



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 22 DEL 31/01/2020**

### **OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO IMU PER AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2020. DEFINIZIONE**

L'anno **DUEMILAVENTI** e questo di **TRENTUNO** del mese di **GENNAIO** alle ore **15,15** nella sala adunanze posta nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il **Dott. Massimiliano Angori Sindaco**

<b>ASSESSORI</b>	<b>PRESENTI</b>	<b>ASSENTI</b>
BIONDI LARA	<b>X</b>	
CANARINI MINA	<b>X</b>	
DEL ZOPPO LORENZO	<b>X</b>	
GIANNOTTI SARA	<b>X</b>	
LELLI ANDREA		<b>X</b>

Al momento dell'appello sono presenti 4 assessori e assenti 1.

Partecipa la l **Dott.ssa MARZIA VENTURI** Segretario Comunale.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

**LA GIUNTA**

**Visti:**

- l'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge 160/2019 <<per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248>>;

- l'articolo 36 comma 2 D.L. 223/2006 conv. nella Legge n. 248/2006 e ss.mm.ii., secondo cui: “ Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/12/2010, esecutiva, con la quale è stato adottato il Regolamento Urbanistico del Comune di Vecchiano;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 21/12/2011, esecutiva, che ha approvato il Regolamento Urbanistico Comunale (divenuto efficace in data 09/05/2012), per il quale è applicabile, nel presente regime transitorio, l'art. 222 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., che consente di adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengano anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25;

**Dato atto che** le previsioni urbanistiche decadute per la scadenza quinquennale risultano tuttora compatibili con il vigente Piano Strutturale e sono comunque ricomprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'allegato 3 della Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 26/11/2019 “Carta del territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014”;

**Preso visione** della deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 20/12/2019, esecutiva, avente ad oggetto “Variante parziale al Regolamento Urbanistico per reiterazione dei Comparti 2 e 3 – UTOE 2 Nodica, del Comparto 1- UTOE 3 Vecchiano e del Comparto 3 – UTOE 6 Filettole, ricadenti all'interno del Territorio Urbanizzato – ADOZIONE”

**Preso atto:**

della deliberazione di Giunta Comunale n.21 del 31/01/2020, esecutiva, avente ad oggetto “Valori di riferimento ai fini del calcolo IMU per le “aree bianche”. DEFINIZIONE;

- della deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 19/09/2016, esecutiva, avente ad oggetto “Valore aree edificabili nella zona industriale – Determinazione”;

- della deliberazione della Giunta Comunale n. 175 del 22/12/2016, esecutiva, che ha approvato i “Valori di riferimento ai fini del calcolo dell'imposta I.M.U. relativi alle aree fabbricabili”;

- della nota della Soc. SEPI – Ufficio Gestione Entrate Vecchiano del 15/01/2018, avente ad oggetto “IMU – Aree bianche”, che ha espresso parere, ai fini tributari, sulle aree edificabili divenute prive di disciplina urbanistica, per scadenza delle previsioni del Piano Regolatore Generale, ritenendole

soggette al pagamento IMU dal 01/01/2012, richiamando l'art. 2, c. 1 lett. b del D.Lgs 504/92, l'art. 11-quaterdecies c. 16 del D.L. 203/2005 (convertito, con modificazioni dalla Legge 248/2005) e l'art. 36, c. 2 del D.L. 223/2006 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 248/2006) (**ALL.1**);

- della relazione tecnica predisposta in data 29/01/2020 dall'Ufficio U.O. Urbanistica (**ALL.2**);

- che il valore delle aree fabbricabili è quello in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92 e ss.mm.ii;

**Ritenuto di stabilire che** non si proceda con l'accertamento del maggior valore, nel caso in cui sia stato versato al Comune un importo IMU per le aree fabbricabili in oggetto, calcolato sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con il presente atto;

**Visti:**

- il Decreto del Sindaco n.30 del 01/10/2019 con il quale è stata confermata all'Arch. Luigi Josi la dirigenza del Settore II "Pianificazione, Sviluppo e Servizi sul Territorio;
- il Decreto del Sindaco n.29/2019 con cui sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali assegnando, tra l'altro, la dirigenza del Settore Finanziario al Segretario Comunale;
- il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del 2° settore e quello di regolarità contabile dalla Dirigente del 3° settore, entrambi espressi ai sensi dell'art. 49 - 1° comma, del Decreto Legislativo n. 267/2000 come modificato dal D.L. n. 174/2012 convertito in Legge 213/2012;
- l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Con voti unanimi, palesemente resi;

**DELIBERA**

1) Di stabilire, per l'anno 2020, ai fini dell'imposta I.M.U. quanto segue:

- a) . la stima dei valori in comune commercio delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale, suddivisi per frazione e per zona urbanistica di appartenenza, è quella indicata nel "Prospetto 1" della relazione che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (**ALL.2**);
- b) non si procederà con l'accertamento del maggior valore nel caso in cui sia stato versato al Comune un importo IMU per le aree fabbricabili, calcolato sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con il presente atto, atteso che il valore delle aree fabbricabili è quello in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92 e ss.mm.ii.;

2) di inviare la presente deliberazione all'ufficio ragioneria e alla Società in house Sepi per gli adempimenti di rispettiva competenza.

