



# COMUNE DI GALLICANO

Provincia di Lucca

## ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N. 16

SEDUTA DEL 31/07/2012

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. PER L'ANNO 2012 ED AI FINI RECUPERO I.C.I. PER IL PERIODO 01/09/2007 - 31/12/2011.

L'anno duemiladodici e questo giorno trentuno del mese di Luglio alle ore 21:00, nella Residenza Comunale, previa convocazione nei modi e nei termini stabili dalle vigenti disposizioni in materia, si è riunito in prima convocazione il Consiglio Comunale, sotto la presidenza della Dott.ssa Adami Maria Stella, nella sua qualità di Sindaco e con la partecipazione del Segretario Generale Dott.ssa Silvana Citti.

All'appello risultano presenti n. 14 consiglieri comunali ed assenti, sebbene debitamente convocati, n. 3 consiglieri, come segue:

ADAMI MARIA STELLA	P	POLI MAURO	P
NARDINI EGIDIO	P	LANDI CHIARA	A*
PELLEGRINOTTI G. ARDELIO	P	TADDEI FRANCESCA	P
GIAMPIERI NICOLA	P	SAISI DAVID	P
PEDRESCHI LUCA	P	BACCHINI MAURIZIO	P
NARDI FRANCESCO	A*	RIGALI RICCARDO	P
SIMONINI MATTEO	P	VENTURINI DANIELE	P
GINESI LAURA	P	BERTOZZI ILARIA	A
MICCHI FILIPPO	P		

\*assente giustificato

Risultano essere presenti alla seduta gli assessori esterni, senza diritto di voto, Mazzanti Loretta, Venturelli Belinda, Burrelli Italo Giovanni e Ali Osman Ruchia.

Constatato che il numero dei presenti è legale, per la validità dell'adunanza in prima convocazione, ai sensi dell'art. 56 dello Statuto Comunale,

### IL PRESIDENTE

Dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- VISTA la proposta di deliberazione relativa all'oggetto, a firma e del Responsabile del Settore Urbanistica, procede al suo esame;
- Introdotto dal Presidente l'argomento, si registrano i sotto riportati interventi per il cui testo integrale si fa rinvio al verbale originale, così come risultante dalla registrazione;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che l'art. 59, 1° comma, lettera g), del D.Lgs. 446/1997 dispone che i comuni possono *“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”*;
- che l'art. 5, 5° comma, del D.Lgs. 504/1992, testualmente riporta: *“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”*;
- che con precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 07/01/2003 venivano determinati i valori delle aree edificabili ai fini I.C.I.;
- che con successive deliberazioni di G.C. n. 55 del 20/05/2005 e n. 39 del 28/03/2006 venivano approvati gli aggiornamenti dei valori anzidetti;
- che con deliberazione di G.C. n. 79 del 20/11/2007, conseguentemente all'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 31/08/2007, veniva stabilito di revocare i valori decretati con le succitate deliberazioni di Giunta Comunale in quanto non più compatibili con le destinazioni urbanistiche e la normativa del nuovo R.U.;
- che si è rilevata pertanto la necessità di approvare i nuovi valori venali delle aree edificabili derivanti dall'applicazione del recente Regolamento Urbanistico;
- che con deliberazione di C.C. n. 8 del 26/06/2012 è stato approvato il *Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU)*;
- ritenuto di dover provvedere con proprio atto all'individuazione dei valori venali medi in comune commercio delle aree edificabili per l'applicazione dell'I.C.I. relativamente al periodo 01/09/2007 – 31/12/2011 e per l'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2012;
- visto l'elaborato tecnico allegato, redatto dall'Ufficio Tecnico comunale, con il quale sono stati determinati i valori venali medi delle aree edificabili derivanti dall'applicazione del nuovo Regolamento Urbanistico, validi per il periodo 01/09/2007 – 31/12/2012;
- visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

## DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) **DI STABILIRE** che i valori venali medi in comune commercio delle aree edificabili per l'applicazione dell'I.C.I. relativamente al periodo 01/09/2007 – 31/12/2011 e per l'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2012, sono quelli determinati dalla stima dell'Ufficio Tecnico comunale che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale, specificando che la stessa costituisce mero documento di orientamento sui valori venali medi in comune commercio e pertanto atto a carattere esemplificativo e non esaustivo.
- 3) **DI STABILIRE** che non sono soggetti a rettifica tributaria coloro i quali hanno assunto come base imponibile del valore dell'area fabbricabile un valore pari o superiore a quello indicato nella anzidetta stima allegata.
- 4) **DI SPECIFICARE** che i valori determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc..

