

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

VERBALE N. 1/2014

Addì sedici del mese di maggio dell'anno duemilaquattordici alle ore 11.30, 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 Tributarî n. 648 del 25/09/2012, presenti i sigg. Ceccarelli Vinicio, Bandini Patrizio, Rossi Alberto, Bartaloni Riccardo, Gianluca Pasquinucci e Claudio Guerrieri, istruttore direttivo dell'ufficio tributi, in qualità di verbalizzante.

Preliminarmente, la commissione, valuta le dinamiche dei valori del mercato immobiliare nel corso dell'anno 2013 e nei primi mesi del 2014, concordando nel riscontrare una flessione dei valori per tutte le aree edificabili abitative tanto per quelle centrali quanto per quelle periferiche.

Successivamente, per l'anno 2014, la Commissione prendendo a riferimento i valori individuati nel verbale del 20/05/2013 ritiene di applicare una riduzione mirata dei valori, riscontrando nella dinamica delle valutazioni di mercato, una flessione con particolare riferimento agli immobili con destinazione residenziale.

La commissione, ribadendo le valutazioni del verbale n. 1/2013 in ordine alla tassazione dei ruderi in F2, 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, mantenendo 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. Rispetto al 2013 tuttavia la Commissione evidenzia un significativo calo della valutazione di questo tipo di aree dovuto alla sostanziale stagnazione del mercato, in particolare per questo settore.

Per i motivi sopra esposti, la Commissione procede dunque alla seguente valutazione:

- F/2 per i quali è in essere un titolo abilitativo per il recupero della relativa volumetria (SCIA o permesso di costruire) nel qual caso si individua un valore di € 350,00 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 € 150,00 al metro quadro.

Per quanto riguarda le aree PEEP e PIP, si confermano al momento i valori indicati nella delibera C.C. n. 27 del 02/04/2014.

Pertanto, alla luce delle conclusioni sopra riportate, i valori medi attribuiti alle aree edificabili site nel Comune di Volterra per l'anno 2014, vengono modificati in riduzione per quanto riguarda i valori delle aree residenziali mentre restano confermati i valori delle altre tipologie (artigianale, Zona F, e Turistico ricettiva). Alla luce delle valutazioni sopra riportate i valori individuati per l'anno 2014 sono i seguenti:

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

ZONE OMOGENEE	RESID.	ARTIG.	ZONA F	PEEP	PIP	TURISTICO RICETTIVA	Unità F3/F4** RUDERI-F/2 con permesso di costruire	RUDERI-F/2** senza permesso
ZONA B.1.a Volterra e zone limitrofe	80,00	30,00	30,00	38,64(*)	N.D.	51,00	350,00	150,00
ZONA B.1.b Saline	45,00	30,00	30,00	32,24	31,15	51,00	350,00	150,00
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	45,00	20,00	30,00	32,24	13,81	51,00	350,00	150,00

* 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

Il valore dell'area PIP di Saline rilevante ai fini IMU si riferisce al valore di cui alla deliberazione n. 27 del 02/04/2014, depurato, rispetto all'effettivo prezzo di cessione, della quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

Per quanto attiene infine alle aree ATPA (ovvero le aree la cui edificabilità discende dalla preventiva approvazione di un piano attuativo) si conferma la riduzione del 50% rispetto ai valori di cui alla tabella precedente:

VALORI MEDI AL METRO QUADRO AREE DI TRASFORMAZIONE (ATPA)

ZONE OMOGENEE	RESID.	ARTIG.	ZONA F	TURISTICO RICETTIVA
ZONA B.1.a Volterra e zone limitrofe	40,00	15,00	15,00	25,50
ZONA B.1.b Saline	22,50	15,00	15,00	25,50
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	22,50	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**