



COMUNE DI
SERRAVALLE PISTOIESE

AREA SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE
Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064
e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL' AREA SPORTELLO UNICO
PER L'EDILIZIA E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

NR. 364 DEL 10/06/2025

**MODIFICA ALLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
OGGETTO: DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ED
AGGIORNAMENTO VALORI PER L'ANNO 2025.**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: FEDERICO SALVADEO

Il sottoscritto Responsabile dell' Area Sportello Unico per l'Edilizia e Pianificazione del Territorio SALVADEO FEDERICO nominato con decreto sindacale n.4/2023, considerato che l'Il Responsabile di Area Federico Salvadeo propone l'emissione di determinazione con le seguenti motivazioni:

Viste le seguenti Delibere di Giunta Comunale:-

- n. 95 del 08/09/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili*";
- n. 117 del del 05/12/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili – modifica alla Delibera G.C. n. 95 del 08/09/2001*";
- n. 77 del 28/06/2011 inerente "*Criteri di stima ai fini I.C.I. Sulle aree edificabili delle zone P.U.C. (Progetto Unitario Concordato) di Regolamento Urbanistico*";
- n. 71 del 30/05/2015 inerente "*Modifica della stima delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica (I.M.U.) e aggiornamento valori per l'anno 2015*";

Viste le seguenti Delibere di Consiglio Comunale relative all'iter di approvazione del Piano Operativo Comunale:-

- n. 21 del 21/04/2022 con la quale è stato ADOTTATO IL PIANO OPERATIVO COMUNALE;
- n. 38 del 26/07/2023 inerente: PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC). APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA ADOZIONE DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N. 21 DEL 21/04/2022
- n.1 del 05/01/2024, di APPROVAZIONE DELLI ELABORATI A SEGUITO DELLE DETERMINAZIONI SULLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N. 38 DEL 26/07/2023, CON CONTESTUALE RIADOZIONE DI ALCUNE PREVISIONI;
- n. 18 del 13/05/2024 inerente: PIANO OPERATIVO COMUNALE. PRESA D'ATTO

DI CONTRIBUTO DELLA REGIONE E DELLE RELATIVE CONTRODEDUZIONI. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA DELIBERA C.C. N. 1 DEL 05/01/2024 CON PARZIALE RIADOZIONE.

-n. 15 del 08/05/2025 inerente: PIANO OPERATIVO COMUNALE. APPROVAZIONE DEFINITIVA A SEGUITO DEGLI ESITI DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR E DELLA ACQUISIZIONE DEL PARERE DEL GENIO CIVILE VALDARNO CENTRALE. CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI VAS AI SENSI DELLA L.R. 10/2010;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 99 del 26/05/2023 inerente MODIFICA ALLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) ED AGGIORNAMENTO VALORI PER L'ANNO 2023;

Preso atto delle relative annuali determinazioni di aggiornamento dei valori delle aree conseguenti alle variazioni ISTAT;

Dato Atto che occorre procedere all'aggiornamento dei valori approvati con la suddetta Delibera G.M. 99/2023, tramite rivalutazioni ai dati annuali ISTAT del Costo di Costruzione ed ai valori base stabiliti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate per l'anno 2025, il tutto riassunto in apposita tabella in calce;

Vista la tabella di stima delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., redatta dall'Area S.U.E e Pianificazione del Territorio ed allegata alla presente quale parte integrante (Allegato "A" - TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI);

Che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Responsabile dell'Area S.U.E e Pianificazione del Territorio, secondo le nuove valutazioni dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate e secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di dicembre ;

Richiamati:

- il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni", e in particolare gli artt. 23 e 37;
- il "Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza del Comune di Serravalle Pistoiese", nonché la normativa ivi citata;

Verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione, nel rispetto dell'articolo 10 del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e dell'art. 1, comma 9, L. 190/2012;

Preso atto che i dipendenti che sono intervenuti nel procedimento non versano in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i., dell'art.7 del D.P.R. n. 62/2013 e, nel caso di procedure di affidamento, dell'art 16 del D.Lgs. 36/2023 così come confermati nel Codice di Comportamento integrativo dei dipendenti comunali approvato con delibera di GC 218/2022 ;

