



SETTORE: Settore 2
UNITA' OPERATIVA: TRIBUTI

(Proposta N. 2025/3565)

DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 4 del 21/01/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE DELLA METODOLOGIA PER L'INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI EX ART. 5 DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

L'anno duemilaventisei addì 21 - ventuno - del mese gennaio, in Camaiore, nella sede istituzionale del Comune si è riunita la Giunta Municipale convocata per le ore 09:30 e iniziata alle ore 10:00.

Presiede l'adunanza il Sindaco Pierucci Marcello.

Al momento dell'adozione del presente provvedimento sono presenti n. 8 componenti e assenti n. /.

Cognome e Nome	Qualifica	
PIERUCCI MARCELLO	Sindaco	Presente
FAVILLA ANDREA	Vice Sindaco	Presente
DALLE LUCHE GRAZIANO	Assessore	Presente
GRAZIANI ANNA	Assessore	Presente
LARINI CLAUDIA	Assessore	Presente
MENCHETTI IACOPO	Assessore	Presente
MECCHI LUCA	Assessore	Presente
PESCAGLINI SARA	Assessore	Presente

Partecipa la Dott.ssa Di Pietro Daniela Segretario Generale del Comune, incaricata della redazione del presente verbale



LA GIUNTA

Premesso che l'art. 1, comma 777, lett. d), della l. n. 160/2019 prevede la potestà in capo ai Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Dato atto che l'art. 5 del *Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria*, approvato con delibera C.C. n. 42 del 30.09.2020, in applicazione della facoltà di cui al suddetto art. 1, comma 777, della l. n.160/2019, demanda alla Giunta Comunale la determinazione periodica dei valori venali per le aree fabbricabili;

Valutata l'opportunità di definire una metodologia per l'individuazione dei valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili allo scopo di semplificare gli adempimenti fiscali a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi;

Rilevato che il Settore IV "*Gestione del Territorio*", unitamente al gruppo di lavoro appositamente costituito, ha redatto a tal fine apposita "*Relazione illustrativa sulla Metodologia di valutazione dei valori delle Aree/immobili oggetto di riqualificazione (ristrutturazione, trasformazione, ricostruzione)*" come allegata sotto la lettera "A" a formare parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Considerato che la giurisprudenza di legittimità (es. Cass. n. 13567/2017; Cass. n. 26462/2017, Cass. ord. 12550/2024) è favorevole all'applicazione retroattiva dei valori venali individuati con delibere di questo genere, poiché fungendo da strumento di riferimento e parametro presuntivo sia per i contribuenti in sede di autoliquidazione, sia per l'attività di accertamento dell'Ente, sono atti ricognitivi e non impositivi di un tributo;

Dato atto che il contribuente ha comunque la facoltà di dimostrare, in caso di accertamento, che l'effettivo valore venale in comune commercio dell'area al 1° gennaio dell'anno di riferimento sia inferiore a quello individuato dall'Ente accertatore;

Visti e richiamati:

1. Il d.lgs. 30.12.1992, n. 504 (abrogato ma richiamato per la definizione della base imponibile);
2. La l. 27.12.2006, n. 296 (Finanziaria 2007, art. 1, commi 161 e seguenti) in materia di potere regolamentare dei Comuni;
3. Il d.lgs. 18.08.2000, n. 267 (TUEL) e s.m.i.;
4. Lo Statuto Comunale ed il vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU;

Visti altresì il parere di regolarità tecnica del Responsabile del servizio interessato ed il parere in ordine alla regolarità contabile del Responsabile di ragioneria espressi ai sensi



Comune di Camaione

dell'articolo 49, comma 1, T.U. 18.08.2000, n. 267, che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Accertata la competenza in ordine all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 48 del d.lgs. n. 267/2000;

A voti unanimi, legalmente resi e verificati;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, di far propria la *“Relazione illustrativa sulla Metodologia di valutazione dei valori delle Aree/immobili oggetto di riqualificazione (ristrutturazione, trasformazione, ricostruzione)”* trasmessa dal Settore IV *“Gestione del Territorio”* con prot. dell'Ente n. 76762 del 31/12/2025 ed allegata alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;

