

**COMMISSIONE TECNICA PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU**

**VERBALE N. 1/2013**

Addì venti del mese di maggio dell'anno duemilatredici alle ore 10.30, presso il Comune di Volterra si è riunita la commissione per la valutazione delle aree edificabili, nominata con determina del Responsabile del Settore 1 Servizi Finanziari e Tributari n. 648 del 25/09/2012, presenti i sigg. Ceccarelli Vinicio, Bandini Patrizio, Rossi Alberto, Bartaloni Riccardo e Gianluca Pasquinucci che svolge anche attività di verbalizzante.

Preliminarmente, la commissione, valuta le dinamiche dei valori del mercato immobiliare nel corso dell'anno 2012 e nei primi mesi del 2013, concordando nel riscontrare una sostanziale stabilità dei valori delle aree edificabili tanto per le aree della zona B.1.a (centro) quanto per quelle periferiche.

Successivamente, per l'anno 2013, la Commissione prende a riferimento i valori individuati nel verbale del 26/10/2012 dalla Commissione per la valutazione delle aree edificabili ai fini IMU e ritiene di confermarli anche per l'anno 2013, non riscontrando nella dinamica delle valutazioni di mercato, significative variazioni. A rafforzare tale valutazione anche la considerazione che il Regolamento Urbanistico approvato nel 2009 non ha subito variazioni rilevanti e quindi restano sostanzialmente immutate sia l'offerta di terreni fabbricativi che le relative condizioni di edificabilità.

La commissione prende poi visione dei contenuti della sentenza della Corte di Cassazione n. 5166 del 01/03/2013 che ha sancito in maniera inequivocabile la tassabilità dei ruderi accatastati in categoria F2 (unità collabenti) in qualità di aree edificabili di fatto a prescindere dal loro formale inserimento all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale. In particolare la suprema Corte stabilisce che, anche per i fabbricati diruti e per questo privi di rendita catastale, deve comunque

essere sottoposto a imposizione la potenziale utilizzazione edificatoria del bene a prescindere dalla destinazione agricola del terreno su cui il fabbricato insiste.

La Commissione prende atto del fatto che la sentenza citata conferma la correttezza del criterio fino ad oggi utilizzato da questa commissione nell'attribuire un valore di area edificabile ai ruderi, commisurandone il valore di mercato al sedime degli stessi.

A tal proposito la Commissione ritiene tuttavia opportuno introdurre una diversificazione tra ruderi per i quali è già presente un titolo autorizzatorio al recupero edilizio delle volumetrie e quelli ancora privi di tale requisito riconoscendo un valore di mercato minore a questi ultimi. Ritiene infatti la Commissione che la presenza di un titolo autorizzatorio, eliminando ogni incertezza circa la realizzabilità dell'intervento di recupero e quantificando con esattezza la portata dello stesso, renda il bene più appetibile, elevandone il valore di mercato.

Per questo motivo la Commissione procede alla seguente classificazione:

- F/2 per i quali è in essere un titolo abilitativi per il recupero della relativa volumetria (SCIA o permesso di costruire) nel qual caso si conferma il valore di € 500,00 al metro quadro sulla superficie del sedime del fabbricato;
- F/2 per i quali non risulta presente alcun titolo abilitativo per il recupero della relativa volumetria nel qual caso si applica un valore ridotto pari a € 250,00 al metro quadro.

Per quanto riguarda infine le aree PEEP e PIP, in assenza della relativa delibera di quantificazione dei valori per l'anno 2013, si riconfermano al momento i valori indicati nella delibera C.C. n. 30 del 26/06/2012 con eventuale successivo adeguamento al momento della pubblicazione dei nuovi valori per l'anno 2013.

Pertanto, alla luce delle conclusioni sopra riportate, i valori medi attribuiti alle aree edificabili site nel Comune di Volterra per l'anno 2012 sono i seguenti:

**VALORI MEDI AL METRO QUADRO AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE (ne e AT)**

<b>ZONE OMOGENEE</b>	<b>RESID.</b>	<b>ARTIG.</b>	<b>ZONA F</b>	<b>PEEP***</b>	<b>PIP***</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	<b>Unità F3/F4** RUDERI-F/2 con permesso</b>	<b>RUDERI-F/2** senza permesso</b>
<b>ZONA B.1.a</b> Volterra e zone limitrofe	90,00	30,00	30,00	37,21(*)	N.D.	51,00	500,00	250,00
<b>ZONA B.1.b</b> Saline	50,00	30,00	30,00	31,06	30,00	51,00	500,00	250,00
<b>ZONA B.1.c</b> Villamagna e altre zone	50,00	20,00	30,00	31,06	13,31	51,00	500,00	250,00

\* N.B. Valore medio tra le aree PEEP zona "Le Colombaie" e zona "Via Pisana"

\*\*N.B. Valore unitario riferito alla superficie del sedime del fabbricato

\*\*\*N.B. Valore provvisorio in attesa della delibera 2013

**VALORI MEDI AL METRO QUADRO AREE DI TRASFORMAZIONE (ATPA)**

<b>ZONE OMOGENEE</b>	<b>RESID.</b>	<b>ARTIG.</b>	<b>ZONA F</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>
<b>ZONA B.1.a</b> Volterra e zone limitrofe	45,00	15,00	15,00	25,50
<b>ZONA B.1.b</b> Saline	25,00	15,00	15,00	25,50
<b>ZONA B.1.c</b> Villamagna e altre zone	25,00	10,00	15,00	25,50

**La Commissione per la Valutazione delle aree edificabili del Comune di Volterra**

\_\_\_\_\_ **Dott. Gianluca Pasquinucci**

\_\_\_\_\_ **Geom. Vinicio Ceccarelli**

\_\_\_\_\_ **Geom. Patrizio Bandini**

\_\_\_\_\_ **Geom. Alberto Rossi**

\_\_\_\_\_ **Geom. Riccardo Bartaloni**