3) di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 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, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

\*\*\*\*\*



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

*U.O. Segreteria e Affari Generali*

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 c. 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 267/2000, COME  
MODIFICATO DAL D.L. 174/2012 (convertito in L. 213/2012)**

**SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

**OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO IMU PER AREE  
EDIFICABILI PER L'ANNO 2020. DEFINIZIONE**

*Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.*

**IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE**

(Arch. Luigi Josi)

V CB \_\_\_\_\_

*Acquisita la verifica del Responsabile, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità  
contabile.*

**LA DIRIGENTE DEL 3° SETTORE**

(Dott.ssa Marzia Venturi)

Verbale approvato e sottoscritto:

f.to Il Sindaco: **dott. Massimiliano Angori**

f.to Il Segretario: **dott.ssa Marzia Venturi**

---

---

La presente è copia conforme all'originale firmato e conservato in atti

**Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on-line il 04/03/2020 e vi rimarrà fino al 19/03/2020**

---

---

**ESECUTIVITA':**

La presente deliberazione **diventerà esecutiva il 15/03/2020** ai sensi dell'art. 134 - comma 3° del Decreto Legislativo 18/8/2000 N° 267

\*\*\*\*\*



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

Settore Pianificazione, Sviluppo e servizi sul Territorio  
U.O. Urbanistica

**OGGETTO : Proposta dei valori di riferimento ai fini del calcolo del tributo I.M.U relativo alle aree fabbricabili per l'anno 2020.**

## RELAZIONE

Per inquadrare l'attuale regime pianificatorio, si fa riferimento al Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Del. C.C. n.70 del 21/12/2011, che è divenuto efficace con la pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 19 del 09/05/2012, e per il quale si rende possibile applicare l'art. 222 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., nel presente regime transitorio.

Il suddetto strumento, formatosi ai sensi della ex-Legge 01/2005, dispone all'art. 3:

*«Il Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato per la parte di gestione del territorio e delle città. Le previsioni relative alle trasformazioni invece perdono efficacia nel caso in cui dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento urbanistico non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, come previsto nell'articolo 55 della L.R.1/05. Nei casi di piani attuativi di iniziativa privata la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.*

*In particolare queste previsioni riguardano:*

- *gli interventi in addizione degli insediamenti esistenti che costituiscono le aree urbane di nuovo impianto residenziali o produttive per le quali si può intervenire solo mediante i piani attuativi;*
- *le infrastrutture da realizzare, con le relative fasce di rispetto;*
- *le aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n°327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).*

*Le aree per le quali è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria sono considerate non pianificate, nel rispetto dell'articolo 63 della L.R. 1/05...».*

Pertanto, alla luce della suddetta norma, con la conclusione del primo quinquennio programmatorio (08/05/2017), si sono trasformate in "zone bianche" alcune aree di nuova edificazione individuate nelle UTOE di Nodica, Vecchiano, Filettole e nella Zona Industriale di Migliarino, che il Regolamento Urbanistico aveva reso attuabili con Piano Attuativo o con esproprio e che non hanno avuto presentazione di proposta o stipula di convenzione urbanistica. Fa eccezione l'UTOE di Avane che non presentava nessuna previsione di questa tipologia.

Si fa anche presente che, ai sensi del succitato art. 222 bis della L.R. 65/2014, i Comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 (come il nostro Ente), hanno la possibilità «di adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengano anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25. Le varianti adottate sono approvate entro la data del 30 giugno 2020, a pena di decadenza e comunque a condizione che il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo prima dell'approvazione delle varianti medesime»

Le suddette previsioni urbanistiche decadute per la scadenza quinquennale risultano tuttora coerenti con il vigente Piano Strutturale e sono comunque ricomprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'allegato 3 della Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 26/11/2019 "Carta del territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014";

L'Amministrazione Comunale, con la Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 20/12/2019, ha deliberato la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico per reiterazione dei Comparti 2 e 3 – UTOE 2 Nodica, del Comparto 1- UTOE 3 Vecchiano e del Comparto 3 – UTOE 6 Filettole, ricadenti all'interno del Territorio Urbanizzato – ADOZIONE";

In ragione di quanto sopra detto, questa amministrazione Comunale, con la Delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato i valori di riferimento ai fini del calcolo Imu per le "aree bianche" che di fatto prevedono le seguenti riduzioni che restano valide a partire dal 07/05/2019 e fino al 31/12/2019:

- **riduzione del 20%**, per tutte le aree interessate dalla Variante parziale al R.U. approvata con delibera di Giunta Comunale n. 103 del 17/06/2019 (dopo l'Adozione di cui alla D.C.C. n. 71/2019 questa riduzione non viene più considerata);

- **riduzione del 50%**, per tutte le restanti aree decadute non interessate dalla Variante parziale al R.U.