Attestato altresì che:

- il responsabile sottoscrittore del presente atto non versa in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi

dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i., dell'art.7 del D.P.R. n. 62/2013 e, nel caso di procedure di affidamento, dell'art 16 del D.Lgs. 36/2023;

- che il sottoscritto responsabile di Area e il RUP per quanto previsto dall'art. 14, c. 2, del DPR 16/04/2013 n. 62, non ha stipulato contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente, con l'operatore in questione;

Vista la Deliberazione CC n. 55 del 30/12/2024 mediante la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027;

Vista la Deliberazione CC n. 56 del 30/12/2024 mediante la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2025/2027;

Vista la Deliberazione G.C. n. 3 del 10/01/2025 mediante la quale è stato approvato il P.E.G. 2025/2027 - parte finanziaria;

Vista la deliberazione GC n. 39 del 28/03/2025 mediante la quale è stato approvato il PIAO 2025/2027;

Richiamato il vigente Codice di comportamento dei dipendenti approvato con Deliberazione GC n. 218 del 15/12/2022;

Visto il Regolamento di Contabilità;

Richiamato il D. Lgs. 30 marzo 2001, n.165;

Visto IL D.Lgs. 18/8/2000, n. 267;

DETERMINA

1.1) DI APPROVARE le nuove tabelle dei valori di stima delle aree fabbricabili con i valori aggiornati per l'anno 2025, allegate in calce alla presente quale parte integrante (Allegato "A" - TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI);

1.2) DI PRENDERE ATTO che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Responsabile dell'Area S.U.E e Pianificazione del Territorio, secondo i più recenti parametri dell'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate e ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, che verranno pubblicati al momento dell'aggiornamento tabellare.

1.3) DI INCARICARE il servizio Tributi di dare applicazione alla presente Delibera, per tutti gli atti di competenza inerenti alle funzioni di controllo e accertamento per l'Imposta Municipale Unica.

ALLEGATO "A" - TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

VALORI AGGIORNATI PER L'ANNO 2025

ZONE RESIDENZIALI

(ID – PUC - AT)

Zone ID – interventi diretti (PIANO OPERATIVO)

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

SE massima da scheda specifica (all.B) x 1850 €/mq. X 20% (€ 370 x mq. SE)

-per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

SE massima da scheda specifica (all.B) x 2000,00 €/mq. X 20% (€ 400 x mq. SE)

Zone PUC – diretti convenzionati e zone RQ (PIANO OPERATIVO) valore per l'intero comparto

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

SE massima da scheda specifica (all.B) x 1850 €/mq. X 20% - detrazione di €/mq. 59,46 della SE (€ 310,54 x mq. SE)

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

SE massima da scheda specifica (all.B) x 2000 €/mq. X 20% - detrazione di €/mq. 59,46 della SE (340,54 x mq. SE)

Aree di Trasformazione – AT (PIANO OPERATIVO)

valore €/mq. 15,00 di Superficie Territoriale (ST)

Zone omogenee PAc – intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione (PIANO OPERATIVO)

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

SE massima realizzabile sul lotto libero x 1850 €/mq. X 20% (€ 370 x mq. SE)

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

SE massima realizzabile sul lotto libero x 2000 €/mq. X 20% (€ 400 x mq. SE)

ZONE PRODUTTIVE e SERVIZI

(D – AT - F3)

Zone omogenee D – industriali ed artigianali

- intervento diretto (*PIANO OPERATIVO*)

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

€/mq 750,00 x 30% di di SE massima realizzabile (€ 225 x mq. SE)

**Per i Piani Attuativi : € 750 x 30% a mq. di SE massima realizzabile -
detrazione di €/mq. 59,46 della SE (€ 165,54 x mq. SE)**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

€/mq 750,00 x 30% di SE massima realizzabile (€ 225 x mq. SE)

