



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Delibera n. 60
Del 24/07/2015**

OGGETTO: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU/T.A.S.I. per l'anno 2015..-

L'anno duemilaquindici , il giorno ventiquattro del mese di luglio alle ore 17:45 nella sala consiliare di Massarosa, dietro invito diramato dal Presidente del Consiglio in data 20.07.2015 si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria, di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sig. Del Soldato Adolfo.

Assiste Luca Canessa, il SEGRETARIO GENERALE del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Scrutatori: BATINI CRISTINA, MORELLI NICOLA, COLUCCINI ALBERTO.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti n.13 e assenti, sebbene invitati, n. 4 come segue:

Nome	Qualifica	Presente/Assente
MUNGAI FRANCO	Sindaco	Presente
DEL SOLDATO ADOLFO	Presidente del Consiglio	Presente
BATINI CRISTINA	Consigliere	Presente
BROCCHINI RICCARDO	Capo Gruppo	Assente
FRATI LINDA	Consigliere	Presente
PIERUCCI FEDERICO	Consigliere	Presente
ROSSI MATTEO	Consigliere	Presente
CASTELLI STEFANO	Consigliere	Presente
GIANNINI RAFFAELLO	Consigliere	Presente
ZINZIO FABIO	Capo Gruppo	Presente
GILARDETTI LEONARDO	Capo Gruppo	Presente
PUOSI SERENA	Consigliere	Assente
DATI SISTO	Vice Presidente del Consiglio	Assente
MONTALTO NICOLA	Capo Gruppo	Presente
MORELLI NICOLA	Consigliere	Presente
MARSILI SAMUELE	Capo Gruppo	Assente
COLUCCINI ALBERTO	Capo Gruppo	Presente

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE anche per l'anno 2015 risulta necessario provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU/T.A.S.I. In modo da riuscire a fornire riferimenti indicativi ai contribuenti ed al personale preposto ad espletare le dovute verifiche;

RICHIAMATO il comma 5 dell'articolo 5 del D. Lgs. n. 504 del 1992 che così dispone: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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”*.

RICHIAMATO l'articolo 59 del D. Lgs. n. 446/97 che alla lettera g del comma 1, attribuisce ai comuni nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) la facoltà di *“g) 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

RILEVATO CHE la finalità della suddetta norma era anche quella di definire, unicamente ai fini accertativi dell'I.C.I., valori minimi di riferimento per le diverse zone del territorio comunale, fermo restando che il valore che il contribuente è tenuto a dichiarare ai fini IMU, come base imponibile, è quello venale in comune commercio e che pertanto nel momento in cui il contribuente disponga di atti che esplicitino il valore di una determinata area, tale importo, anche se superiore a quello minimo di riferimento determinato dall'ente rappresenterà il valore di mercato e costituirà quindi la base imponibile per l'accertamento;

ATTESO CHE l'art. 14, comma 6, del D.Lgs. n. 23/2011 ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare dell'art. 59 del D.Lgs. n. 446/97 anche in materia di Imposta Municipale Propria (IMU) ma che la lettera g comma 1 dell'art 59 de446/97 era espressamente prevista per la sola applicazione all'imposta comunale sugli immobili;

CONSIDERANDO CHE i valori determinati con il presente atto assumono in ogni caso il valore di presunzioni semplici sostanzialmente assimilabili agli “studi di settore”, come da unanime giurisprudenza della Corte di Cassazione (Sent. n. 16700/2007);

DATO ATTO CHE l'art. 11 quaterdecies, comma 16 della L.248/2000 e l'Art. 36 comma 2 della L. 248/2006 stabiliscono che *“un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è autorizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

VISTA la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante «Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione» e, in particolare, gli articoli 2, comma 2, 11, 12, 13, 21 e 26;

VISTO il D.Lgs. 23/2011 "in materia di federalismo Fiscale Municipale";

RICHIAMATO l'Art.13, comma 3, del D.L. 6/12/2011 N. 201 convertito in Legge 22/12/2011 n. 214 il quale sancisce che la base imponibile dell'imposta IMU/T.A.S.I. È costituito dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.5 commi 1,3 5 e 6 del citato D.Lgs 504/1992;