- Chiusa la discussione, il Presidente pone in votazione la sopra riportata proposta di deliberazione che viene APPROVATA dal Consiglio Comunale, avendo ottenuto su:

n. 14 presenti, n. 11 votanti e n. 3 astenuti (Bacchini Maurizio, Rigali Dino e Saisi David)

n. 10 voti favorevoli, resi in forma palese;  
n. 1 voto contrario (Venturini Daniele)

Il Presidente, ne fa analoga proclamazione;

- Quindi;
- Stante l'urgenza;

n. 14 presenti, n. 11 votanti e n. 3 astenuti (Bacchini Maurizio, Rigali Dino e Saisi David)

n. 10 voti favorevoli, resi in forma palese;  
n. 1 voto contrario (Venturini Daniele)

## DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000.

**COMUNE DI GALLICANO  
-PROV. DI LUCCA-**

Proposta deliberazione C.C.

Art.49 D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI I.M.U. PER L'ANNO 2012 ED AI FINI RECUPERO I.C.I. PER IL PERIODO  
01/09/2007 - 31/12/2011.**

---

**UFFICIO PROPONENTE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 si esprime parere favorevole:

- In ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Gallicano, li 24/07/2012

F.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
BERTONCINI ALESSANDRO

---

**UFFICIO RAGIONERIA**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 si esprime parere favorevole:

- In ordine alla regolarità in linea contabile della deliberazione.

Gallicano, li 26/07/2012

F.to IL RESPONSABILE AREA CONTABILE  
TORELLI MANUELA

Letto e sottoscritto, all'originale dal Presidente e dal Segretario Comunale.

F.to **IL PRESIDENTE**  
Dott.ssa Maria Stella Adami

F.to **IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott.ssa Silvana Citti

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione, oggi è stata pubblicata, in copia, all'albo Pretorio del Comune di Gallicano, dove vi rimarrà per 15 giorni.

Gallicano, ..... **IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO**  
.....

Per copia conforme all'originale e per uso amministrativo

Gallicano, ..... **IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO**  
.....

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La suesesa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267 del 18/08/2000.

Li,..... **F.to IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMM.VO**  
.....

**COMUNE DI GALLICANO**

N. .... Registro Pubblicazione degli Atti,  
pubblicato dal ..... al .....

**F.to IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMM.VO**  
.....



## COMUNE DI GALLICANO (Provincia di Lucca)

### DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I. ED I.M.U.

#### Premessa

L'Amministrazione comunale ha rilevato la necessità di determinare i più probabili valori medi di mercato delle aree con potenzialità edificatoria del territorio di Galliano ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) anno 2012 e del recupero I.C.I. per il periodo 01/09/2007 - 31/12/2011.

Lo scopo di tale progetto è quello di mettere a disposizione dei cittadini, per quanto riguarda le dichiarazioni sull'I.M.U., e dell'Ufficio Tributi, per quanto attiene alla fase di accertamento dell'imposta, un "prezziario" delle aree edificabili che sia un documento di orientamento sui valori correnti di mercato, vale a dire un **indicazione di massima e generica di quelli che si ritengono essere i valori medi di mercato delle aree edificabili.**

Pertanto il contribuente può avvalersi di questa tabella per avere un dato orientativo circa il valore di un terreno, ma la stima vera e propria del valore di mercato di una determinata area può essere ottenuta esclusivamente mediante un'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, analizzando tutte quelle condizioni che, direttamente o indirettamente, possono influire sul valore di un'area. Ne consegue che il reale valore di un singolo appezzamento di terreno potrebbe essere maggiore o inferiore rispetto a quello indicato in questo documento per le aree di stessa destinazione urbanistica.

#### Determinazione dei valori

La determinazione dei valori sotto riportati è stata effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale in tre fasi distinte: analisi di atti di compravendita, apporto di pareri da parte di professionisti, verifica dei parametri con i valori del mercato immobiliare desunti dall'Agenzia del Territorio.

La prima fase ha riguardato un'indagine di mercato svolta dall'Ufficio Tecnico comunale analizzando gli atti di compravendita di aree edificabili degli anni 2008, 2009, 2010 e 2011 per un totale di n° 21 atti visionati.

A tali atti si è risaliti in parte ricercando quelli già presenti agli atti ed allegati a pratiche edilizie, ed in parte ripartendo dai Certificati di Destinazione Urbanistica ad uso stipula rilasciati in quegli anni; effettuando poi le visure catastali storiche dei terreni interessati si è potuto rintracciare i dati relativi a Repertorio, data e Notaio rogante che sono serviti per richiedere all'Agenzia delle Entrate la copia dei relativi contratti.

La maggior parte degli atti ha riguardato aree a destinazione urbanistica "insediamento residenziale recente" (IRR) ed "insediamento residenziale consolidato" (IRC).