Sulla base di quanto sopra esposto, si riporta di seguito il **Prospetto 1)** aggiornato per l'anno 2020, riferito ai valori per il calcolo del contributo IMU, che in ragione della Delibera di C. C. n. 71/2019 e della Delibera di G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ assume la seguente configurazione:

**- Prospetto 1**

Località	Lotti di Completamento	Completamento con Parcheggio	Comparto 1	Comparto 2	Comparto 3	Comparto 4	Centro Diurno Art.20	Zona Produttiva Art. 28
Migliarino	170,00	150,00	100,00	0	0	0	-----	-----
Nodica	200,00	170,00	27,50	90,00	3a) 75,00 3b) 60,00	----	----	40,00
Vecchiano	-----	120,00	1a) 20,00 1b) 20,00 1c) 95,00	70,00	----	----	----	----
Avane	0	0	----	----	----	----	----	----
Filettole	110,00	-----	0	0	65,00	37,50	----	25,00

Località	Comparto	Comparto 4 (P.I.P.)	Comparti Art.6	Zona Produttiva Art. 28	Zone Art. 20	Zone Art. 18	Aree ricadenti all'interno dell'ex art. 24 – PU del vigente P.A.I.
Zona Industriale	25,00	16,00	25,00	16,00	2,50	12,00	5,00

--	--	--	--	--	--	--	--

<b>Aree di cui all'art. 20 (*)</b>	<b>Aree di cui all'art. 22 (**)</b>	<b>R.U.</b>
<p>12,00 se aree esterne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio</p> <p><b>oppure</b></p> <p>6,00 se aree interne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio</p>	<p>10,00 se aree esterne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio</p> <p><b>oppure</b></p> <p>5,00 se aree interne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio</p>	40,00

Note:

(\*) - Aree di cui all'art. 20 delle N.T.A. , sono per le attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico

(\*\*) - Aree di cui all'art. 22 delle N.T.A. , sono le aree per impianti sportivi.

In sostanza, tenendo presente, cautelativamente, sia della situazione del mercato immobiliare rimasta a lungo in stallo e lievemente in ripresa nell'ultimo periodo, sia dell'analisi dei contratti di compravendita disponibili, che di fatto avvallano i valori già proposti negli anni precedenti, questo Ufficio ha proposto, per l'anno 2020, di confermare i valori (ridotti) deliberati per le cosiddette "Aree bianche" ad eccezione di quelli relativi ai comparti edificatori n. 2-3 di Nodica, n. 1 di Vecchiano e n. 3 di Filettole che rientrano nell'adozione della variante parziale al Regolamento Urbanistico per reiterazione.

I criteri adottati, per la stima degli importi di cui al succitato "Prospetto 1", fanno ancora riferimento alle specifiche tecniche della relazione allegata alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 21/04/2012 "*Valori di riferimento ai fini del calcolo del tributo I.M.U. relativo alle aree fabbricabili per l'anno 2012*".

In considerazione dell'articolata disciplina idraulica e regionale delineante un'edificazione vincolata, si ritiene necessario tener conto, anche per l'anno 2020, di alcune riduzioni già deliberate negli anni precedenti. A maggior chiarimento si riporta di seguito la normativa idraulica di riferimento e l'esplicazione delle succitate riduzioni:

- la Legge Regionale n. 41 del 01/08/2018 recante "*Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010 n. 49*" che ha abrogato la L.R. n. 21 maggio 2012, n.21, contestualmente definendo, all'articolo 11 gli "*interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti*" da attuarsi all'interno del territorio urbanizzato;

- allo stato attuale, sia a livello nazionale che all'interno del distretto dell'Appennino Settentrionale, non sussiste completa uniformità relativamente alla valenza dei PGRA quali strumenti tecnico-normativi di



riferimento per l'indirizzo e la regolazione delle trasformazioni del territorio e la gestione del rischio idraulico nei confronti dell'attività edilizia e dell'urbanistica. In particolare vario è il rapporto tra PGRA e Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) a suo tempo approvati – e in parte ancora vigenti – alla scala dei bacini idrografici della legge 183/1989, oggi abrogata.

