



**COMUNE DI MONSUMMANO TERME**  
PROVINCIA DI PISTOIA

**Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale**

**N. 32 del 07/03/2019**

---

**Oggetto:** Indicazione dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019.

---

L'anno duemiladiciannove addi sette del mese di Marzo alle ore 12:00 nella Residenza Municipale, convocata nelle forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

	<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
1	VANNI RINALDO	Sindaco	X	
2	BUCCELLATO LUCA	Assessore	X	
3	BARTOLETTI ANGELA	Assessore	X	
4	MARIOTTI ANDREA	Assessore	X	
5	DE CARO SIMONA	Assessore	X	
6	SINIMBERGHI ELENA	Assessore	X	
			<b>6</b>	<b>0</b>

Partecipa alla seduta la Dott.ssa Norida Di Maio, Segretario Generale del Comune.

Il Sig. Vanni Rinaldo nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta invitando i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

**Oggetto:Indicazione dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO** che anche per l'anno 2019 risulta necessario provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU, in modo da riuscire a fornire riferimenti indicativi ai contribuenti ed al personale preposto ad espletare le dovute verifiche;

**RICHIAMATO** allo scopo :

- l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n.504/1992 dispone che, per le aree fabbricabili, il valore dell'immobile sia costituito da quello " venale in comune commercio al 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";

- l'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n.504/1992 prevede " in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.3 comma 1 lettere c,d,ed f, del D.P.R. n.380/2001 la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2 del D.Lgs. n.504/1992 senza computare il valore del fabbricato in corso di opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito ,ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato";

- l'art.36 comma 2 del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito con modificazioni nella legge n.248 del 04/08/2006 ha stabilito che "ai fini....omissis..... e del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n.504 un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi medesimo";

- l'art.59 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 15/12/1997 n.446 attribuisce ai Comuni , nell'ambito della potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili, la facoltà di "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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

**RICHIAMATI:**

- la precedente deliberazione n.58 del 06/05/2015, " Indicazione dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2015" già riconfermati per l'anno 2016 con delibera G.M. n. 47 del 31/03/2016 e per l'anno 2017 con delibera di Giunta Comunale n. 16 del 26/01/2017, e per l'anno 2018 con delibera di Giunta Comunale n. 32 del 22/02/2018 c ;
- l'allegato A parte integrante e sostanziale delle sopracitate deliberazioni della Giunta Comunale "Indicazione dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2015 e 2016 e 2017 e 2018;

**RILEVATO** che ai sensi dell'art. 5 comma 2 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale approvato con delibera di C.C. 91 del 09/09/2014 stabilisce " al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zona omogenea i valori medi delle aree fabbricabili site nel territorio comunale";

**CONSIDERATO:**

- che ad oggi il Comune di Monsummano Terme è dotato di strumento urbanistico Comunale (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 05/03/2015 e che risulta efficace a seguito della pubblicazione sul BURT regionale del 01/04/2015 n. 13 ;

- che in data 01/02/2019 con delibera di Consiglio Comunale n. 2 il Comune di Monsummano Terme ha adottato una Variante al Vigente Regolamento Urbanistico andando a modificare la zonizzazione di alcune aree, in particolare:

- ampliamento dell'area produttiva di via del Fossetto , costituzione di un nuovo comparto;
- modifica alla classificazione delle aree dove ricade l'intervento di trasformazione C9 prevedendo in suo luogo la realizzazione di una nuova attrezzatura per l'istruzione dell'obbligo (zona F);
- ampliamento della zona D1.1 sulla via Saffi, sdemanializzata e ceduta ai privati;

- che l'attuale situazione economica e l'andamento dei prezzi generali dell'immobili non determinano le condizioni per procedere a una rivalutazione dei valori medi delle aree fabbricabili;

**VALUTATO** che

- stante l'adozione della Variante al regolamento Urbanistico, è necessario tener presente nel determinare il valore delle aree edificabile, delle prospettive temporali di sfruttamento del suolo e quindi il valore dell'area dalla data di adozione della variante per effetto dell'applicazione delle norme di salvaguardia ( misure più restrittiva tra i due strumenti di pianificazione);

- Il vigente R.U. Approvato nel marzo 2015 è prossima la scadenza quinquennale, e causa la situazione economica e l'andamento del mercato immobiliare, molti comparti edificatori non sono stati attivati;