Di stabilire che i valori delle aree fabbricabili determinati sulla base della metodologia di cui all'Allegato "A" hanno efficacia retroattiva in quanto hanno natura ricognitiva dei valori di mercato correnti alla data di riferimento al pari di uno studio di settore e non natura provvedimentoale impositiva;

Di dare atto che tali valori costituiscono un parametro presuntivo non vincolante per l'attività di accertamento dell'Ente ed un utile riferimento per il contribuente in sede di autoliquidazione, restando ferma la facoltà del contribuente di fornire prova contraria in sede di eventuale accertamento, dimostrando che l'effettivo valore venale in comune commercio dell'area sia inferiore a quello determinato sulla base della metodologia individuata dall'Ente.

Inoltre,

LA GIUNTA

Con voti unanimi, legalmente resi e verificati,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. n. 267/2000, al fine di fornire dei parametri per il versamento dell'Imu entro le scadenze previste per legge, nonché per la gestione dell'attività di recupero evasione.

Documenti Allegati al presente Atto:

Titolo	Nome File
Impronta	
ALLEGATO A	ALLEGATO A PROT 76762 DEL31_12_2025.pdf (DC54BE8E4B44807878B1637BDC38C008F2F6ABBC871601C974DD6B5FCC48D173)
PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA	PARERE_2_2025_3565.pdf.p7m (DBF6A017F7E05539135A03E4D9DD09DE187FF87401316767086BB538793C0975)
PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE	PARERE_2_2025_3565.pdf.p7m (53B3F494466186D96DC7918D04D3F5964660C1441D4A01592E8B09E916E460CF)

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Pierucci Marcello
(Firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Di Pietro Daniela
(Firmato digitalmente)



Settore IV Gestione del Territorio

Relazione illustrativa sulla Metodologia di valutazione dei valori delle Aree/immobili oggetto di riqualificazione (ristrutturazione, trasformazione, ricostruzione).

Con Delibera di Giunta comunale n. 139/2023, avente ad oggetto “*Costituzione di uno specifico gruppo di lavoro per la definizione di parametri di riferimento per la valutazione del valore imponibile delle aree fabbricabili*”, veniva dato mandato di costituire, ai sensi dell’articolo 61 del *Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi*, un gruppo di lavoro intersettoriale con figure professionali interne assegnate ai vari settori della struttura organizzativa al fine della definizione di parametri di riferimento per la valutazione del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini IMU.

Il Comune può definire periodicamente per ogni singola zona omogenea i valori di “indirizzo” in riferimento alle aree edificabili, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso, ai sensi dell’art. 5 del *Regolamento per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria*.

Il gruppo di lavoro, costituito a seguito della sopra citata deliberazione, ha analizzato i principali aspetti di carattere generale relativi ai dettati urbanistici generali od attuativi adottati dal Comune.

Si precisa che il lavoro ha avuto ad oggetto la sola valutazione delle “Aree oggetto di Trasformazione” come definite ai sensi dell’art. 1, comma 746, della l. n. 160/2019 che stabilisce che in caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell’articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell’area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d’opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Le aree fabbricabili definite “Schede Norma”, oggetto del nuovo strumento urbanistico adottato dal Comune negli ultimi anni, con particolare riferimento al Piano Operativo di cui alla delibera di Consiglio Comunale n° 25 in data 23/7/2020 (ADOZIONE) ed alla delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 01/08/2022, divenuta efficacia dal 23/09/2022, (APPROVAZIONE), saranno valutate puntualmente da parte dello scrivente settore e del citato gruppo di lavoro.

Il Gruppo di lavoro sopra menzionato aveva predisposto una bozza metodologica per la definizione dei valori in oggetto. Tale ipotesi è stata esposta alla Giunta Comunale per una presa visione prodromica alla successiva divulgazione ai vari ordini professionali coinvolti direttamente nell’ambito della loro attività, il tutto finalizzato ad un confronto costruttivo e propedeutico alla determinazione di una procedura di valutazione condivisa.