VISTO l'art. 2 comma 1 lettera b) del D. Lgs. n. 504/92 che definisce il concetto di area fabbricabile ai fini impositivi T.A.S.I./IMU;

VISTO l'art 1, comma 169, della L. 296/2006 (finanziaria 2007), secondo il quale “gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione;

RITENUTO:

che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 25.11.2010 n. 104 veniva approvata una variante normativa al Regolamento Urbanistico divenuta efficace con la pubblicazione sul Burt Toscana del 29.12.2010 con la quale venivano fra l'altro rideterminate le quantità di dimensionamento sostenibile sul territorio nelle varie UTOE e nel territorio aperto per i vari tipi d'intervento conformemente alle disposizioni del PS;

che pertanto le disposizioni della delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 31/03/2012, tengono conto della situazione edilizia urbanistica del territorio come definita dal Regolamento Urbanistico adottato nell'anno 2007, approvato nell'anno 2008 e successive varianti;

RITENUTO inoltre, stante l'adozione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 09.04.2014 n. 32 e successiva deliberazione a rettifica del 08.07.2014 n. 56 nelle more della loro definitiva approvazione, si rende necessario definire i criteri per la corretta individuazione delle aree edificabili, tenendo conto della doppia conformità ai due strumenti urbanistici ai fini della potenziale edificabilità dell'area

RITENUTO di attribuire il coefficiente E come di seguito:

- **1** per tutte le aree edificabili definite dalla Variante Generale allo Strumento Urbanistico quali le aree BB-BC-TS-CT-BD-B1 ed in generale per tutte le aree soggette ad indice ed intervento diretto;
- **0,8** per tutte le aree edificabili definite dalla Variante Generale allo Strumento Urbanistico soggette ad indice attraverso pianificazione attuativa;
- **0,2** per le aree qualificate come di Salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di PS di cui all'art.59 della Variante Generale;

VISTI i pareri favorevoli espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1°, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, dal Dirigente in ordine alla regolarità Contabile, che si allega al presente atto;

RITENUTO necessario dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, al fine di garantire il buon andamento dell'azione amministrativa ed il perseguimento dei programmi dell'Ente;

Il presidente, al termine degli interventi, pone in votazione il presente atto. Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli n.12 e n. 1 astenuto (Coluccini) espressi in forma di legge dai n. 13 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1- di approvare per l'anno 2015 i seguenti valori delle aree fabbricabili utilizzabili ai fini IMU/T.A.S.I. riconfermando i valori effettivi delle aree già approvati con deliberazione N° 38/2008 e 131/2010:

MICROZONA	AREE A PREVALENTE UTILIZZO	V. VENALE MEDIO	PERCENTUALE	VALORE	VALORE EFFETTIVO AREE coefficiente (MC)
1	RESIDENZIALE	929,62 €/mq	12%	111,55	110
	COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO	1446,08 €/mq	10%	144,61	140
	PRODUTTIVO	387,34 €/mq	20%	77,47	75
2	RESIDENZIALE	1136,21 €/mq	12%	136,35	130
	COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO	1446,08 €/mq	10%	144,61	140
	PRODUTTIVO	387,34 €/mq	20%	77,47	75
3	RESIDENZIALE	516,46 €/mq	12%	61,97	60
	COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO	1446,08 €/mq	10%	144,61	140
	PRODUTTIVO	413,17 €/mq	20%	82,63	80
4	RESIDENZIALE	645,57 €/mq	12%	77,47	75
	COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO	929,62 €/mq	10%	92,96	90
	PRODUTTIVO	413,17 €/mq	20%	82,63	80
5	RESIDENZIALE	774,69 €/mq	12%	92,96	90
	COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO	1136,21 €/mq	10%	113,62	110
	PRODUTTIVO	413,17 €/mq	20%	77,47	75
6	RESIDENZIALE	568,10 €/mq	12%	68,17	65
	COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO	568,10 €/mq	10%	67,14	65
	PRODUTTIVO	568,10 €/mq	20%	82,63	80

2-di riconfermare l'individuazione ed approvazione delle sotto elencate microzone catastali che presentano caratteri di omogeneità del tessuto urbanistico ai fini del calcolo come da allegato n° 1 alla deliberazione N° 38/2008 e N° 131/2010;

