



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

**DELIBERA n. 155 del 29/11/2023**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADOZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU.**

L'anno duemilaventitre il giorno ventinove del mese di novembre, convocata nei modi di legge per le ore 08:30 nella sede del Comune di Reggello, si è riunita la Giunta Municipale sotto la presidenza di Piero Giunti nella sua qualità di SINDACO e con l'intervento degli assessori che dall'appello risultano essere i seguenti:

GIUNTI PIERO	SINDACO	Presente
BARTOLOZZI JO	VICE SINDACO	Presente
BARTOLINI ADELE	ASSESSORE	Presente
BATIGNANI TOMMASO	ASSESSORE	Presente
COSI ANDREA	ASSESSORE	Presente
DEL SALA PRISCILLA	ASSESSORE	Presente

**Presenti n. 6**

**Assenti n. 0**

Partecipa alla seduta il Segretario comunale Dott. Massimo Origa, che, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. a) del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, provvede alla redazione del presente verbale.

Partecipa in collegamento da remoto l'assessore Tommaso Batignani.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Piero Giunti, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti iscritti all'o.d.g.



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE

- il comma 738 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha abolito, a decorrere dal 1° gennaio 2020 l'imposta unica comunale (Iuc) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari) e, nel contempo, i successivi commi da 739 a 783 hanno ridisciplinato la nuova imposta municipale propria (Imu);
- il comma 777, lettera d), art 1 della Legge n. 160/2019, in riguardo alla potestà regolamentare comunale ai fini IMU, prevede la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'articolo 2 comma 1 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU dispone che la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- con deliberazione n. 325 del 12.5.2010 la Giunta Comunale (e successivamente con Deliberazione G.C. n. 776 del 16/11/2010), approvava, a seguito dell'adozione del nuovo regolamento urbanistico, una tabella di conversione delle classificazioni che consentiva al contribuente di conoscere il valore venale per ciascuna zona edificabile.

TENUTO CONTO che in base al comma 740.art .1 L.N. 160/2019 il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili;

PRESO ATTO che a norma dell' art 1 comma 741 lettera d) della medesima legge, per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistiche generali o attuativi, ovvero in base alla possibilità effettiva di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell' indennità di espropriazione per pubblica utilità;

RILEVATO, inoltre, che il medesimo comma prevede l' applicazione di quanto previsto dall'articolo 36, comma 2, del D.L. n 223/2006 convertito con modificazioni dalla L 223/2006 convertito con modificazioni dalla L. n.248/2006, ovvero che un' area è da considerare comunque fabbricabile se è 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 che il comma 746 art 1 L.n. 160/2019, con riferimento alla base imponibile prevede che per le aree edificabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell' anno d' 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;

CHE il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettera c) d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001 ( interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di ristrutturazione



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

urbanistica), 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;

**RICHIAMATA** la lettera d) comma 777 dell' art. 1 della Legge sopra citata che, prevede che i comuni con proprio regolamento comunale possono 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 versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

**VISTA** la Circolare del Ministero dell' Economia e delle Finanze del 18/03/2020 n. 1/DF, secondo cui la disciplina dell' IMU, contenuta nei commi da 739 a 783 della legge n. 160, citata, si pone in linea di continuità con il precedente regime, poichè ne costituisce una mera evoluzione normativa;

**DATO ATTO** che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 19/03/2012 e successivamente modificato con delibera n.77 del 29/03/2013 è stato approvato il Regolamento per l' applicazione dell'Imposta Propria;

**RICHIAMATO** il disposto dell'art. 5 comma 2 del citato regolamento, per il quale "Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera il Comune può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune"

**DATO ATTO** che l'individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale del valore delle aree edificabili non può avere altro effetto che quello di una limitazione del potere di accertamento del tributo, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quello stabilito dal presente provvedimento;

**CONSIDERATO** che questa Amministrazione Comunale ritiene opportuno provvede all'individuazione del valore ai fini IMU delle aree edificabili in modo da fornire dei riferimenti ai contribuenti al fine di facilitare l'adempimento fiscale, eliminando per quanto possibile le fonti d'incertezza sulla base imponibile;

