



CITTA' DI VINCI

COPIA

Città metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n. 132 del 03 GIUGNO 2024

VALORE VENALE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE BIANCHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - DETERMINAZIONI

L'ANNO DUEMILAVENTIQUATTRO e questo GIORNO TRE del MESE di GIUGNO alle ORE 12,30 in videoconferenza, si è riunita la Giunta Comunale.

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Stefano Salani.

Il sig. Giuseppe Torchia nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, apre la seduta ed invita a deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
TORCHIA GIUSEPPE	SINDACO	S
IALLORENZI SARA	VICESINDACO	S
CHINI MILA	ASSESSORE	N
VIGNOZZI VITTORIO	ASSESSORE	S
FRESE PAOLO	ASSESSORE	S
CIATTINI CHIARA	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 5</i>		<i>Totali Assenti: 1</i>



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 132 DEL 03/06/2024

OGGETTO: VALORE VENALE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE BIANCHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - DETERMINAZIONI

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 26/04/2022 immediatamente esecutiva con la quale è stato approvato il Regolamento ad oggetto: "REGOLAMENTO PER LO SVOLGIMENTO DELLE SEDUTE DELLA GIUNTA COMUNALE";

RICHIAMATO l'art. 5 del suddetto Regolamento il quale stabilisce le disposizioni per lo svolgimento delle sedute di Giunta Comunale sia in modalità da remoto che in modalità mista;

CONSIDERATO quindi che i lavori della Giunta si svolgono con la presenza del Segretario Comunale dott. Stefano Salani, in collegamento da remoto con i membri della giunta, anch'essi in collegamento da remoto, utilizzando l'applicativo Jitsi Meet;

CONSIDERATO che il Segretario in collegamento da remoto, utilizzando l'applicativo Jitsi Meet, ha provveduto alla corretta identificazione e riconoscimento dei partecipanti attraverso lo schermo del terminale per mezzo del quale viene realizzata la giunta in modalità da remoto, ed ha accertato la presenza ed assenza dei componenti la giunta come riportato nel frontespizio della presente deliberazione;

Premesso che:

- a decorrere dall'anno 2020, il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020), ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (IMU), abrogando i precedenti prelievi sugli immobili di cui alla Legge 147/2013;
- secondo quanto stabilito dal comma 745, art. 1, L. 160/2019, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili;
- in base alla lettera d) del comma 741, articolo 1, L. 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. La stessa disposizione di legge rinvia all'articolo 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 che dispone "(...) 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*;

Considerato che:

- per le aree fabbricabili, il valore imponibile è costituito, secondo quanto previsto dal comma 746, dell'art. 1, L. 160/2019, dal valore 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;
- sempre secondo quanto disposto dal citato comma 746, 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 rappresentata dal valore dell'area, considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla



CITTA' DI VINCI Città Metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 132 DEL 03/06/2024

OGGETTO: VALORE VENALE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE BIANCHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - DETERMINAZIONI

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;

VISTO l'art. 59, comma 1 lett. g) a norma del quale, con proprio regolamento i Comuni possono "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;

RICHIAMATO, l'art. 9, comma 9 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU) approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 28 del 16/07/2020 ai sensi del quale "Ai fini della riduzione dell'insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni edificabili. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato con la deliberazione prevista al periodo precedente;

CONSIDERATO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 21/07/2010 è stato approvato il Piano Strutturale ai sensi della L.R. 03/01/2005, n. 1;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 24/01/2014 (pubblicato sul BURT n. 6 del 12/02/2014) è stato adottato, ai sensi della legge regionale citata, il nuovo Regolamento Urbanistico e che con deliberazione n. 14 del 28/02/2015 lo stesso è stato definitivamente approvato;
- conseguentemente all'entrata in vigore di tali strumenti urbanistici si è determinato un diverso assetto del territorio con la previsione di nuove e diverse aree fabbricabili, il cui valore minimo di accertamento ai fini IMU è stato determinato con deliberazione di Giunta comunale n. 262/2015, individuando le aree come di seguito:
 - 1) AREE DI ADEGUAMENTO AR, quelle di completamento e saturazione già individuate nel precedente P.R.G. e riconfermate dal Regolamento Urbanistico;
 - 2) AREE DI TRASFORMAZIONE TR, quelle suscettibili di edificazione mediante intervento edilizio diretto, eventualmente convenzionato o soggetto ad atto d'obbligo in ragione delle opere di urbanizzazione già esistenti o da completare;
 - 3) PIANI ATTUATIVI (PA), quelle in cui la realizzazione degli interventi previsti è vincolata ed attuabile attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi dell'art. 65 della L.R. n. 1 del 03/01/2005 (oggi disciplinato dall'art. 107 della L.R. n. 64 del 10/11/2014). Tali aree costituiscono parti di territorio assoggettate alla disciplina della perequazione urbanistica;
 - 4) PIANI ATTUATIVI (PA*), quelle in cui è ammessa un'opzione che permette di attuare le trasformazioni anche attraverso un intervento diretto convenzionato che comporta comunque, oltre alla stipula di apposita convenzione, la redazione di un progetto unitario esteso all'intera area;
 - 5) PROGETTI NORMA, le aree suscettibili di edificazione ricadenti all'interno dei sistemi/sottosistemi ed indicate con la sigla PN (seguita da un numero che identifica l'area compresa entro un apposito perimetro). Si tratta di particolari aree che, secondo gli specifici schemi direttori individuati dal Piano Strutturale, assumono un ruolo strategico e sono sottoposte a previsioni particolareggiate definiti "Progetti Norma";

