



**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)**

VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE

Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica

DELIBERA N° 79 del 30/11/2023

**OGGETTO: RICOGNIZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU – REVISIONE 2023**

L'anno duemilaventitre, addì trenta del mese di Novembre alle ore 08:45 in

**Castiglione della Pescaia nella Sala Consiliare di questo capoluogo, convocato nelle forme
prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale.**

Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:

		Presente:			Presente:
NAPPI ELENA	S		BIANCALANI JESSICA	S	
MAZZARELLO FEDERICO	S		QUARATESI COSTANZA	S	
MARIANI ISABELLE	S		GIANNOTTI IANETTA	S	
LORENZINI SUSANNA	S		IAVARONE ALDO	S	
MASSETTI WALTER	S		CESARIO ALFREDO	S	
MUCCIARINI SANDRA	S		MAZZINI EDOARDO	N	
TAVARELLI FABIO	S				

12 **Presenti**

1 **Assenti**

Partecipa il Segretario Generale del Comune Dott. Riccardo Masoni.

Assume la Presidenza il Presidente MARIANI ISABELLE.

PROPOSTA DI DELIBERA

- **Premesso** che la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 di approvazione del Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022 prevede all'art. 1 c. 738 l'abolizione, a decorrere dall'anno 2020, dell'Imposta Unica Comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI), e stabilisce la disciplina della nuova imposta municipale propria (IMU) con una serie di disposizioni di cui all'art. 1 commi da 739 a 783;
- **Dato atto** che l'art. 1 c. 741 lettera d) della Legge di Bilancio per l'esercizio 2020 definisce "Area fabbricabile" l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 secondo il quale "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**, inoltre, che non sono fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- **Dato atto** che il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio e' fabbricabile in base ai criteri stabiliti sopra indicati;
- **Rilevato** che il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili e che ai sensi dell'art. 1 c. 745 la base imponibile dell'imposta e' costituita dal loro valore;
- **Rilevato** altresì che ai sensi dell'art. 1 c. 746 per le aree fabbricabili il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'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;

- **Dato atto** inoltre che, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997, e fermo restando l'obbligo, a prescindere dalla delibera ricognitiva comunale, per il contribuente di corrispondere il tributo sulla base del valore venale del bene in comune commercio, il Comune, ai sensi dell'art. 1 c. 777 della Legge 160/2019, può indicare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- **Richiamata** la Relazione Prot. n. 8081 del 08/04/2020 a firma del tecnico e del Responsabile del Settore Patrimonio con la quale si determinano i criteri per l'attribuzione dei valori minimi alle aree edificabili del Comune di Castiglione della Pescaia, con i relativi allegati "Valutazione terreni edificabili ai fini IMU" e "Tabella riassuntiva con inizio e fine previsione";
- **Considerato** che occorre provvedere all'approvazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti per il pagamento del tributo e all'Ufficio Tributi nell'esecuzione dell'attività di controllo, dando atto comunque che l'applicazione del valore indicato dal comune *"non impedisce la rideterminazione dell'imposta dovuta ove l'amministrazione venga in possesso di informazioni specifiche idonee a contraddire quelle desunte dai valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche"* (sent. Corte Cass 9\10\2019, n. 25245)
- **Richiamata** la Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 29/4/2020 relativa alla "Ricognizione valore aree edificabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU";
- **Preso atto** della Sentenza n. 129/2023 della Corte di giustizia tributaria di Grosseto del 12/7/2023 sul ricorso presentato dal sig. Carini Rolando Marco nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia avverso le determinazioni nn. 1104 del 14/09/2020, n. 1651 del 18/12/2020, n. 1685 del 28/12/2020, determinazioni IMU 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, che va a rivedere alcuni valori su vari immobili sia in aumento (I - int. N. 11 Strada del Padule ed S - int. N. 1 CR020 Santa Maria) sia in diminuzione (R - Ampliamento PIP La Valle);
- **Considerate** le istanze di revisione presentate in data 5/1/2023 (prot. n. 478) ed in data 27/1/2023 (prot. n. 2901) da parte della soc. Baccheschi costruzioni srl e dai sig.ri Masetti Paolo e Taiti Elena relative all'approvazione della Delibera C.C. n. 31/2020 per la stima dei terreni compresi nell'intervento denominato O - Città Trasform. Ambito TS-T2;
- **Dato atto** che, in seguito a quanto sopra riportato, occorre effettuare la revisione e l'aggiornamento dei valori medi di mercato originariamente stimati ai fini IMU per alcune aree edificabili in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti per il pagamento del tributo e all'Ufficio Tributi nell'esecuzione dell'attività di controllo;

