



COMUNE DI BAGNI DI LUCCA

Provincia di Lucca

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 39 del 28/02/2025

OGGETTO: Valori Medi Di Mercato Ai Fini Dell'applicazione Dell'i.m.u. Sulle Aree Edificabili Esistenti Nel Comune Di Bagni Di Lucca A Seguito Dell'entrata In Vigore Del Nuovo Piano Operativo Comunale. – Rettifica Delibera G.c. N. 225/2024

L'anno duemilaventicinque, del giorno ventotto del mese di Febbraio alle ore 09:00, presso il Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita, sotto la presidenza de Il Sindaco Paolo Michelini, la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Generale Daniele Sabatini.

Intervengono i Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
MICHELINI PAOLO	SINDACO	SI
PACINI SEBASTIANO	VICESINDACO	SI
VALENTINO LUCIA PRISCILLA	ASSESSORE	SI
BARSELLOTTI MARIA	ASSESSORE	SI
STRIGOLI ROBERTO BRUNO	ASSESSORE	SI

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: Valori Medi Di Mercato Ai Fini Dell'applicazione Dell'i.m.u. Sulle Aree Edificabili Esistenti Nel Comune Di Bagni Di Lucca A Seguito Dell'entrata In Vigore Del Nuovo Piano Operativo Comunale. – Rettifica Delibera G.c. N. 225/2024

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con D.G.M. n. 33 del 25 Febbraio 2010 veniva stabilito di determinare i valori medi di mercato delle aree edificabili esistenti nel Comune di Bagni di Lucca, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., adeguando i valori medesimi in base alle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo nel periodo aprile 2003 – dicembre 2009, rispetto a quanto stabilito nella precedente D.G.M. n. 56 del 5 aprile 2003;

Visto il prospetto allegato alla citata D.G.M. n. 33 del 25 Febbraio 2010, nel quale sono riportati i valori medi di mercato delle aree edificabili riferiti al mese di dicembre 2009;

Premesso che l'Amministrazione Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico e che lo stesso è divenuto efficace in data 02/05/2012 con la Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana;

Visto la D.G. n. 118 del 30/08/2012 che stabiliva i valori medi di mercato ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. sulle aree edificabili del Comune di Bagni di Lucca a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico di cui sopra;

Visto che l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano Operativo Comunale e che lo stesso è divenuto efficace in data 07/09/2024 a seguito della Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana;

Preso atto che il citato Piano Operativo, rispetto al precedente Regolamento Urbanistico, ha sostanzialmente modificato la classificazione delle aree del territorio comunale, con particolare riguardo per le zone edificabili;

Preso atto che la classificazione del previgente Regolamento Urbanistico erano le seguenti:

- R1 – area a prevalente uso residenziale
- R2 – area a prevalente uso residenziale di nuova edificazione
- R3 – area a prevalente uso residenziale già oggetto di PEEP o Piano di Lottizzazione
- ER1 – area di nuova edificazione per uso residenziale
- ER2 – area di nuova edificazione per uso residenziale soggetta a piano attuativo
- Ie – area industriale esistente
- Ae – area artigianale esistente
- In – aree industriale di nuova previsione
- ACe – area mista artigianale e commerciale esistente
- Ce – area commerciale esistente
- CDe – area commerciale-direzionale esistente
- ACn – area artigianale e commerciale di nuova previsione
- CDn – area commerciale-direzionale di nuova previsione
- TRe – area turistico ricettiva esistente
- TRn – area turistico ricettiva di nuova previsione;

le nuove destinazioni del Piano Operativo Comunali sono le seguenti:

- B1 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali a tessuto lineare o ad isolati aperti;
- B2 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali pianificati
- B3 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali di tipo puntiforme o di margine;
- D1 – Ambiti produttivi;
- D1b – Ambiti produttivi misti prevalentemente artigianali
- D1r – Ambiti produttivi da recuperare;
- D2 – Ambiti commerciali

- D3 – Ambiti turistico-ricettivi;
- D3r – Rifugi e altre strutture ricettive di proprietà pubblica nel territorio rurale
- D4 – Ambiti direzionali e di servizio;
- D4s – Ambiti di servizio sportivo privato;
- VR – Verde privato
- VS – Parchi e giardini di valore

