



# COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

## ***LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU E DELLA TASI***



### SOMMARIO

- I. L'AREA FABBRICABILE COME OGGETTO D'IMPOSTA**
  - 1. Quadro normativo di riferimento*
  - 2. Il presupposto impositivo*
  - 3. La nozione di area fabbricabile*
  - 4. Gli Strumenti urbanistici del Comune di Chiusi*
  - 5. La base imponibile*
  
- II. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E DESTINAZIONE FUNZIONALE**
  
- III. LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI IMU E TASI**
  - 1. Quadro urbanistico generale*
  - 2. La zonizzazione*
  
- IV. PARAMETRI PER LA STIMA DEL "VALORE DI MERCATO" AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU E TASI**
  - 1. Percorso per la definizione dei valori*
  - 2. Gli abbattimenti del valore in caso di rischio idraulico e attenuazione della edificabilità*
  - 3. Interventi sul fabbricato esistente*
  
- V. DISPOSIZIONI FINALI**
  
- VI. Appendice**
  - a) Allegato 1 - Prospetto dei valori unitari;*
  - b) Quadro di unione 1:10.000 con indicazione delle aree omogenee ai fini dell'applicazione dell'IMU e TASI;*

## **I. L'AREA FABBRICABILE COME OGGETTO D'IMPOSTA**

### ***1. Quadro normativo di riferimento***

Nel corso degli ultimi anni il legislatore è intervenuto più volte sulla normativa della fiscalità locale cercando di ridisegnare lo schema impositivo.

La legge di stabilità n. 147 del 27/12/2013 istituisce l'Imposta Unica Comunale (IUC) che si compone dell'Imposta Municipale Propria (IMU), di una componente riferita ai servizi, la Tassa sui Servizi comunali Indivisibili (TASI) e una componente relativa ai rifiuti (TARI).

Il nuovo impianto però lascia salva la normativa per l'applicazione dell'IMU, la cui disciplina sulla definizione della base imponibile è applicata anche per la TASI.

Con la legge di stabilità del 2014 però si è provato a mettere ordine nella normativa di riferimento dell'IMU, cercando di armonizzare la disciplina contenuta nelle disposizioni istitutive dell'imposta, il D. Lgs. 14/3/2011, n. 23, artt.7, 8, 9 e 14 e quella contenuta nell'art. 13 del D. L. 201/2011. Continua ad applicarsi la normativa della previgente imposta ICI, il D. Lgs. 504/92, per le parti espressamente richiamate dalla disciplina istitutiva dell'IMU.

Inoltre il Comune di Chiusi ha adottato il regolamento sull'IMU con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 7/5/2013 e il Regolamento per la disciplina del tributo sui servizi indivisibili con deliberazione del Consiglio Comunale n. del

### ***2. Il presupposto impositivo***

Il presupposto impositivo dell'Imposta Municipale Propria (IMU) si concretizza nel possesso di immobili. Il Legislatore ha confermato le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 504/92 già vigente in regime di ICI.

Il possesso è esercitato in termini di diritto reale di proprietà ovvero di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie di "fabbricati", "aree fabbricabili" e "terreni agricoli", qualunque ne sia la destinazione d'uso, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa ed ovunque i soggetti titolari risiedano ovvero abbiano la sede legale o amministrativa o esercitino la loro attività. Soggetto passivo è anche il locatario per gli immobili, anche da costruire o in costruzione,

concessi in locazione finanziaria dalla data di stipula del contratto e per la durata dello stesso.

Il possesso di “aree fabbricabili”, come sopra qualificato, è pertanto presupposto per l’applicazione dell’I.M.U. e della T.A.S.I. a carico del soggetto passivo.

### ***3. La nozione di area fabbricabile***

Cosa si intende per “area fabbricabile” ai sensi della normativa richiamata e come si determina la conseguente “base imponibile” su cui applicare l’aliquota prevista dal Comune.

La definizione normativa è fornita dall’art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/92, laddove per “area fabbricabile” si intende: “l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi...”. Tale concetto identifica la cosiddetta “edificabilità di diritto”, che può naturalmente essere finalizzata a differenti scopi: scopo abitativo; scopo economico-produttivo; altri scopi... In definitiva è da considerare edificabile qualunque suolo che, in conformità dello strumento urbanistico vigente nel Comune, è destinato all’edificazione.

