

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

PROVINCIA DI PISTOIA

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N° 104 DEL 15.10.14

**OGGETTO:** REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO IN DATA 22.03.2008 E SUCCESSIVA VARIANTE GENERALE APPROVATA IN DATA 20.03.2014 - APPROVAZIONE VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI, AI FINI DEGLI ACCERTAMENTI ICI ED IMU.

SETTORE DEI SERVIZI TECNICI - 3/A

Proposta di delibera n. 43 del 14.10.2014.

Al Sindaco,  
Sede

Sottopongo alla S.V. quanto segue per i provvedimenti di competenza dell'Amministrazione.

Ponte Buggianese, Li 14.10.2014

il responsabile del Settore 3A  
(Dott. Arch. Saskia Covazza)

Saskia Covazza





# COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

PROVINCIA DI PISTOIA

## RELAZIONE PROPOSTA

### IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO ASSOCIATO SETTORE 3A

- Visto il Regolamento Urbanistico (di seguito denominato RU) approvato in data 22.03.2008 con delibera del Commissario Straordinario n. 54, efficace ai sensi di legge;
- Vista la successiva variante generale al RU approvata in data in data 20.03.2014 con delibera di C.C. n. 4, efficace dal giorno di pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 16 del 23.4.2014,
- Considerata la necessità di dover determinare dei valori venali minimi di riferimento delle aree edificabili, a cui dovranno far riferimento sia i proprietari delle stesse per l'autotassazione a fini IMU, che l'Ente per tutte le attività di controllo e di verifica di eventuali elusioni dal pagamento del tributo comunale (ICI compresa);
- Viste le destinazioni urbanistiche delle varie tipologie di aree edificabili presenti negli atti di governo del territorio sopra richiamati (RU 2008 ed RU 2014), le rispettive potenzialità edificatorie e le destinazioni d'uso previste e/o assentibili;
- Dato atto che nella determinazione dei valori suddetti è stato tenuto conto di eventuali vincoli ed oneri che insistono sull'area di riferimento e quindi incidere sul valore venale della stessa;
- Vista la relazione metodologica predisposta dal Servizio Tecnico 3/A (allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto forma di **allegato 1**);
- Vista la tabella relativa al RU 2008 predisposta dal Servizio Tecnico 3/A (allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto forma di **allegato 2**);
- Vista la tabella relativa al RU 2014 predisposta dal Servizio Tecnico 3/A (allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto forma di **allegato 3**);
- Vista la tabella riepilogativa RU 2008 e RU 2014 predisposta dal Servizio Tecnico 3/A comprensiva di identificativi catastali e delle caratteristiche specifiche (allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto forma di **allegato 4**);
- Visto il decreto del Sindaco del Comune di Montecatini Terme n. 7 del 11.06.2014 ed il verbale della Conferenza dei sindaci seduta del 18.6.2014 di nomina del responsabile dell'Ufficio Associato;
- Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che si allega sotto la lettera "B" (all. B), espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile arch. Saskia Cavazza;
- Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto dallo stesso

non derivano impegni di spesa o diminuzioni di entrata ed in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti ed indiretti sul bilancio comunale;

### PROPONE

per quanto esposto in narrativa

- 1) Di dare atto e di approvare la metodologia utilizzata esposta nella relazione metodologica e pertanto di approvare la stessa allegata al presente atto come **allegato 1**;
- 2) Di approvare la tabella riportante i valori minimi delle aree edificabili riferite alla capacità edificatoria delle aree ai sensi del RU 2008 allegata al presente atto come **allegato 2**;
- 3) Di approvare la tabella riportante i valori minimi delle aree edificabili riferite alla capacità edificatoria delle aree ai sensi della variante generale 2014 allegata al presente atto come **allegato 3**;
- 4) Di approvare la tabella riepilogativa RU 2008 e RU 2014 comprensiva di identificativi catastali e delle caratteristiche specifiche allegata al presente atto come **allegato 4**;
- 5) Di dare atto che i valori contenuti nelle tabelle dovranno essere aggiornati annualmente, senza la necessità di successivi atti amministrativi, in base agli indici Istat;
- 6) Di dare atto, altresì, che nel caso in cui siano apportate delle varianti normative e/o cartografiche al RU che abbiano incidenza sui dati urbanistici rilevanti per la determinazione degli stessi, i valori contenuti nelle tabelle dovranno essere, invece, ricalcolati e quindi nuovamente di conseguenza approvati dalla G.C.;
- 7) Di incaricare tutti i Servizi dell'Ente, ognuno per le proprie competenze specifiche, di attivare gli atti e le procedure previste dalla normativa, per quanto concerne l'attività di informazione e di controllo in relazione a quanto deliberato;

