

COMUNE DI BUGGIANO  
(Provincia di Pistoia)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 14

del 20/02/2023

OGGETTO: **STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI  
APPLICAZIONE IMU SUGLI IMMOBILI. ANNO 2023**

L'anno duemilaventitre il giorno venti del mese di Febbraio alle ore 21:15, nel Palazzo Comunale, previa osservanza delle formalità prescritte dalle vigenti leggi, vennero oggi convocati a seduta i consiglieri comunali.

All'appello risultano:

		Presente	Assente
BETTARINI DANIELE	SINDACO		A
FANTOZZI MICHELE	PRES DEL CONS COM.LE	P	
FALSENI RITA	VICE PRES CONS COM.LE	P	
GHILARDI GIACOMO	CONSIGLIERE	P	
GHERARDI KATIA	CONSIGLIERE		AG
BARONTINI CRISTINA	CONSIGLIERE	P	
MAZZONCINI CLAUDIO	CONSIGLIERE		AG
SPERANZOSO LORENZO	CONSIGLIERE		AG
RICCI DANILO	CONSIGLIERE	P	
GRIFO' GIACOMO	CONSIGLIERE		A
BERNARDI GIACOMO	CONSIGLIERE		A
PELLEGRINI VALERIO	CONSIGLIERE	P	
VERNACCHIO ANTONELLA	CONSIGLIERE	P	

Totale Presenti: 7

Totale Assenti: 6

Risultano presenti gli Assessori Esterni ANDREA TADDEI e GIOVANNA BAGNOTORI.

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Fancesca Grabau il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Michele Fantozzi in qualità di Presidente del Consiglio Comunale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Nomina Scrutatori i Sigg.: Antonella Vernacchio, Giacomo Ghilardi, Danilo Ricci.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

*Per gli interventi sul presente punto vedi verbale della Seduta;*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTA la seguente proposta di deliberazione:

“

Visto l'art. 11 del Regolamento Comunale degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione G.M. n. 226 del 30.12.2010;

Vista la deliberazione G.C. n. 88 del 10/07/2015 con la quale vengono attribuite ai settori le linee funzionali, ai sensi dell'art. 12, comma 3, del citato Regolamento Comunale;

Visto il Decreto del Sindaco n. 42 del 31.12.2019, con il quale viene attribuita all'Istruttore Direttivo Adriano Magrini la responsabilità del Settore Territorio e Ambiente, nonché l'esercizio delle funzioni dirigenziali di cui all'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, fra le quali l'assunzione di impegni di spesa;

VISTA la Legge 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014);

CONSIDERATO che il “Decreto Salva Italia” varato inizialmente con decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 – Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici (in G.U. n. 284 del 6 dicembre 2011) e approvato in via definitiva con legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214 ha introdotto l'Imposta municipale propria (IMU) in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);

VISTA la precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29.10.2020, avente ad oggetto *“Stima del valore delle aree edificabili ai fini applicazione IMU sugli immobili – anno 2020”*;

VISTA la precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30.05.2022, avente ad oggetto *“Stima del valore delle aree edificabili ai fini applicazione IMU sugli immobili – anno 2022”*, come successivamente integrata con D.C.C. n. 49 del 07.11.2022;

CONSIDERATO:

- che la stima del valore venale delle aree edificabili già rilevata sulla base dei prezzi medi rilevati dalla vendita delle stesse sul mercato del Comune di Buggiano, precedentemente effettuata nell'anno 2020 (Allegato A), è stata ritenuta valida anche con la D.C.C. n. 23/2022 sopra richiamata, non essendo intervenuto sul mercato elementi significativi tali da rendere necessaria una nuova stima;
- che alla suddetta stima sono stati introdotti taluni coefficienti di riduzione ove sulle aree edificabili gravava l'onere di procedere alla esecuzione a carico del soggetto privato opere di parcheggio o verde pubblico;
- che con D.C.C. n. 49 del 07.11.2022, è stata effettuata una ulteriore integrazione sui coefficienti di riduzione per altre aree soggette a nuova edificazione, sprovviste di rete di fognatura nera comunale e ricadenti nelle zone collinari (EC1), (EC1.1), (TT1.1b) e nel perimetro della frazione di Malocchio;
- che la stima del valore venale delle aree edificabili già rilevata sulla base dei prezzi medi rilevati dalla vendita delle stesse sul mercato del Comune di Buggiano, precedentemente effettuata nell'anno 2020 (Allegato A), come successivamente integrata con D.C.C. n. 49 del 07.11.2022 possa ritenersi ancora oggi valida non essendo intervenuto sul mercato da tale data elementi significativi tali da rendere necessaria una nuova stima;

