



Unità Operativa Imposte immobiliari (ICI IMU TASI) e di Soggiorno

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – VERBALE DI ADESIONE PER VALUTAZIONE CONCORDATA DI AREA EDIFICABILE – 1° seduta.

Nell'ambito della definizione di accertamento con adesione relativo ad area edificabile ai fini IMU ai sensi dell'art. 12 del Regolamento delle Entrate con la Azienda USL TOSCANA CENTRO – C.F. 06593810481;

Il giorno 19 Gennaio 2023, alle ore 10,00 presso gli uffici del Servizio Entrate si sono presentati, per l'Azienda USL Toscana Centro, l'ing. Guido Bilello, direttore del Patrimonio Immobiliare, assistito dalla dott.ssa Cinzia Cecconi e dall'arch. Ovidio Belli in qualità di consulenti tecnici dell'Azienda ASL TOSCANA CENTRO e l'avvocato Silvia Ginanni in qualità di consulente legale; per l'Amministrazione comunale, la dott.ssa Daria Vitale, dirigente del Servizio Stazione Unica Appaltante ed Entrate, il dr. Francesco Cappellini, funzionario dell'Unità Operativa Imposte immobiliari e di Soggiorno, la dott.ssa Giulia Lucia Biagioni, resp. della U.O. Contenzioso tributario e il collaboratore amministrativo geom. Luca Ciampi in qualità di consulente tecnico, per giungere ad una valutazione concordata del valore di un'area edificabile ai fini IMU per l'anno fiscale 2017 già oggetto dell'avviso di accertamento IMU n. 14040 del 13/12/2022.

L'area edificabile di cui trattasi è comprensiva delle seguenti particelle:

fg.205 pt.334 sub.4, fg.205 pt.334 sub.5, fg.205 pt.334 sub.7, fg.205 pt.334 sub.8, fg.205 pt.536 sub.6, fg.205 pt.461, fg.205 pt.459, fg.205 pt.335, fg.205 pt.240, fg.205 pt.239, fg.205 pt.238, fg.205 pt.164, fg.205 pt.160 sub.3, fg.205 pt.158, fg.205 pt.60, fg.205 pt.24, fg.205 pt.334 sub.9, fg.205 pt.158, fg.205 pt.536, fg.205 pt.159, fg.205 pt.164, fg.205 pt.238, fg.205 pt.160, fg.205 pt.63, fg.205 pt.62, fg.205 pt.456, fg.205 pt.65, fg.205 pt.60, fg.205 pt.24, fg.205 pt.508, fg.205 pt.506, fg.205 pt.461

e per una superficie territoriale complessiva di mq. 76.560.

La stessa area è rappresentata nella Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico adottata il 30/01/2017 con Delibera n. 9/2017 e approvata il 26/07/2017 con Delibera n. 57/2017 sotto la denominazione di ACT (Area Complessa di Trasformazione) n. 14, ed è oggetto di apposito "Piano particolareggiato" approvato con la stessa delibera n. 57 del 26/07/2017.

L'ufficio rende quindi meglio edotto il contribuente illustrando dettagliatamente i criteri adottati per la stima del valore dell'area edificabile allegati all'avviso di accertamento notificato e pari a € 87,93/mq., che rapportati ad una superficie di mq. 76.560, portano ad un valore complessivo di € 6.731.920,80. In particolare, la stima tiene conto, quali elementi di abbattimento del valore venale in comune commercio dell'area, la particolare ubicazione del lotto in oggetto, le problematiche di demolizione con notevoli opere di sbancamento e trasporto dei materiali, nonché le particolari disposizioni del piano particolareggiato, con indice di edificabilità ridotto e destinazioni vincolate,

Stampa e firma del Direttore
AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
Dipartimento tecnico
S.C.S. Patrimonio Immobiliare
Direttore
Ing. Guido Bilello

in parte pubblica e in parte sanitaria, secondo i parametri adottati, quali standard, dall'ufficio per la determinazione del valore delle aree fabbricabili. Nel dettaglio, l'ufficio elenca di seguito gli elementi utili per pervenire al valore venale in comune commercio sopra detto:

Superficie sulla quale eseguire il calcolo

Piano completo (Superficie Territoriale) mq. 76.560

Superficie edificabile del lotto

mq. 82.923

Ottenuta da SUL (Superficie Utile Lorda) di mq. 82.923
(sommatoria delle SUL di tutte le UMI tranne quelle non
provviste di fabbricati: UMI 15-16-17-18-19)

Microzona Censuaria del lotto

1 (centro storico e periferia) il cui valore medio al mq. € 1.609/mq.
(valore proveniente dalla delibera 1999 + aggiornamenti ISTAT)

Valore totale dell'edificato dell'intero lotto

(cioè di tutti gli immobili immaginati ristrutturati, costruiti e venduti)
(€ 1.609 x mq. 82.923) € 133.468.714,65