DISPOSITIVO

- 1) Di approvare, per i motivi in narrativa espressi, l'aggiornamento/revisione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU come indicato nella tabella allegata "Valutazione terreni edificabili ai fini IMU anno 2023". I valori espressi nelle singole schede sono la sintesi dell'attività di elaborazione dei dati descritta nella "Integrazione alla relazione relativa alla determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi alle aree edificabili del Comune di Castiglione Della Pescaia", anch'essa allegata alla presente deliberazione.
- 2) Di dare atto che:
 - 2.1.) i valori aggiornati costituiranno parametri di riferimento ai fini della nuova IMU anche per gli accertamenti relativi agli anni pregressi sulla base della cronologia dell'efficacia degli strumenti urbanistici come da tabelle allegate, nonché per le annualità successive fintantoché l'Ufficio Patrimonio, nella sua costante attività di monitoraggio, non ravvisi elementi di mercato che ne richiedano la revisione e l'aggiornamento.
 - 2.2.) i valori indicati non sono vincolanti né per l'Ufficio Tributi addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l'Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori a quelli deliberati, quali rogiti, perizie tecniche etc..
 - 2.3) qualora nelle tabelle non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche, tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee.
- 3) Di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione delle tabelle e della relazione tecnica sul sito dell'Amministrazione.
- 4) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta sopra riportata;
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 18.08.2000 n. 267;
- Dato atto che l'adunanza odierna si è svolta parzialmente da remoto ai sensi dell'art. 30 del Regolamento per il Funzionamento del Consiglio e delle Commissioni Consiliari e che risultano collegati in tempo reale il Vice Sindaco Mazzarello ed i Consiglieri Lorenzini; Muciarini; Cesario;
- Uditi gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Con unanimi voti favorevoli resi nei modi di legge;

DELIBERA

di adottare e far propria la proposta sopra indicata approvandola integralmente nel testo sopra riportato.

Successivamente con unanimi voti favorevoli resi nei modi di legge;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto:

Presidente
MARIANI ISABELLE

Segretario Generale
Dott. Riccardo Masoni

Ufficio Proponente:

SERVIZIO AMBIENTE

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

PARERI ART. 49 D.LGS 18.8.2000 N. 267

OGGETTO: RICOGNIZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU – REVISIONE 2023

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore interessato attesta, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare e pertanto rilascia:

Parere: Favorevole

Note:

Eventuali allegati n. _____

li 20/11/2023

Il Responsabile del Servizio
(Fabio Menchetti)

Il Responsabile del Procedimento
(RAMAZZOTTI MARCO)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

(Provincia di Grosseto)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

-----0000000-----

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 79 DEL 30/11/2023

OGGETTO: RICOGNIZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU – REVISIONE 2023

Si comunica che l'Atto in oggetto sarà in pubblicazione all'Albo Pretorio dal giorno 27/12/2023 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Divenuta esecutiva decorsi dieci giorni, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 dalla data 27/12/2023

Li 27/12/2023

Il Responsabile

Dott. Riccardo Masoni

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

PARERI ART. 49 D.LGS 18.8.2000 N. 267

OGGETTO: RICOGNIZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU – REVISIONE 2023

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, rilascia:

Parere: Favorevole

Note:

Eventuali allegati n. _____

li 21/11/2023

Il Responsabile
PAOLA TASSELLI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