La definizione appena richiamata deve essere integrata con la nozione di area edificabile ai sensi dell’art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, che considera tale il suolo ricompreso all’interno di uno strumento urbanistico generale adottato, anche se non ancora approvato. Infatti la disposizione stabilisce 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.” Tale disposizione è stata qualificata dalla giurisprudenza di vertice (Corte Cost., ord. N. 41/2008; Corte Cass., ss.uu., sent. n. 25506/2006) come disposizione interpretativa della nozione di area edificabile ai fini dell’applicazione di qualsiasi tributo ad essa correlato, sia statale che locale.

L’ordinamento pertanto opera una distinzione tra *finalità fiscali* e *finalità urbanistiche*. Nel primo caso (finalità fiscali) rileva l’effettivo maggior valore di mercato che un terreno acquisisce quando lo stesso è qualificato come “area edificabile” dagli strumenti urbanistici, ancorché gli stessi non siano attuativi e non si consenta in concreto l’edificazione di un’area. Nel secondo caso (finalità urbanistiche) rileva invece l’effettiva

possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio urbano, indipendentemente dal valore dello stesso.

La normativa prevede però anche alcune casistiche in cui anche in deroga alle regole generali siamo di fronte ad un'area edificabile.

Infatti durante il periodo di effettiva utilizzazione edificatoria dell'area ove dovrà insistere un fabbricato, a seguito di lavori di costruzione, o dove insiste un fabbricato, con i lavori di demolizione e ricostruzione ovvero esecuzione di lavori di recupero edilizio (Interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di ristrutturazione urbanistica, L. 457/1978, art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), ora disciplinati dall'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del DPR n. 380 del 6/6/2001), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato "area fabbricabile" ai fini IMU e ciò indipendentemente dalla sua qualificazione in tal senso da parte di strumenti urbanistici di qualsiasi genere, sino al termine dei lavori o sino all'utilizzazione di fatto come fabbricato, se precedente a detto termine (art. 5, comma 6, D.Lgs. 504/92).

Nei suddetti casi la base imponibile è costituita dal valore dell'area fabbricabile, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, senza tener conto del valore del fabbricato in corso di costruzione o ristrutturazione.

In forza di tale articolo la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 29192/2017, ha stabilito che è edificabile anche il terreno agricolo sul quale siano in corso i lavori di costruzione di un fabbricato rurale, per tutta la durata dei lavori stessi, senza che rilevi la data di rilascio dei titoli abilitativi. L'effettuazione dei lavori di costruzione distoglie il suolo dalla sua originaria destinazione agricola, rendendolo pertanto tassabile come area edificabile, in forza della finzione giuridica enunciata nella norma.

Diversamente, in applicazione dell'art. 2, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 504/92, abbiamo una condizione temporanea di "non edificabilità" di un'area fabbricabile. Si tratta di una finzione giuridica a mente della quale le aree edificabili possedute da imprenditori agricoli si considerano terreni agricoli se permane la conduzione diretta con finalità agricole. E' stato infatti precisato che a tale scopo occorre che il possessore sia un coltivatore diretto ovvero un soggetto qualificabile come IAP (imprenditore agricolo a titolo principale) di cui all'art. 1 del D. Lgs. 99/2004, iscritto alla previdenza agricola.

#### ***4. Gli Strumenti urbanistici del Comune di Chiusi***

I principali strumenti urbanistici di cui il Comune è dotato sono:

- Il “**Piano strutturale**”, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 118 del 21/12/2011, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 20/10/2012, efficace dal 23/1/2013.
- Variante al “**Piano strutturale**” adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 5/6/2015, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 18/4/2016, efficace dal 14/10/2016.
- Il “**Piano operativo**” Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 5/6/2015 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 18/4/2016, efficace dal 14/10/2016.

La edificabilità di un’area è determinata dalla sua presenza nel **Piano Operativo**. Come visto nel paragrafo precedente, ai sensi dell’art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, è considerata area edificabile il terreno ricompreso all’interno di uno strumento urbanistico generale adottato, anche se non ancora approvato. Il **Piano operativo** è stato adottato in data 5/6/2015 e la sua efficacia, ossia la possibilità in concreto di edificazione delle aree in esso ricomprese, decorre dal 14/10/2016, data di pubblicazione nel BURT. Nel periodo che intercorre tra l’adozione e l’approvazione l’area, anche se le norme urbanistiche non consentono ancora la possibilità di edificare in concreto, rileva la *finalità fiscale*, poiché il terreno subisce in incremento del proprio valore rispetto ad un terreno agricolo, ed è pertanto ragionevole considerarlo "edificabile", ai fini della determinazione dell'imponibile, anche se è considerata in concreto ancora non edificabile dalla normativa urbanistica (Cfr. Corte Cost. ordinanza n. 41 del 2008 e Corte di Cass. ss.uu. Sentenza n. 25506 del 2006).