VISTA la L. 7.8.1990, n. 241 e s.m.e.i.;

VISTO l'art. 147-bis, comma 1, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 267/2000 - introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.L. 10.10.2012, n. 174 convertito con modificazioni nella L. 7.12.2012, n. 213 - con riguardo al controllo preventivo sulla regolarità amministrativa e contabile, da esprimersi obbligatoriamente dal Responsabile del servizio, attraverso apposito parere;

DATO ATTO che non sussistono a proprio carico e che non sono state segnalate da parte del responsabile del procedimento, né dagli istruttori della pratica in questione, situazione di conflitto di interesse con i destinatari del provvedimento ai sensi degli articoli 6 e 7 del Codice di comportamento del Comune di Buggiano approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 30.01.2014 e dell'articolo 7 del D.P.R. n. 62/2013;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 267/2000;

VISTO l'art. 42 comma 2 lettera f) del D. Lgs n. 267/2000;

VISTO l'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

VISTO il parere tecnico favorevole reso dal responsabile del servizio interessato;

### **PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE**

- DI APPROVARE quanto in premessa esposto e qui integralmente richiamato;
- DI CONFERMARE la stima del valore venale delle aree fabbricabili Anno 2023 ai fini I.M..U. (Imposta Municipale Propria), già stabilito per l'anno 2020, come da stima allegata alla presente delibera (Allegato A) ed integrata con D.C.C. n. 49 del 07.11.2022, quale parte integrante e sostanziale;
- DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa, ma riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente:
  - necessita di parere contabile ai sensi di quanto disposto dall'articolo 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.200, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", così come modificato dall'articolo 3 del D.L. 10.10.2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla L. 7.12.2012, n. 213;
  - necessita ed è stato acquisito il parere di regolarità tecnica del responsabile del Settore Territorio ed Ambiente in data 29.06.2020;
  - ai sensi dell'articolo 8 della Legge 07.08.1990, n.241, il Responsabile del procedimento è il Sig. Magrini Adriano, cui potranno essere richiesti chiarimenti ai seguenti recapiti: 0752-317129 oppure email: [a.magrini@comune.buggiano.pt.it](mailto:a.magrini@comune.buggiano.pt.it);

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 c.4 D.Vo 267/2000."

Visti i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs. 267/2000 così come modificato dall'Art. 3 D.L. 174/2012.

Con voti 6 Favorevoli, 1 Astenuto (Ricci), nessun Contrario, su 7 presenti e 6 votanti;

### **DELIBERA**

1) Di approvare la sopra riportata proposta di deliberazione;

2) di dare atto che:

- sono stati resi i pareri dai competenti organi tecnico e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 così come modificato dall'art. 3 del D.L. 174/2012;
- il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi (D.Lgs.267/2000 art.124 comma 1 s.m.i. e L. 69/2009 art.32);
- il presente provvedimento, contestualmente alla pubblicazione all'Albo pretorio, sarà comunicato ai capigruppo consiliari (D.Lgs. 267/2000)
- il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi e diverrà esecutivo decorso 10 giorni dalla fine della pubblicazione (D.Lgs.267/2000 art.124 comma 1 s.m.i. e L. 69/2009 art.32);

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del TUEL 267/2000;

Il Consiglio Comunale con voti: 6 Favorevoli, 1 Astenuto (Ricci), nessun Contrario, su 7 presenti e 6 votanti approva l'immediata eseguibilità dell'Atto;

Letto, confermato e sottoscritto,

**Il Presidente del Consiglio  
Comunale**

Michele Fantozzi

**Il Segretario**

Dott.ssa Fancesca Grabau

=====

## **STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI anno 2020**

### **1. Premessa**

A seguito di una indagine di mercato, si è potuto verificare che i prezzi di vendita relativamente alle aree edificabili, rispetto al triennio 2017/2019, con il quale erano stati ribaditi i valori già stabiliti nell'anno 2016, hanno avuto una ulteriore flessione contenuta in una forbice variabile dal 10 al 20%. Mediamente si può ritenere che il valore delle aree edificabili, già determinato ai fini IMU per gli anni 2016, 2017, 2018 e 2019, debba essere ridotto per l'anno 2020 di una percentuale del 15%.