Valutazione terreni edificabili ai fini IMU anno 2023

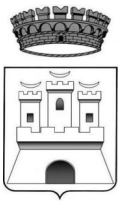
Intervento		SUL realizzabile (mq)	Percentuale incidenza	Valore OMI	Tasso Interesse	Anni per costruzione	Valore SUL (€)	attualizzazione	Valore venale terreno ai fini IMU (€)	Superficie edificabile ST (mq)	Valore stimato edificabile	Vigenza della previsione
A - Int. N. 2 Pod. S. Emilia		800	18,00%	4000,00	6,00%	5	576.000,00	130,00%	443.076,92	15.200	29,15	03/9/2014-3/9/2019
B - Int. N. 3 Paduline 1 (A1)		600	18,00%	2100,00	6,00%	5	226.800,00	130,00%	174.461,54	3.845	45,37	29/7/2015-29/7/2020
B - Int. N. 3 Paduline 1 (A2)		1.120	18,00%	4000,00	6,00%	5	806.400,00	130,00%	620.307,69	6.196	100,11	29/7/2015-29/7/2020
C - Int. N. 4 Paduline 2		960	18,00%	4000,00	6,00%	5	691.200,00	130,00%	531.692,31	6.200	85,76	27/12/2017-27/12/2022
D - Int. N. 5 Chiesa Residenz.		1.260	18,00%	4000,00	6,00%	5	907.200,00	130,00%	697.846,15	4.977	140,21	3/9/2014-19/04/2022*
E - Int. N. 6 Oliveto A1		250	18,00%	4600,00	6,00%	5	207.000,00	130,00%	159.230,77	1.285	123,94	29/7/2015-29/7/2020
E - Int. N. 6 Oliveto A2		300	18,00%	4600,00	6,00%	5	248.400,00	130,00%	191.076,92	1.645	116,14	29/7/2015-29/5/2024
E - Int. N. 6 Oliveto A3		360	18,00%	4600,00	6,00%	5	298.080,00	130,00%	229.292,31	1.517	151,15	29/7/2015-29/7/2020
F - Int. N. 7 Molinaccio		1850	18,00%	4600,00	6,00%	5	1.531.800,00	130,00%	1.178.307,69	13.180	89,40	18/6/2016-18/6/2021**
G - Int. N. 8 Tennis Comm.le		250	18,00%	2100,00	6,00%	5	94.500,00	130,00%	72.692,31	32.500	2,24	30/1/2013-3/9/2019
G - Int. N. 8 Tennis Resid.le		4194	18,00%	3400,00	6,00%	5	2.566.728,00	130,00%	1.974.406,15	32.501	60,75	30/1/2013-3/9/2019
H - int. N. 10 Poggio Il Crino		3300	18,00%	4500,00	6,00%	5	2.673.000,00	130,00%	2.056.153,85	38.710	53,12	3/9/2014-3/9/2019
I - int. N. 11 Strada del Padule		800	18,00%	2100,00	6,00%	5	302.400,00	130,00%	260.330,00	8.052	32,33	29/7/2015-1/10/2018
J - Int. N. 12 La Molletta Amb. E		500	18,00%	5500,00	6,00%	5	495.000,00	130,00%	380.769,23	17.180	22,16	3/9/2014-24/10/2023***
J - Int. N. 12 La Molletta Amb. R		350	18,00%	1015,00	6,00%	5	63.945,00	130,00%	49.188,46	19.455	2,53	3/9/2014-24/10/2023***
K - Int. C2 Circonvallazione		480					456.547,50			6000	98,50	18/6/2016-18/6/2021
L - Int. C3 Serrata Martini D/1		3000	18,00%	2700,00	6,00%	5	1.458.000,00	130,00%	1.121.538,46	37.540	29,88	18/6/2016-18/6/2021
L - Int. C3 Serrata Martini F/8		300	18,00%	2700,00	6,00%	5	145.800,00	130,00%	112.153,85	37.540	2,99	18/6/2016-18/6/2021
M - Int. C5 Poggetto		4320	18,00%	3700,00	6,00%	5	2.877.120,00	130,00%	2.213.169,23	22.000	100,60	3/9/2014-18/5/2026
N - Città Trasform. Ambito TS-D		9500	18,00%	2188,00	6,00%	5	3.741.480,00	130,00%	2.878.061,54	183.000	15,73	03/9/2014-3/9/2019
O - Città Trasform. Ambito TS-T1		2700	18,00%	2700,00	6,00%	5	1.312.200,00	130,00%	1.009.384,62	38.000	26,56	29/7/2015-29/7/2020
O - Città Trasform. Ambito TS-T2	ricettiva	6000	18,00%	2100,00	6,00%	5	2.268.000,00	130,00%	1.744.615,38	129.000	13,52	29/7/2015-29/7/2020
	commerciale	700	18,00%	3400,00	6,00%	5	428.400,00	130,00%	329.538,46	129.000	2,55	29/7/2015-29/7/2020
	servizi	2500	18,00%	3000,00	6,00%	5	1.350.000,00	130,00%	1.038.461,54	129.000	8,05	29/7/2015-29/7/2020
P - Zona F7B punto 2 Punta Ala		1200	18,00%	3100,00	6,00%	5	669.600,00	130,00%	515.076,92	12.000	42,92	29/5/2019-29/5/2024
P - Zona F7C Campone Punta Ala		3300	18,00%	3100,00	6,00%	5	1.841.400,00	130,00%	1.416.461,54	15.500	91,38	29/5/2019-29/5/2024
Q - Lotto Punta Ala fg. 77 p. 1553		340	18,00%	5500,00	6,00%	5	336.600,00	130,00%	258.923,08	5.776	44,83	dal 3/9/2014 con il RU
Q - Lotto Capoluogo fg. 95 p. 677		280	18,00%	5600,00	6,00%	5	282.240,00	130,00%	217.107,69	2.470	87,90	dal 3/9/2014 con il RU
Q - Lotto Vetulonia fg. 21 p. 137, 138		120	18,00%	2100,00	6,00%	5	45.360,00	130,00%	34.892,31	540	64,62	dal 3/9/2014 con il RU
Q - Lotto Buriano fg. 45 p. 262 ed altre		500	18,00%	975,00	6,00%	5	87.750,00	130,00%	67.500,00	3.240	20,83	29/7/2015-29/7/2020
R - Ampliamento PIP La Valle		51841	18,00%	635,00	6,00%	5	5.925.426,30	130,00%	1.227.603,00	75.500	16,26	30/1/2006-3/9/2019
S - int. N. 1 CR020 Santa Maria		area edificata							9.597.643,00	225.000	42,66	
		103.975					34.914.376,80		23.203.319,92	1.253.548,91		