Nella determinazione del valore della base imponibile rileva inoltre anche il “grado di certezza” delle edificabilità di un area. Il “grado di certezza” in ordine all’edificabilità è variabile in funzione del tipo di intervento urbanistico: nel piano operativo si possono individuare tre tipologie di intervento:

- AT-ID (Area di Trasformazione a Intervento Diretto);
- AT-PUC (Area di Trasformazione Piano Unitario Convenzionato);
- AT-PA (Area di Trasformazione, Piano Urbanistico Attuativo).

Nel primo caso abbiamo un’area di trasformazione già dotata di opere di urbanizzazione. Nel secondo intervento la edificazione è subordinata alla sottoscrizione di una

convenzione, finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento (urbanizzazione non completata) i cui costi saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione. Tra la prima e la seconda tipologia di intervento non c'è una sostanziale differenza che possa in qualche modo incidere sul valore dell'area in caso di interventi analoghi. Nel terzo caso l'edificabilità è subordinata alla approvazione del piano attuativo e l'area deve essere urbanizzata.

I diversi gradi di certezza sull'effettiva edificabilità dell'area, mentre sono ininfluenti in ordine alla "qualificazione" del terreno come "area edificabile, costituiscono invece parametri determinanti ai fini della "quantificazione della "base imponibile" per il computo dell'imposta dovuta.

### ***5. La base imponibile***

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, del D. L. 201/2011, la base imponibile ai fini dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile (area edificabile) determinato secondo quanto stabilito dall'art. 5, comma 5 del predetto D. Lgs. 504/92, laddove si statuisce che: "...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..., ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Come si può notare i parametri proposti dal legislatore per la valutazione delle aree ai fini IMU sono particolarmente complessi e di difficile traduzione in termini operativi. Determinare il cosiddetto "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", cioè il "valore di mercato" dell'area, non è così semplice come a prima vista potrebbe apparire e ciò non soltanto per il contribuente che è tenuto all'adempimento fiscale, ma anche per l'Ufficio tributario dell'Ente impositore che deve operare i necessari controlli sulle dichiarazioni dei contribuenti e sui relativi versamenti.

E' infatti evidente che il valore di mercato di un'area edificabile è progressivamente decrescente in funzione del fatto che, su quell'area insistono già opere di urbanizzazione, oppure debbano essere realizzate alcune opere pubbliche (parcheggi) i cui costi saranno scomputati negli oneri di urbanizzazione, oppure debbano essere realizzate integralmente le opere di urbanizzazione (come per gli interventi AT – PA). Oppure se l'area è

ricompresa in uno strumento urbanistico adottato ma ancora non approvato. Inoltre nella determinazione del prezzo di un'area edificabile si dovrà altresì tenere in conto le condizioni di fattibilità idraulica, geologica e sismica di uno specifico intervento.

Dunque uno degli aspetti critici nella gestione del tributo riguarda proprio la determinazione della base imponibile delle aree edificabili.

In regime di ICI, al fine di limitare il contenzioso l'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 prevedeva la possibilità per il comune di determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in commercio delle aree fabbricabili, con autolimitazione del potere accertativo, con un regolamento specifico. La normativa IMU non richiama più l'art. 59, però tale facoltà è sicuramente ricompresa nella potestà regolamentare in materia tributaria riconosciuta dall'art.52 del D. Lgs. 446/97 ed esercitata da molti comuni tra cui il nostro.

Infatti il Regolamento sull'IMU, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 7/5/2013, all'art. 1 stabilisce:

1. *Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del Decreto legislativo del 30 dicembre 1992, n. 504, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta municipale propria dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti nel successivo comma 2 del presente articolo.*
2. *La Giunta comunale determina annualmente i valori venali in comune commercio delle aree edificabili.*
3. *I parametri e le fonti di riferimento utili per la valutazione del valore delle aree sono i seguenti:*
  - a) *indici di edificabilità;*
  - b) *destinazione funzionale;*
  - c) *ubicazione dell'immobile;*
  - d) *osservatorio dei valori immobiliari del Ministero dell'Economia e delle Finanze.*
4. *Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di valori superiori a quelli predeterminati, non si darà luogo ad accertamento, né al rimborso per la differenza d'imposta."*

Allo scopo di dare un concreto contributo per fugare le accennate perplessità interpretative e valutative, l'Amministrazione ha nominato una Commissione tecnica alla quale ha affidato il compito di determinare il valore venale delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale, al fine di poter addivenire all'individuazione di valori di riferimento che diano certezza all'azione amministrativa e all'attività di accertamento, prevenendo in questo modo il possibile contenzioso e siano di supporto anche per il contribuente.