A tal fine con nota del 14.03.2025, prot. dell'Ente n. 15296 sono stati invitati ad un incontro pubblico fissato per il 19.03.2025, a seguito del quale con nota prot. dell'Ente 16572 del 20.03.2025 è stata trasmessa la documentazione illustrata nell'incontro.

Successivamente all'informativa ed alla trasmissione della documentazione il Comune di Camaiore ha ricevuto dal solo Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Lucca apposita nota in data 18/06/2025 con prot. dell'Ente n. 36197, con la quale sono state avanzate osservazioni in merito al metodo di calcolo del valore delle aree fabbricabili.

Il gruppo di lavoro, successivamente ai contributi esterni, ha definito un metodo di classificazione del territorio, di definizione dei valori di riferimento per zone omogenee, di rilevazioni di particolari elementi di criticità incidenti sulla valutazione di mercato delle aree edificabili.

Nel definire tutti questi criteri si sono esaminati parametri oggettivi di classificazione del territorio comunale, analisi di raffronto dei prezzi di unità immobiliari nelle diverse zone cittadine, di stampa specializzata di settore, analisi di contratti di compravendita di aree edificabili e di tutte le informazioni di dettaglio fornite dall'Anagrafe Tributaria in materia.

In genere i valori venali delle aree fabbricabili possono essere desunti analizzando l'andamento del mercato e tenendo conto di molteplici indicatori ed elementi di raffronto tra cui, indagini dirette presso gli operatori del settore immobiliare, l'analisi delle dichiarazioni dei contribuenti, rilevazioni dei valori degli atti immobiliari di compravendita agli atti del Settore Urbanistica o d'esproprio, tenuto conto anche dell'incidenza del valore delle aree sul mercato degli immobili di nuova costruzione. Tuttavia, la mancanza di dati completi sull'intero territorio comunale ha portato alla scelta di utilizzare la banca dati "Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate - OMI" che ricopre l'intero territorio suddividendolo in diverse macro aree, stabilendo una metodologia di calcolo applicabile con la formula di seguito riportata.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Per l'intero territorio, si è ritenuto opportuno suddividere le macroaree individuate nell'OMI in 40 sottoaree omogenee (come riportato nella tabella allegata alla presente relazione a formarne parte integrante e sostanziale), individuando la percentuale di incidenza dell'area valutata in considerazione all'ubicazione, zona di pregio, zone centrali, zone periferiche, zone di facile accesso, zone rurali, ecc.

A seguito delle considerazioni sopra esposte si è ritenuto più opportuno procedere con una valutazione basata su stima per valore di trasformazione con procedimento sintetico.

DATI

- Va - valore dell'area
- Ia - L'indice di incidenza area (Ia) è il rapporto tra il valore dell'area e il valore complessivo del fabbricato (15%-35%):
- Vf - valore del fabbricato ultimato ($P_u \times S_c$)
 - P_u - prezzo unitario OMI (max)
 - S_c = superficie del fabbricato *
- d = percentuale deprezzamento eventuale vincolo idraulico o geomorfologico

Stima il terreno in base all'incidenza dell'area $V_a = V_f \times I_a$, a tale valore potranno essere applicate le eventuali riduzioni determinate dalla presenza di vincoli ambientali (vedi tabella sottoriportata sul rischio idraulico), da cui risulta applicabile la seguente formula:

$$V_a = (V_f \times I_a) - d$$

Dove:

Pu - Prezzo Unitario OMI

Saranno utilizzati i valori massimi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre dell'anno precedente a quello di calcolo dell'IMU oppure, qualora tali dati non siano disponibili, l'ultimo valore aggiornato riportato nelle tabelle OMI, in funzione della destinazione e della tipologia del fabbricato (vedi esempio riportato di seguito). La scelta di adottare i valori massimi è motivata dal fatto che i valori OMI si riferiscono a uno stato conservativo "normale", mentre gli immobili oggetto di valutazione sono interessati da interventi edilizi di rinnovamento e valorizzazione del patrimonio che ne determinano il passaggio a uno stato conservativo "ottimale".