**Per i Piani Attuativi : € 750 x 30% a mq. di SE massima realizzabile -
detrazione di €/mq. 59,46 della SE (€ 165,54 x mq. SE)**

**Zona PNc – loc. Ponte Stella, Via Redolone (vedi allegato B1 – Scheda Progetti
Norma) (*PIANO OPERATIVO*)**

**€/mq. 750 x 30% di SE massima realizzabile - detrazione di €/mq. 59,46 della
SE (€ 165,54 x mq. SE)**

**Zone omogenee F3 - per servizi di interesse comune e generale (*PIANO
OPERATIVO*)**

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

€/mq. 405,00 di SE massima realizzabile

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

€/mq. 450,00 di SE massima realizzabile

ZONE TURISTICO/RICETTIVE e SPORTIVO/RICREATIVE

(IT – SP - T2)

Zone omogenee IT – insediamenti turistici (*PIANO OPERATIVO*)

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

€/mq. 1150 x 30% di SE massima realizzabile (€ 345 x mq. SE)

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

€/mq. 1300 x 30% di SE massima realizzabile (€ 390 x mq. SE)

Zone omogenee SP – Attività sportivo-ricreative in zona agricola (PIANO OPERATIVO)

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

SE massima realizzabile x 1150,00 €/mq. X 30% - detrazione di €/mq. 59,46 della SE (€ 285,54 x mq. SE)

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

SE massima realizzabile x 1300,00 €/mq. X 30% - detrazione di €/mq. 59,46 della SE (€ 330,54 x mq. SE)

Zone omogenee T – attività turistiche (PIANO OPERATIVO):

SE massima realizzabile x 1300,00 €/mq. X 30% - detrazione di €/mq. 59,46 della SE (€ 330,54 x mq. SE)

ZONE per IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI e COMMERCIALI (D3)

Aree distributore carburanti (PIANO OPERATIVO)

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

€/mq. 405,00 di SE massima realizzabile

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

€/mq. 450,00 di SE massima realizzabile

Zone omogenee D3 – tessuto a prevalente destinazione commerciale e servizi ((PIANO OPERATIVO)

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

€/mq. 1550 x 30% di SE massima realizzabile (€ 465 x mq. SE) (- eventuale detrazione di €/mq. 59,46 della SE, in caso di Piano Attuativo)

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

€/mq. 1650 x 30% di SE massima realizzabile (€ 495 x mq. SE) (- eventuale detrazione di €/mq. 59,46 della SE, in caso di Piano Attuativo)

Il calcolo della SE (Superficie Edificabile) si effettua:

-Per gli interventi diretti secondo l'indice massimo di zona.

(Esempio: Lotto libero in Zona D1 con indice massimo $U_f = 0,80$ mq/mq e con

superficie edificabile di mq. 1.000 si determina una SE = mq. 800).

-Per i Piani Attuativi e le zone indicate nelle Schede Progetti Norma (allegato B delle N.T.A. del Piano Operativo) le SE massime ivi indicate.

(Esempio: dalle Schede Progetti Norma si evince che, per il PUC 1.3, preso a campione, la Superficie Edificabile risulta pari a 345 mq. come di seguito evidenziata).

In caso di interventi di recupero con sostituzione edilizia, la SE è data dalla superficie recuperabile stabilita nelle schede norma (es. stessa superficie dei fabbricati da demolire o superficie con possibilità di ampliamento ulteriore.)

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.800 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.160 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	345 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO	450 mq minimo
F2.2 – VERDE PUBBLICO	850 mq minimo
 SUPERFICIE DA CEDERE ALLA P.A.	1.800 mq minimo

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA DEL PRESENTE ATTO AI SENSI DELL'ART. 147-BIS DEL DLGS 267/2000.

Il Responsabile di Area
SALVADEO FEDERICO
(atto sottoscritto digitalmente ai sensi
artt. 20, 21 e 24 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

La presente determinazione, viene trasmessa:

- all’U.O. SEGRETERIA, AFFARI LEGALI E TURISMO (per la pubblicazione all’Albo Pretorio);
- all’UFFICIO PROPONENTE