MICROZONA 1	Massarosa, Stiava, Piano del Quercione, Pieve a Elici Fg. - 17 - 18 - 19 - 24 - 25 - 26- 27 - 32 - 34 - 35- 36 - 42 - 43 - 47 - 48
MICROZONA 2	Piano di Mommio, Piano di Conca, Bargecchia, Corsanico Fg. - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6- 8 - 9 - 10 - 11- 12 - 13 - 15 - 16
MICROZONA 3	Montramito, Bocchette, zona della bonifica Fg. - 7 - 14 - 22- 23- 29 - 30- 31 - 33- 37 - 38- 39 - 40 - 41
MICROZONA 4	Massaciuccoli Fg. - 45 - 46 - 50- 51- 52 - 56 - 57 - 58- 59 - 63- 64 - 65 - 66
MICROZONA 5	Bozzano, Quieta Fg. - 44 - 49 - 53- 54- 55 - 60- 61 - 62
MICROZONA 6	Gualdo Fg. - 20 - 21 - 28

3- di individuare ed approvare gli ambiti come previsti dal Regolamento Urbanistico vigente ai fini del calcolo dell'imposta e i relativi coefficienti:

AMBITO	DESCRIZIONE	Coefficiente (A)
Urbano	Comprende le aree edificate recenti con prevalenza di diversità tipomorfologiche e d'uso interessanti gli assi viari principali e secondari dell'armatura urbana più significativa;	1
di Influenza urbana	Comprende le parti occasionali caratterizzate da una edificazione episodica, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia, in assenza di lottizzazioni regolari o prive di impianto a tessuto;	0,8
Collinare	Comprende le espansioni collinari ad assetto insediativo sparso, sviluppati in modo spontaneo e occasionale, caratterizzati da tipologie con funzioni residenziali a bassa densità, (UTOE n° 4 e 8);	0,8
Intercluso	Comprende le parti urbane intercluse, con costruzioni in aree prive di impianto regolare caratterizzate da una edificazione episodica, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia;	0,4
Periferico o di margine privo di impianto	Comprende gli insediamenti sviluppati in modo spontaneo e occasionale in area extraurbana di pianura e di collina privi dei requisiti di urbanità, caratterizzati da tipologie con funzioni residenziali a bassa densità;	0,2
Pianificato	Comprende le aree pianificate, con presenza di un disegno progettuale unitario in grado di specializzare uno spazio urbano;	0,1
Aree fuori ambito	Comprese nelle U.T.O.E. (TS, P.R. P.L. B6)	1
	Territorio aperto (P.R. P.L. B6)	0,8
Ambito produttivo	D1-D2a-D2b-D3-D5-D6a	0,8
Ambito produttivo misto	Come risulta nella perimetrazione carte RU ubicate in Montramito	1,0

4-di individuare ed approvare lo schema ai fini della classificazione in zone territoriali omogenee ai sensi del secondo comma del DM 1444/68 come da allegato n° 2 alla deliberazione N° 38/2008 e 131/2010 **dall'anno 2015** con le modifiche ai coefficienti;

Zone assimilate alle zone "B" (comprendente gli ambiti come sopra evidenziati)

DESCRIZIONE	COEFF. (E)	NOTE
Aree edificabili	1	B/6 e nc1; h2 in ambito urbano con UMI>500mq
Aree con edificazione limitata	0,7	H2-prima casa,H2 in ambito urbano e influenza urbana con 350mq<UMI>500mq e prima casa ambito collinare.
Aree con edificabilità condizionata	0,2	H2 in ambito collinare e intercluso, aree soggette a vincolo, <u>UMI minori di 350 mq.</u>

Zone assimilate alle zone "C" e "D" di espansione (comprendente le zone a Piani attuativi e le zone TS)

DESCRIZIONE	COEFF. (E)	NOTE
Aree edificabili in Piano attuativo	0,8	PL1 e PL2 e altri piani attuativi
Aree in Piano Attuativo con edificazione condizionata	0,2	Aree soggette a vincolo
Aree edificabili in Zona TS	1	Aree di trasformazione a standards e altre aree di trasformazione
Aree in Zona TS con edificazione condizionata	0,2	TS1-TS2-TS3 -TS4 in Montramito - TS in aree soggette a vincolo
Aree P.A. e TS non incluse nell'art.72 NTA RU del 2011	0,4	Piani attuativi e zone TS non incluse nell'art.72 NTA RU del 2011

