



# STUDIO TECNICO INGEGNERIA MARINO CALOGIURI

Ordine di Firenze n. 7902

Via Bruno Buozzi 50 - 50013 CAMPI BISENZIO

Tel. 055.89.00.53 Cell. 337.917.001

eMail: [stdcalogiuri@libero.it](mailto:stdcalogiuri@libero.it) - PEC [marino.calogiuri@ingpec.eu](mailto:marino.calogiuri@ingpec.eu)

Cod. Fisc. CLGMRN59D30D612R - P.IVA 04282220484

## COMUNE DI CAMPI BISENZIO

Città Metropolitana di Firenze

- Servizio Entrate -

Piazza Dante 36

50013 Campi Bisenzio (Firenze)

E

COMUNE DI CAMPI BISENZIO  
Comune di Campi Bisenzio

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0057647/2024 del 17/09/2024

Firma: MARINO CALOGIURI

**OGGETTO: Relazione peritale su valori delle aree edificabili al fini dell'accertamento IMU per gli anni 2019 e 2020.**

Campi Bisenzio, 2 Settembre 2024

Questa relazione peritale, richiesta dal Servizio entrate mediante affidamento allo scrivente dal Comune di Campi Bisenzio - Citta' Metropolitana di Firenze - mediante Determinazione N. 724 del 31/07/2024 del Settore/Servizio Autonomo 3 - Risorse, avente per oggetto la stima delle aree edificabili per l'annualità 2019 e 2020, mirante a determinare i valori venali delle aree edificabili poste nel territorio comunale di Campi Bisenzio ai fini dell'accertamento IMU per l'annualità 2019 e 2020.

Le aree edificabili sono quelle aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, che nel caso di specie è il Regolamento Urbanistico Comunale (RUC). Per le aree edificabili, la base imponibile è rappresentata dal valore 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.

Analoghe stime relative al valore venale delle aree edificabili nel Comune di Campi Bisenzio, erano state effettuata sempre ai fini dell'accertamento IMU per l'annualità 2012, come da perizia di stima acquisita dal Servizio Entrate con prot. n. 60049 del 15.11.2017 , nonché sempre

perizia di stima ai fini dell'accertamento IMU per gli anni 2013-2017 acquisita dal Servizio Entrate con prot. n. 53232 del 08.10.2018 ed infine protocollo dell'ultima vedi (Allegato A).

## PREMESSA

La normativa IMU rinvia all'art. 5 comma 5 del d.lgs 30 dicembre 1992, n. 504, in materia di ICI, che prevede che per le aree fabbricabili il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:

1. alla zona territoriale di ubicazione
- 2 all'indice di edificabilita'
- 3 alla destinazione d'uso consentita,
4. agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari, per la costruzione,
5. ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Riassumendo quanto già detto nella relazione del Geom. Franco Pepi per l'anno 2012, nonché quella per gli anni 2013-2017 si premette che:

- la normativa ICI all'art. 59 comma 1 lettera G) del d.lgs 446/1997 prevedeva la facoltà comunale di determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio a fini ICI, e il Comune di Campi Bisenzio aveva sfruttato tale opportunità: il Regolamento per l'applicazione dell'ICI all'art. 3 aveva previsto che con delibera della Giunta si potessero determinare periodicamente, per ubicazione, destinazione e zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale.

In applicazione di tale previsione regolamentare la Giunta comunale aveva stabilito di anno in anno, in base a una relazione tecnica del dirigente comunale, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili;

- come precisato da dottrina e giurisprudenza, la suddetta normativa introduceva, obblighi solo per l'ufficio, che non avrebbe potuto procedere ad accertamento per chi, per le proprie aree, aveva pagato su valori non inferiori a quelli medi deliberati dal Comune: vi era quindi una autolimitazione della potestà accertativa comunale.

Invece il contribuente non era vincolato dai valori comunali e poteva attribuire in sede di dichiarazione ICI un valore diverso da quello comunale (salva la potestà accertativa comunale in caso di infedele dichiarazione);

- con il passaggio dall'ICI all'IMU non è stata riconfermata la facoltà di cui all'art. 59 comma 1 lettera G del d.lgs 446/1997, quindi il Comune non può più autolimitare la propria potestà accertativa per le aree edificabili.

Tuttavia resta la facoltà per il Comune di determinare anno per anno i valori medi in comune commercio delle aree edificabili, che adesso risponde principalmente all'esigenza di

fornire un orientamento al contribuente che non abbia intenzione di procedere a una stima, con i costi e i tempi che essa comporta, per aree magari di limitata entità.

Anzi, come precisato nelle istruzioni ministeriali della dichiarazione IMU, il contribuente può evitare di presentare la dichiarazione, qualora il Comune abbia determinato i valori venali in comune commercio e il contribuente intenda adeguarsi a tali valori;

- così il Comune di Campi Bisenzio nel regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU sperimentale, in vigore al 2012, all'articolo 6 ha previsto:

"ARTICOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.

1. Fermo restando che la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno, come stabilito dall'art. 5 comma 5 del d.lgs. 30 dicembre 1992, e che il contribuente è tenuto a dichiarare tale valore e a effettuare il pagamento in base ad esso, allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso e di fornire un ausilio al dichiarante la Giunta comunale può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili.

2. I suddetti valori venali medi limitano la potestà di accertamento comunale qualora il valore dichiarato e assunto a base del pagamento dal contribuente non sia inferiore a essi, con esclusione dei casi in cui il Comune sia in possesso di documentazione specificamente riferita all'area in questione - come perizie di stima, atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale, atti abilitativi edilizi - che giustificano l'attribuzione di valori maggiori.