Ritenuto pertanto di voler attribuire i valori alle suddette aree del nuovo Piano Operativo Comunale, prendendo a riferimento i valori attribuiti alle zone urbanistiche del previgente Regolamento Urbanistico;

Preso atto che l'ultimo aggiornamento dei suddetti valori risale alla data del 30/08/2012 si è ritenuto opportuno rivalutare gli importi con gli indici ISTAT attraverso il sito <https://rivaluta.istat.it/> e preso atto che il coefficiente ISTAT da applicare da agosto 2012 a agosto 2024 è pari a 1,209; Considerato che in alcune zone gli interventi ammessi sono limitati, si ritiene opportuno applicare le seguenti riduzioni:

- Zone D1r – ambiti produttivi da recuperare: riduzione del 20% del valore applicato alle zone produttive D1;
- Per quanto riguarda le zona ricomprese nelle ATR – Aree di trasformazione nell'applicazione del valore si è tenuto conto della tipologia di intervento realizzabile su ogni area, in riferimento a quanto riportato nelle varie schede norma.

Si è ritenuto, per particolari schede che prevedono solo il recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento di volume o che consentono la realizzazione di strutture temporanee l'esclusione dal pagamento dell'imposta (ATR 17.1 – Ex Grande Albergo - ATR 17.3 – Ex Scuola Ferretti - ATR 17.5- Ex Arte Casa - ATR17.7 – Ex Continental - ATR 17.9 – Villa Ada - ATR 17.11 – Scuderie - ATR 18.2 – Ex Cartiera Trotine - ATR 26.1 – Villa Politi - AS_2 Cevoli - AS_3 Ponte a Diana - IP_4 – Tana Termini - PT_2 – Canyon Park - TR_6 – Orrido di Botri - TR_8 – Nucleo di Bugnano. Si precisa che sono comunque soggetti al pagamento delle tasse e delle imposte i fabbricati ricadenti in dette aree.

RITENUTO infine che le resedi “graffate” con i fabbricati esistenti, in qualsiasi area urbanistica ricadenti, siano da considerarsi esenti da assoggettamento a IMU;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 225 del 18/10/2024 con la quale son stati stabiliti i valori medi di mercato ai fini dell'applicazione dell'Imu sulle aree edificabili esistenti nel comune di Bagni di Lucca a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Piano Operativo Comunale;

Preso atto che è pervenuta al protocollo comunale n. 162 del 07/01/2025 una richiesta a firma dei tecnici con la quale si richiede la revisione della sopracitata delibera e di applicare una riduzione e/o esenzione in determinate zone urbanistiche;

Visto pertanto la richiesta di cui sopra e ritenuto necessario dover intervenire in merito, si ritiene congruo modificare il valore delle aree ricadenti in zona VR applicando una percentuale di riduzione pari al 50% dei valori approvati con delibera di Giunta Comunale n. 225 del 18/10/2024 e pertanto:

Zone P.O.	Fondovalle 1	Fondovalle 2	Collinare	Montagna	Termale
VR	15,72	11,94	11,94	7,28	12,52

Si ritiene inoltre, di voler modificare la delibera di G.C. n. 225/2024 e di inserire le suddette categorie di esclusione:

- di dover considerare per le zone VR, B1, B2, B3, VS una superficie massima tassabile ai fini IMU pari a mq 1.000 da intendersi come superficie di una singola particella ricadente in una specifica zona tra quelle sopra indicate. (es. particella con 1500mq in VR → si considerano tassabili 1000mq – es. 500mq in VR e 600mq in B1 → si considerano tassabili 500mq in VR e 600 in B1 – es. 1500mq in VR e 1200 in B1 → si considerano tassabili 1000mq in VR e 1000 in B1)
- di voler considerare, ai fini IMU, solo le particelle di terreno la cui superficie ricadente in zona soggetta a pagamento superi i 300mq;

Ritenuto, per le motivazioni sopra espresse, rettificare i nuovi valori medi di mercato da applicare alle aree edificabili del Comune di Bagni di Lucca, così come indicate nel nuovo Piano Operativo Comunale, espressi in €/mq. sono i seguenti:

Zone P.O.	Fondovalle 1	Fondovalle 2	Collinare	Montagna	Termale
B1	55,30	40,63	40,63	24,75	43,66
B2	55,30	40,63	40,63	24,75	43,66
B3	55,30	40,63	40,63	24,75	43,66
D1	46,57	34,93	27,65	21,82	34,93
D1b	46,57	34,93	27,65	21,82	34,93
D1r	37,26	27,94	22,12	17,46	27,94
D2	46,57	34,93	27,65	21,82	24,93
D3	48,01	36,38	36,38	29,10	36,38
D3r	48,01	36,38	36,38	29,10	36,38
D4	46,57	34,93	27,65	21,82	24,93
D4s	39,30	29,10	23,29	17,46	29,10
VR	15,72	11,94	11,94	7,28	12,52
VS	31,43	23,87	23,87	14,56	25,03
ATR 10.1 – San Gemignano	Zona collinare = 56,75€/mq x 260mq = 14.755,00€				
ATR 16.1 – Via de Gasperi	Zona Fondovalle 1 =42,19€/mq x 1600 = 67.504,00€				
ATR 16.2 – Cafaggio	Zona Fondovalle 1 = 75,67€/mq x 430mq= 32.538,10€				
ATR 16.3 – Fornoli	Zona Fondovalle 1 =75,67€/mq x 130mq = 9.837,10€				
ATR 16.4 – Ai Fini	Zona Fondovalle 1 =75,67€/mq x 130mq = 9.837,10€				
ATR 17.2 – Villa Fiori	Zona Fondovalle 1 =78,57€/mq x 1500mq = 117.855,00€				
ATR 17.8 – Hotel Svizzero	Zona Fondovalle 1 =78,57€/mq x 915mq (30% ST)= 71.891,55€				
ATR 17.10 – Via Terra Rossa	Zona Fondovalle 1 =75,67€/mq x 130mq = 9.837,10€				
IP 3 – Bocca di Fegana	Zona Fondovalle 1 = 46,57€/mq x 4500mq = 209.565,00€				
TR_5 – Palmaia	Zona Fondovalle 1 = 78,57€/mq x 600mq (nuova previsione) = 47.142,00€				
TR9 - Ospedaletto	Zona Fondovalle 1 = 78,57€/mq x 100mq (nuova previsione) 7.857,00€				

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs 18/08/2000 n.267 e del vigente Statuto comunale che allegati formano parte integrante del presente atto

CON voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Di approvare il seguente prospetto relativo alla determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili esistenti nel Comune di Bagni di Lucca, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U, con riferimento alle similari zone del vecchio Regolamento Urbanistico Comunale, adeguando gli importi secondo la variazione percentuale degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per il periodo che intercorre tra luglio e agosto 2024, modificando pertanto quanto approvato con delibera di G.C. 225/2024 ;

Zone P.O.	Fondovalle 1	Fondovalle 2	Collinare	Montagna	Termale
B1	55,30	40,63	40,63	24,75	43,66
B2	55,30	40,63	40,63	24,75	43,66
B3	55,30	40,63	40,63	24,75	43,66
D1	46,57	34,93	27,65	21,82	34,93
D1b	46,57	34,93	27,65	21,82	34,93
D1r	37,26	27,94	22,12	17,46	27,94
D2	46,57	34,93	27,65	21,82	24,93
D3	48,01	36,38	36,38	29,10	36,38
D3r	48,01	36,38	36,38	29,10	36,38
D4	46,57	34,93	27,65	21,82	24,93
D4s	39,30	29,10	23,29	17,46	29,10
VR	15,72	11,94	11,94	7,28	12,52
VS	31,43	23,87	23,87	14,56	25,03
ATR 10.1 – San Gemignano	Zona collinare = 56,75€/mq x 260mq = 14.755,00€				
ATR 16.1 – Via de Gasperi	Zona Fondovalle 1 =42,19€/mq x 1600 = 67.504,00€				
ATR 16.2 – Cafaggio	Zona Fondovalle 1 = 75,67€/mq x 430mq= 32.538,10€				
ATR 16.3 – Fornoli	Zona Fondovalle 1 =75,67€/mq x 130mq = 9.837,10€				
ATR 16.4 – Ai Fini	Zona Fondovalle 1 =75,67€/mq x 130mq = 9.837,10€				
ATR 17.2 – Villa Fiori	Zona Fondovalle 1 =78,57€/mq x 1500mq = 117.855,00€				
ATR 17.8 – Hotel Svizzero	Zona Fondovalle 1 =78,57€/mq x 915mq (30% ST)= 71.891,55€				
ATR 17.10 – Via Terra Rossa	Zona Fondovalle 1 =75,67€/mq x 130mq = 9.837,10€				
IP_3 – Bocca di Fegana	Zona Fondovalle 1 = 46,57€/mq x 4500mq = 209.565,00€				
TR_5 – Palmaia	Zona Fondovalle 1 = 78,57€/mq x 600mq (nuova previsione) = 47.142,00€				
TR9 - Ospedaletto	Zona Fondovalle 1 = 78,57€/mq x 100mq (nuova previsione) 7.857,00€				