Incidenza dell'area fabbricabile sul valore dell'edificato

Il range di incidenza va da 0,16 a 0,20 0,20
Metto il massimo perché in centro su una superficie di
100 mq. ho calpestabili 80 mq. (spessore dei muri)

Valore medio dell'area edificabile dell'intero lotto

(133.468.714,65 x 0,20) € 26.693.742,93

Valore medio al mq. del lotto (/76.560)

Usò il divisore 76.560 perché mi interessa sapere il valore
al mq. della superficie effettiva del lotto € 348,66435

Correttivo di posizione

Centro abitato (+0,05), Viabilità fronte strada (+0,02) - 0,03
Viabilità seconda schiera (- 0,10) (corrispondente
a € 10,41) € 338,2044
Considerare la possibilità della voce e) vincoli di edific.

Correttivo di servitù

(corrispondente a € 67,64) € 270,56 - 0,20
Utilizzato in questo caso per abbattimento per imm. storico
di circa 11.000 mq. e a destinazione in parte pubblica/sanitaria (circa il 20% della SUL)

AZ. ANDA UCL. S. VIVIANO CENTRO
Dipartimento Area Tecnica
S.O.S. PatrimONIO Immobiliare
Direttore
Ing. Guido Bilello

<u>Correttivo piano preventivo</u>	- 0,50
Si tratta di un piano preventivo molto “vincolato” con possibilità di destinazione principalmente residenziale (non industriale/commerciale) e in parte pubblica/sanitaria € 135,28	
<u>Correttivo sistemazione del terreno</u>	- 0,35
Notevoli opere di sbancamento, trasporto, demolizioni (corrispondente a € 47,34) € 87,93	
<u>Valore ai fini IMU dell'area edificabile a mq.</u>	€ 87,93
<u>Valore venale in comune commercio dell'area</u> (€ 87,93 mq. 76.560)	€ 6.731.920,80

L'Azienda USL Toscana centro propone un diverso criterio di calcolo, che ritiene più lineare e che tiene conto delle destinazioni/utilizzi a fini istituzionali dell'area.

Tale criterio di calcolo proposto prevede:

1. la definizione del valore (A) delle aree fabbricabili in funzione del potenziale volumetrico previsto dal Piano Particolareggiato ed in considerazione che se anche mutasse tale strumento, alle parti edificabili potrebbe difficilmente essere attribuito un indice di fabbricabilità maggiore, stante l'ubicazione interna al centro storico, soggetta a vincoli ambientali ed architettonici.
2. l'applicazione di tale valore unitario a tutte le aree edificabili, compreso le aree attualmente destinate dal PP a viabilità interna e verde, perché considerate comunque imprescindibili ai fini del piano di recupero dell'area. Restano quindi escluse dal calcolo del valore delle aree edificabili esclusivamente le aree edificate e utilizzate per la funzione sanitaria, in quanto esenti IMU (facilmente verificabili dal Comune ai fini dell'applicazione dell'imposta, anche in prospettiva di eventuali futuri cambi di utilizzo da parte dell'Azienda USL).

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
 Dipartimento Urbanistica
 S.C.S. Patrimonio Immobiliare
 Direttore
 Ing. Guido Bilello

Il valore (A) delle aree fabbricabili è stato determinato mediante perizia di stima dell'area corrispondente alla UMI 14. Il valore del terreno è stato ottenuto mediante il metodo del “valore di trasformazione”, a partire da un valore unitario del fabbricato potenzialmente edificabile di €/mq. 1.700,00, moltiplicando lo stesso per la superficie edificabile consentita dall'indice di fabbricabilità e detraendo i costi necessari alla costruzione, oneri, ecc. In base a tale calcolo otteniamo un valore (A) dell'area edificabile pari ad €/mq 138,00.

Tale valore unitario viene quindi moltiplicato per la SF complessiva delle UMI 12,13,14,15,16,17,18,19, mentre le UMI 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 vengono considerate esenti IMU, in quanto destinate o utilizzate a funzioni sanitarie.

Il calcolo ci dà quindi: € 138 x mq 39.967 = totale valore aree non sanitarie € 5.515.446, da utilizzare ai fini del calcolo IMU.

Il Comune, nel far rilevare che il piano particolareggiato non consente la chiara identificazione delle aree esenti IMU così come apparirebbe a controparte in quanto contempla una pluralità alternativa e/o concorrente di destinazioni, propone un successivo incontro nell'intento di addivenire ad una soluzione concordata, tenuto anche conto degli interessi pubblici sottesi alla approvazione e realizzazione del Piano di cui i due enti sono portatori.

Le parti concordano per un ulteriore incontro da tenersi presso questo ufficio in data 30/1/2023 alle ore 9,30.

L'incontro termina alle ore 11,25.

Letto, approvato e sottoscritto.