---

Di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della legge 241/90, il responsabile del presente procedimento e della sua esecuzione è il Responsabile pro tempore del settore 3A Arch. Saskia Cavazza.

### INOLTRE PROPONE

L'immediata eseguibilità del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4°, del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, al fine di poter attivare nel più breve tempo possibile le conseguenti procedure.



# COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

PROVINCIA DI PISTOIA

ALL. B<sup>1</sup>

ALLEGATO "B" ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. N° 104 DEL 15.10.2014

Proposta di delibera n. 43 del 14.10.2014

**OGGETTO:** REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO IN DATA 22.03.2008 E SUCCESSIVA VARIANTE GENERALE APPROVATA IN DATA 20.03.2014 - APPROVAZIONE VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI, AI FINI DEGLI ACCERTAMENTI ICI ED IMU.

**Parere di cui all'art. 49 del Dlgs. 18.08.2000 n. 267  
e successive modifiche ed integrazioni**

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici 3A

Visto l'argomento trattato nella proposta in oggetto;

Visto l'art. 49 del Dlgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni,

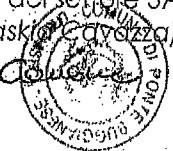
Esprime

**PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta presentata.

Ponte Buggianese, li 14.10.2014

Il responsabile del settore 3A  
(arch. Saskia Cavazza)

*Saskia Cavazza*





# COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

PROVINCIA DI PISTOIA

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

## UFFICIO ASSOCIATO DELLA GESTIONE DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEI COMUNI DI MONTECATINI TERME E PONTE BUGGIANESE

### UFFICIO CENTRALE

Viale Verdi, 46  
51016 MONTECATINI TERME (PT)  
Tel. 0572 9181269 - 0572 918288  
Fax 0572-918310

### UFFICIO PERIFERICO

Via Matteotti, 78  
51019 PONTE BUGGIANESE (PT)  
Tel. 0572 932171 - 0572 932180  
Fax 0572-932179

### RELAZIONE METODOLOGICA PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI

La stima per l'attribuzione dei valori alle varie aree edificabili è basata, in primo luogo, sulla capacità edificatoria e sulla destinazione d'uso attribuite ai vari immobili dal RU.

I parametri urbanistici sono stati successivamente messi in relazione con i valori OMI medi dei fabbricati relativi alle diverse porzioni del territorio comunale dai quali è stato desunto, in base alla destinazione d'uso di volta in volta esaminata, il valore al mq dei terreni, procedendo poi, nel caso in cui l'atto di governo del territorio abbia fornito indicazioni precise in merito alla massima edificabilità, anche il relativo valore max dell'area.

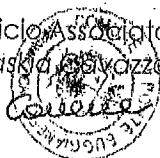
Per le aree in cui l'edificazione è subordinata alla realizzazione e/o cessione al Comune di opere di urbanizzazione, i valori ricavati con la metodologia sopra descritta, sono stati decurtati degli oneri finanziari in base alle indicazioni fornite dalla delibera di G.C. n. 81 del 29.07.2014 avente ad oggetto: *"modalità di realizzazione e caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione previste dal regolamento urbanistico nelle aree di completamento edilizio e di trasformazione degli assetti insediativi"*.