**RILEVATA** l'opportunità di:

- attribuire alle aree edificabili interessate dalla variante al R.U., attualmente in adozione, tenendo conto della doppia conformità ai due strumenti urbanistici ai fini della potenziale edificabilità dell'area per effetto dell'applicazione delle norme di salvaguardia un valore ai fini IMU indicativo pari a € 10,00 al mq. ;

- prevedere, per le aree ricadenti nei comparti edificatori del vigente R.U. la cui edificabilità è subordinata alla presentazione di piani attuativi, a particolari interventi di espansione delle infrastrutture e alla necessità di consistenti opere di urbanizzazione una riduzione, (rispetto al valore attribuito per l'anno 2018) del valore di riferimento, da € 60,00 a € 50,00 per le aree a destinazione residenziale e da 50,00 a 40,00 a quelle a destinazione produttivo/terziario, fornendo Perizia Tecnica comprovante gli eventuali fattori decrementativi rispetto al valore indicato, a partire da dichiarazioni dei proprietari sull'impossibilità di attivare il comparto nell'anno. In caso di mancato realizzarsi delle condizioni di cui sopra il valore delle aree è da intendersi senza alcuna riduzione.;

- confermare, per tutte le altre aree non comprese tra quelle della variante in adozione né ricadenti nei comparti edificatori del R.U. Vigente, i valori indicativi di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U. di cui alla delibera della Giunta Comunale n.32 del 22/02/2018;

**VISTA** la relazione tecnica, redatta dall'Istruttore Direttivo Geom.Maria Rosa Laiatici, in qualità di responsabile del procedimento, in data prot.int. n. 21 del 26/02/2019;

**VISTO** il parere formulato dal Dirigente del Settore Front-Office, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** il parere formulato dal Dirigente reggente il Settore Back-Office/U.O.C. Bilancio e Risorse Umane, in ordine alla regolarità contabile della proposta, oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** il Decreto Lgs. 18.08.2000 n. 267, "T. U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

**AD UNANIMITA'** dei voti espressi in forma palese;

## **D E L I B E R A**

1) di **APPROVARE** e fare proprie ai sensi dell'art.5 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria le determinazioni dei valori medi venali in comune commercio per le aree edificabili a valere per l'anno 2018 così come evidenziati nell'allegato A , quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione.

2) di **DISPORRE** che il contribuente che intende applicare i parametri riduttivi per i terreni di proprietà dovrà essere in regola con il versamento del tributo aree edificabili anni pregressi e presentare Perizia Tecnica redatta da soggetti abilitati con allegati documenti comprovanti gli eventuali fattori decrementativi rispetto al valore indicato, a partire da dichiarazioni dei proprietari sull'impossibilità di attivare il comparto nell'anno. In caso di mancato realizzarsi delle condizioni di cui sopra il valore delle aree è da intendersi senza alcuna riduzione. Le Perizie Tecniche presentate verranno istruite e valutate dal settore responsabile e comunicato l'eventuale accoglimento.

3) di **DARE ATTO** che :

a. - la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno come stabilito dall'art.5 comma 5 del D.Lgs.n. 30 dicembre 1992 ed il contribuente è tenuto a dichiarare tale valore ed a effettuare il pagamento in base ad esso;

b. - i valori medi deliberati dal Comune limitano la podestà di accertamento comunale qualora il valore dichiarato e assunto a base del pagamento dal contribuente non sia inferiore ad essi, con l'esclusione dei casi in cui il comune sia in possesso di documentazione specificatamente riferita all'area in questione

– come perizie di stima, atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale, atti abilitativi edilizi- che giustifichi l'attribuzione di valori maggiori;  
c. - qualora abbia pagato l'imposta sulla base di un valore delle aree fabbricabili superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi comunali predeterminati dalla presente delibera, al contribuente non compete alcun rimborso.

4) di **DARE ATTO** che responsabile del procedimento, ai sensi della legge 7/8/1990 n° 241 e s.m.i., è l'Istruttore Direttivo Geom. Maria Rosa Laiatici.

5) di **DARE MANDATO** agli uffici proposti di porre in essere tutte le azioni necessarie volte a far conoscere ai cittadini e ai professionisti le valutazioni individuate.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

inoltre,

PRESO ATTO dell'urgenza che riveste il presente provvedimento;

VISTO l'art. 134 - comma 4 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi in forma palese;

### **D E L I B E R A**

DI DICHIARARE immediatamente eseguibile il presente provvedimento.-



**COMUNE DI MONSUMMANO TERME**  
PROVINCIA DI PISTOIA

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Il Sindaco  
Vanni Rinaldo

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Norida Di Maio