## **II. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E DESTINAZIONE FUNZIONALE**

I nuovi strumenti urbanistici adottati dal Comune di Chiusi non prevedono come gli strumenti passati degli indici di edificabilità, ma specifici interventi per i quali è indicata la superficie edificabile, la c.d. Superficie Utile Lorda (SUL). La nuova normativa regionale parla ora di Superficie Edificabile (SE). La superficie edificabile è espressa in mq.

La destinazione funzionale, ossia la tipologia di intervento che è possibile realizzare è un elemento fondamentale nella determinazione del valore. Sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- Residenziale
- Industriale e Artigianale
- Commerciale al dettaglio (include anche l'artigianato di servizio alla persona)
- Turistico - ricettiva
- Direzionale e di servizio
- Commerciale all'ingrosso e depositi.

Qualora un intervento preveda più categorie funzionali il valore complessivo dell'area sarà determinato dalla somma dei prodotti della superficie edificabile per i valori stabiliti per ciascuna destinazione funzionale.

## **III. LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI IMU E TASI**

### **1. Quadro urbanistico generale<sup>1</sup>**

Chiusi, antico centro etrusco e poi romano, ha una dotazione urbanistica storica importante essendo il centro più antico della Val di Chiana e il suo sviluppo è stato sempre legato al passaggio delle vie fondamentali di comunicazione: ai tempi dei romani la via Cassia e i corsi d'acqua navigabili, oggi ferrovie e autostrada.

Attualmente il Comune di Chiusi presenta un sistema urbano piuttosto articolato, attraversato in direzione nord-sud da tre grandi infrastrutture, con tre importanti concentrazioni insediative.

Il peso e la struttura dei tre centri insediativi sono differenti, così come diverse sono le relazioni che le grandi infrastrutture intrattengono con il territorio comunale. L'autostrada



A1 con lo svincolo a Querce al Pino, l'alta velocità ferroviaria che attraversa il territorio come una bisettrice (senza stazioni, ma collegata alla stazione di Chiusi con le interconnessioni di Chiusi Nord (Montallese) e Chiusi Sud (Città della Pieve) e, la ferrovia lenta – la infrastruttura più antica delle tre – che collega Chiusi con Firenze e Roma e Chiusi con Siena.

L'insediamento settentrionale – Montallese – è compatto ed ospita circa 800 abitanti, pari al 9% del totale comunale.

L'insediamento occidentale è costituito da un insieme di elementi (i principali sono Querce al Pino e Macciano) allineati lungo un segmento della strada Chiusi-Chianciano che inizia dallo svincolo sulla A1 e termina al confine comunale.

L'insediamento orientale – formato da Chiusi Città e da Chiusi Scalo - è di gran lunga il più consistente, ospitando circa 6.800 abitanti, pari al 78% della popolazione totale. Immutato fino alla fine dell'800, questo insediamento è stato il primo del senese (e probabilmente il primo – o uno dei primi – della Toscana) a conoscere quel fenomeno di sdoppiamento tra centro storico collinare e centro moderno di pianura, sperimentando una dinamica insediativa che la ferrovia prima – e le strade dopo – hanno diffuso in tutta la penisola.

Negli anni del secondo dopoguerra la superficie urbanizzata del territorio comunale (quasi il 40% di quella odierna) era principalmente costituita dalla frazione di Montallese, da Chiusi Città e da Chiusi Scalo. Montallese presentava già gli elementi essenziali della sua struttura insediativa attuale, cresciuta lungo l'asse infrastrutturale, ha un nucleo originario e dei completamenti che nel corso degli anni hanno ampliato l'abitato. Chiusi Città si presentava con il suo centro storico e i primi rioni di espansione fuori dalle mura (Carducci, i primi elementi di Giovancorso). Nelle frazioni di Macciano, Querce al Pino il territorio urbanizzato era ancora da considerarsi territorio aperto con la presenza di alcuni poderi lungo la strada principale.