I valori delle aree soggette a piani attuativi sono stati opportunamente oggetto di abbattimento in considerazione del più complesso ed oneroso iter procedurale necessario per poter addiventare alla loro effettiva edificazione.

Si precisa infine come, in ogni caso, il valore al mq delle varie aree sia stato stabilito in misura non inferiore a quello relativo al valore agricolo medio delle colture più redditizie.

Il Responsabile dell'Ufficio Associato  
Dott. Arch. Sasia Sestini

*Sasia Sestini*



**1) RESIDENZIALE :**

	€ /mq	
1.1- Zone "B" (art. 22 NTA)		
B1	112	135 per immobili ricadenti nel Capoluogo
B2	150	180 per immobili ricadenti nel Capoluogo
B3	150	180 per immobili ricadenti nel Capoluogo
B4	200	240 per immobili ricadenti nel Capoluogo
B*	156	185 per immobili ricadenti nel Capoluogo
1.2 - Zone "IDC" (art. 23 NTA)		
IDC.1	58,00	
1.3 - Piano Attuativo Approvato (PEEP) (art. 82 NTA)	99,00	
1.4 - Piani Attuativi PA n. (art. 47.4 NTA)		
PA1 - Area Residenziale Capoluogo Nord	27,77	
PA2 - Area Residenziale Zona Sportiva Capoluogo	18,92	
PA5 - Area Residenziale Albinatico	26,66	
PA6 - Area Residenziale Anchione	17,20	
PA7 - Area Residenziale Vione	15,00	

**2) PRODUTTIVO :**

	€ /mq	
Zone "D1" (art. 24.1 NTA)	45,00	
1.4 - Piani Attuativi PA n. (art. 47.4 NTA)		
PA3 - Area Produttiva Camporcioni - Fi. Mare	15,00	
PA3 - Area Produttiva Casabianca (porzione con P. di L. approvato e lotto di completamento)	27,50	

**3) TERZIARIO :**

	€ /mq	
3.1 - Zone "D2" (art. 24.2 NTA)	96,00	

**4) ATTEREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE  
(Zone "F" - art. 25 NTA)**

€ /mq
50

# VALORI AREE EDIFICABILI RU 2014

ALL. 3

## CAPOLUOGO - Tav. 2.2 RU

### 1) RESIDENZIALE :

	€/mq	Valore max area €	
1.1- Zone "B" (art. 72 NTA)	133,13	79.871,40	
1.2 - Zone "IDC" (art. 75 NTA)			
	IDC.R4	74,65	74.274,00
	IDC.R5	70,24	119.195,50
	IDC.R6	27,81	112.440,50
	IDC.R7	29,25	88.800,50
	IDC.R8	34,47	94.284,50
	IDC.R9	41,25	93.426,75
	IDC.R10	34,99	88.864,50
1.3 - Piano Attuativo Approvato (PEEP) (art. 82 NTA)	106,37		
1.4 - Piani Attuativi PA n. (art. 116 NTA)			
	PA1 - Area Residenziale Via Toti	50,15	
	PA2 - Area Residenziale Zona Sportiva	32,98	

### 2) PRODUTTIVO :

	€/mq
Zone "D1" (art. 77 NTA)	67,50

### 3) TERZIARIO :

	€/mq	
3.1 - Zone "D2" (art. 78 NTA)	181,50	
3.2 - Piani Attuativi "PA n." (art. 116 NTA)		
	PA 6 - Area Commerciale Via Borghino	23,31

### 4) ATTEREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO :

	€/mq	
Aree per l'Istruzione (art. 87 NTA)		
	Ip	18,75
Aree AICp (art. 88 NTA)		
	Spazio Festa	11,25
	Centro Socio Sanitario	22,5
Aree AICe (art. 88 NTA)		16,88

## CASABIANCA - Tav. 2.1 RU

### 1) RESIDENZIALE :

	€/mq	Valore max area €
1.1- Zone "B" (art. 72 NTA)	118,13	70.875,00
1.2 - Zone "IDC" (art. 75 NTA)		
	IDC.R1	118,13 78.750,00
	IDC.R2	29,29 52.580,00
	IDC.R3	30,38 168.461,00

