



Comune di Volterra

Provincia di Pisa

1.

2.

3.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 91 del 17/05/2023

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNUALITÀ 2023 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

L'anno **duemilaventitre** (2023), addì **diciassette** (17) del mese di Maggio alle ore 17:15 nel Palazzo Comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

			Presenti	Assenti
1	SANTI GIACOMO	Sindaco	P	
2	BETTINI DAVIDE	Vice Sindaco - Assessore esterno	P	
3	CASTIGLIA ROBERTO BENEDETTO FILIPPO	Assessore		A
4	DANTI DARIO	Assessore esterno	P	
5	LUTI VIOLA	Assessore esterno	P	

4	1
---	---

Presiede il Sindaco Giacomo Santi ed assiste il Segretario Comunale Marisa Stellato, verbalizzante.

Vista la Delibera n.69 del 08/04/2022 di approvazione del regolamento per il funzionamento della Giunta che consente lo svolgimento delle sedute di giunta anche in videoconferenza, quale alternativa alle riunioni in presenza, sia nella forma della riunione "mista" (ossia con possibilità di partecipare sia in presenza che da remoto) che "virtuale" (ossia con tutti i soggetti che partecipano da remoto).

Si dà atto che sono presenti alla seduta odierna presso la sede comunale il Sindaco e la sottoscritta Segretario Comunale. Partecipano da remoto gli assessori Bettini, Danti e Luti. Assente l'assessore Castiglia.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 comma 746 della Legge n. 160 del 27/12/2019 che, in materia di base imponibile ai fini IMU, ha stabilito che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici;

Visto l'art. 1 comma 777 della Legge n. 160 del 27/12/2019 dove alla lettera d) i comuni, con proprio regolamento possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Visto l'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997 riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle entrate tributarie;

Visto l'art. 3 del vigente Regolamento IMU che, prevede l'adozione di una delibera di Giunta Comunale contenente una griglia di valori di riferimento per le aree fabbricabili al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e orientare l'attività di controllo dell'ufficio;

Considerato che, con delibera di Giunta Comunale n. 132 del 04/09/2012 è stata istituita una Commissione tecnica per la valutazione delle aree edificabili di durata triennale allo scopo di fornire il necessario supporto tecnico all'individuazione dei valori di cui sopra;

Richiamata la determinazione del Responsabile del Settore 3 n. 198 del 28/03/2022, con la quale è stata nominata l'attuale Commissione;

Vista la relazione tecnica elaborata dalla Commissione per la valutazione delle aree fabbricabili nella riunione del 11/05/2023, il cui verbale è depositato in atti;

Considerato che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 51 del 12/06/2020, ha adottato un nuovo strumento di pianificazione urbanistica, Piano Operativo Comunale (P.O.C.), e con successiva deliberazione n. 42 del 31/05/2021, ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014, ha esaminato le controdeduzioni e le ha approvate, e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 27/04/2023 è stato approvato la conclusione del procedimento pianificatorio del Piano Operativo Comunale e che acquisterà efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana).;

Considerato che a seguito degli atti sopracitati sono decadute le previsioni di nuova edificazione, sia per quelle aree ad intervento diretto (NE e AT) che per quelle dove era prevista l'approvazione di un piano attuativo (AT-PA) e che con il nuovo strumento urbanistico sono state introdotte nuove previsioni di edificazione, nel rispetto di quanto dettato dall'art. 156 delle N.T.A. del P.O.C., sia in forma di

intervento diretto contrassegnate con la sigla “AT-ID”, sia tramite stipula di apposita convenzione con il comune contrassegnata con la sigla “AT-PUC”, sia tramite l’approvazione di specifico Piano Attuativo e convenzione con il comune contrassegnata con la sigla “AT-PA”;

