



# Comune di Volterra

Provincia di Pisa

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 100 del 18/05/2022

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNUALITÀ 2022 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).**

L'anno **duemilaventidue** (2022), addì **diciotto** (18) del mese di Maggio alle ore 17:00 nel Palazzo Comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

			Presenti	Assenti
<b>1</b>	<b>SANTI GIACOMO</b>	<b>Sindaco</b>	P	
<b>2</b>	<b>SALVINI ELEONORA</b>	<b>Vice Sindaco - Assessore</b>	P	
<b>3</b>	<b>CASTIGLIA ROBERTO BENEDETTO FILIPPO</b>	<b>Assessore</b>		A
<b>4</b>	<b>DANTI DARIO</b>	<b>Assessore esterno</b>	P	
<b>5</b>	<b>LUTI VIOLA</b>	<b>Assessore esterno</b>	P	
<b>6</b>	<b>BETTINI DAVIDE</b>	<b>Assessore esterno</b>	P	
			5	1

Presiede il Sindaco Giacomo Santi ed assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Adriana Viale, 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 gli assessori Salvini, Bettini e Danti. La sottoscritta Segretario Comunale e l'assessore Luti partecipano da remoto, 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 16/05/2022 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 che ad oggi comunque il P.O.C. non è ancora pienamente operativo in quanto è sempre in corso il passaggio dell'approvazione da parte della Regione Toscana attraverso la Conferenza di Paesaggio;

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, si ritiene di confermare i valori individuati per l'anno 2021 non riscontrando nella dinamica delle valutazioni di mercato significative variazioni, ad eccezione dei valori riferiti alle aree PEEP e PIP per i quali si confermano al momento i valori indicati nella delibera di C.C. n. 13 del 23/03/2022, differenziando gli stessi in base alla diversa tipologia di edificazione sopracitate derivanti dall’adozione del nuovo Piano Operativo Comunale, nonchè, in ordine alla tassazione delle unità classificate in categoria F/2 (unità collabenti), si ritiene di confermare il non assoggettamento ad imposizione in qualità di aree edificabili, sino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile, che da allora è tassabile come tale, fino al subentro della tassazione del fabbricato ricostruito;

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,

## DELIBERA

- 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 16/05/2022, il cui verbale è depositato in atti, e le cui risultanze sono riepilogate nel successivo punto 3).
- 3) Di determinare pertanto, per l’anno 2022, 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	TURISTIC O RICETTIV A	Unità F3/F4** con permesso di costruire	Unità F3/F4** senza permesso di costruire
ZONA B.1.a Volterra e zone limitrofe	80,00	30,00	30,00	40,24(*)	N.D.	51,00	350,00	150,00
ZONA B.1.b Saline	45,00	30,00	30,00	33,58	32,45	51,00	350,00	150,00
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	45,00	20,00	30,00	33,58	14,37	51,00	350,00	150,00

\* 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. 13 del 23/03/2022, 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	70,00	26,00	26,00	40,24(*)	N.D.	45,00	310,00	130,00
ZONA B.1.b Saline	40,00	26,00	26,00	33,58	32,45	45,00	310,00	130,00
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	40,00	18,00	26,00	33,58	14,37	45,00	310,00	130,00

\* 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. 13 del 23/03/2022, 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	40,00	15,00	15,00	25,50
ZONA B.1.b Saline	22,50	15,00	15,00	25,50
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	22,50	10,00	15,00	25,50

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 in quanto sottoposte al passaggio dell'approvazione del Piano da parte della Regione Toscana attraverso la Conferenza di Paesaggio, e limitatamente fino a tale data, al valore indicato nelle tabelle di cui sopra, si applica una riduzione pari al 20% (venti per cento).

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

Letto Approvato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Giacomo Santi

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Adriana Viale

*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.*