A Chiusi scalo invece l'arrivo della ferrovia era stato motivo di crescita urbana fin dalla seconda metà dell'ottocento. Il nucleo centrale storico della stazione cominciò ad essere una vera e propria realtà autonoma, con una forma urbana precisa e con la presenza anche di grandi contenitori produttivi.

---

<sup>1</sup> Cfr. Quadro conoscitivo al Piano strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 118 del 21/12/2011.

A partire dagli anni '70 lo sviluppo urbano si caratterizza per la crescita della frazione di Macciano-Querce al Pino e di Chiusi scalo, sicuramente influenzato dallo sviluppo industriale e artigianale che in quegli anni è sensibile. Si consolidano, invece, i territori di Chiusi città e relative propaggini e la frazione di Montallese, con addizioni insediative che si innestano sulla spina centrale.

Negli anni tra il 1970 e il 1993, lo sviluppo urbano delle differenti componenti è più equilibrato, ma Chiusi Scalo, per la parte produttiva, e Macciano, per la parte ricettiva, hanno un passo più lungo e maggiori ampliamenti rispetto al resto del territorio.

Negli anni tra 1993 e il 2007 Chiusi città e Montallese sono rimaste quasi invariate; di contro Macciano e soprattutto Chiusi Scalo ospitano la parte maggioritaria delle addizioni insediative, sia con nuovi contenitori che con nuove lottizzazioni, creando così una commistione di funzioni che fino ad una certa data era stata evitata.

Negli ultimi anni le parti che hanno avuto una maggiore crescita urbanistica sono quelle di Chiusi Scalo, negli insediamento residenziali di Poggio Gallina e Porto di mezzo e negli insediamenti produttivi delle Biffe (PAIP).

## **2. La zonizzazione**

La zonizzazione del territorio comunale è l'altro parametro per addivenire alla determinazione dei valori delle aree edificabili. Essa tiene conto della caratterizzazione urbanista del territorio, delle infrastrutture (la stazione ferroviaria, la vicinanza al casello autostradale, la viabilità), la dotazione di servizi che, nell'insieme, costituiscono gli elementi fondamentali nella determinazione del valore delle aree edificabili.

La commissione ha elaborato una proposta di ripartizione del territorio comunale edificabile in zone omogenee dal punto di vista dei vari criteri e parametri che presiedono alla quantificazione del valore di mercato delle aree, determinando conseguentemente il corrispondente "valore venale" delle aree fabbricabili in funzione della destinazione urbanistica e della potenzialità edificatoria prevista dal Piano Operativo.

La Commissione ha ritenuto opportuno partire dalla precedente zonizzazione elaborata ai fini dell'ICI adattandola, quando necessario, sulla base delle caratteristiche delle aree, alle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE).

Tale suddivisione è stata generata attribuendo un coefficiente di incremento o decremento al valore medio di mercato, indicato come base imponibile nell'**Allegato 1**, in funzione

delle caratteristiche oggettive delle varie zone del territorio comunale prese in considerazione. A dette caratteristiche, sono stati attribuiti i seguenti coefficienti:

- a) 0,20 prevalenza di destinazioni d'uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico ricettiva;
- b) 0,10 prevalenza di destinazioni d'uso artigianali, industriali;
- c) da 0 a 0,45 ubicazioni rispetto alle principali infrastrutture, esposizione, panoramicità, morfologia del terreno;
- d) da 0 a 0,25 dotazione opere di urbanizzazione e servizi, accessibilità;
- e) da 0 a 0,35 vicinanza all'abitato di Chiusi scalo o centro storico;
- f) da 0 a 0,20 epoca di formazione relativa allo stato di degrado;
- g) da 0 a 0,20 possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture nelle aree adiacenti;
- h) eventuale coefficiente di adattamento per alcune tipologie di destinazione funzionale o d'uso di scarsa pertinenza in relazione alla zona di riferimento. Da 0 a -(meno)0,30.

Il coefficiente finale è dato dalla sommatoria dei valori sopra indicati.