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2200	L	5,7	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	1950	L	4,5	5,8	L
Box	Normale	750	1050	L			
Ville e Villini	Normale	1750	2600	L			

Per quanto concerne la tipologia degli immobili con destinazione d'uso residenziale, si riporta per semplificazione interpretativa la definizione delle categorie riportate nelle tabelle OMI, rapportate alle categorie catastali di riferimento:

Abitazioni di tipo civile - A/2. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

Abitazioni di tipo economico - A/3. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili

Ville e villini:

A/7 - Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

A/8 - Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario

Per cui potremmo ipotizzare in linea del tutto teorica ed esemplificativa, e al fine di uniformare una linea interpretativa comune, che le abitazioni di tipologia A/3 potrebbero essere ricondotte ad appartamenti condominiali, mentre le abitazioni singole o a schiera con a corredo il giardino rientrano nella categoria catastale A7 o A/8, mentre le restanti tipologie di abitazioni esempio terra tetto senza resede o appartamenti non condominiali, rientrano nella categoria catastale A2.

Nel caso in cui l'area oggetto di valutazione avesse un potenziale edificatorio con destinazioni d'uso diverse, il calcolo del valore, sarà dato dalla somma dei valori di ogni singola destinazione rapportato al rispettivo **Ia** di zona, per cui avremo:

$$V_a = (\sum V_f \times I_a) - d$$

Esempio:

calcolo del valore di area oggetto di trasformazione, riferita ad immobile posto in fascia OMI "E4", zona territoriale 07, in zona di vincolo "pericolosità da alluvione elevata P3", composto da 3 unità immobiliari ciascuna di superficie pari a 100 mq, ed aventi 3 diverse destinazioni d'uso, 1 commerciale, 1 direzionale e 1 residenziale della tipologia abitazioni civili:

Ia = 25%

d = 20%

Valori Omi max **commerciale** €/mq 3.200,00

Valori Omi max **direzionale** €/mq 2.850,00

Valori Omi max **residenziale** €/mq 2.800,00

Vf commerciale = (3.200,00 x 100 mq) = 320.000,00 €

Vf direzionale = (2.850,00 x 100 mq) = 285.000,00 €

Vf residenziale = (2.800,00 x 100 mq) = 280.000,00 €

$V_a = (\sum V_f \times I_a) - d$

$V_a = ((320.000,00 + 285.000,00 + 280.000,00) \times 25\%) - 20\% = \text{€} 177.000,00$

Ia - Incidenza area

La determinazione del coefficiente percentuale Ia, che rappresenta l'incidenza del valore dell'area sul valore finale del fabbricato ultimato, comprende al suo interno tutti gli elementi che concorrono alla formazione del valore venale (ad esempio profitti del promotore, costi di costruzione, oneri, spese tecniche, interessi passivi, ecc.). Tale coefficiente varia tra il 15% e il 35%, in funzione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona: aree di pregio (es. prossimità della fascia lungo mare: 35%), zone centrali (es. centro storico di Camaiore: 25%), zone periferiche (es. Capezzano: 21%), zone di facile accesso, zone collinari (es. frazioni collinari: 15-17%), zone rurali, zone industriali (es. loc. Bocchette: 18%), zone decentrate, ecc.

Le percentuali adottate sono state validate attraverso un campionamento dei prezzi di vendita rilevati. Tale analisi consente di determinare l'incidenza come un dato oggettivo, fondato sia sull'esperienza tecnica sia sulla conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare locale, con un livello di dettaglio superiore rispetto alle macro-aree individuate dall'OMI.

Sc - Superficie del fabbricato

La superficie è determinata con procedura simulata docfa ai sensi del DPR 138/1998 che include la superficie del fabbricato, accessori diretti e indiretti, e la quota del terreno di pertinenza ad uso giardino.

d – Percentuale deprezzamento - Aree soggette a rischio idraulico e geomorfologico

La percentuale di riduzione varia a seconda della pericolosità da alluvione in ambito fluviale nel Distretto Appennino Settentrionale ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del d.lgs. n. 49/2010.

Il PGRA ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate, tenendo conto delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato e sulla base delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni di cui all'art. 6, le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio distrettuale.