Nella stima riferita all'anno 2020, si deve altresì evidenziare che il Comune di Buggiano, con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 07.11.2019, ha adottato il Piano Operativo Comunale, quale strumento della pianificazione urbanistica comunale, in cui alle aree edificabili ivi previste, sono stati assegnati parametri urbanistici diversi da quelli già assegnati alle aree edificabili dal Regolamento Urbanistico Comunale, su cui erano fondate le precedenti stime degli anni pregressi.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto quindi di una flessione del valore delle aree edificabili stimato nel 15% e dei nuovi parametri urbanistici assegnati dal Piano Operativo, si propone la seguente stima, ritenuta congrua per la determinazione del valore delle aree edificabili contenute nelle previsioni del Piano Operativo, relativamente all'anno 2020.

### **2. Identificazione delle aree edificabili del Piano Operativo**

Sono considerate aree edificabili, ai sensi dell'articolo 95 delle N.T.A. del Piano Operativo, le aree individuate con i seguenti acronimi:

**ACR** (interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale);

**CTR** (interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale);

**ATR** (interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale);

**ATP** (interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione produttiva).

Le suddette aree sono altresì contenute nell'appendice n.1 delle N.T.A. dell'adottato Piano Operativo.

### **3. Parametro urbanistico per la determinazione della potenzialità edificatoria**

Il Piano Operativo nelle aree edificabili di cui al precedente punto 2., ha assegnato una capacità edificatoria attraverso la Superficie edificabile (SE), quale nuovo parametro urbanistico, così come determinato dall'articolo 10 del D.P.G.R. n. 39/R del 24/07/2018.

L'entità della SE assegnata alle aree edificabili di cui al precedente punto 2., risulta individuata nell'appendice n.1 delle N.T.A. Dell'adottato Piano Operativo.

### **4. Stima valore della Superficie edificabile (SE)**

La stima del valore delle aree edificabili viene determinata stimando il valore unitario della superficie edificabile. Tale valore, tenuto conto di quanto indicato in premessa e sulla base di un indagine di mercato, viene stimato in **€ 600,00 ogni Mq di SE** assegnata.

## **5. Coefficienti di riduzione**

Secondo le previsioni del Piano Operativo, su talune aree edificabili, come individuate al precedente paragrafo 2, è previsto a carico della proprietà la esecuzione di talune opere di urbanizzazione, quali Parcheggio pubblico (Pp) e/o Verde Pubblico (Vp). In tale ipotesi il valore dell'area potrà avere una riduzione come di seguito indicato:

Vp < Mq 1.000	5,00%
Vp > Mq 1.000	10,00%
Pp < Mq 500	10,00%
Pp > Mq 500	15,00%

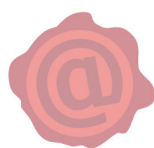
Ove le previsioni indicano la esecuzione sia del Verde pubblico (Vp) che del Parcheggio pubblico (Pp), le percentuali di cui sopra sono cumulabili.

I coefficienti di riduzione non si applicano nel caso di sola cessione da parte del privato, di area funzionale alla esecuzione, a carico dell'Ente, del Verde pubblico (Vp) o del Parcheggio pubblico (Pp).

In altre aree soggette a nuova edificazione, ove sprovviste di rete di fognatura nera comunale e ricadenti nelle zone (EC1), (EC1.1), (TT1.1b) e nel perimetro della frazione di Malocchio, il valore dell'area potrà avere una riduzione pari al 50%.

Buggiano lì 11 ottobre 2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
TERRITORIO E AMBIENTE  
(Geom. Adriano Magrini)



ADRIANO  
MAGRINI  
09.02.2023  
10:53:56  
GMT+00:00