Zone assimilate alle zone "D" e Zona F9 (comprendente gli ambiti produttivi a Permesso diretto)

DESCRIZIONE	COEFF. (E)	NOTE
Aree edificabili	1	Aree prive di vincoli o limitazioni. Potenzialità edificatoria immediata zone D1-D2b-D3 a indice-D6b
Aree con edificazione limitata	0,7	Aree la cui edificazione è limitata dal Regolamento urbanistico. (Ad esempio aree catastalmente autonome che per la loro pertinenzialità consentono l'ampliamento di edifici ad indice Ru3).
Aree con edificabilità condizionata	0,2	Aree la cui edificazione è condizionata dal Regolamento urbanistico (ad esempio condizioni derivanti da vincoli di natura geomorfologica e idraulica.e zone escluse dall'art. 72 delle NTA del RU) zone D1-D2-D2a-D2b-D3-D5-D6a

5 - di stabilire che in ogni caso il valore minimo delle aree non potrà essere inferiore a €. 20,00 al mq., anche qualora, in applicazione della formula per il calcolo dell'imposta di cui al successivo punto 6 il valore derivante dall'applicazione di tutti i coefficienti previsti risultasse inferiore.

6- di individuare ed approvare il costo delle opere di urbanizzazione (U) da sottrarre al valore determinato per le aree non urbanizzate come di seguito indicato:

- Zone TS residenziali o commerciale si prende il valore delle OO.UU. di € 18/mq di ST
- Per le zone soggette a Piano Attuativo si prende in considerazione il valore di € 16/mq

7- di confermare l'individuazione ed approvazione della formula per il calcolo dell'imposta di cui alle deliberazioni N° 38/2008 e 131/2010 come di seguito indicato (tenendo altresì conto del valore minimo di € 20,00/mq come sopra indicato):

- Individuazione della microzona di appartenenza con riferimento alla destinazione (MC).;
- Individuazione dell'ambito di appartenenza (A). Per l'individuazione degli ambiti si fa riferimento alla cartografia del Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 21.03.2007, n° 17;
- Individuazione del coefficiente di edificabilità (E);
- Verifica se trattasi di area urbanizzata o non urbanizzata (U);
- VALORE MQ AREA IN AMBITO URBANIZZATO = MC x A x E
- VALORE MQ AREA IN AMBITO NON URBANIZZATO = (MC x A x E) – U

8- di stabilire e precisare, così come già deliberato con atto n° 38 del 03.04.2008, che i valori delle aree edificabili determinati in base al presente atto non assumono autolimitazione del potere di accertamento dell'ufficio ma solo carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica potendo essere sconosciuti in presenza di atti o documenti di natura pubblica o privata quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni e rettifiche fiscali e che in ogni caso il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio.

9 - Stante l'adozione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 09.04.2014 n. 32 e successiva deliberazione a rettifica del 08.07.2014 n. 56 nelle more della loro definitiva approvazione, si ritiene di dover attribuire al coefficiente E i seguenti valori:

- **1** per tutte le aree edificabili definite dalla Variante Generale allo Strumento Urbanistico quali le aree BB-BC-TS-CT-BD-B1 ed in generale per tutte le aree soggette ad indice ed intervento diretto;
- **0,8** per tutte le aree edificabili definite dalla Variante Generale allo Strumento Urbanistico potenzialmente edificabili attraverso pianificazione attuativa;
- **0,2** per le aree qualificate come di Salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di PS di cui all'art.59 della Variante Generale;

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli n.12 e n. 1 astenuto (Coluccini) espressi in forma di legge dai n. 13 consiglieri presenti e votanti,

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art.134 del T.U.E.L approvato con D.lgs. 18.08.2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Luca Canessa

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
F.to Del Soldato Adolfo

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione oggi 12/01/2016 viene affissa all' Albo pretorio, ove vi rimarrà a tutto il 27/01/2016.

Comune di Massarosa, lì 12/01/2016.

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
Massimiliano Lombardi

ATTESTATO DI ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 06/02/2016. Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è divenuta eseguibile il 24/07/2015.

Lì, 12/01/2016.

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
Massimiliano Lombardi
