



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

Provincia della Spezia

COPIA

Deliberazione della Giunta Comunale **n. 50 del 22 maggio 2017**

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI I.M.U. PER LE AREE EDIFICABILI.

L'anno duemiladiciassette, addì ventidue del mese di maggio alle ore 21:00 presso la solita sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

MONTEBELLO Daniele	Sindaco	P	
AMBROSINI Gherardo	Vice Sindaco	P	
MARCHESE Francesco	Assessore	P	
CECCHINELLI Katia	Assessore	P	
BONVINI Arianna	Assessore	P	

Assiste il Segretario Generale Dott. Carlo CONSOLANDI.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, Dott. Daniele MONTEBELLO, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti di cui all'ordine del giorno.

OGGETTO: Approvazione valori di riferimento ai fini I.M.U. per le aree edificabili.

Il Sindaco sottopone all'approvazione della G.C. la seguente proposta di deliberazione predisposta dall'Ufficio TRIBUTI, corredata dai pareri art. 49, comma 1, T.U.E.L. D. Lgs. 267/2000.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il D.L. 6 novembre 2011, n. 201- Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.- istitutivo, all'art. 13, dell'imposta municipale propria (I.M.U.);

Vista la Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (Legge di stabilità 2014) che ha istituito dal 1° gennaio 2014 l'Imposta Unica Comunale "IUC" e le sue componenti TASI e TARI oltre ad una sostanziale modifica normativa della componente IMU;

Visto il comma 10 della Legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (legge di stabilità 2016) che ha apportato ulteriori modifiche all'art. 13 del D.L. 201/2011, in materia di I.M.U.;

Visto il "Regolamento Comunale per la disciplina dell' Imposta Municipale Propria- IMU (Allegato A)" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 28.07.2014;

Considerato che l'art. 7 del citato regolamento prevede che il valore delle aree fabbricabili è 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Dato atto che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) prevede la suddivisione del territorio comunale in ambiti e sottoambiti omogenei individuati secondo parametri rispondenti a perimetrazioni fisico-geografiche, a dotazioni di infrastrutture e servizi, alle previsioni di sviluppo delle strumentazioni urbanistiche vigenti;

Visti i coefficienti di adeguamento per gli ambiti omogenei, riferiti alle particolari condizioni di ubicazione delle aree, alla loro accessibilità, alla qualità del tessuto edilizio circostante e all'estensione del lotto;

Considerato che il valore imponibile delle aree fabbricabili per il calcolo dell' I.M.U. viene determinato nel seguente modo:

$V.I.=V.M.(valore\ medio\ a\ mq\ area\ edificabile)*S(superficie\ in\ mq)*Kn(coefficiente\ adeguamento)$

Vista la deliberazione di G.C. n. 44 del 05.05.2017 di nomina della Commissione per la valutazione delle aree edificabili ai fini I.M.U. nel territorio comunale;

Ritenuto di approvare i valori determinati per le aree edificabili ai fini I.M.U., di cui alla tabella redatta dalla Commissione per le aree fabbricabili;

Visto l'art. 48 T.U.E.E.L.L. di cui al D.Lgs. 267/2000;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 50 DEL 22/05/2017

CON VOTO UNANIME FAVOREVOLE reso e riscontrato in forma palese

DELIBERA

- 1) Di approvare la tabella di determinazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U. per il comune di Castelnuovo Magra che allegata al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;
- 2) Di stabilire che non si fa luogo ad accertamenti del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le aree edificabili risulti versata in base ai valori non inferiori a quelli determinati dall'ente.

CON SEPARATA UNANIME VOTAZIONE resa e riscontrata in forma palese

DELIBERA

Di dare al presente atto immediata eseguibilità, stante l'urgenza a procedere, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, co.4, del D. Lgs. N. 267/2000.



**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA
PROVINCIA DELLA SPEZIA**

VERBALE DELLA COMMISSIONE PER LE AREE FABBRICABILI

L'anno duemiladiciasette, il giorno 09 del mese di maggio alle ore 09,30 in una sala del Comune intestato si è riunita la Commissione per le aree fabbricabili nelle persone dei signori:

- PASTINA Katia (Responsabile Ufficio I.C.I.)	Presidente	presente
- PAITA Pierpaolo (Responsabile Assetto-Territorio)	Componente	presente
- GALLI Marco (Esperto settore immobiliare)	Componente	presente
- DI BANELLA Laura (Esperto settore immobiliare)	Componente	presente
- AMBROSINI Roberto (Addetto ufficio I.C.I.)	Componente	presente