2. Di ribadire che le zone del territorio comunale per l'applicazione dei valori ai fini I.M.U. sono così suddivise:

- Zona Fondovalle 1: Capoluogo, Ponte a Serraglio, Fornoli
- Zona Fondovalle 2: Val Fegana, Fabbriche di Casabasciana, Palleggio, Cocciglia, Isola
- Zona Termale: Bagni Caldi
- Zona Collinare: Granaiola, Pieve di Monti di Villa, Monti di Villa, San Gemignano di Controne, Pieve di Controne, San Cassiano di Controne, Lugliano,

- Zona Montagna: Benabbio, Brandeglio
Montefegatesi, Limano, Vico Pancellorum, Lucchio, Crasciana,
Casabasciana, Casoli.

3. di dover considerare per le zone VR, B1, B2, B3, VS una superficie massima tassabile ai fini IMU pari a mq 1.000 da intendersi come superficie di una singola particella ricadente in una specifica zona tra quelle sopra indicate. (es. particella con 1500mq in VR → si considerano tassabili 1000mq – es. 500mq in VR e 600mq in B1 → si considerano tassabili 500mq in VR e 600 in B1 – es. 1500mq in VR e 1200 in B1 → si considerano tassabili 1000mq in VR e 1000 in B1)
4. di voler considerare, ai fini IMU, solo le particelle di terreno la cui superficie ricadente in zona soggetta a pagamento superi i 300mq;
5. Di considerare le resedi “graffate” con i fabbricati esistenti, in qualsiasi area urbanistica ricadenti, siano da considerarsi esenti da assoggettamento a IMU;
6. Di dare mandato al Responsabile Comunale I.M.U. di poter valutare le eventuali porzioni di terreno che hanno problematiche di vario tipo, a seguito di presentazione da parte del tecnico o dell’avente diritto di documentazione comprovante la riduzione richiesta (si precisa che dette istanze dovranno essere accompagnate da successiva dichiarazione IMU, con le tempistiche ad esse collegate), con riduzioni o eventuali esenzioni **per la sola parte di terreno interessata dalla problematica**, nel modo seguente:
 - a) terreni con conformazioni morfologiche tali da richiedere consistenti opere preliminari all’edificazione: riduzione del valore del 20%, **per la sola parte di terreno interessata dalla problematica**;
 - b) terreni gravanti da servitù e/o da particolari vincoli derivanti da impianti a rete (metanodotto, elettrodotto, cavidotto, ecc.): riduzione del valore del 40% **per la sola parte di terreno interessata dalla problematica**;
 - c) terreni sottoposti a vincoli di rispetto (stradale, ferroviario, fluviale, ecc.) che mantengono la possibilità di usufruire degli indici di fabbricazione ma non di edificazione degli stessi: riduzione del valore del 50% **per la sola parte di terreno interessata dalla problematica**;
 - d) terreni gravati da vincoli temporanei di inedificabilità (autorità di bacino, ecc.): riduzione del valore del 70% **per la sola parte di terreno interessata dalla problematica**;;
 - e) terreni resedi del fabbricato principale e non “graffati” allo stesso sui quali insistono edifici: saranno valutati ai fini I.M.U. per la parte di superficie disponibile, detraendo cioè dalla superficie complessiva quella già impegnata dai fabbricati esistenti; su tale superficie residua potranno, se ricorrono i casi, essere applicati gli abbattimenti di valore di cui alle lettere a), b), c), d), e).
7. Di stabilire che le agevolazioni di cui al punto precedente non sono cumulabili. Nel caso di più riduzioni e/o esenzioni verrà applicata quella maggiore.
8. Di dichiarare il presente atto, con successiva, distinta ed unanime votazione, immediatamente esecutivo ai sensi del comma 4 art.134 del D.lgs 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Paolo Michelini

Il Segretario Generale
Daniele Sabatini