**RILEVATO**, pertanto, opportuno, determinare per l'anno d'imposta 2023 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili previste dal vigente Piano Operativo al fine di semplificare i rapporti tra cittadino e Amministrazione, costituendo anche un importante strumento di deflazione del contenzioso

**VISTO** l'Atto di Gestione Organizzativa del Coordinatore di Direzione e Organizzazione dell'Ente n° 2 del 28/04/2023 con il quale si disponeva di costituire un gruppo di lavoro per individuazione del valore di tali aree;

**RICHIAMATO** il Piano Operativo, adottato con deliberazione C.C. 56 del 22/07/2020 e definitivamente approvato con deliberazione C.C. n.41 del 18/5/2023, con efficacia acquisita il 28/07/2023, a seguito di pubblicazione sul BURT n. 28 del 28/06/2023;



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

VISTA la relazione finale a conclusione del lavoro svolto (prot. n.31561 del 27/11/2023) relativa all'attività di determinazione dei valori venali in comune commercio effettuata dal gruppo di lavoro incaricato, con il supporto di un tecnico esterno, la quale comporta la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee come definita dall'elaborato denominato "TABELLE DEI VALORI UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U".

CONSIDERATO che il nuovo Piano Operativo Comunale conforma come tessuto di completamento (B0) alcune aree con presenza di edifici e già urbanizzate, ma con porzioni di terreno libere dall'edificazione e quindi suscettibili al completamento edilizio;

TENUTO CONTO, inoltre, che tali aree, pur essendo un tessuto di completamento, esprimono una capacità edificatoria con indice 0,45 mq/mq, che le rendono edificabili al perfezionamento di un lotto maggiore di 600 mq;

CONSTATATO quindi che queste aree sono uniche dal punto di vista edilizio-urbanistico e che contemporaneamente dovrebbero essere applicate le norme, da un punto di vista fiscale, che regolano i tessuti di saturazione (Dlgs 504/1992 art. 5 comma 6) e che regolano le aree di sviluppo (legge n. 160/2019, articolo 1, comma 741, lettera d);

CONSIDERATO che la norma, per finalità fiscali, rileva l'effettivo maggior valore di mercato che un terreno acquisisce quando lo stesso è considerato come area fabbricabile dagli strumenti urbanistici, ancorché gli stessi non siano attuativi e non si consenta in concreto l'edificazione di un'area;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dal Responsabile del Settore Finanziario;

A VOTI FAVOREVOLI UNANIMI, resi nelle forme di legge,

## DELIBERA

1. di prendere atto e di approvare per quanto di competenza la relazione finale di stima per la determinazione del valore unitario medio delle aree edificabili ai fini Imu;
2. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU contenuti nell'elaborato denominato: "TABELLE DEI VALORI UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U". e loro applicazione, **(allegato 1)** ;
3. di prevedere per i tessuti di completamento (B0), vista la loro particolarità, sia per finalità urbanistiche che per quelle fiscali, una riduzione del 60% del valore stimato per le aree B0. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area ai sensi dell'art. 1 comma 746 della legge n.160/2019 (nuova costruzione...) la base imponibile sarà costituita dal valore dell'area per intero, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, a far data dalla presentazione del relativo titolo edilizio fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione;



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

4. di attribuire vigenza ai suddetti valori dall'approvazione del piano Operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 18/05/2023, efficace dal 29/07/2023, nonché per le annualità successive fintantoché l'Amministrazione Comunale ravvisi elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;
5. di effettuare la pubblicazione dell'elaborato denominato "TABELLE VALORI DELLE AREE EDIFICABILI", sul sito web dell'Amministrazione Comunale al fine di garantirne la più ampia diffusione e conoscenza da parte dei contribuenti interessati;
6. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante la necessità di garantirne una piena conoscibilità da parte dei contribuenti entro il termine per il versamento dell'acconto dell'imposta;
7. di comunicare il presente atto, contestualmente all'affissione all'Albo, ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18/08/2000 n.267.

Successivamente, stante l'urgenza

## **LA GIUNTA COMUNALE**

a voti unanimi, resi nelle forme di legge,

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

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti art.134, comma 4, del D.L.vo 18.8.2000 n.267.

--- 0 ---



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

**IL SINDACO**  
Piero Giunti

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Massimo Origa