La Commissione

Visto l'articolo 7 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria-I.M.U. approvato con deliberazione C.C. n° 23 del 28 luglio 2014;

Verificata e riconosciuta regolare la propria costituzione disposta con provvedimento della Giunta Comunale n.o 44 del 05.05.2017 ;

Preso atto

Che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) prevede la suddivisione del territorio comunale in ambiti e sottoambiti omogenei individuati secondo parametri rispondenti a perimetrazioni fisico-geografiche, a dotazioni di infrastrutture e servizi, alle previsioni di sviluppo delle strumentazioni urbanistiche vigenti e precisamente:

1. Ambito di riqualificazione e conservazione in area urbanizzata.
Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia
Sottoambito omogeneo o autonomo A
Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
Sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo
Sottoambito eterogeneo della via Aurelia
Sottoambito dei nuclei centrali di Moliciara e Colombiera
2. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.
Sottoambito omogeneo di tipo specialistico
3. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.
Completamento, completamento convenzionato
4. Ambito rappresentato da territori di presidio ambientale.
Colline del Sole
5. Ambito rappresentato da distretti di trasformazione e sostituzione
Distretto della via Aurelia
Distretto ex Cava Filippi
Distretto di via Tavolara
Distretto di Paduletti
Sostituzione da n.° 1 a 6

che, in riferimento alle particolari condizioni di ubicazione delle aree, alla loro accessibilità, alla qualità del tessuto edilizio circostante ed all'estensione del lotto, risultano ridefiniti alcuni dei coefficienti di adeguamento per gli ambiti omogenei come di seguito riportato in corsivo o annullati per effetto di quanto di seguito riportato e precisamente:

coefficienti di adeguamento per gli ambiti omogenei 1, 2 e 4

- K1a = 1.2 si considera il 120% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali del sottoambito omogeneo di tipo specialistico, area di insediamento residenziale
- K1b = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo e colline del sole
- K1c = 0.8 si considera l' 80% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno dei sottoambiti omogeneo o autonomo, eterogeneo della via Aurelia e dei nuclei centrali di Mollicciara e Colombiera
- ~~K1d = 0.7~~ ~~si considera il 70% del valore per l'area fabbricabile di superficie superiore a 1500 mq ad esclusione di quelle inserite in sottoambito omogeneo di tipo specialistico e Colline del Sole~~
- ~~K1e = 0.4~~ ~~si considera il 40% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito Coline del Sole, fuori dall'area di insediamento residenziale~~
- K1f = 0.3 si considera il 30% del valore per l'area che, per la sua attitudine si presta ad essere utilizzata a scopi edificatori, ma la cui superficie o conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica *o sovraordinati.*
- K1g = 0.0 non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili", per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono inedificabili di fatto, hanno esaurito l'indice di edificabilità, come nei territori di presidio ambientale o inserite nei Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia.*

coefficienti di adeguamento per l'ambito omogeneo 3

- K2a = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile individuata come "completamento" nell'ambito omogeneo di riqualificazione in area urbanizzata
- K2b = 0.8 si considera l' 80% del valore per l'area fabbricabile individuata come "completamento convenzionato" nell'ambito omogeneo di riqualificazione in area urbanizzata

coefficienti di adeguamento per l'ambito omogeneo 5

- K3a = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del Distretto di trasformazione della Via Aurelia, Cava Filippi
- K3b = 0.5 *si considera il 50% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno dei distretti di trasformazione di via Tavolara, Paduletti e interventi di sostituzione da 1 a 6*

E' possibile inserire nella formula del calcolo del valore imponibile(V.I.) anche come ulteriore fattore, i coefficienti **K1f**, **K1g**, qualora ricorrano le condizioni previste dagli stessi, per tutti gli ambiti omogenei come elencati sopra o come proposto dalla commissione.

Atteso che :

-nell'ambito delle Colline del Sole risultano esaurite le potenzialità edificatorie previste dal vigente PUC per la nuova costruzione e pertanto si propone l'attribuzione del coefficiente K1g pari a 0 sia per le aree all'interno dell'insediamento residenziale che esterne ad esso provvedendo conseguentemente all'eliminazione dei coefficienti K1d e K1e;

-in generale per i distretti di trasformazione di Paduletti e Tavolara nonché per le sostituzioni da S1 a S6 si è constatata una perdita di appetibilità che può essere compensata dalla riduzione del relativo coefficiente moltiplicatore del valore medio K3b a 0.5 in luogo dell'esistente 0.7