La restante parte degli atti ha invece trattato:

- aree a destinazione "insediamento terziario consolidato" a normativa specifica per nuova costruzione soggette a "progetto complessivo dell'area" (PCA);
- aree a destinazione "insediamento residenziale recente" a normativa specifica per nuova costruzione con "intervento diretto" (ID);
- aree a destinazione "insediamento residenziale consolidato" a normativa specifica per nuova costruzione con "intervento diretto" (ID);
- aree a destinazione urbanistica "insediamento produttivo recente" (IPR);
- aree a destinazione "insediamento produttivo recente" a normativa specifica per nuova costruzione soggette a "progetto complessivo dell'area" (PCA).

Le aree a destinazione urbanistica diversa da quelle sopra elencate non sono state oggetto di transazioni immobiliari e pertanto non è stato possibile determinarne il valore in via analitica. Per esse si è quindi provveduto a fare un giudizio di stima comparandole con le aree note.

I valori delle aree a destinazione urbanistica insediamento residenziale, siano esse recente o consolidato ed a normativa ordinaria o specifica, e delle aree a destinazione urbanistica "parcheggi privati" (PP), sono stati determinati tenendo in considerazione la loro ubicazione sul territorio, ovvero di quei fattori estrinseci che possono influire sul prezzo quali la vicinanza di servizi e infrastrutture, suddividendole tra:

- aree insistenti sul Capoluogo (site all'interno dell' U.T.O.E. 4 Gallicano - definite "Capoluogo" in tabella);
- aree ricadenti nelle frazioni o località diverse dal Capoluogo ma situate in prossimità della strada provinciale di fondovalle (U.T.O.E. 5 Bolognana, U.T.O.E. 6 Colle Aginaia e Turritecava, U.T.O.E. 7 Ponte di Campia e La Barca - definite "Fondovalle" in tabella);
- aree ricadenti nelle frazioni o località diverse dal Capoluogo ma situate NON in prossimità della strada provinciale di fondovalle (U.T.O.E. 1 Trassilico, U.T.O.E. 2 Verni, U.T.O.E. 3 Cardoso, U.T.O.E. 8 Perpoli e Fiattona, U.T.O.E. 9 Campo - definite "Montane" in tabella).

I valori delle restanti aree non sono stati suddivisi per localizzazione in quanto non si è ritenuto che tale caratteristica ne modificasse in maniera sostanziale il valore.

Nella seconda fase sono stati interpellati sette studi tecnici di Geometri che operano molto sul territorio gallicanese, al fine di ottenere dei pareri circa i risultati ottenuti nella prima fase. I valori come determinati in precedenza sono stati trasmessi a detti professionisti, i quali hanno fatto successivamente pervenire il loro contributo indicando se ritenevano congrui i valori determinati dall'Ufficio Tecnico comunale ovvero, in caso contrario, comunicando loro stessi i valori ritenuti più congrui sulla base delle loro esperienze professionali.

La terza fase è consistita in una verifica dei valori ottenuti nelle prime due fasi utilizzando come basi di calcolo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio. Tale procedura ha riguardato principalmente i lotti destinati a nuove realizzazioni a mezzo Intervento Diretto (ID) o Progetto Complessivo dell'Area (PCA) per quanto attiene agli interventi residenziali e Intervento Diretto (ID) per i produttivi recenti.

### Tabella dei valori

Di seguito alle sopra elencate fasi è stata stilata la tabella che segue; in essa è riportata la tipologia di insediamento, la destinazione urbanistica, il riferimento alla N.T.A., l'eventuale localizzazione, il valore determinato ed eventuali annotazioni.

Si specifica che per le aree a normativa specifica, individuabili sulla cartografia del Regolamento Urbanistico con contorno nero, il valore attribuito deve essere considerato per la superficie complessiva costituente il lotto e non solo per la porzione realmente edificabile.

Esempio: se un lotto denominato PCA nell'insediamento residenziale recente è costituito in parte da area edificabile, in parte da area destinata a parcheggio ed in parte da area a verde, il valore del lotto equivale al prodotto tra la sua area complessiva (edificabile + parcheggio + area a verde) ed il suo valore unitario.

Si precisa che tali valori prendono in considerazione il lotto "standard", vale a dire quello con circa l'80% di superficie costituita da area edificabile; se pertanto un lotto dovesse avere una percentuale di area edificabile superiore o inferiore, proporzionalmente si può verificare una variazione di prezzo rispettivamente in aumento o diminuzione.