*sottoscritta convenzione febbraio 2020

**sottoscritta convenzione ottobre 2017

***sottoscritta convenzione marzo 2019

previsioni decadute al gennaio 2020



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

SETTORE PATRIMONIO – AMBIENTE



Prot. _____ del _____

Oggetto: Integrazione alla relazione sui criteri di stima per la determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi alle aree edificabili del Comune di Castiglione della Pescaia.

1- PREMESSA.

L'art. 5 del D. Lgs. n. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'IMU da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal “**valore venale** in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe e caratteristiche”. Il Comune di Castiglione della Pescaia ritiene opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale delle aree edificabili ai fini IMU per fornire agli interessati un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta. Le relazioni di stima sono state elaborate dall'Ufficio allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad IMU in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico. Nelle varie relazioni si stima, tutte depositate agli atti dell'Amministrazione (Uffici Patrimonio e Ragioneria) è stato tenuto conto dell'ubicazione dei vari terreni, del loro inquadramento urbanistico e del loro stato di manutenzione in quanto parametri che vanno a incidere sul valore venale, ma si rileva che una stima più dettagliata potrebbe portare ad un valore di mercato diverso per alcuni determinati terreni in quanto potrebbe essere influenzato anche da altri fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione e altro. Con riferimento all'obiettivo condiviso tra i Settori Pianificazione-Paesaggio e Patrimonio-Ambiente, con la presente relazione intendiamo fornire agli uffici coinvolti e interessati le indicazioni utili ai fini della valutazione delle aree edificabili presenti nel territorio comunale e della validità delle previsioni per la verifica della regolarità dei tributi versati dai proprietari delle aree stesse. Le varie relazioni di stima forniscono, per ciascun'area edificabile individuata dal Regolamento Urbanistico, la data di approvazione della previsione e la relativa data di scadenza (dati forniti dall'Ufficio Pianificazione), in modo da poter individuare il periodo in cui deve essere corrisposta l'IMU per terreno edificabile. Forniscono altresì la norma urbanistica che disciplina le trasformazioni realizzabili e l'estratto delle planimetrie catastali e delle superfici complessive.

2- DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.

L'art. 2 del D. Lgs. 30.12.1992, n. 504, definisce l'area “fabbricabile” come “l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”. Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle aree medesime è costituito dal “valore venale” in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3- IL REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO.

5 Vele
2000 - 2023



Legambiente
Touring Club Italiano

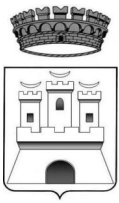
Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19
58043 Castiglione della Pescaia - P.I. 00117100537
Centralino 0564/927111 - Fax 0564/927219
Telefono 0564/927144 - 0564/927190

Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>
e-mail certificata: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it
e-mail: m.ramazotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

Bandiera Blu
2000 - 2023



Foundation for Environmental Education



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

SETTORE PATRIMONIO – AMBIENTE



Le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente sono state in parte approvate con deliberazione C.C. 50/2014, efficaci dal 3/09/2014 e pertanto arriveranno a decadenza in data 3/9/2019. Un'altra parte è stata approvata con deliberazione C.C. n. 50/2015, efficace dal 29/07/2015 e pertanto le previsioni arriveranno a scadenza in data 29/07/2020. Alcuni interventi, oggetto di valutazione da parte della conferenza paritetica interistituzionale, hanno acquistato efficacia in data 18/06/2016 e pertanto le previsioni decadranno in data 18/06/2021, a meno di nuove previsioni urbanistiche. Vi sono poi alcune previsioni modificate a seguito di sentenze o di eventuali varianti d'iniziativa privata, la cui efficacia verrà di volta in volta esplicitata. Per consentire la corretta individuazione delle destinazioni d'uso, occorre riferirsi all'articolo 6 del RU, che contiene la disciplina delle categorie funzionali.

4- RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE.

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente influente sulle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori forniti dall'OMI sono suddivisi per fasce o zone corrispondenti alle frazioni o alle località del territorio comunale, al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (**B1**/centrale/Castiglione della Pescaia e zone circostanti, **E1**/suburbana/Roccamare - Riva del sole - Rocchette - Cannucce - zone circostanti, **E4**/suburbana/Punta Ala e zone circostanti, **R2**/extraurbana/zona rurale e piccoli centri abitati – pianeggiante, **R3**/extraurbana/zona rurale e piccoli centri abitati - bassa collina).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie d'informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, e in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio.

5- CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA.

Sulla base dei dati e dei valori di cui al punto precedente procederemo, come criterio a livello generale, alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato. Per la determinazione del Valore Venale ai fini IMU (VVI) sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti a esigenze di uniformità e correttezza, associando a un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., (ultimo dato disponibile relativo all'anno 2019) altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale. Il primo degli elementi di calcolo è, come visto al paragrafo precedente, il da-

5 Vele
2000 - 2023



Legambiente
Touring Club Italiano

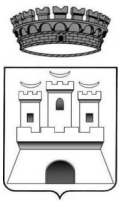
Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19
58043 Castiglione della Pescaia - P.I. 00117100537
Centralino 0564/927111 - Fax 0564/927219
Telefono 0564/927144 - 0564/927190

Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>
e-mail certificata: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it
e-mail: m.ramazotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

Bandiera Blu
2000 - 2023



Foundation for Environmental Education



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

SETTORE PATRIMONIO – AMBIENTE



to tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Dei due valori, minimo e massimo, presenti nelle quotazioni suddette nel nostro caso, generalmente è stato assunto quello medio in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia richiesta dal mercato immobiliare. Per le aree "residenziali" prenderemo inoltre generalmente come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consone al caso.