#### **ZONA 1 (COEFF.1,1):**

##### **- CHIUSI CITTÀ**

(Centro storico, rileva la destinazione d'uso residenziale, con presenza di attività commerciali, direzionali e turistico ricettive. Centralità rispetto alle infrastrutture, buona esposizione e panoramicità. Dotazione di opere di urbanizzazione e servizi. Il coefficiente è stato determinato attribuendo: a) 0,20 – c) 0,30 – d) 0,15 – e) 0,35 – f) 0,10) – g) 0;

#### **ZONA 2 (COEFF.1,3)**

**MONTORIO ; PORTO DI MEZZO; BAGNOLO; SANTA CATERINA;**

(è stata considerata la zona di maggior pregio, dove per alcune zone è prevalente l'esposizione o la recente dotazione di adeguate opere di urbanizzazione; il coefficiente è stato determinato attribuendo: a) 0,20 – c) 0,35 – d) 0,25 – e) 0,20) – f) 0,20 – g) 0,10);

#### **ZONA 3 (COEFF.1,00)**

**- RIONE CARDUCCI; AREA ADIACENTE AL CENTRO STORICO - GIOVANCORSO - POZZARELLI**

(trattasi di zone prese a riferimento come valore medio ed il coefficiente è stato determinato attribuendo: a) 0,20 – c) 0,20 – d) 0,20 – e) 0,25 – f) 0,10 – g) 0,05;

#### **ZONA 4 (COEFF. 0,80)**

**MONTALLESE, FONTEREGINA:** (trattasi zone periferiche, dove se per alcune zone (Fonteregina) influisce la vicinanza all'abitato di Chiusi, con carenti infrastrutture, per altre (Montallese), benché di recente formazione ed una maggiore dotazione di servizi è

penalizzante la distanza dall'abitato di Chiusi Scalo; coefficiente di abbattimento: a) 0,20 – c) 0,25 – d) 0,10 – e) 0,00 – f) 0,15 – g) 0,10;

#### **ZONA 5 (COEFF. 1,05 )**

**CHIUSI SCALO e parte delle BIFFE;**

(trattasi di zona centrale, ma con servizi ed infrastrutture di remota costruzione, coefficiente è stato determinato attribuendo: a) 0,20 – c) 0,15 – d) 0,10 – e) 0,35 – f) 0,10 – g) 0,15;

#### **ZONA 6 (COEFF. 1,10)**

**QUERCE AL PINO; MACCIANO;**

(trattasi di zone di più recente formazione, ove influisce positivamente la vicinanza al casello autostradale, soprattutto per le attività non residenziale, per la residenza trattasi di zone con buona esposizione e dotazione di servizi, distanti comunque dall'abitato di Chiusi Scalo; il coefficiente è stato determinato attribuendo: a) 0,20 – c) 0,25 – d) 0,20 – e) 0,05 – f) 0,20 – g) 0,20;

#### **ZONA 7 (COEFF.1,1)**

**BONCIA E AREA PRODUTTIVE DELLE BIFFE**

Trattasi a di aree produttive, ben collegate alle principali infrastrutture, di buona accessibilità, vicine al centro abitato di Chiusi Scalo.

Il coefficiente è stato determinato attribuendo: b) 0,10 – c) 0,30 – d) 0,20 – e) 0,20 – f) 0,10 – g) 0,20;

Per la destinazione di tipo residenziale il valore è abbattuto dello: h) 0,30.

#### **ZONA 8 (COEFF.1,2 )**

**LAGO DI CHIUSI; DOLCIANO, PELLEGRINA, PACCIANESE, PIAN DEI PONTI, S. MUSTIOLA, MONTEVENERE; FONT'ALLAIA; MELOGRANO; ZONE COLLINARI IN GENERE DELLA CAMPAGNA.**

(Trattasi di zone in campagna scarsamente dotati di infrastrutture o opere di urbanizzazione, dove però l'esposizione verso il lago di Chiusi o le zone collinari di particolare pregio ad ovest del centro abitato di Chiusi Scalo, a nord est di Macciano e Querce al Pino o la vicinanza all'abitato, li rendono zone di particolare interesse; il coefficiente è stato determinato attribuendo: a) 0,20 – c) 0,45 – d) 0,10 – e) 0,20 – f) 0,15 – g) 0,10

#### **ZONA 9 (COEFF.0,8 )**

**RESTANTI PARTI DEL TERRITORIO:**

(trattasi prevalentemente di ambiti in zona agricola, pianeggiante e pertanto di poco pregio in termini di esposizione e panoramicità, ad una notevole distanza dall'abitato di Chiusi o carenza di opere di urbanizzazione; il coefficiente è stato determinato attribuendo: a) 0,20 – c) 0,15 – d) 0,10 – e) 0,10 – f) 0,15 – g) 0,10;

All'interno delle zone così individuate si riscontrano, infatti, caratteristiche di omogeneità per quanto attiene al valore, alla posizione, alla dotazione di servizi ed infrastrutture, alla vicinanza al centro storico, della stazione ferroviaria, autostrada, esposizione, ecc.

