



COMUNE DI MONTECATINI TERME

Provincia di Pistoia

Deliberazione della Giunta Comunale N° 219 del 09/08/2017

OGGETTO: MODIFICA E STIMA DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE CONSEGUENTI ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 49/2016..

L'anno DUEMILADICIASSETTE addì NOVE del mese di AGOSTO alle ore 09:30 nel Palazzo Civico, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale con l'intervento :

NOMINATIVO	FUNZIONE	PRESENZA	ASSENZA
BELLANDI GIUSEPPE	SINDACO	X	
RUCCO ENNIO	VICE SINDACO	X	
BRACALI HELGA	ASSESSORE	X	
DE PAOLA ALESSANDRA	ASSESSORE	X	
IALUNA BRUNO	ASSESSORE	X	
PAZZAGLINI FRANCO	ASSESSORE	X	
		6	0

Presiede l'adunanza il Sig. DOTT. GIUSEPPE BELLANDI, nella sua qualità di Sindaco.

Assiste il Vice Segretario Generale, Dott.ssa Rafaela Verdicchio.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, pone in discussione l'argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31.03.2014 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Comunale;
- con tale atto di governo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha ridefinito l'assetto urbanistico del proprio territorio, individuando e definendo le aree edificabili ed attribuendo alle stesse la relativa potenzialità edificatoria;
- che con delibera della Giunta Comunale n. 291 del 25.11.2014 è stata istituita l'unità di progetto intersettoriale denominata "Aree Edificabili" allo scopo di ottemperare a quanto disposto dall'art. 31, comma 20, della Legge n. 289/2002, che stabilisce l'obbligo per il Comune di comunicare ai contribuenti la natura fabbricabile dei terreni interessati, sopravvenuta con il nuovo atto di governo del territorio;
- si è ritenuto opportuno estendere il lavoro anche alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili per assicurare la semplificazione degli adempimenti a carico del contribuente ed ottenere un valido orientamento nell'attività di controllo del Comune che resta tuttavia libera da vincoli precostituiti;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 275 del 3/11/2015 è stato individuato e stimato il valore venale di riferimento delle aree edificabili, ai fini dell'imposta comunale conseguente all'adozione del suddetto strumento urbanistico;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20.06.2016 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale, che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURT del 27/07/2016 n. 30;
- che in conseguenza delle determinazioni assunte in relazione alle osservazioni pervenute allo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha istituito nuove aree edificabili, modificato e/o cassato il perimetro di alcune aree oggetto di osservazione e la relativa potenzialità edificatoria, ha altresì modificato la modalità di realizzazione delle opere pubbliche ad esse correlate limitandola alla sola cessione delle aree in luogo della loro attuazione;

VISTA la destinazione urbanistica delle varie tipologie di aree edificabili meglio evidenziata nel regolamento urbanistico approvato, le rispettive potenzialità edificatorie e le destinazioni d'uso previste e/o assentibili;

DATO ATTO che per la determinazione dei valori suddetti si è tenuto conto di eventuali vincoli ed oneri che insistono sull'area di riferimento e che quindi incidono sul valore venale della medesima;

VISTA la relazione tecnica predisposta da parte del responsabile dell'Unità di progetto intersettoriale Arch. Mario Damiani; allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

VISTE altresì la tabella riepilogativa delle aree edificabili predisposta da parte del responsabile dell'Unità di progetto intersettoriale Arch. Mario Damiani; allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A1" e la planimetria relativa a: Suddivisione del territorio comunale in ZONE OMOGENEE OMI allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A2";

RITENUTO pertanto necessario rideterminare i valori venali di riferimento delle aree edificabili di nuova istituzione o modificate/cassate a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico;

CONSIDERATO che i predetti valori potranno essere assunti dal contribuente come valori orientativi in sede di dichiarazione delle aree fabbricabili in questione e della determinazione dell'importo dovuto a titolo di IMU e TASI, nonché dagli uffici in sede di verifica della congruità del valore dichiarato e/o utilizzato ai fini del versamento;