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare, nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel **18%**, in virtù delle considerazioni che andiamo di seguito a illustrare.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36, comma 7, D.L. 4 Luglio 2006, n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006, n. 248, dove è stabilito, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al **20%** del costo complessivo dei fabbricati. Per la presente stima si ritiene di poter adottare un'incidenza del terreno inferiore alla suddetta percentuale tenuto conto in particolare delle mutate condizioni di mercato derivanti dall'approvazione del Regolamento Urbanistico che ha generato una maggiore disponibilità di aree edificabili e quindi l'incremento dell'offerta sul mercato di detti beni con conseguente prevedibile diminuzione dei relativi prezzi. L'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale e autorizzativa e successivamente nella costruzione e ultimazione dell'immobile. Il valore dell'area (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso. Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 2 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo. Nel nostro caso abbiamo assunto sempre un periodo di 5 anni in presenza di particolari motivi (in particolare paesaggistici) che possano giustificare diverse durate del ciclo. L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine che assumiamo pari all'EURIBOR 12 mesi oltre ad uno spread del 3,00% per un valore totale che arrotondiamo al 6 %

6- DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE.

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati:

1. superficie dell'area (territoriale, fondiaria);
2. numero massimo di unità immobiliari realizzabili;
3. volume massimo ipotizzabile;
4. superficie lorda realizzabile del fabbricato (SLcostr.);
5. valore del fabbricato al mq (V. o.m.i.).

In realtà i primi tre dati sono necessari per determinare il quarto, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile. Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la succitata **percentuale d'incidenza del 18 %** al valore del fabbricato ultimato, e infine attualizzare il valore ottenuto.

L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.V.I. = (SLcostr \times V.o.m.i. \times 0,18) / (1 + r \times n)$$

Dove: - V.V.I. è il valore venale del terreno ai fini IMU;

5 Vele
2000 - 2023



Legambiente
Touring Club Italiano

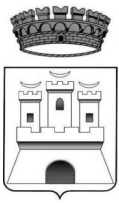
Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19
58043 Castiglione della Pescaia - P.I. 00117100537
Centralino 0564/927111 - Fax 0564/927219
Telefono 0564/927144 - 0564/927190

Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>
e-mail certificata: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it
e-mail: m.ramazotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

Bandiera Blu
2000 - 2023



Foundation for Environmental Education



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

SETTORE PATRIMONIO – AMBIENTE



EMAS
GESTIONE AMBIENTALE VERIFICATA
N. Registro IT 000466

- SLcostr è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- V.o.m.i. è il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.;
- r è il tasso d'interesse (6%);
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione;

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Si specifica, infine, che per l'intervento denominato C2 Circonvallazione (identificato nella tabella allegata con la lettera K) è stata considerata la relazione di stima redatta dal Dott. Agr. Fabio Menchetti in data 16/7/2018 mentre per quanto all'intervento n. 1 CR020 Santa Maria (identificato con la lettera S nella succitata tabella) è stato esclusivamente attualizzato l'importo a € 8.000.000, ritenendo congruo quello stimato dal Geom. Leonello Mucci alla data del 1 gennaio 2004 pari a € 7.215.925,00.

7- CRITERI PER LA REVISIONE DEI VALORI DI STIMA ATTUALE DI ALCUNE AREE.

Con riferimento al ricorso presentato dal sig. CARINI Rolando Marco nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia avverso le determinazioni nn. 1104 del 14/09/2020, n. 1651 del 18/12/2020, n. 1685 del 28/12/2020, determinazioni IMU 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e conseguentemente alla Sentenza n. 129/2023 della Corte di giustizia tributaria di Grosseto del 12/7/2023 si procede alla revisione della stima delle varie aree con il relativo aggiornamento della tabella riassuntiva:

I - int. N. 11 Strada del Padule (Area Commerciale) il valore venale del terreno ai fini IMU originariamente stimato era pari ad €. 232.615,38 che dovrà essere aggiornato ad **€. 260.330,00**.

