



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 144 del 27/04/2023**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI RELATIVAMENTE AI COMPARTI PER LA SOLA EDILIZIA CONVENZIONATA.**

L'anno duemilaventitré addì ventisette del mese di aprile alle ore 12:00 nella sala delle adunanze Comunale di Forte dei Marmi, convocata con appositi avvisi la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	MURZI BRUNO	Si	
VICESINDACO	MAZZONI ANDREA	Si	
ASSESSORE EFFETTIVO	GALLENELI ELISA		Si
ASSESSORE EFFETTIVO	LUCCHESI MASSIMO	Si	
ASSESSORE EFFETTIVO	POLACCI GRAZIELLA	Si	

<b>Totale Presenti: 4</b>	<b>Totale Assenti: 1</b>
---------------------------	--------------------------

Assume la presidenza il SINDACO BRUNO MURZI

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE LUCA LAZZARINI

Il SINDACO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** la Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 01/03/2023, immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023/2025;

**VISTO** che la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 81 del 17/03/2023, immediatamente esecutiva, ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione finanziario 2023/2025;

**CONSIDERATO** che il legislatore con l'articolo 5 del Dlgs 504/92 ha disposto che la base imponibile dell'imposta per le aree fabbricabili è rappresentato 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. Quindi occorre, ai fini della determinazione della base imponibile, considerare tutti questi elementi che il legislatore ha indicato nella predetta disposizione, altrimenti, gli enti impositori rischiano l'annullamento degli atti impositivi. Attribuire valore decisivo alla potenzialità edificatoria dell'area senza tener conto di altre circostanze (**quali l'ampiezza del terreno**) che pur non attribuendo ulteriori diritti edificatori, possono incidere sul valore venale dell'area edificabile, è operazione che rientra nell'ambito della discrezionalità attribuita dal legislatore del Dlgs 504/92 alla regolamentazione comunale, in quanto la norma di legge sul valore ICI delle aree fabbricabili orienta la determinazione del valore venale del bene **sulle sue potenzialità edificatorie**;

**CONSIDERATO** che il Comune di Forte Dei Marmi con propria delibera Consiliare n.53 del 28/06/99, ha suddiviso il territorio in n.4 microzone per caratteristiche di omogeneità;

**VISTO CHE** nello stabilire i valori delle aree edificabili approvati con delibera di Giunta n. 372 del 09/12/2008 è stato tenuto conto di atti di compravendita, dei valori riportati dall'Agenzia del Territorio e dalla superficie del lotto edificabile;

**VISTO CHE** lo stesso art. 2 comma 1 lettera b del D. Lgs. 504/1992 identifica come area fabbricabile **“l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione** determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;

**CONSIDERATO** che per il Regolamento Urbanistico Comunale vigente nel nostro Comune, come “superficie utile lorda (S.U.L.) effettivamente realizzabile” deve intendersi la somma di quella eventualmente esistente sul lotto con quella di progetto ovvero effettivamente edificabile. Infatti, la tabella A (indici urbanistici ed edilizi) allegata al Regolamento urbanistico stabilisce la superficie utile lorda massima a seconda della superficie del lotto con i seguenti criteri:

lotto mq. 500-700	SUL MAX 180
lotto mq. 701-900	SUL MAX 190
lotto mq. 901-1200	SUL MAX 230
lotto mq. 1201-1500	SUL MAX 280
lotto mq. 1501-2500	SUL MAX 320
lotto superiore ai mq. 2500	SUL MAX 350;

**CONSIDERATO** che il Piano Complesso di Intervento, modificato dal Consiglio Comunale del 14/03/2011 e la Variante approvata dal Consiglio Comunale n. 42 del 9/08/2016 hanno previsto per alcuni comparti la possibilità edificatoria di Edilizia Convenzionata per l'intero o porzione del comparto stesso.