PRECISATO che i valori determinati con la presente deliberazione sono puramente indicativi, ferma restando la modalità di determinazione del valore delle aree fabbricabili stabilita dall'articolo 5 comma 5 del D.Lgs. 504/1992, il quale dispone che *“il valore delle aree fabbricabili (...) è costituito da quello venale in comune commercio all'1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

VISTO l'art 9 bis del vigente Regolamento per l'applicazione e disciplina dell'Imposta Unica Comunale, di seguito riportato:

Art. 9 bis – VALORI MEDI AREE EDIFICABILI

1. *La base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, commi 5 e 6 del D.lgs. n. 504/92.*
2. *Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo degli uffici la Giunta comunale, con apposita deliberazione, può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali comune commercio delle aree edificabili nel territorio comunale*
3. *L'adeguamento da parte dei contribuenti ai valori di cui al comma 2 non limita il potere accertativo del Comune.*

VISTO IL Decreto del Sindaco n. 1 del 12.01.2015 con il quale l'Arch. Mario Damiani è stato nominato responsabile dell'Unità di progetto intersettoriale “Aree Edificabili”;

VISTO l'art. 49 del D.Lgs del 18 agosto 2000, n. 267, modificato con D.L. n. 174/2012 del 10/10/2012;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei Servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000 e artt. 5 e 6 del Regolamento dei controlli interni, che si allegano all'originale del presente atto (allegato “B” e allegato “C”);

DATO ATTO che gli importi dovuti a titolo di IMU/TASI sulle aree edificabili saranno introitati, a cura del Settore Tributi ai capitoli di Bilancio n. 70 Titolo 1 Tipologia 101 Categoria 06 denominato IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA e n. 90 Titolo 1 Tipologia 101 Categoria 76, denominato TASI - TRIBUTO SUI SERVIZI INDIVISIBILI TASI;

AD UNANIMITA' di voti espressi in forma palese;

D E L I B E R A

- 1) **DI APPROVARE** le modifiche dei valori delle aree edificabili per le motivazioni di cui in premessa e come meglio argomentate nella relazione allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”;

- 2) **DI APPROVARE** altresì la tabella riepilogativa delle aree edificabili modificate a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A1";
- 3) **DI DARE ATTO** che i valori contenuti nella tabella (allegato A1) potranno essere aggiornati periodicamente in relazione all'andamento del mercato immobiliare;
- 4) **DI DARE ATTO**, altresì, che i valori individuati nell'allegato A1, sono puramente orientativi e non vincolanti ai fini fiscali, né per l'attività di accertamento degli uffici, né per i contribuenti;
- 5) **DI DARE ATTO** che, ai sensi e per gli effetti della legge 241/90, il responsabile del presente procedimento e della sua esecuzione è l'arch. Mario Damiani, Responsabile dell'area Governo del Territorio;
- 6) **DARE ATTO:**
 - che il presente deliberato verrà pubblicato ritualmente all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, ex art. 124, comma 1, del D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000;
 - che lo stesso diverrà esecutivo alla scadenza del decimo giorno dalla eseguita pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, ex art. 134, comma 3, del citato D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000;
 - che sempre il presente deliberato sarà in elenco trasmesso ai Capigruppo consiliari, ex art. 125, comma 1, del citato D.lgs 267 del 18 agosto 2000;
- 7) **DI DARE ATTO** che al presente provvedimento sono uniti n. 5 allegati.

* * *

LA GIUNTA COMUNALE

EVIDENZIATA l'urgenza di provvedere;
CON VOTI unanimi favorevoli espressi in forma palese;

D I C H I A R A

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE il presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art.134 - comma 4° - del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267.

* * *



COMUNE DI MONTECATINI TERME

Provincia di Pistoia

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente

Il Presidente

DOTT. GIUSEPPE BELLANDI

II VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Rafaela Verdicchio