Articolazione insediamenti	Destinazione Urbanistica	Riferimento alla N.T.A.	Localizzazione	Valore €/mq	Annotazioni
Residenziale	Normativa ordinaria	IRR - Capoluogo	art. 80	42,00	
		IRR - Fondovalle	art. 80	33,00	
		IRR - Montane	art. 80	24,00	
		IRC - Capoluogo	art. 74	33,00	
		IRC - Fondovalle	art. 74	24,00	
		IRC - Montane	art. 74	20,00	

Articolazione insediamenti		Destinazione Urbanistica	Riferimento alla N.T.A.	Localizzazione	Valore €/mq	Annotazioni
	Normativa specifica (ID o PCA)	IRR - Capoluogo	artt. 81, 82		70,00	
		IRR - Fondovalle	artt. 81, 82		55,00	
		IRR - Montane	artt. 81, 82		40,00	
		IRC - Capoluogo	artt. 75, 76		55,00	
		IRC - Fondovalle	artt. 75, 76		40,00	
		IRC - Montane	artt. 75, 76		33,00	
		IRF - Fondovalle	art. 89	Via per Cardoso - Colle Aginaia	50,00	
		IRF - Montane	art. 89	Cardoso	40,00	
		IRR (13 ID)	art. 81, c. 17	Loc. Colletto - Campo	21,00	Area il cui valore è stato determinato singolarmente in quanto atipica
		IRC (1 PCA)	art. 76, c. 2	Via G. Pascoli - Capoluogo	21,00	Area il cui valore è stato determinato singolarmente in quanto atipica
		IRC (2 PCA)	art. 76, c. 3	Via Roma - Capoluogo	40,00	Area il cui valore è stato determinato singolarmente in quanto atipica
				PP - Capoluogo	art. 110	
PP - Fondovalle	art. 110				24,00	
PP - Montane	art. 110				20,00	
Produttivo	Norm. ordinaria	IPR	art. 83		50,00	
		IPC	art. 77		35,00	aree "ex Cucirini Cantoni" (CC), "ex Sipe Nobel" (SN)
	Norm. specifica	IPR	art. 84, c. 5 e 6		55,00	"1 PP" e "2 PP"
		IPR	art. 84, c. 8, 9 e 10		60,00	aree "ID"
		IPF	art. 91	Via Roma	45,00	aree "PDL"
IPR (1 PCA)	art. 85	Via Fondovalle - Bolognana	100,00	comparto Kedrion		
Terziario	Norm. ordin.	ITR	art. 86		25,00	
		ITC	art. 78		19,00	
	Normativa specifica	ITC (1 PCA)	art. 78, c. 5	Via Roma	40,00	Area il cui valore è stato determinato singolarmente in quanto atipica
		ITC (2 PCA)	art. 78, c. 6	Via Donatori di Sangue	25,00	Area il cui valore è stato determinato singolarmente in quanto atipica
		ITC (3 PCA)	art. 78, c. 7	Via per Vergemoli (ex cartiera)	30,00	Area il cui valore è stato determinato singolarmente in quanto atipica
	TR	art. 49		10,00	aree "1-2-3-4 TR"	
T	art. 48	Loc. Selvapiana	40,00			

LEGENDA:

IRR	I nsediamento Residenziale Recente	IPF	I nsediamento Produttivo in Formazione
IRC	I nsediamento Residenziale Consolidato	ITR	I nsediamento Terziario Recente
IRF	I nsediamento Residenziale in Formazione	ITC	I nsediamento Terziario Consolidato
PP	Parcheggi Privati	TR	Turismo Rurale
IPR	I nsediamento Produttivo Recente	T	Turismo
IPC	I nsediamento Produttivo Consolidato		

## Applicabilità dei valori

I valori soprascritti, come già enunciato in precedenza, nascono da un'analisi di atti di compravendita rogati nel quadriennio 2008-2011; pertanto si può dichiarare che:

- sono validi per il periodo 01/09/2007 (data di inizio applicabilità del nuovo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 31/08/2007) - 31/12/2011 ai fini dell'accertamento dell'I.C.I.;
- sono validi anche per l'anno 2012 ai fini del pagamento dell'I.M.U. in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare, poiché contratta dalla corrente crisi economica, non permette alcuna rivalutazione degli stessi (es. ISTAT).

## Riduzioni per situazioni particolari

In alcune situazioni particolari, i valori delle singole aree possono subire variazioni in diminuzione a causa della presenza di condizioni oggettive del terreno sottoposto a valutazione che ne limitano o condizionano la potenzialità edificatoria. Si rimette di seguito un elenco dei principali contesti che possono determinare una riduzione del prezzo. **Tale elencazione viene fornita a puro titolo esemplificativo e non esaustivo in quanto possono esistere anche altre situazioni non riportate che andranno vagliate caso per caso.**

- presenza di servitù;
- vicinanza di elettrodotti;
- lotti interclusi;
- limitazioni dovute al rispetto delle distanze dai fabbricati e/o dai confini;
- condizioni geologiche sfavorevoli che comportano l'applicazione di particolari sistemi di fondazione (es. micropali, tiranti, ecc.);
- forma irregolare dell'area edificabile che ne riduca o comprometta la potenzialità edificatoria.

Il Responsabile del Servizio  
Geom. Bertoncini Alessandro

L'Istruttore Tecnico  
Geom. Dini Baldaccini Riccardo