RICHIAMATE le deliberazioni di Giunta comunale:



CITTA' DI VINCI Città Metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 132 DEL 03/06/2024

OGGETTO: VALORE VENALE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE BIANCHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - DETERMINAZIONI

- n. 46 del 29/03/2022 con cui sono stati adeguati, ai fini dell'Imposta Municipale Propria, i valori delle aree fabbricabili ricadenti all'interno dei Progetti Norma (PN) individuati con la delibera n. 262/2015, riducendone il valore del 30%;
- n. 28 del 07/02/2023 con cui sono stati nuovamente adeguati, ai fini dell'Imposta Municipale Propria, i valori delle aree fabbricabili ricadenti all'interno dei Progetti Norma (PN) determinati con la delibera 262/2015, riducendo il valore già adeguato con delibera della Giunta comunale n. 46 del 29/03/2022 di un ulteriore 30%;

DATO ATTO inoltre che:

- 1) con deliberazione di Consiglio comunale n. 97 del 15/12/2023 è stato adottato, ai sensi degli artt. 19 e 23 della L.R. Toscana n. 65/2014, il "Piano Strutturale Intercomunale delle Città e Territori delle due rive";
- 2) la L.R. Toscana 28 dicembre 2023, n. 48, all'art. 10 rubricato "Proroga dei termini di efficacia delle previsioni dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici per i comuni in stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi a partire dal 29 ottobre 2023. Inserimento dell'articolo 252 quinquies nella l.r. 65/2014" ha novellato la L.R. 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), inserendo l'art. 252 con cui è stata disposta la proroga al **31/03/2024** dei termini di efficacia delle previsioni dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici per i comuni in stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi a partire dal 29 ottobre 2023;
- 3) con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 24/04/2024 è stato adottato il Piano Operativo comunale;

RILEVATO che:

- a seguito della proroga normativa sopracitata, a far data dal 1° aprile 2024 sono decadute le previsioni urbanistiche delle aree ricadenti nei PN, nei PA e nei PA* del Regolamento Urbanistico del 2014, e che tali aree sono annoverabili fra le cosiddette "Zone bianche" ovvero prive di disciplina urbanistica e tributaria ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- in conseguenza all'adozione dei Piani sopra descritti si sono venute a creare situazioni specifiche non esentate dal pagamento dell'imposta e al contempo non definibili come area fabbricabile in quanto non utilizzabile a scopo edificatorio, da equiparare ed assoggettare di fatto alla disciplina delle "Zone bianche";

DATO ATTO che per tali "Zone bianche" si ritiene possibile applicare l'art. 105 "Aree non pianificate" della L.R. 65/2014 che limita l'utilizzo di quantità edificabili e consente, sugli edifici esistenti, solo alcuni tipi d'intervento edilizio;

RILEVATO inoltre che la giurisprudenza consolidata ritiene che le cosiddette "Zone bianche" non possano essere considerate né come aree edificabili, né considerate zona agricole in ragione della loro, seppur ridotta, potenzialità edificatoria (Corte di Cassazione del 28/12/2017 n. 31051 e Corte di Cassazione del 07/09/2018 n. 21761);

RICHIAMATA, a tal fine, la pronuncia n. 21080/2019 della Corte di Cassazione, secondo cui "La natura edificabile non viene meno, trattandosi di evenienze incidenti sulla sola determinazione del valore venale dell' area, né per le ridotte dimensioni e/o la particolare conformazione del lotto, che non



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 132 DEL 03/06/2024

OGGETTO: VALORE VENALE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE BIANCHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - DETERMINAZIONI

incidono su tale qualità (salvo che siano espressamente considerate da detti strumenti attributive della stessa), essendo sempre possibile l'accorpamento con fondi vicini della medesima zona, ovvero l'asservimento urbanistico a fondo contiguo avente identica destinazione, né a seguito di decadenza del vincolo preordinato alla realizzazione dell'opera pubblica, da cui deriva non una situazione di totale inedificabilità, ma l'applicazione della disciplina delle c.d. "Zone bianche" (nella specie quella di cui all'art. 4, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, applicabile "ratione temporis"), che, ferma restando l'utilizzabilità economica del fondo, configura pur sempre, anche se a titolo provvisorio, un limitato indice di edificabilità. (Cass., Sez. 5, n. 25676/2008). Ma nelle more dello svolgimento di tali procedure è ben possibile che si apra una fase per così dire "transitoria", in cui le aree risultanti prive di specifiche previsioni, ad esse relative, vengono definite, con gergo tecnico, "Zone bianche" (espressione convenzionale usata in passato, erroneamente, per indicare le zone agricole, e che deve invece indicare le zone "non pianificate"). In assenza di una qualsiasi destinazione di "piano", perché caducata e quindi come se mai fosse esistita, e quindi anche in mancanza di ultrattività delle stesse norme tecniche di attuazione del PRG, non si può argomentare con certezza per la natura "agricola" dell'area ricadente in una "zona bianca";

