



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 201 del 18/08/2020

OGGETTO: VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PIETRASANTA. APPROVAZIONE

L'anno duemilaventi il giorno diciotto del mese di Agosto alle ore 17:00, ai sensi art. 73 del D.L. n.18 del 17 marzo 2020 convertito nella legge 27 del 24 aprile 2020, successivamente prorogato dal D.L. del 30/7/2020 n. 83 e del Decreto del Sindaco n. 19 del 23 aprile 2020 avente ad oggetto: LINEE GUIDA PER LO SVOLGIMENTO DELLE SEDUTE DELIBERATIVE DELLA GIUNTA COMUNALE IN MODALITA' TELEMATICA, si è riunita la Giunta per trattare gli affari all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il sig. Sindaco Alberto Stefano Giovannetti, presente in loco.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	GIOVANNETTI ALBERTO STEFANO presente in loco	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	BARTOLI ELISA presente da remoto	X	
<u>3</u>	Assessore	BRESCIANI FRANCESCA presente da remoto	X	
<u>4</u>	Assessore	COSCI ANDREA presente in loco	X	
<u>5</u>	Assessore	FILIE' STEFANO presente da remoto	X	

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Partecipa, presente in loco, il Vice Segretario Monica Torti, incaricato della redazione del verbale.

LA GIUNTA

con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme e nei modi di legge,

DELIBERA

di approvare l'allegata proposta di deliberazione,

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Alberto Stefano Giovannetti

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Vice Segretario
Monica Torti

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con deliberazione di Giunta comunale n. 134 del 29 maggio 2015 con oggetto: "Determinazione dal valore di riferimento delle aree fabbricabili nel Comune di Pietrasanta ai fini IMU", sono stati approvati i valori di riferimento delle aree fabbricabili nel territorio comunale di Pietrasanta;

che detti valori sono stati determinati a seguito di uno studio ed una analisi svolta dal Servizio Entrate comunali basandosi sui prezzi di compravendita di terreni edificabili e dei prezzi OMI (osservatorio immobiliare dei prezzi rilevati dall'Agenzia del Territorio ora Agenzia Entrate - Territorio) relativi all'anno 2013 (e precedenti), risultando i seguenti:

AREE FABBRICABILI – valore venale in comune commercio (art.5 comma 5 D.Lgs. 504/1992)							
		A/7, A/1, A/8, A/9					
		LITORANEA	MARINA	PIANA	CENTRO	COLLINA	STRETTOIA
	Lotti liberi	450	380	340	380	300	280
ABITATIVO	Lotti liberi con cessione OO.PP.* 5%	427	361	323	361	285	266
	Lotti convenzionati (sociale)* 5%	427	361	323	361	285	266
		Altre cat. A (tranne A/10)					
		LITORANEA	MARINA	PIANA	CENTRO	COLLINA	STRETTOIA
	Lotti liberi	410	340	310	340	270	250
	Lotti liberi con cessione OO.PP.* 5%	389	323	294	323	256	237
ABITATIVO	Lotti convenzionati (sociale)* 5%	389	323	294	323	256	237
	Convenzionate (1) 8%	377	313	285	312	248	230
Aree di nuovo impianto*	Sociale (2) 5%	389	323	294	323	256	237
	Peep 10%	369	306	279	306	243	225

Legenda

* = % riduzione cumulabili

1 = convenzione di cessione

2 = sottoscrizione atto d'obbligo (Delibera

C.C. 57/2015)

AREE FABBRICABILI – valore venale in comune commercio (art.5 comma 5 D.Lgs. 504/1992)							
		LITORANEA	MARINA	PIANA	CENTRO	COLLINA	STRETTOIA
	ARTIGIANALE / INDUSTRIALE	190	190	190	190	190	190
	COMMERCIALE	150	340	280	380	230	280
	RICETTIVO / TERZIARIO	450	340	280	380	230	280

che l'art. 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160 del 27/12/2019, afferma: "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. (omissis)"; l'art. 36, comma 2, del d. l. 223/2006, recita: "Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n.633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area e' 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.";

Delibera di Giunta n. 201 del 18/08/2020

che l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160 del 27/12/2019, afferma: *"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.*

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) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, 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.(omissis)"

che il territorio comunale è catastalmente suddiviso in due zone censuarie e con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 28/06/1999 il territorio comunale è stato suddiviso in n. 7 microzone;

Dato atto che dalla rilevazione ed analisi dei prezzi OMI degli anni dal 2014 al 2019 si è evidenziato un decremento/incremento dei prezzi nel modo seguente:

MICROZONA	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
1	-6%	-3%	-3%	-3%	-12%	-6%
2	0%	0%	0%	-6%	-13%	-3%
3	-2%	-3%	-1%	-3%	-13%	-6%
4	-4%	-1%	-2%	-6%	-11%	-2%
5	0%	0%	0%	-2%	-6%	0%
6	0%	0%	0%	-7%	-10%	-1%
7	0%	0%	0%	-3%	-9%	0%