S - int. N. 1 CR020 Santa Maria (Area Residenziale) il valore venale del terreno ai fini IMU originariamente stimato era pari ad €. 8.000.000,00 che dovrà essere aggiornato ad **€. 9.597.643**.

R - Ampliamento PIP La Valle (Area Artigianale/Industriale) il valore venale del terreno ai fini IMU originariamente stimato era pari ad €. 4.558.020,23 che dovrà essere aggiornato ad **€. 1.227.603**.

Con riferimento alle osservazioni presentate dalla soc. Baccheschi costruzioni srl e dai sig.ri Masetti Paolo e Taiti Elena - per quanto riguarda la stima dei terreni compresi nell'intervento denominato **O - Città Trasform. Ambito TS-T2** - si procede alla revisione della stima delle varie aree con il relativo aggiornamento della tabella riassuntiva. In particolare si precisa che, al fine di dettagliare meglio il conteggio originario, abbiamo provveduto a suddividere la stima unitaria in base alle tre diverse destinazioni d'uso previste (ricettiva, commerciale e servizi) e che per le categorie il cui valore del fabbricato non è desumibile dalla banca dati O.M.I. per la zona R2 (Extraurbana/zona rurale e piccoli centri abitati) abbiamo ritenuto congruo applicare i valori medi della adiacente zona B1 (Centrale/Castiglione della Pescaia e zone circostanti). Nello specifico andiamo a dettagliare quanto stimato in base alle varie destinazioni:

- **destinazione ricettiva** abbiamo ritenuto corretto applicare il valore di mercato massimo relativo ad abitazioni civili pari ad **€/mq 2.100** in considerazione del fatto che non viene previsto lo stato di conservazione ottimo (da considerare per nuove costruzioni) ma esclusivamente quello normale. Il valore venale del terreno ai fini IMU è pari ad **€. 1.744.615,38**.
- **destinazione commerciale** abbiamo ritenuto corretto applicare il valore di mercato minimo (in quanto zona non centrale) relativo a negozi pari ad **€/mq 3.400** in stato di conservazione ottimo (da considerare per nuove costruzioni). Il valore venale del terreno ai fini IMU è pari ad **€. 329.538,46**.
- **destinazione servizi** abbiamo ritenuto corretto applicare il valore di mercato massimo relativo ad uffici pari ad **€/mq 3.000** in considerazione del fatto che non viene previsto lo stato di conservazione ottimo (da considerare per nuove costruzioni) ma esclusivamente quello normale. Il valore venale del terreno ai fini IMU è pari ad **€. 1.038.461,54**.

5 Vele
2000 - 2023



Legambiente
Touring Club Italiano

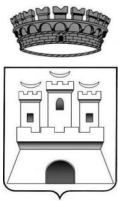
Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19
58043 Castiglione della Pescaia - P.I. 00117100537
Centralino 0564/927111 - Fax 0564/927219
Telefono 0564/927144 - 0564/927190

Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>
e-mail certificata: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it
e-mail: m.ramazotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

Bandiera Blu
2000 - 2023



Foundation for Environmental Education



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

SETTORE PATRIMONIO – AMBIENTE



In base al conteggio sopra dettagliato abbiamo che il valore venale del terreno ai fini IMU, originariamente ed unitariamente stimato in € 3.439.384,00, dovrà essere aggiornato ad **€ 3.112.615,38** (ricettiva € 1.744.615,38 + commerciale € 329.538,46 + servizi € 1.038.461,54).

Si allega:

- Tabella AGGIORNATA con inizio e fine previsione
- Sentenza n. 129/2023 del 12/7/2023 della Corte di giustizia tributaria di Grosseto

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Marco Ramazzotti

Il Dirigente
Dott. Fabio Menchetti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate

5 Vele
2000 - 2023



Legambiente
Touring Club Italiano

Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19
58043 Castiglione della Pescaia - P.I. 00117100537
Centralino 0564/927111 - Fax 0564/927219
Telefono 0564/927144 - 0564/927190

Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>
e-mail certificata: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it
e-mail: m.ramazzotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

Bandiera Blu
2000 – 2023



Foundation for Environmental Education