



# COMUNE DI MONTECATINI TERME

Provincia di Pistoia

## Deliberazione della Giunta Comunale N° 158 del 30/05/2024

**OGGETTO:** VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMU PER LE "AREE NON PIANIFICATE" DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.

In data 30 MAGGIO 2024 alle ore 14:45 nel Palazzo Civico, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale con l'intervento:

| NOMINATIVO            | FUNZIONE     | PRESENZA | ASSENZA |
|-----------------------|--------------|----------|---------|
| BARONCINI LUCA        | SINDACO      | X        |         |
| SARTONI ALESSANDRO    | VICE SINDACO | X        |         |
| BARTOLOZZI ALESSANDRA | ASSESSORE    |          | X       |
| CORRIERI EMILIANO     | ASSESSORE    |          | X       |
| LUMI ALESSANDRO       | ASSESSORE    | X        |         |
| RASTELLI FEDERICA     | ASSESSORE    | X        |         |
|                       |              | 4        | 2       |

Presiede l'adunanza il Dott. Luca Baroncini, nella sua qualità di Sindaco.

Assiste il Segretario Generale, Dott. Giuseppe Aronica.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, pone in discussione l'argomento in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- l'art. 4 del *"Regolamento per l'applicazione e la disciplina dell'IMU - imposta municipale propria"*, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.18 del 9/3/2023, esecutiva, riporta:
  1. *La base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 1, comma 746 della Legge n. 160/2019.*
  2. *Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo degli uffici la Giunta comunale, con apposita deliberazione, può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale*
  3. *L'adeguamento da parte dei contribuenti ai valori di cui al comma 2 non limita il potere accertativo del Comune.*
- con deliberazione di Giunta comunale n. 275 del 3/11/2015, come modificata con delibera 219 del 9/8/2017, si è provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili, per assicurare la semplificazione degli adempimenti a carico del contribuente;

### VISTI:

- l'art. 1 comma 741 lettera d) della legge 160/2019, ai sensi del quale *"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"*;

### PRESO ATTO:

- della deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 31.03.2014 ed avviso sul B.U.R.T. n. 15 del 16.04.2014, con la quale è stato adottato il Regolamento Urbanistico comunale (R.U.), ai sensi della L.R. 1/2005;
- della deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 20.06.2016 ed efficacia dalla pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. n. 30 del 27.07.2016, con la quale il R.U. è stato approvato, nel rispetto del regime transitorio disposto dall'art. 231, comma 1, della L.R. 65/2014 e, pertanto, ai sensi della pre-vigente L.R. 1/2005;

### VISTE:

- la legge regionale n. 65/2014;
- le leggi regionali 29/5/2020, n. 31, l.r. 1/12/2021, n. 47 e l.r. 28/12/2023, n. 48, con le quali il termine quinquennale del vigente Regolamento Urbanistico, disposto dall'art. 55 commi 5 e 6 della pre-vigente l.r. 1/2005, è stato prorogato al 31/3/2024;

**CONSIDERATO** che, a seguito della conclusione del primo quinquennio e della scadenza delle proroghe dei termini di validità intervenute del citato R.U. stabilite nel 31/03/2024, restano ancora valide le previsioni per la gestione degli insediamenti esistenti, mentre

perdono la loro efficacia le previsioni delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale, ossia quelle soggette a piani attuativi o progetti unitari concordati che non abbiano stipulato convenzione urbanistica o quelle relative a progetti esecutivi interessati da esproprio che non abbiano trovato approvazione entro la suddetta data (31/03/2024);

**DATO ATTO** che, a seguito di quanto sopra ed ai sensi dell'art. 105 della L.R. 65/2014, le previsioni urbanistiche che hanno perso la loro efficacia a decorrere dal 1/4/2024 costituiscono, pertanto, "aree non pianificate" (c.d. "zone bianche"), prive di disciplina urbanistica e tributaria ai fini dell'applicazione dell'IMU;

**CONSIDERATO** che la giurisprudenza consolidata ritiene che l'applicabilità alle suddette previsioni urbanistiche della disciplina delle "aree non pianificate" (c.d. "zone bianche") non ne determini la regressione a "zone agricole", ferma restando la loro ridotta potenzialità edificatoria (ex multis: Cass, Civ. del 07/09/2018 n. 21761; Cass Civ del 28/12/2017 n. 31051);

**VISTE:**

- la deliberazione n. 10 del 19/1/2023, con la quale la G.C. ha avviato il procedimento per la formazione della seconda variante al Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo comunale, ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014 e contestuale avvio del procedimento di Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ai sensi della l.r. 10/2010 e della l.r. 65/2014;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 19/04/2024, con la quale è stata adottata la Variante generale al Piano strutturale efficace con pubblicazione sul B.U.R.T n. 20, parte II, del 15/05/2024;