3. Qualora abbia pagato l'imposta sulla base di un valore dichiarato delle aree fabbricabili superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi di cui al comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso,

- così anche per il 2013 e il 2014, come già per il 2012, sono state approvate deliberazioni della Giunta comunale di determinazione dei valori venali medi delle aree, recependo relazioni tecniche del Dirigente comunale Arch. Pietro Pasquale Felice; si tratta rispettivamente della deliberazione n°270 del 6.12.2013 (valori 2013) e n°195 del 9.12.2014 (valori 2014);

- la Giunta comunale non ha più approvato simili deliberazioni per le annualità successive al 2014.

Pertanto trovandosi nella necessità di procedere all'accertamento IMU per gli anni successivi al 2012 nei confronti dei contribuenti in possesso di aree edificabili, il Servizio Entrate ha richiesto al Geom. Franco Pepi un aggiornamento della perizia prodotta per l'annualità IMU 2012 e gli aggiornamenti successivi per gli anni 2013 -2017.

Rispetto alle valutazioni contenute nelle citate perizie, il valore venale dei terreni edificabili non ha subito scostamenti sostanziali tra l'anno 2017 e l'anno 2018, andando spesso a confermare i valori dell'anno precedente vedi "Allegato B".

Lo stesso strumento urbanistico veniva aggiornato mediante Variante approvata con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 12/04/2018, ai sensi dell'art. 30 e con la procedura di cui all'art. 32 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65. Tale variante al Regolamento Urbanistico Comunale denominata "Regolamento Urbanistico Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014". La variante suddetta, veniva adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 205 del 19/10/2017, con relativo avviso di adozione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 44 - Parte Seconda - del 31/10/2017. Con deliberazione C.C. n. 21 del 01/02/2018, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e la variante risulta efficace dal giorno 30 maggio 2018 a seguito della pubblicazione sul BURT n. 22 - parte II - del 30/05/2018.

Gli obiettivi della suddetta Variante sono quelli di confermare la previsione di alcune PMU e Zone Bc prima della scadenza del quinquennio, mentre tutte le altre previsioni decadono.

Per tale motivo, poiché la valutazione del valore delle aree edificabili ai fini impositivi IMU riguarda il valore espresso alla data del 1 gennaio dell'anno considerato per l'imposta, la suddetta variante ha impatto sulla valutazione dei terreni edificabili per l'anno 2019.

Come si evince dalla "Tabella Valori 2019" i valori di riferimento ai fini IMU per tutte le PMU NON CONFERMATE SONO DEPREZZATI DEL 50%, mentre i valori delle PMU CONFERMATE RIMANGONO INVARIATI ALL'ANNO PRECEDENTE, inoltre rimangono invariati i valori delle Zone Bc poiché confermate, tranne che per l'area Bc Via San Martino loc. Indicatore in quanto l'area ricade in pericolosità idraulica molto elevata P3 nella classificazione del PGRA e non è stato pertanto possibile confermare la previsione della zona Bc.

Quest'area con " Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 " divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 30/05/2018 viene conseguentemente destinata a Verde Privato vincolato (art. 115 delle NTA) vedi "Allegato C".

Detta zona ricade nell'UTOE 6 ed è identificata al catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 32 particelle 122, 128, 506 e 507 .

Successivamente nell' anno 2019 sono state approvate le seguenti varianti:

- Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico. Reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della rotatoria tra Via Barberinese e Via Castronella. La variante è divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana parte 2 n. 40 del 2/10/2019.
- Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico. Individuazione di area di proprietà comunale da adibire a Parcheggio Pubblico in Via Giordano Bruno. La variante è divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - Parte 2 – n. 42 del 16/10/2019.
- Piano attuativo e varianti al piano strutturale ed al regolamento urbanistico per la

localizzazione di una grande struttura di vendita nell'area denominata PMU "SA 1-Palagetta". La variante è divenuta efficace decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana – Parte 2 – n. 44 del 30/10/2019. Efficace dal 30/11/2019.

Quest'ultima variante ( PMU "SA 1-Palagetta") nasce a seguito della direttiva n. 11/2016, con cui l'Amministrazione comunale aveva indicato le modifiche agli strumenti di pianificazione ritenute prioritarie per la conduzione degli stessi nelle more della loro revisione.

In particolare nella Direttiva vengono elencati alcuni interventi che indicano le volontà pianificatorie anticipatrici delle previsioni degli strumenti futuri. Tra questi interventi è compreso anche quello di introduzione della previsione di GSV Grande Struttura di vendita nell'ambito denominato PMU 5.8 a seguito della variante, Ambito "SA\_1 – Palagetta"

Per tale motivo, poiché la valutazione del valore delle aree edificabili ai fini impositivi IMU riguarda il valore espresso alla data del 1 gennaio dell'anno considerato per l'imposta, la suddetta variante ha impatto sulla valutazione dei terreni edificabili per l'anno 2020, pertanto la ex PMU 5.8, attualmente identificata come SA\_1-Palagetta, vede nell'anno impositivo 2019 il suo valore decurtato del 50% come tutte le PMU non confermate, per poi essere rivalutato nell'anno impositivo 2020 come da Tabella Valori 2020 in quanto confermato con nuova denominazione.

Il Tecnico Incaricato  
(Ing. I. Marino Calogiuri)



ALLEGATI:

- Tabella Valori Terreni edificabili per l'anno 2019
- Tabella Valori Terreni edificabili per l'anno 2020
- Allegato A - Perizia di Stima relativa ai terreni edificabili per gli anni 2012/2013/2014/2015/2016 e 2017.
- Allegato B - Perizia di Stima relativa ai terreni edificabili per l'anno 2018
- Allegato C - Estratti RUC adottato e modificato, Estratto di mappa catastale dell' area denominata Bc Via San Martino Loc. Indicatore.