



**COMUNE DI FORTE DEI MARMI**  
PROVINCIA DI LUCCA

**ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

(Deliberazione N. 372 del 09.12.2008)

**OGGETTO: Aggiornamento valori aree fabbricabili ai sensi art. 5 del D.lgs. 504/92.  
Approvazione.-**

L'anno duemilaotto e questo di **nove** del mese di **dicembre** ore **15,00** in FORTE DEI MARMI, nella sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunita la Giunta Municipale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il sig. Umberto Buratti – Sindaco;

Sono presenti Assessori N. sei. Sono assenti Assessori N. === sebbene invitati:

CECCHI Giuliana  
MATTUGINI Francesco  
MOLINO Michele  
POLACCI Amleto  
TARABELLA Riccardo  
TOMMASI Emanuele

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Partecipa la sottoscritta dr.ssa Maria Truglio – Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

AREE FABBRICABILI - TASSAZIONE - VALORI A MQ.

Ai sensi dell'articolo 36, comma 2 del DL 223/2006, un'area è da considerare a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo. Pertanto, il Comune deve procedere alla tassazione delle aree edificabili inserite nel Prg, a pena di incorrere in responsabilità erariale imputabile ad Amministratori e funzionari per le ipotesi di mancata o ritardata riscossione di tributi o d'acquisizione di entrate.

Il Comune di Forte Dei Marmi con propria delibera Consiliare n.53 del 28 Giugno 1999, Ha suddiviso il territorio in n. 4 microzone per caratteristiche di omogeneità e stabilito con delibera di Giunta n. 281 del 01.06.99 il valore delle aree fabbricabili.

Il sottoscritto Destro Gino di concerto con il Responsabile del settore Urbanistica Architetto Sandro Gianecchini ha deciso di aggiornare suddetti valori nel rispetto dei seguenti requisiti:

- il valore medio viene individuato dalla differenza tra il ricavo scaturito dalla vendita del bene ad edificazione avvenuta e i costi complessivi di trasformazione dell'area;
- deve essere differenziato il valore dell'area pronta per l'edificazione da quelle inserite all'interno di strumenti urbanistici attuativi e da quelle inserite all'interno di strumenti urbanistici generali che ne rendono incerto, o pressoché impossibile il rilascio di concessione;
- la superficie del lotto edificabile.

E' stato tenuto conto di atti di compravendita avvenuti negli ultimi anni, dei valori riportati dall'agenzia del Territorio nella propria banca dati, delle quotazioni immobiliari e dalla superficie del lotto edificabile.

Esempio di valore al mq. di aree fabbricabili ricadenti nella microzona 1.

Consideriamo una casa di mq. 230 su un'area di mq. 1.000;  
valore immobiliare medio inserito nella banca dati dell'agenzia del Territorio per l'anno 2008 euro 12.000 al mq.;  
 $12.000 \times 230 = \text{euro } 2.760.000,00$

abbiamo stabilito un valore al mq. per edificazione di euro 3.000,00.

$3.000,00 \times 230 = \text{euro } 920.000,00$  (costo del fabbricato)

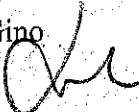
$2.760.000,00 - 920.000,00 = \text{euro } 1.840.000,00$  (valore dell'area edificabile)

$1.840.000,00 : 1000 = \text{euro } 1.840,00$  (valore del lotto edificabile al mq.)

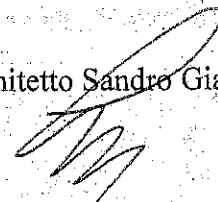
Lo stesso procedimento è stato attuato per le altre microzone esistenti sul ns. territorio.

Abbiamo poi applicato una riduzione del 20% sul valore al mq. per le aree fabbricabili da 1001 mq. a 2000 mq., e del 40% per le aree fabbricabili da mq. 2001 in poi in quanto vi è un decremento del valore.

Destro Gino



Architetto Sandro Gianecchini



ALLEGATO B

**VALORI AREE FABBRICABILI  
(ELABORATO PREDISPOSTO DALL'UFFICIO TRIBUTI)**

**MICROZONA N. 1**

**COMPRESA NEI FOGLI DI MAPPA 13-14-17-18-19 E PORZIONE DEL FOGLIO 15**

SUPERFICIE LOTTO FINO A MQ. 1.000 VALORE A MQ. EURO **1.840,00**

SUPERFICIE LOTTO COMPRESA FRA MQ. 1.001 E 2.000 VALORE A MQ. EURO **1.472,00**

SUPERFICIE LOTTO OLTRE I 2.000 MQ. EURO **1.104,00**

**MICROZONA N. 2**

**COMPRESA NEI FOGLI DI MAPPA 3-4-10-11 E PORZIONE DEL FOGLIO 12**

SUPERFICIE LOTTO FINO A MQ. 1.000 VALORE A MQ. EURO **1.495,00**

SUPERFICIE LOTTO COMPRESA FRA MQ. 1.001 E 2.000 VALORE A MQ. EURO **1.196,00**

SUPERFICIE LOTTO OLTRE I 2.000 MQ. EURO **897,00**

**COMPRESA NELLA PORZIONE DEL FOGLIO MAPPA 9**

SUPERFICIE LOTTO FINO A MQ. 1.000 VALORE A MQ. EURO **750,00**

SUPERFICIE LOTTO COMPRESA FRA MQ. 1.001 E 2.000 VALORE A MQ. EURO **600,00**

SUPERFICIE LOTTO OLTRE I 2.000 MQ. EURO **450,00**

**MICROZONA N. 3**

**COMPRESA NEI FOGLI DI MAPPA 1-5-6-16 E PORZIONE DEI FOGLI 7-12-15**

SUPERFICIE LOTTO FINO A MQ. 1.000 VALORE A MQ. EURO **863,00**

SUPERFICIE LOTTO COMPRESA FRA MQ. 1.001 E 2.000 VALORE A MQ. EURO **690,00**

SUPERFICIE LOTTO OLTRE I 2.000 MQ. EURO **518,00**

**MICROZONA N. 4**

**COMPRESA NEI FOGLI DI MAPPA 2-8 E PORZIONE DEI FOGLI 7-9**

SUPERFICIE LOTTO FINO A MQ. 1.000 VALORE A MQ. EURO **680,00**

SUPERFICIE LOTTO COMPRESA FRA MQ. 1.001 E 2.000 VALORE A MQ. EURO **544,00**

SUPERFICIE LOTTO OLTRE I 2.000 MQ. EURO **408,00**