**VISTO** che l'intervento edilizio convenzionato sopra descritto è realizzabile alle seguenti imprescindibili condizioni, prescrizioni e vincoli:

**A.** stipula di una convenzione con il Comune di Forte dei Marmi con il quale il soggetto attuatore si impegna ed obbliga, a titolo di perequazione, a realizzare opere di urbanizzazione primaria;

**B.** cessione dell'area oggetto di stima a titolo gratuito al Comune di Forte dei Marmi, con l'obbligo di realizzarvi le opere di urbanizzazione primaria;

**C.** realizzazione di almeno il 50% delle opere di urbanizzazione primaria per poter dare l'inizio dei lavori delle abitazioni convenzionate;

**D.** consegna al Comune di Forte dei Marmi di tutte le opere di urbanizzazione previste, previo collaudo finale, entro quattro anni (4) dalla data di stipula della Convenzione;

**E.** garanzia per la esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria con polizza fideiussoria ad escussione immediata e diretta, da stipulare e consegnare al comune di Forte dei Marmi prima del ritiro del titolo edilizio per la realizzazione delle abitazioni convenzionate;

**F.** garanzia per il pagamento dell'onorario dovuto al Collaudatore incaricato dal Comune ma con oneri e spese a carico dei Soggetti Attuatori, per le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, con polizza fideiussoria ad escussione immediata e diretta, da stipulare e consegnare al Comune di Forte dei Marmi alla stipula della Convenzione;

**G.** assegnazione delle abitazioni convenzionate agli acquirenti finali, che devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 7 delle N. T. A. del Piano Complesso di Intervento;

**H.** Obbligo di prezzo calmierato per la vendita delle singole unità abitative;

**I.** divieto assoluto per 20 (venti) anni a decorrere dal 22/11/2017 (data di pubblicazione sul BURT dell'approvazione del Piano Attuativo) di:

- alienare, concedere in usufrutto, uso o abitazione a terzi privi dei requisiti di cui all'art. 7 comma 2 delle NTA allegata al Piano complesso di intervento, l'unità abitativa, o porzione di essa;

- concedere in locazione o comodato a terzi privi di requisiti di cui sopra, l'unità abitativa, o porzione di essa.

**PERTANTO**, per quanto sopra esposto, il valore di un'area edificabile di Edilizia libera è nettamente superiore a quello di Edilizia Convenzionata;

**ACCERTATA** la competenza a procedere ex art. 48 del D.lgs. 267/2000;

**VISTO** il D. Lgs n. 267 del 18.08.2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 18 del 27/03/2000 e modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 30/04/2015 ed il vigente Regolamento di Contabilità;

**VISTI** i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

**VISTO** l'art. 125 del D. Lgs. 267/2000;

## **DELIBERA**

- DI CONFERMARE** i valori a mq. per microzona approvati con deliberazione di Giunta n. 372 del 09/12/2008, applicando il 100% del valore al mq. sulla superficie utile lorda edificabile, il 2% del valore al mq. sui lotti fino a mq. 1.000; il 4% del valore al mq. sui lotti fino a mq.2.000; il 6% del valore al mq. sui lotti superiori a mq. 2.000 con efficacia a partire dal 01/01/2017, per quanto concerne i versamenti spontanei e in fase di contraddittorio in seguito ad accertamenti emessi dall'Ufficio Tributi come da Delibera n. 78/2017;

2. **DI APPLICARE** una riduzione del 35% sul valore risultante sulla base della Delibera 78/2017 soltanto per i lotti soggetti a edilizia convenzionata;
3. **DI COMUNICARE** l'adozione del presente atto, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai Capigruppo Consiliari a norma dell'art. 125 del D. Lgs 267/2000.

### **DELIBERA INOLTRE**

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.L.vo 267/2000



**Letto, approvato e sottoscritto:**

<b>IL SINDACO BRUNO MURZI</b>	<b>IL SEGRETARIO GENERALE LUCA LAZZARINI</b>
-----------------------------------	--

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

**IL SEGRETARIO GENERALE  
LUCA LAZZARINI**

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Forte dei Marmi ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.*