**ATTESO** che:

- la Tavola P02 della variante generale al Piano Strutturale adottata con deliberazione 21 del 19/04/2024 definisce il perimetro del territorio urbanizzato;
- ai sensi dell'art. 4, co. 3, della LR 65/20214 - Norme per il governo del territorio, "*Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale*";
- le previsioni urbanistiche del vigente Regolamento Urbanistico che hanno perso la loro efficacia, per effetto della decorrenza del termine quinquennale del vigente Regolamento Urbanistico disposto dall'art. 55 commi 5 e 6 della pre-vigente L.R. 1/2005 e delle proroghe di legge, risultano solo parzialmente coerenti e ricomprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato;

**RITENUTO** che, in ragione di quanto sopra premesso e considerato:

- i terreni attualmente classificati come "aree non pianificate", pur avendo perso la loro efficacia, debbano ancora considerarsi come aree edificabili e quindi essere soggette al pagamento dell'imposta IMU;
  - sia opportuno operare una riduzione ai valori di riferimento determinati dalle citate deliberazioni di Giunta Comunale nn. 275/2015 e 219/2017, a partire dal 01/04/2024, stante la loro ridotta potenzialità edificatoria;
  - tali valori di riferimento sono puramente indicativi e non vincolanti.

**VERIFICATO** che:

- il Settore Pianificazione Urbanistica ha effettuato l'esame istruttorio sull'argomento, confrontando quanto disposto in altri Comuni od Enti regionali che hanno già affrontato la medesima tematica;
- in ragione e analogia con quanto appreso dalle suddette ricerche e corrispondendo agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, si ritengono congrue le seguenti riduzioni da applicare ai valori di riferimento IMU a partire dal 1 aprile 2024 e più precisamente:
  - riduzione del 65%, rispetto ai valori determinati con la Delibera di G.C. n. 219/2017, ferma restando l'attribuzione di un valore minimo corrispondente a €/mq. 8,00, per tutte le "aree non pianificate" ai sensi dell'art. 105 della l.r. 65/2014, che risultano esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
  - riduzione del 50%, rispetto ai valori determinati con la Delibera di G.C. n. 219/2017, ferma restando l'attribuzione di un valore minimo corrispondente a €/mq. 10,00, per tutte le "aree non pianificate" ai sensi dell'art. 105 della l.r. 65/2014, che risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato;

**ATTESO** che, al fine di facilitare l'individuazione delle "aree non pianificate" del vigente R.U., ai sensi dell'art. 105 della l.r. 65/2014, in rapporto al territorio urbanizzato, come delineato con la variante adottata con la citata D.C.C. n. 21/24, è stata predisposta apposita cartografia allegata al presente atto sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale;

#### **VISTI E RICHIAMATI:**

- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il D.P.R n. 445 del 28.12.2000 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa";
- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 82 del 07.03.2005 e s.m.i. "Codice dell'amministrazione digitale";
- la legge 160/2019;
- il D.Lgs. 446/1997;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento per l'applicazione e la disciplina dell'IMU – imposta municipale propria
- i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei Servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000, che si allegano all'originale del presente atto (allegato "B", allegato "C") e allegato "D";

**AD UNANIMITA'** di voti espressi in forma palese;

## **D E L I B E R A**

Stante le premesse che qui si intendono per ripetute, quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 1) **DI DETERMINARE** l'applicazione delle riduzioni, così come citate nel testo in narrativa e più precisamente:
  - a. riduzione del 65%, rispetto ai valori di riferimento determinati con la Delibera di G.C. n. 219/2017, ferma restando l'attribuzione di un valore minimo corrispondente a €/mq. 8,00, per tutte le "aree non pianificate" ai sensi

dell'art. 105 della l.r. 65/2014, che risultano esterne al perimetro del territorio urbanizzato;

- b. riduzione del 50%, rispetto ai valori di riferimento determinati con la Delibera di G.C. n. 219/2017, ferma restando l'attribuzione di un valore minimo corrispondente a €/mq. 10,00, per tutte le "aree non pianificate" ai sensi dell'art. 105 della l.r. 65/2014, che risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato;

- 2) **DI APPROVARE** la cartografia di individuazione "aree non pianificate" ai sensi dell'art. 105 della l.r. 65/2014 del vigente R.U., in rapporto al territorio urbanizzato, come delineato con la variante adottata con la citata D.C.C. n. 21/24, costituente l'allegato sub "A" al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) **DI DARE ATTO** che i valori individuati con il presente provvedimento sono puramente indicativi e non vincolanti ai fini fiscali né per i contribuenti e neppure per l'attività di accertamento degli uffici, ferma restando quanto stabilito dall'art. 1, comma 746, Legge 160/2019 che dispone che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- 4) **DI STABILIRE** che, ai sensi e per gli effetti della legge 241/90, il responsabile del Settore Tributi Donatella Gaggiottini;
- 5) **DI DARE ATTO** che al presente provvedimento sono uniti n. 4 allegati.

\* \* \*

## LA GIUNTA COMUNALE

EVIDENZIATA l'urgenza di provvedere;  
AD UNANIMITA' di voti espressi in forma palese;

## DICHIARA

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE il presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art.134 - comma 4° - del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267.

\* \* \*



# COMUNE DI MONTECATINI TERME

Provincia di Pistoia

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente

**Il Sindaco**

*Dott. Luca Baroncini*

**Il Segretario Generale**

*Dott. Giuseppe Aronica*