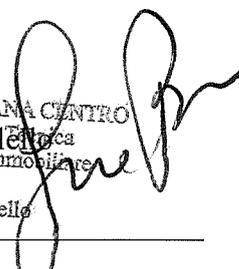
Dott.ssa Daria Vitale

Dr. Francesco Cappellini

Dott.ssa Giulia Lucia Biagioni

Geom. Luca Ciampi

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
Dipartimento Assistenza
S.O.S. Patrimonio Immobiliare
Direttore
Ing. Guido Bilello



Avv. Silvia Ginanni



Comune di Pistoia

Servizio Stazione Unica Appaltante ed Entrate

Unità Operativa Imposte immobiliari (ICI IMU TASI) e di Soggiorno

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – VERBALE DI ADESIONE PER VALUTAZIONE CONCORDATA DI AREA EDIFICABILE – 2° seduta.

Nell'ambito della definizione di accertamento con adesione relativo ad area edificabile ai fini IMU ai sensi dell'art. 12 del Regolamento delle Entrate con la Azienda USL TOSCANA CENTRO – C.F. 06593810481;

Il giorno 30/1/2023, alle ore 9,30, come concordato nella precedente seduta, presso gli uffici del Servizio Entrate, si sono presentati per l'Azienda USL Toscana Centro, l'ing. Guido Bilello, direttore del Patrimonio Immobiliare, assistito dalla dott.ssa Cinzia Cecconi, e dall'arch. Ovidio Belli in qualità di consulenti tecnici dell'Azienda ASL TOSCANA CENTRO e l'avvocato Silvia Ginanni in qualità di consulente legale; per l'Amministrazione comunale, la dott.ssa Daria Vitale, dirigente del Servizio Stazione Unica Appaltante ed Entrate, il dr. Francesco Cappellini, funzionario dell'Unità Operativa Imposte immobiliari e di Soggiorno e il collaboratore amministrativo geom. Luca Ciampi in qualità di consulente tecnico, per giungere ad una valutazione concordata del valore di un'area edificabile ai fini IMU per l'anno fiscale 2017 già oggetto dell'avviso di accertamento IMU n. 14040 del 13/12/2022. L'oggetto della valutazione concordata è l'area edificabile come dettagliatamente specificata nel verbale della precedente seduta.

L'Ufficio, ribadendo le perplessità già espresse nel precedente incontro, conferma che il metodo di calcolo dell'area edificabile proposto da ASL non può essere condiviso in quanto muove da basi del tutto diverse dal proprio. Nello specifico, l'Ufficio considera l'area edificabile nel suo complesso, e cioè comprendente una superficie che trova riscontro sia nella scheda tecnica ACT14 dell'ultimo Regolamento Urbanistico, sia nel successivo Piano Particolareggiato, mentre ASL considera quale superficie dell'area edificabile solo alcune delle Unità Minime di Intervento (UMI) presenti nel Piano Particolareggiato, e quindi una superficie notevolmente minore rispetto a quella considerata dall'Ufficio.

D'altra parte, seppure adottando diversi metodi estimativi dell'area in questione, è di tutta evidenza la prossimità delle due valutazioni economiche finali di detta area rispetto al suo valore venale in comune commercio, vero oggetto della valutazione concordata qui trattata.

L'Ufficio pone quindi all'esame di ASL una nuova proposta che, nell'ambito dell'impianto di calcolo estimativo di cui si è dato ampio dettaglio nel precedente verbale, tenga in maggiore considerazione l'impatto del vincolo a destinazione sanitaria di parte dell'area edificabile evidenziato da ASL, e precisamente aumentando il "correttivo di servitù" da 0,20 a 0,24 punti percentuali. Detta variazione produce un risultato di stima finale di € 83,54/mq per un valore complessivo finale dell'area di € 6.395,822,40.

La proposta viene accolta da ASL, pur ribadendo la correttezza della sua metodologia di calcolo.

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
Servizio Stazione Unica Appaltante ed Entrate
S.C. 06593810481
Direttore

Le parti addivengono quindi a determinare in via concordata - con l'obiettivo primario di evitare un contenzioso che mal si giustifica in termini economici per la sostanziale condivisione tra le parti del valore complessivo finale dell'area seppure conseguito attraverso diverse metodologie di calcolo - il valore venale in comune commercio dell'area edificabile di cui trattasi per un valore complessivo finale di € 6.395,822,40 per l'anno 2017.

L'incontro termina alle ore 10,30.

Letto, approvato e sottoscritto.

Dott.ssa Daria Vitale

Dr. Francesco Cappellini

Geom. Luca Ciampi



AZIENDA USI TOSCANA CENTRO
Dipartimento Area Tecnica
Ing. Guido Bilello
S.O.S. Património Immobiliare
Direttore
Ing. Guido Bilello

Avv. Silvia Ginanni