In considerazione di tali caratteristiche sono state opportunamente raggruppate in un'unica zona più frazioni sebbene non contigue ovvero ubicate in luoghi molto distanti fra loro, ma aventi comunque le stesse caratteristiche di omogeneità piuttosto che identificare ogni singola frazione con una zona distinta

#### **IV. PARAMETRI PER LA STIMA DEL “VALORE DI MERCATO” AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU E TASI**

##### ***1. Percorso per la definizione dei valori***

Per giungere alla individuazione dei valori di riferimento da attribuire a ciascuna “zona omogenea”, la Commissione ha effettuato il seguente percorso:

1. Indagini sull'andamento del mercato immobiliare;
2. Confronto dei valori dell'Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare per il Comune di Chiusi, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Tali dati sono stati quindi rapportati alle aree inserite nella zonizzazione proposta dalla commissione;
3. Determinazione dei valori medi di mercato risultanti, per ciascuna zona IMU, dai dati di cui ai precedenti punti;
4. Determinazione, per ciascuna zona e per ciascuna destinazione del Piano operativo e tipologia di intervento, dei valori medi per il calcolo della base imponibile dell'imposta, rapportati a metro quadrato della superficie utile lorda (SUL)/superficie edificabile (SE). Per gli ambiti che ricomprendono più proprietà, la potenzialità edificatoria è distribuita proporzionalmente in tutta l'area, ai fini dell'applicazione dell'imposta e come base di calcolo per l'applicazione dei valori indicati nella Tabella 1.

Pertanto, ogni zona vede definiti i limiti di riferimento all'interno dei quali verrà, di volta in volta, identificato un valore da prendere a base per l'attività di accertamento fiscale. La gradazione dei valori è in primo luogo funzione delle particolari caratteristiche che differenziano le singole zone.

Nella determinazione dei valori di base la Commissione in relazione alle fasi 1 e 2 ha confrontato i valori di mercato con i valori OMI. Questi sono stati modulati tra i valori di mercato riscontrati e quelli OMI (generalmente inferiori) e adeguati agli specifici interventi previsti dallo strumento urbanistico comunale. Dove i valori sono riferiti al prezzo dell'edificato, come i valori OMI, la Commissione ha valutato l'incidenza del costo dell'area edificabile sul prezzo finale in un intervallo ricompreso tra il 10% – 20%. I valori OMI presi a riferimento sono quelli del primo semestre 2018. L'andamento dei valori OMI presi in analisi (dal 2015 al 2018) hanno evidenziato una decrescita del valore.

La determinazione del valore è stata effettuata per le tipologie di intervento, per le quali, come indicato al Capitolo I, Paragrafo 4, rileva il “grado di certezza” delle edificabilità di un'area.

La Commissione ha ritenuto di distinguere gli interventi AT-ID (Area di Trasformazione a Intervento Diretto), AT-PUC (Area di Trasformazione Piano Unitario Convenzionato) e gli interventi AT-PA (Area di Trasformazione, Piano Urbanistico Attuativo). La tipologia di AT-ID (Area di Trasformazione a Intervento Diretto) è stata assunta dalla Commissione come valore base di riferimento, prevedendo degli abbattimenti percentuali per le altre due tipologie di intervento. Per la seconda tipologia di intervento AT-PUC (Area di Trasformazione Piano Unitario Convenzionato) è stato previsto un abbattimento sul valore base del 10%. L'abbattimento che viene meno con l'approvazione e la validità del piano convenzionato e si applica il valore AT-ID. Mentre per l'intervento AT-PA (Area di Trasformazione, Piano Urbanistico Attuativo), in quanto trattasi di interventi in aree non urbanizzate, il valore tiene conto dell'iter necessario per ottenere l'edificabilità e dei maggiori oneri per la edificazione, il valore base è stato ridotto del 50%. Dalla conclusione dei lavori di urbanizzazione e dal loro collaudo il valore dell'area però varia in aumento e pertanto per tale intervento viene meno la riduzione prevista allineandosi al valore base (AT-ID).