Per le aree soggette a rischio geomorfologico di cui al d.lgs. n. 152/2006 a tutela dal rischio idrogeologico (PAI) il quale prevede che: “nelle more dell'approvazione dei piani di bacino, le Autorità di bacino adottano, ai sensi dell'articolo 65, comma 8, piani stralcio di distretto per l'assetto idrogeologico (PAI), che contengano in particolare l'individuazione delle aree a rischio idrogeologico, la perimetrazione delle aree da sottoporre a misure (...) e la determinazione delle misure medesime”

Le eventuali riduzioni non sono cumulabili: in caso di presenza di più vincoli sarà utilizzato ai fini del calcolo il valore di riduzione maggiore. Si riportano le percentuali di riduzione:

RISCHIO IDRAULICO	
Classificazione aree	Abbattimento in %
P2: Pericolosità alluvione elevata	10
P3: Pericolosità alluvione molto elevata	20
RISCHIO GEOMORFOLOGICO	
P3a Pericolosità geomorfologica elevata tipo a	10
P3b Pericolosità geomorfologica elevata tipo a/b	10
P4: Pericolosità geomorfologica molto elevata tipo a	30

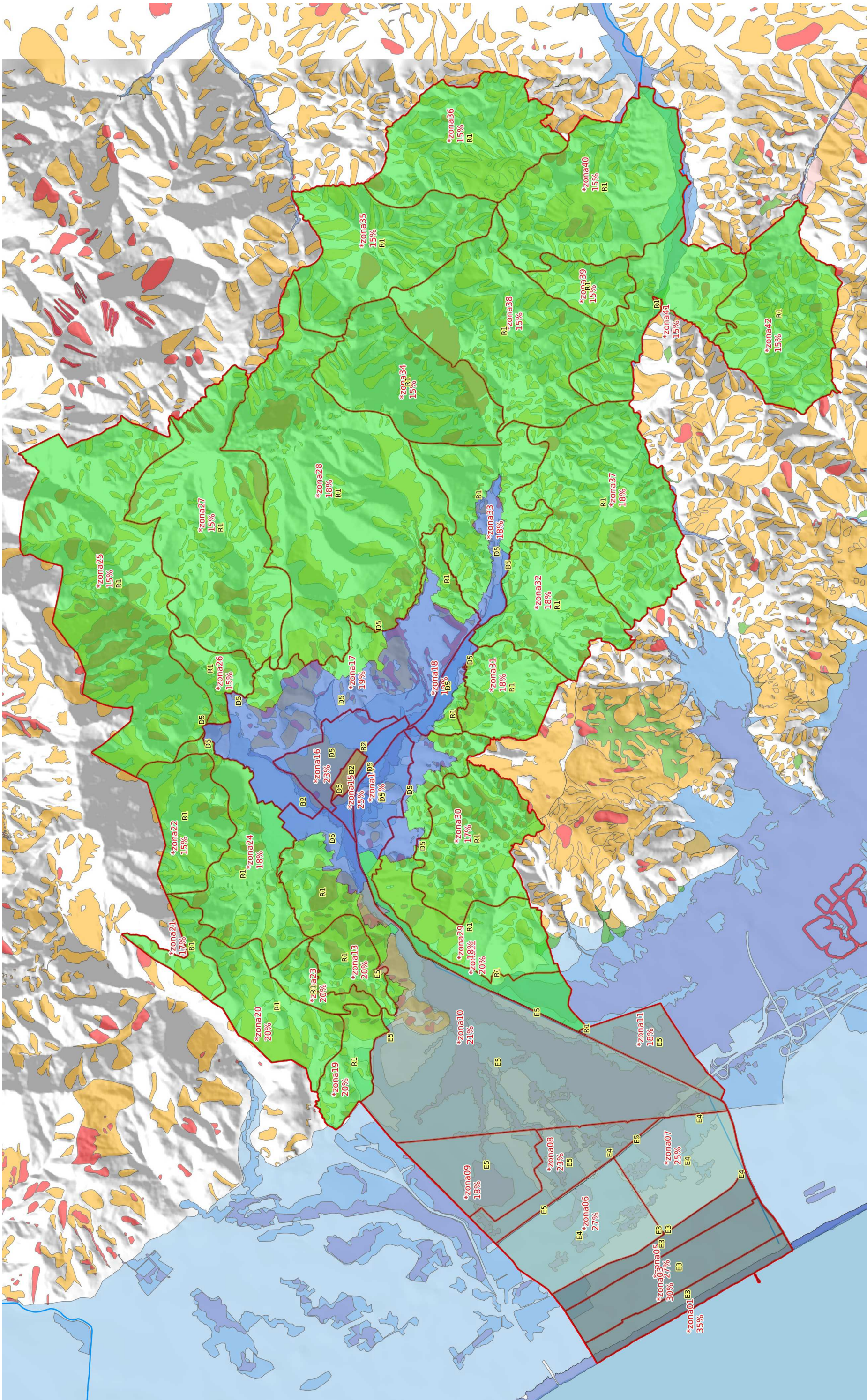
Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- 1 – Tabella con l'indicazione della percentuale d'incidenza dell'area per ogni sottoarea omogenea;
- 2 – Planimetria del territorio comunale con la suddivisione nelle zone Omi e nelle 40 sottoaree omogenee.