-nel Distretto di trasformazione di Tavolara a seguito dell'efficacia della D.G.R n.o 59 del 28.01.2015 ad oggetto: Approvazione cartografia delle aree interessate da inondazione negli eventi alluvionali dell'autunno 2014 e connessa disciplina di salvaguardia e misure di protezione civile" come modificata con DGR 412 del 27.03.2015 e recepita all'interno del Piano di Bacino del Fiume Magra con decreto n.o 16 del 13/06/2016 risultano notevolmente ridotte le potenzialità edificatorie con l'incremento a PI4A del livello di pericolosità idraulica; conseguentemente per tale distretto è proponibile l'attribuzione del coefficiente K1f=0.3 moltiplicativo del rivisto coefficiente K3b pari a 0.5

STABILISCE

che i valori medi ai fini I.M.U. delle aree fabbricabili site nel Comune, considerato la suddivisione in ambiti omogenei del territorio, considerate le particolari condizioni di ubicazione delle aree, alla loro accessibilità, alla qualità del tessuto edilizio circostante ed ai coefficienti di adeguamento prestabiliti, sono così quantificati:

Ambito di riqualificazione e conservazione in area urbanizzata.

Valore Medio a mq stabilito €. 15,00

Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia **k1g = 0,0**

Sottoambito omogeneo o autonomo A **k1c = 0,8**

Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali **k1a = 1,2**

Sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo **k1b = 1**

Sottoambito eterogeneo della via Aurelia **k1c = 0,8**

Sottoambito dei nuclei centrali di Mollicciara e Colombiera **k1c = 0,8**

(se le aree fabbricabili sono superiori a 1500 mq) **k1d=0,7**

(se le aree per conformazione non consentono il rispetto delle distanze dai confini o sono gravate da altri vincoli previsti dalla norma urbanistica o sovraordinati) **k1f=0,3**

(non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili" per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono non edificabili di fatto)

Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.

Valore Medio a mq stabilito €. 50,00

Sottoambito omogeneo di tipo specialistico **k1a = 1,2**

(se le aree per conformazione non consentono il rispetto delle distanze dai confini o sono gravate da altri vincoli previsti dalla norma urbanistica o sovraordinati) **k1f = 0,3**

(non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili" per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono non edificabili di fatto)

Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.
Valore Medio a mq stabilito €. 50,00

Completamento $k_{2a} = 1$
Completamento convenzionato $k_{2b} = 0,8$

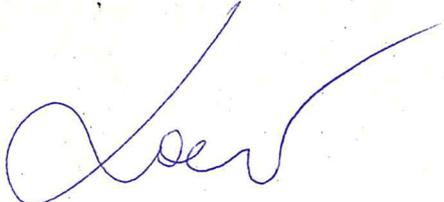
Ambito rappresentato da territori di presidio ambientale.
Valore Medio a mq stabilito €. 12,50

Colline del Sole $k_{1g}=0$

Ambito rappresentato da distretti di trasformazione e sostituzione.
Valore Medio a mq stabilito €. 63,00

Distretto della via Aurelia $k_{3a} = 1$
Distretto ex Cava Filippi $k_{3a} = 1$
Distretto di via Tavolara $K_{3b} \times K_{1f} = 0,5 \times 0,3 = 0,15$
Distretto di Paduletti $k_{3b} = 0,5$
Sostituzione da n.o 1 a 6 $k_{3b} = 0,5$

Letto confermato e sottoscritto


F. Ferraro
M. Ferraro

Luca Di Bonello
M. Ferraro

COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

Provincia della Spezia

Proposta di deliberazione G.C. ad oggetto:

APPROVAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI I.M.U. PER LE AREE EDIFICABILI.

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Lì, 18.05.2017

IL RESPONSABILE

F.to dott.ssa Katia PASTINA

Parere di regolarità contabile attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Lì, 18.05.2017

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to dott.ssa Katia PASTINA

Copia Conforme

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Dott. Daniele MONTEBELLO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Carlo CONSOLANDI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica:

- che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line il giorno martedì 23 maggio 2017 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, c.1, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267.
- che l'avvenuta pubblicazione viene comunicata in pari data ai Capigruppo Consiliari ex art. 125 D.Lgs. n. 267/2000.

Lì, martedì 23 maggio 2017

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Carlo CONSOLANDI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Lì, _____

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesto che la presente deliberazione:

[X] è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ex. art. 134, 4° comma, T.U. D.Lgs. 267/2000;

[] è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ex. art. 134, 3° comma del T.U. D.Lgs. 267/2000;

[X] è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on line dell'Ente per 15 giorni consecutivi dal martedì 23 maggio 2017 al mercoledì 7 giugno 2017

Addì,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Carlo CONSOLANDI