Nel bacino del fiume Serchio è stata adottata la Variante Generale di adeguamento del PAI-idraulica al PGRA distrettuale con le relative salvaguardie. Le cartografie e le norme di piano del PAI-Serchio I e II Aggiornamento relative al rischio idraulico non sono pertanto più vigenti, mentre valgono ancora nel settore del rischio da frana e geomorfologico

Con delibera n. 14 del 18 novembre 2019 la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino dell'Appennino settentrionale ha adottato, ai sensi dell'art. 66 e 68 del d.lgs. 152/2006, la *“Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale”* per la parte relativa alla pericolosità idraulica e correlate misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 65 comma 7 del d.lgs. 152/2006.

L'art. 3 della delibera ha disposto che, ai sensi dell'art. 65 comma 7 del d.lgs. 152/2006, dalla data di adozione della Variante generale PAI trovano immediata applicazione nel bacino del fiume Serchio, come misure di salvaguardia.

Le misure di salvaguardia hanno durata massima di tre anni e decadono con l'entrata in vigore del D.P.C.M. di approvazione della variante generale PAI ex art. 57 del d.lgs. 152/2006.

Con tale adozione devono ritenersi decadute, in quanto superate dalle misure di salvaguardia sopra richiamate, le misure di salvaguardia adottate con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 10/2018 relative alla pericolosità idraulica e contenute nelle disposizioni di cui agli articoli 9, 23, 25, 25-bis, 46, la direttiva n. 10 e la direttiva n. 13 nonché le perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica rappresentate nelle tavole richiamate all'articolo 1 della succitata deliberazione 10/2018

**1) - Riduzione dei valori delle aree poste all'interno di “interventi diretti convenzionati” destinati a “Area Scolastica”.**

Per le suddette aree, il valore di riferimento al mq. di superficie necessario per il calcolo dell'imposta I.M.U., è quello della previsione edificatoria di riferimento in cui le stesse ricadono, ridotto del 50%.

**2) Riduzione dei valori in considerazione della classificazione P3 (elevata probabilità/alluvioni frequenti) del PGRA Regionale.**

Alla luce di detta disciplina, i valori tabellari riportati nel “Prospetto n.1” vengono necessariamente ridotti del 100% per le aree sotto elencate, che non rientravano ancora nelle condizioni sopra citate:

- Comparto 1 e 2 di Filettole;
- Comparto 2, 3 e 4 di Migliarino Pisano;
- Lotti liberi di completamento di Avane.

**3) Riduzione dei valori per la zona industriale di Migliarino Pisano in considerazione della classificazione P3 (elevata probabilità/alluvioni frequenti) del PGRA Regionale.**

In ragione dell'attuale complessità delle norme idrauliche che interessano il Bacino del Fiume Serchio, con il combinato disposto con la L.R.41/2018, si ritiene che la zona industriale di Migliarino Pisano, pur ricadendo nella classificazione P3, possa avere un proprio sviluppo tenendo conto dello studio idraulico commissionato da questo Ente che di fatto aveva dato l'input per la scrittura dell'ex art. 22 comma 4 bis delle norme PAI. Per tale motivazione si ritiene di confermare nel "Prospetto 1", i valori approvati per le aree bianche, che di fatto hanno previsto una riduzione del 50% dei valori deliberati nell'anno 2016. L.A.C. ha avviato con il Piano Strutturale e con il Piano Operativo le attività e tavoli di confronto relativi alle tematiche riguardanti la riproposizione delle aree all'interno del Territorio Urbanizzato dell'Area Industriale, che saranno favorite con azioni concrete a mezzo degli strumenti della rigenerazione urbana, di cui alla L.R. 65/2014.

#### **4) Criteri di valutazione generale per il prospetto tabellare di cui sopra.**

Le aree libere da fabbricati (censite al catasto terreni) classificate all'interno dell' U.T.O.E. perimetrate secondo il Regolamento Urbanistico, con vocazione edificatoria, sono assoggettate all'imposta I.M.U. come aree fabbricabili, indipendentemente dalle proprie caratteristiche e condizioni specifiche (lotti liberi di completamento, comparti ecc..). Al contrario, i terreni inseriti nelle zone di cui sopra, che si identificano come resede di pertinenza di fabbricati esistenti (censiti al catasto fabbricati assieme al fabbricato), non sono considerate aree fabbricabili, in quanto i relativi valori, ai fini dell'applicazione dell'imposta I.M.U., sono già ricompresi nel valore catastale del fabbricato principale, che contribuisce per proprio conto, salvo che le stesse vengano frazionate e/o non più utilizzate come pertinenza.

Resta inteso che, oltre alla disamina dello scrivente ufficio, attenutasi al profilo tecnico-urbanistico di spettante competenza, potranno prendersi in considerazione le valutazioni/pareri resi dai Servizi/Uffici preposti alla materia tributaria e, in forma combinata, gli indirizzi di programmazione pianificatoria del territorio che disporrà l'Amministrazione Comunale.

Vecchiano li

Il Funzionario  
(Arch. Simona Coli)

Il Tecnico istruttore  
(P.I. Daniel Del Carlo)