### 2) PRODUTTIVO :

	€/mq	
2.1 - Zone "D1" (art. 77 NTA)	47,25	
2.2 - Aree per Interventi di Completamento Edilizio a Destinazione Produttiva "IDC PN." (art. 81 NTA)		
	IDC P1	40,76
	IDC P2	28,05

### 3) TERZIARIO :

	€/mq	
3.1 - Zone "D2" (art. 78 NTA)	167,75	226,46
3.2 - Piani Attuativi "PA n." (art. 116 NTA)		
	PA7 - Area Produttiva Camporcioni	16,33

## ALBINATICO - Tav. 2.3 RU

### 1) RESIDENZIALE :

	€/mq	Valore max area €
1.1- Zone "B" (art. 72 NTA)	118,13	70.875,00
1.2 - Zone "IDC" (art. 75 NTA)		
	IDC.R11	39,12 147.194,50
	IDC.R12	35,20 95.223,00
	IDC.R13	30,02 102.982,00
1.3 - Piani Attuativi PA n. (art. 116 NTA)		
	PA3 - Area Residenziale	58,59



## 2) PRODUTTIVO :

	€/mq
2.1 - Zone "D1" (art. 77 NTA)	47,25
2.2 - Piano Attuativo Approvato (P. di L. 62/2005) (art. 82 NTA)	15,00

## 3) ATTEREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO :

	€/mq
Aree AlCe (art. 88 NTA)	11,81

## ANCHIONE - Tav. 2.3 RU

### 1) RESIDENZIALE :

	€/mq	Valore max area €	
1.1- Zone "B" (art. 72 NTA)	116,25	69.746,40	
1.2 - Zone "IDC" (art. 75 NTA)			
	IDC.R14	44,24	53.798,00
	IDC.R15	37,92	58.022,00
	IDC.R16	39,27	51.681,00
	IDC.R17	31,21	62.331,00
	IDC.R18	28,47	46.572,00
	IDC.R19	27,65	93.283,00
	IDC.R20	41,80	106.126,00
	IDC.R23	48,02	75.338,00
1.3 - Piani Attuativi PA n. (art. 116 NTA)			
	PA4 - Area Residenziale Anchione	62,39	

### 2) PRODUTTIVO :

	€/mq
2.1 - Zone "D1" (art. 77 NTA)	47,25

### 3) ATTEREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO :

	€/mq
Aree AlCe (art. 88 NTA)	11,81

## VIONE - Tav. 2.3 RU

### 1) RESIDENZIALE :

	€/mq	Valore max area €	
1.1- Zone "B" (art. 72 NTA)	116,25	69.746,40	
1.2 - Zone "IDC" (art. 75 NTA)			
	IDC.R21	37,52	103.806,00
	IDC.R22	15,00	84.150,00
1.3 - Piani Attuativi PA n. (art. 116 NTA)			
	PA5.a - Area Residenziale Vione Ovest	38,25	
	PA5.b - Area Residenziale Vione Est	39,33	

### 2) PRODUTTIVO :

	€/mq
2.1 - Zone "D1" (art. 77 NTA)	47,25

### 3) ATTEREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO :

	€/mq
3.1 - Aree AICe (art. 88 NTA)	11,81
3.2 -Aree per l'Istruzione (art. 87 NTA)	13,125

## TERRITORIO APERTO Tav. 1.1 E 1.2 RU

	€/mq	Valore max area €
1 - Zone "DX1" (art. 111 NTA)	28,69	34.425,00
3 - Zone "DA" (art. 112 NTA) - aree non edificate	21,43	
4 - Zona F1a (art. 113 NTA)		
	4.1 - Sottozona AER	38,53
	4.2 - Sottozona AIS	8,87
	4.3 - Sottozona AEI	135,52
	4.4 Sottozona AES	24,18