Considerato che, nella relazione tecnica di cui sopra, nonostante il permanere della crisi del mercato immobiliare, si ritiene di adeguare i valori individuati per l'anno 2022, all’incremento dell’indice ISTAT del costo medio della vita per l’anno in corso rispetto ai precedenti (+8,1%) così come quantificato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 29/03/2023 relativa alla determinazione del prezzo di cessione delle aree per l’anno 2023, differenziando gli stessi in base alla diversa tipologia di edificazione sopracitate derivanti dall’adozione del nuovo Piano Operativo Comunale;

Ritenuto opportuno adottare e fare propri i valori medi delle aree fabbricabili, individuati dalla Commissione per zona di ubicazione e destinazione d’uso;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile dell'atto;

Con voti favorevoli unanimi resi nei modi di Legge,

D E L I B E R A

1. Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di approvare e fare propri, ai soli fini dell’attività di accertamento IMU del Comune, i valori delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Volterra secondo le modalità e nella misura stabilita dalla relazione tecnica elaborata dalla Commissione per la valutazione delle aree fabbricabili nella riunione del 11/05/2023, il cui verbale è depositato in atti, e le cui risultanze sono riepilogate nel successivo punto 3).
3. Di determinare pertanto, per l’anno 2023, i valori (€/mq) delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Volterra nella seguente misura:

VALORI MEDI AL METRO QUADRO AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE (AT ID)

ZONE OMOGENEE	RESID.	ARTIG.	ZONA F	PEEP	PIP	TURISTICO RICETTIVA	Unità F3/F4** con permesso di costruire	Unità F3/F4** senza permesso di costruire
ZONA B.1.a Volterra e zone limitrofe	87,00	33,00	33,00	43,50(*)	N.D.	56,00	379,00	163,00
ZONA B.1.b Saline	49,00	33,00	33,00	36,29	36,77	56,00	379,00	163,00
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	49,00	22,00	33,00	36,29	17,23	56,00	379,00	163,00

* N.B. Valore medio tra le aree PEEP zona “Le Colombaie” e zona “Via E. Barsanti”

**N.B. Valore unitario riferito alla superficie del sedime del fabbricato

Il valore dell'area PIP di Saline rilevante ai fini IMU si riferisce al valore di cui alla deliberazione n. 8 del 29/03/2023, depurato, rispetto all'effettivo prezzo di cessione, della quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

VALORI MEDI AL METRO QUADRO AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE (AT PUC)

ZONE OMOGENEE	RESID.	ARTIG.	ZONA F	PEEP	PIP	TURISTICO RICETTIVA	Unità F3/F4** con permesso di costruire	Unità F3/F4** senza permesso di costruire
ZONA B.1.a Volterra e zone limitrofe	76,00	29,00	29,00	43,50(*)	N.D.	49,00	336,00	141,00
ZONA B.1.b Saline	44,00	29,00	29,00	36,29	36,77	49,00	336,00	141,00
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	44,00	20,00	29,00	36,29	17,23	49,00	336,00	141,00

* N.B. Valore medio tra le aree PEEP zona “Le Colombaie” e zona “Via E. Barsanti”

**N.B. Valore unitario riferito alla superficie del sedime del fabbricato

Il valore dell'area PIP di Saline rilevante ai fini IMU si riferisce al valore di cui alla deliberazione n. 8 del 29/03/2023, depurato, rispetto all'effettivo prezzo di cessione, della quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

VALORI MEDI AL METRO QUADRO AREE DI TRASFORMAZIONE (AT PA)

ZONE OMOGENEE	RESID.	ARTIG.	ZONA F	TURISTICO RICETTIVA
ZONA B.1.a Volterra e zone limitrofe	44,00	17,00	17,00	28,00
ZONA B.1.b Saline	25,00	17,00	17,00	28,00
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	25,00	11,00	17,00	28,00

4. Di confermare che, per le nuove aree fabbricabili individuate con l'adozione e successiva approvazione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/2020, non essendo immediatamente edificabili, e fino alla data in cui il Piano acquisterà efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana), al valore indicato nelle tabelle di cui sopra, si applica una riduzione pari al 20% (venti per cento);

Con separata votazione e con identico risultato, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Letto Approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
Giacomo Santi

Il Segretario Comunale
Marisa Stellato

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto.