



Comune di Siena

## **Verbale di deliberazione della Giunta Comunale**

**del 26-09-2013 N°164**

**OGGETTO:** I.M.U. - Determinazione dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno d'imposta 2013.

Presenti:

- PAOLO MAZZINI
- STEFANO MAGGI
- MAURO BALANI
- SONIA PALLAI
- FULVIO MANCUSO
- LEONARDO TAFANI
- ANNA FERRETTI

Assenti:

- TIZIANA TARQUINI

Presidente della seduta:

Partecipa Il Segretario Generale:

- BRUNO VALENTINI

- Vincenzo Del Regno

**N° 164 - Seduta del 26-09-2013**

**OGGETTO:** I.M.U. – Determinazione dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno d'imposta 2013.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTO** l'art. 13, del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011 n. 214, e s.m.i., che ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU), a partire dall'anno 2012;

**RILEVATO** che l'IMU sostituisce l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) disciplinata dal D.Lgs. 504/1992 e successive modifiche e integrazioni;

**EVIDENZIATO** che l'applicazione dell'IMU è regolata dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011, in quanto compatibili, nonché dalle disposizioni contenute nel D.Lgs. 504/1992 (norma istitutiva dell'ICI) a cui lo stesso decreto legge 201/2011 come sopra convertito e modificato fa rinvio;

**CONSIDERATO** che per effetto del rinvio operato dall'art. 13, co. 3, del DL 201/2011 alle norme dell'art.5, co.5, del D.Lgs. 504/1992, per le aree fabbricabili il valore 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**VISTO** inoltre l'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223 del 2006, convertito con modificazione nella legge n. 248 del 04/08/2006, il quale ha previsto che *"... 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 del medesimo"*;

**CONSIDERATO** che l'assenza di un piano attuativo dello strumento urbanistico generale non ha quindi alcuna influenza sulla qualificazione del terreno, che rimane area fabbricabile, incidendo per contro sulla quantificazione dell'ammontare del valore del medesimo;

**VISTO** il D.Lgs 446/97, che all'art. 52 stabilisce la potestà regolamentare dei Comuni con la possibilità di disciplinare con regolamento le proprie entrate anche tributarie;

**RITENUTO**, al fine di facilitare gli adempimenti dei contribuenti determinare per il corrente anno i valori ai fini dell'imposta municipale propria delle aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale, dando atto che i valori più sotto riportati sono valori orientativi medi di mercato;

**PRESO ATTO** che conseguentemente i valori di cui trattasi hanno carattere non vincolante né per l'Ufficio Comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi facendo

così salvo il principio di legge (art. 5 c. 5 D.Lgs 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;

**PRESO ATTO** che conseguentemente i valori di cui trattasi sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5 comma 5, D. Lgs n° 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata;

**RILEVATO** che pertanto non si provvederà al rimborso delle somme eventualmente versate dai contribuenti che abbiano preso a riferimento valori unitari maggiori di quelli oggetto del presente provvedimento deliberativo;

**PRESO ATTO** che, in base ai criteri di cui all'art. 5 – co. 5 – del D.Lgs. 504/1992, la Conferenza dei Servizi del 30/08/2013 (Direzione Urbanistica, Cartografia informatica, ecc.) ha individuato i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativi all'anno 2013 desunti dai valori di mercato dei fabbricati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare c/o l'Agenzia delle Entrate;

**VISTE** le deliberazioni della Giunta Comunale rispettivamente n. 242 del 12/5/2010, n.519 del 17/11/2010, con la quale è stato proceduto alla determinazione del valore delle aree fabbricabili agli effetti ICI a seguito dell'approvazione del regolamento urbanistico e n.285 del 11/05/2011, che riconferma i valori delle aree edificabili di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 519 del 17/11/2010 e, in ultimo, la deliberazione della Giunta Comunale n. 356 del 23/5/2012;

**RITENUTO**, di determinare i valori delle aree sulla base di una valutazione complessiva riferita a tipologie, destinazioni e localizzazioni sul territorio comunale peraltro analogamente a quanto deliberato negli anni precedenti;

**CONSIDERATO** che i valori delle aree - come elaborati secondo i criteri sopra indicati ed in conformità alle disposizioni dettate dalla vigente normativa - hanno evidenziato che la crisi economica ha profondamente rallentato le compravendite degli immobili in genere, compresa anche la nuova costruzione, quindi anche delle aree fabbricabili, e determina conseguentemente una revisione in ribasso dei relativi valori;

**RITENUTO** pertanto di provvedere alla determinazione dei valori orientativi medi di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, con un decremento del 5% rispetto all'anno 2012 e a valere dal 01/01/2013, come indicato nella tabella;

**DATO ATTO:**

- che il valore venale delle aree fabbricabili del territorio comunale è espresso in mq/S.U.L. a far data dall'adozione del R.U. ;
- che laddove il Regolamento Urbanistico preveda per un intervento di trasformazione più destinazioni d'uso, il valore venale di riferimento è quello relativo alla destinazione di maggior valore;

**RITENUTO** di applicare specifiche riduzioni del valore per quelle aree edificabili la cui attuazione è differita all'approvazione di specifico piano attuativo ed a quelle aree contrassegnate, nel regolamento urbanistico, dalla sigla NET sottoposte al meccanismo del credito edilizio;

**RITENUTO** sulla base degli elementi suesposti addivenire ai valori di seguito riportati, riassunti nel prospetto seguente:

***Tabella dei valori delle aree edificabili ai fini dell'IMU***

**ANNO 2013**

<b>DESTINAZIONI TIPO (*)</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>UNITA' DI MISURA Euro/mq. (S.U.L.) (**)</b>	<b>VALORE UNITARIO ANNO 2013 (arrotondato all'Euro intero mq)</b>
R	Residenze	Euro/mq.	451,00
R preg	Residenze di pregio	Euro/mq.	632,00
R soc	Residenze speciali e/o a carattere sociale	Euro/mq.	361,00
I1	Industria e artigianato produttivo	Euro/mq.	293,00
I2	Depositi e spazi di stoccaggio per le attività produttive	Euro/mq.	212,00
Ta	Ricettività turistico – alberghiera	Euro/mq.	329,00
Tb1/Tb2	Direzionale: Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, banche, assicurazioni, ecc...	Euro/mq.	325,00
Tb3	Direzionale: centri di ricerca, parco scientifico tecnologico e servizi annessi	Euro/mq.	338,00
Tc1/IS	Commercio e pubblici esercizi: con superficie vendita < a 250 mq. (esercizi di vicinato, artigianato di	Euro/mq.	469,00

	servizio)		
Tc2/Tc3	Commercio e pubblici esercizi: con superficie vendita compresa tra 250 e 1.500 mq.	Euro/mq.	451,00
Tcc	Grandi strutture di vendita (> di 1.500 mq. di SV) centri commerciali, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni	Euro/mq.	442,00
S	Servizi (sanitari, amministrativi, di assistenza sanitaria, culturali ecc...)	Euro/mq.	67,00
Mb	Parcheggi in struttura	Euro/mq.	135,00

Interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche in zone agricole): l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'art. 31 Lett. c), d) ed e), L. n° 477/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione e in specifico:		
- per interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti un recupero a fini residenziali	Euro/mq.	401,00
- interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti un recupero per fini diversi dal residenziale	Euro/mq.	251,00

**(\*) Le destinazioni tipo sono ricondotte alle articolazioni funzionali individuate dall'art. 46 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico.**

**(\*\*) Unità di misura relativa alla potenzialità edificatoria dell'area in ragione della superficie utile lorda (S.U.L.) edificabile.**

**RITENUTO:**

- per le specifiche aree sotto indicate, di applicare le seguenti riduzioni rispetto ai valori della tabella riportata al punto 1.):

- ✓ riduzione del 40% a valere per tutte le aree comprese all'interno di previsioni urbanistiche in cui l'edificazione non sia consentita se non dopo l'approvazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo;
  - ✓ riduzione del 50% a valere per tutte le aree NET;
- che laddove si sia in presenza dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo i valori restano quelli delle tabelle riepilogative sopra indicate senza alcun tipo di abbattimento;
  - che per le aree previste nel previgente Piano Regolatore Generale per le quali sia stata rilasciato titolo abilitativo e dato conseguentemente l'inizio dei lavori, i valori da assumere sono quelli indicati nella tabella riferita alla deliberazione della Giunta Comunale n. 242 del 12.05.2010;
  - che laddove il Regolamento Urbanistico preveda per un intervento di trasformazione più destinazioni d'uso, il valore venale di riferimento è quello relativo alla destinazione di maggior valore;

#### **PRECISATO:**

- che per le aree ricadenti all'interno dell'intervento "Cittadella dello sport – AT17 –" si rende opportuno applicare la riduzione del 70% sul valore di tabella, data l'entità degli interventi previsti, le modalità procedurali di attuazione e la complessità della progettazione integrata;
- che per l'area "TU-14 Vico Alto" si rende necessario applicare la riduzione del 75% sul valore di tabella in quanto, come deliberato con atto del Consiglio Comunale n°2 del 24.01.2011, è soggetta a definizione di nuove e più accurate indagini idrogeologiche al fine di stabilire l'effettiva edificabilità dell'area;
- che per l'area "ACQUAVIVA AT19" si rende necessario applicare la riduzione del 75% sul valore di tabella, in quanto, come deliberato con atto del Consiglio Comunale n°2 del 24.01.2011, l'approvazione delle norme urbanistiche relative è stata sospesa, al fine di approfondire ed elaborare una nuova disciplina urbanistico - edilizia rispetto a quella contenuta nel regolamento urbanistico adottato;

**Visto** l'art. 42 del D.Lgs. n°.267 del 18/08/2000;

**Visti** i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49, primo comma del D.Lgs. n°.267 del 18/08/2000;

**Ritenuto** di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n°.267 del 18/08/2000;

**DELIBERA**

**1) Di stabilire** ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), anticipata in via sperimentale per l'anno 2013, ai sensi dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n. 201 e s.m.i., i seguenti valori delle aree fabbricabili ubicati nel territorio comunale per l'anno 2013, dando atto che i valori sono puramente orientativi (valori medi di mercato):

***Tabella dei valori delle aree edificabili ai fini dell'IMU***

**ANNO 2013**

<b>DESTINAZIONI TIPO (*)</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>UNITA' DI MISURA Euro/mq. (S.U.L.) (**)</b>	<b>VALORE UNITARIO ANNO 2013 (arrotondato all'Euro intero mq)</b>
R	Residenze	Euro/mq.	451,00
R preg	Residenze di pregio	Euro/mq.	632,00
R soc	Residenze speciali e/o a carattere sociale	Euro/mq.	361,00
I1	Industria e artigianato produttivo	Euro/mq.	293,00
I2	Depositi e spazi di stoccaggio per le attività produttive	Euro/mq.	212,00
Ta	Ricettività turistico – alberghiera	Euro/mq.	329,00
Tb1/Tb2	Direzionale: Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, banche, assicurazioni, ecc...	Euro/mq.	325,00
Tb3	Direzionale: centri di ricerca, parco scientifico tecnologico e servizi annessi	Euro/mq.	338,00
Tc1/IS	Commercio e pubblici esercizi: con superficie vendita < a 250 mq. (esercizi di vicinato, artigianato di servizio)	Euro/mq.	469,00

Tc2/Tc3	Commercio e pubblici esercizi: con superficie vendita compresa tra 250 e 1.500 mq.	Euro/mq.	451,00
Tcc	Grandi strutture di vendita (> di 1.500 mq. di SV) centri commerciali, nonché strutture di commercio all'ingrosso di analoghe dimensioni	Euro/mq.	442,00
S	Servizi (sanitari, amministrativi, di assistenza sanitaria, culturali ecc...)	Euro/mq.	67,00
Mb	Parcheggi in struttura	Euro/mq.	135,00

Interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche in zone agricole): l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'art. 31 Lett. c), d) ed e), L. n° 477/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione e in specifico:			
- per interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti un recupero a fini residenziali	Euro/mq.	401,00	
- interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti un recupero per fini diversi dal residenziale	Euro/mq.	251,00	

**(\*) Le destinazioni tipo sono ricondotte alle articolazioni funzionali individuate dall'art. 46 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico.**

**(\*\*) Unità di misura relativa alla potenzialità edificatoria dell'area in ragione della superficie utile lorda (S.U.L.) edificabile.**

**2) di applicare** le seguenti riduzioni rispetto ai valori della tabella riportata al punto 1):

- **riduzione del 40%** - a valere per tutte le aree comprese all'interno di previsioni urbanistiche in cui l'edificazione non sia consentita se non dopo l'approvazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo;
- **riduzione del 50%** - a valere per tutte le aree NET;



- **riduzione del 70%** - a valere per le aree ricadenti all'interno dell'intervento "Cittadella dello sport – AT17 –", data l'entità degli interventi previsti, le modalità procedurali di attuazione e la complessità della progettazione integrata;
- **riduzione del 75%** - a valere per l'area "TU-14 Vico Alto" in quanto, come deliberato con atto del Consiglio Comunale n°2 del 24.01.2011, soggetta a definizione di nuove e più accurate indagini idrogeologiche al fine di stabilire l'effettiva edificabilità dell'area;
- **riduzione del 75%** - a valere per l'area "ACQUAVIVA AT19", in quanto, come deliberato con atto del Consiglio Comunale n°2 del 24.01.2011, l'approvazione delle norme urbanistiche relative è stata sospesa, al fine di approfondire ed elaborare una nuova disciplina urbanistico - edilizia rispetto a quella contenuta nel regolamento urbanistico adottato;

### **3) di stabilire:**

- che laddove si sia in presenza dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo i valori restano quelli delle tabelle riepilogative sopra indicate senza alcun tipo di abbattimento;
- che per le aree previste nel previgente Piano Regolatore Generale per le quali sia stata rilasciato titolo abilitativo e dato conseguentemente l'inizio dei lavori, i valori da assumere sono quelli indicati nella tabella riferita alla deliberazione della Giunta Comunale n. 242 del 12.05.2010;
- che laddove il Regolamento Urbanistico preveda per un intervento di trasformazione più destinazioni d'uso, il valore venale di riferimento è quello relativo alla destinazione di maggior valore;

### **4) di dare atto:**

- che detti valori non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio Comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi facendo così salvo il principio di legge (art. 5 c. 5 D.Lgs. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
- che non si provvederà al rimborso delle somme eventualmente versate dai contribuenti che abbiano preso a riferimento valori unitari maggiori di quelli deliberati;

**5) di dichiarare** la presente deliberazione, con votazione separata, immediatamente eseguibile.



Fatto verbale e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to -Vincenzo Del Regno

---

IL SINDACO

F.to - BRUNO VALENTINI

---

---

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, a decorrere dal 26-09-2013

Siena, li 26-09-2013

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to -Vincenzo Del Regno

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 26-09-2013 ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000.

Siena,li 26-09-2013

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to -Vincenzo Del Regno

---

Per copia conforme all'originale in formato digitale.

Siena,li 26-09-2013

IL SEGRETARIO GENERALE

-Vincenzo Del Regno