RICHIAMATO il combinato disposto dell'art. 59 del d.lgs. 447/2006 e dell'art. 9, comma 9 del Regolamento comunale della nuova IMU,

VALUTATO di dover procedere alla determinazione dei valori delle "Zone bianche", che costituisca sia un'indicazione per il contribuente per il calcolo della base imponibile, sia un riferimento per l'attività di accertamento dando atto che l'Ente non farà luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato dal Comune, conseguendo pertanto obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini;

VISTA la nota dell'Ufficio Tecnico con cui è dato atto sia dello svolgimento di analisi di mercato nel contesto territoriale del Comune volte ad individuare aree con caratteristiche simili (procedimento di stima diretto sintetico-comparativo), sia di stime del più probabile valore economico di tali aree sulla base del valore di trasformazione (procedimento di stima analitico), procedimenti logico-metodologici in base ai quali può essere attribuito alle suddette aree un valore venale di €. 15,00 al metro quadrato;

DATO ATTO che è riconosciuta ai proprietari delle aree attualmente classificate come "Zone bianche" di produrre atti che provano un diverso valore rispetto a quello predeterminato;

VISTO il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica del provvedimento espresso dal responsabile dell'ufficio competente ai sensi dell'art. 49 comma 1° D.Lgs. 267/2000, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole relativo alla regolarità contabile del provvedimento espresso dal responsabile del Settore Finanziario ai sensi dell'art. 49 comma 1° D.Lgs. 267/2000, dato che l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Comunale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del D.Lgs. 267/2000;

VISTI gli artt. 125 e 127 comma 1° del D.Lgs. 267/2000;



CITTA' DI VINCI
Città Metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 132 DEL 03/06/2024

OGGETTO: VALORE VENALE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE BIANCHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - DETERMINAZIONI

CONSTATATA la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 48, comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Con votazione unanime e favorevole, palesemente resa,

DELIBERA

1. DI APPROVARE le premesse del presente atto quali parti integranti e sostanziali dello stesso;
2. DI DARE ATTO che:
 - ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. Toscana 28 dicembre 2023, n. 48, a far data dal 1/04/2024 le previsioni urbanistiche delle aree ricadenti nei PN, nei PA e nei PA* del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio n. 14 del 28/02/2015 sono decadute e che tali aree sono divenute "zone bianche" ovvero prive di disciplina urbanistica e tributaria ai fini dell'applicazione dell'IMU;
 - in conseguenza all'adozione del "Piano Strutturale Intercomunale delle Città e Territori delle due rive" (deliberazione di Consiglio comunale n. 97 del 15/12/2023) e del Piano Operativo comunale (deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 24/04/2024), si sono venute a creare situazioni specifiche non esentate dal pagamento dell'imposta e al contempo non definibili come area fabbricabile in quanto non utilizzabile a scopo edificatorio, da equiparare ed assoggettare di fatto alla disciplina delle "Zone bianche";
3. DI ATTRIBUIRE—alle aree di cui al punto 2) il valore venale di € 15,00 mq, come da nota dell'Ufficio Tecnico che si allega come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ma esclusa dalla pubblicazione;
4. DI DARE ATTO che il valore di cui al punto 3) costituisce sia un parametro per il contribuente per il calcolo della base imponibile, sia un riferimento per l'attività di accertamento, dato atto che l'Ente non farà luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato dal Comune;
5. DI DARE ATTO che è riconosciuta ai proprietari delle aree attualmente classificate come "Zone bianche" di produrre atti che provano un diverso valore rispetto a quello predeterminato;
6. DI DARE MANDATO al responsabile del settore IV di adottare tutti i successivi adempimenti finalizzati all'esecuzione della presente deliberazione;

indi la Giunta Comunale
delibera altresì

CON VOTAZIONE unanime, separata e palese, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs 267/00, per poter provvedere quanto prima agli adempimenti conseguenti e rendere noto tempestivamente il provvedimento in vista del pagamento dell'acconto IMU in scadenza il 16/06.



CITTA' DI VINCI

Città metropolitana di Firenze

Settore 4 - Settore Contratti, Tributi, Attività Produttive-SUAP

deliberazione della Giunta Comunale

Numero Proposta **149** del **28/05/2024**

Numero Delibera **132** del **03/06/2024**

Oggetto: VALORE VENALE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE BIANCHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - DETERMINAZIONI

PARERI

Ai sensi dell'art. 49 comma 1° D.Lgs 267/2000 sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

Il Responsabile del Settore interessato

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** esprime parere: **FAVOREVOLE**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

D.ssa Cecilia Lucii

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** esprime parere: **FAVOREVOLE**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

D.ssa Deanna Mascherini



CITTA' DI VINCI

Città metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n. 132 del 03 GIUGNO 2024

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Giuseppe Turchia

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Stefano Salani