Camaione, 31 dicembre 2025

Il Dirigente del Settore 4°
"Gestione del Territorio"
Ordine Architetti P.C. Pianificatore Territoriale
Giovanni Mugnani





ord. Progress	id_area comunale	descrizione frazione	note_area	Incidenza area %
1	1	Lido di Camaiore	fascia a mare via Bernardini - via Colombo	35
2	3	Lido di Camaiore	fascia tra via Colombo - Bernardini e via Trieste	30
3	5	Lido di Camaiore	fascia tra via Aurelia e via Trieste	27
4	6	Lido di Camaiore	a nord di via Italica, tra autostrada e via Aurelia	27
5	7	Lido di Camaiore	a sud di via Italica, tra autostrada - ferrovia e via Aurelia	25
6	8	Lido di Camaiore - Capezzano Pianore	tra ferrovia - Giardo e autostrada	23
7	9	Capezzano Pianore - Lido di Camaiore	ad ovest ferrovia, loc. Giardo	18
8	10	Capezzano Pianore - Camaiore	tra ferrovia e fiume Camaiore, Capezzano P., loc. Andreuccetti - Belvedere - Il Molino - Contra - I Frati	21
9	11	Capezzano Pianore	Bocchette	18
10	12	Capezzano Pianore - Camaiore	loc. Sette bocche - Capanne - Carignoni	20
11	13	S.Lucia	S.Lucia sud	20
12	14	Camaiore	loc. Stadio, fascia tra via Oberdan - via Roma e via Bellosguardo fino a Malborghetto	25
13	15	Camaiore	centro storico Camaiore	25
14	16	Camaiore	loc. Sterpi - Verdina - Badia	23
15	17	Camaiore	loc. Vado - Misciano - Malborghetto - Pieve	19
16	18	Camaiore	loc. Acquaviva - Tori - Mulino bianco	19
17	19	Capezzano Pianore	loc. Rotaio - Le Pianore	20
18	20	Monteggiori	Monteggiori	20
19	21	La Culla	La Culla	17
20	22	Greppolungo	Greppolungo	15
21	23	S.Lucia	S.Lucia nord	20
22	24	Camaiore	loc. MOntebello - Serra	18
23	25	Casoli	Casoli	15
24	26	Lombrici	Lombrici	15
25	27	Metato	Metato	15
26	28	Pieve	Pieve e montagna	18
27	29	Camaiore	loc. Boscaccio - Campiglioni - Fondi	18
28	30	Pedona	Pedona	17
29	31	Marignana	Marignana	18
30	32	Pontemazzori	Pontemazzori	18
31	33	Nocchi	Nocchi	18
32	34	Torcigliano	Torcigliano	15
33	35	Fibbiano	Fibbiano	15
34	36	Santa Maria Albiano	Santa Maria Albiano	15
35	37	Montemagno	Montemagno	18
36	38	Gombitelli	Gombitelli	15
37	39	Migliano	Migliano	15
38	40	Orbicciano	Orbicciano	15
39	41	Valpromaro	Valpromaro	15
40	42	Fibbialla	Fibbialla	15