Per l'intervento AT-PA 051 in zona 7, in considerazione della particolarità dell'area e dell'appetibilità della stessa per lo specifico settore di mercato e in considerazione della recente gara ad evidenza pubblica realizzata per la vendita del terreno, la Commissione ha stabilito che il valore ai fini del calcolo dell'imposta è determinato da tale valore di compravendita (l'offerta presentata in sede di gara dal soggetto acquirente).

## ***2. Gli abbattimenti del valore in caso di rischio idraulico e attenuazione della edificabilità***

Il Piano Operativo prevede per ciascun intervento la superficie utile lorda edificabile (SUL) o superficie edificabile (SE) ed eventuali rischi idrogeologici. E' opportuno specificare che gli interventi previsti nel piano operativo sono in concreto tutti realizzabili.

E' stato individuato un indice di abbattimento in relazione alla tipologia di rischio (Classi di pericolosità). L'abbattimento è stato comunque riconosciuto solo se il rischio andava ed incidere in maniera valutabile sull'intervento. Pertanto per le classi di pericolosità bassa e media non è stato previsto alcun abbattimento, mentre è stato previsto un abbattimento per la pericolosità elevata o molto elevata.

La Commissione ha ritenuto opportuno non prevedere alcun abbattimento per il rischio geologico in quanto trascurabile l'incidenza sul valore in relazione alla casistica prevista dal piano operativo. Anche per il rischio sismico non è stato previsto alcun abbattimento, in quanto il Comune di Chiusi è classificato zona a sismicità medio bassa (zona 3) ed il valore di base tiene conto di tale rischio.

. L'abbattimento è applicato al valore dell'area in relazione alla tipologia di intervento e alla zona di riferimento. Gli abbattimenti sono cumulabili.

### **Rischio idraulico**

Tipologia di rischio	% di abbattimento del valore
Classe di Pericolosità bassa/media	Nessun abbattimento
Classe di Pericolosità elevata o molto elevata	15%

La Commissione stabilisce che negli interventi di recupero previsti dal piano operativo con una superficie di sul superiore a 1.000 mq di SUL si applica un abbattimento del valore del 30%. Tale abbattimento è previsto solo se sull'area insiste un fabbricato ed è giustificato dai maggiori costi di costruzione (demolizione, recupero materiali, eventuale smaltimento dei rifiuti speciali). La riduzione non è cumulabile con altre riduzioni.

Infine sono stati previsti abbattimenti sul valore di cui all'allegato 1 in caso di presenza di vincoli di inedificabilità o per l'adozione di norme di salvaguardia e per il periodo ricompreso tra l'adozione e l'efficacia del piano operativo. In tali casi è previsto un abbattimento del valore del 60%. Questo abbattimento non è cumulabile con altri.

### ***3. Interventi sul fabbricato esistente***

In caso ampliamento, innalzamento di un edificio esistente dalla data del titolo abitativo e si applicano i valori previsti per gli interventi AT-ID (Area di Trasformazione a Intervento Diretto). Anche per le aree edificabili che si originano a fronte di interventi di restauro, demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione edilizia (art. 5, comma 6, D. Lgs. 504/92), si applicano i valori previsti per gli interventi AT-ID (Area di Trasformazione a Intervento Diretto);

## **V. DISPOSIZIONI FINALI**

I valori determinati nell'Allegato 1 sono da ritenersi validi a partire dal 1.1.2018 fino ad una nuova determinazione da parte dell'Amm.ne Comunale.

I valori dell'Allegato 1 vengono applicati anche per gli anni 2015 e seguenti.

La valutazione della base imponibile è comunque assoggettabile al procedimento per l'accertamento con adesione, disciplinato con il "Regolamento per l'applicazione dell'accertamento con adesione ai tributi comunali" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 28/12/1998.

Allegati

- a) Allegato 1 - Prospetto dei valori unitari;*
- b) Quadro di unione 1:10.000 con indicazione delle aree omogenee ai fini dell'applicazione dell'IMU e TASI;*

I componenti della Commissione

F.to Ing. Gabriele Fabietti

F.to Geom. Emiliano Fastelli – Comune di Chiusi

F.to Arch. Sonia Forzoni

F.to Geom. Stefano Rocchini



F.to Dott. Marco Socciarelli – Comune di Chiusi

F.to Arch. Luisa Viti – Comune di Chiusi

Chiusi, 17/12/2018

La Giunta Comunale con delibera 281 del 17/12/2018 ha preso atto dei lavori della commissione e ne ha approvato gli elaborati.