Considerato che l'evoluzione urbanistica ed economico - sociale del territorio (trascorsi 20 anni dalla suddivisione del territorio in microzone, giugno 1999), rende necessario rivedere la ripartizione del territorio dalle n. 7 microzone riducendole a n. 6 aree omogenee per garantire una migliore uniformità nella definizione del più probabile valore di mercato e, quindi, dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU, nel modo seguente:

Area omogenea	Microzona
Litoranea	1
Marina	1-2-3
Piana	3-4
Centro	5
Collina	3-4-6
Strettoia	7

che le percentuali rappresentate nell'Allegato n. 2.2 relative alle aree omogenee, sono state determinate a seguito di una media dei valori relativi alle microzone;

Ritenuto:

Delibera di Giunta n. 201 del 18/08/2020

-di confermare lo studio e l'analisi svolta dal Servizio Entrate Comunali, di cui alla Delibera G.C. n.134/2015 con la quale sono stati determinati i valori di riferimento delle aree fabbricabili nel territorio comunale di Pietrasanta;

-di adeguare i valori di riferimento delle aree fabbricabili nel territorio comunale applicando ai valori dell'Allegato n. 1, un coefficiente di attualizzazione che consente di riparametrare il valore all'annualità oggetto di valutazione (e cioè le variazioni percentuale dei valori OMI) indicati nello Allegato n. 2.2, (per tipologia e area omogenea), ottenendo così i *valori di riferimento* per anno rappresentati negli Allegati nn. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6;

-di stabilire che le variazioni dei valori di riferimento sono definite in base all'anno precedente e, quindi, anno su anno; il valore dell'anno considerato è, per tanto, determinato applicando ai valori dell'Allegato n. 1 le variazioni dei valori OMI anno su anno di cui all'Allegato nn. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6;

-di apportare un adeguamento dei moltiplicatori relativi all'indice di edificabilità rendendoli più aderenti alle specificità e particolarità edificatorie del territorio ed alle caratteristiche della potenzialità edificatoria dell'area fabbricabile, che tiene conto degli indici di edificabilità (rapporto di copertura), come indicato nell'Allegato n. 4;

Richiamato il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 43 del 03/08/2020 ed, in particolare, l'art. 9, commi seguenti:

"4. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale, entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.

5. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

6. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato."

Ritenuto di fornire ai contribuenti, in attuazione dei principi di trasparenza e semplificazione contemplati dallo Statuto del contribuente, L. n. 212/2000, art. 6, commi 3 e 4, uno strumento previsionale utile per la determinazione della base imponibile da adottare nella liquidazione del tributo comunale;

Visto l'art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;

Visto l'art. 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

Visto l'art. 9, comma 4, del vigente Regolamento Comunale approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 03/08/2020 di disciplina dell'IMU ove si dispone che la Giunta Comunale approva i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili;

Delibera di Giunta n. 201 del 18/08/2020

Richiamate la seguenti deliberazioni che hanno approvato gli strumenti di programmazione dell'Ente:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 31/12/2019, esecutiva, con la quale sono stati approvati il Documento Unico di Programmazione 2020/2022 ed il Bilancio di previsione 2020-2022;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 10/01/2020, esecutiva, con la quale si è provveduto ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione – parte finanziaria - per gli anni 2020-2022;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 14.02.2020 con la quale è stata approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020-2022 - sezione “Piano degli Obiettivi e delle Performance”;

Visto l'art. 107, comma 2, del D.L. n. 18/2020, come modificato dall'art. 106, comma 3-bis, del D.L. n. 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 77/2020, che dispone l'ulteriore differimento al 30 settembre il termine per la deliberazione del bilancio di previsione e il termine per la deliberazione di controllo a salvaguardia degli equilibri di bilancio a tutti gli effetti di legge;

Visto l'art. 48 del D.Lgs 14/08/2000, n. 267 TUEL di attribuzione delle competenze appartenenti alla Giunta Comunale;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espresso dal Dirigente della Area Servizi Finanziari ed Entrate Comunali, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

con voti unanimi, espressi in modi e forme di legge;

DELIBERA

che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione seppur non materialmente trascritte;

1. di approvare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili del territorio comunale quali valori di riferimento per la determinazione della base imponibile ai fini IMU, secondo quanto riportato negli Allegati nn. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, l'Allegato n. 4 Tabella dei moltiplicatori, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare, altresì, gli Allegati nn. 1, 2.1, 2.2, quale parte dell'iter logico di determinazione dei valori di riferimento dell'area fabbricabile;
3. di dare atto che nel caso di mancata deliberazione da parte della Giunta comunale dei valori di riferimento entro il termine di ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, i valori si intendono confermati di anno in anno;
4. di dare mandato all'Ufficio competente la pubblicazione del presente atto nelle forme e modi di legge.