



**COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA**

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 83 del 11/05/2018

Rif. Proposta n. 205/2018

OGGETTO: DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (D. LGS. 15/12/1997 N. 446 ART. 5 LETT. G)

Il giorno undici del mese di Maggio dell'anno 2018, la Giunta Comunale convocata presso il Palazzo Comunale alle ore 09:00 nei modi e termini di legge, si è riunita composta dai seguenti Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenza</u>	<u>Assenza</u>
CECCARDI SUSANNA	Sindaco	X	
ROLLO DARIO	Vice Sindaco	X	
LEGNAIOLI DONATELLA	Assessore	X	
ZIELLO EDOARDO	Assessore		X
AVOLIO SONIA	Assessore	X	
DEL SEPPIA LUCIANO	Assessore	X	
SBRAGIA ROBERTO	Assessore	X	

Risultano Presenti n. 6 e assenti n. 1

Presiede la Seduta il Sindaco Susanna Ceccardi, assiste il Segretario Generale D.A. Rosa Priore.

Il Sindaco, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare ed assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta presentata dal Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 1 Amministrativa Istituzionale e Contabile avente l'oggetto sopraindicato e allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**) comprensiva dell'**allegato A**;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-contabile del Responsabile P.O.A della Macrostruttura 1 Amministrativa Istituzionale e Contabile (**Allegato B**);

DOPO breve discussione;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE la proposta del Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 1 Amministrativa Istituzionale e Contabile avente l'oggetto sopraindicato e allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**) comprensiva dell'**allegato A**;
- 2) DI COMUNICARE la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- 3) DI DISPORRE la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio on Line del Comune di Cascina ai sensi dell'articolo 124 comma 1 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000;
- 4) DI DARE ATTO che chiunque ne abbia interesse può proporre ricorso contro il presente provvedimento al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, oppure al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla Pubblicazione della presente. I ricorsi sono alternativi.

Indi LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuta la necessità di procedere in considerazione dell'approssimarsi della scadenza prevista per il pagamento della prima rata I.M.U.;

con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.



**COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Susanna Ceccardi

Il Segretario Generale D.a.
Rosa Priore

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line del Comune di Cascina e rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 al repertorio n. _____.

Cascina

L'addetto alla pubblicazione
Rosanna Giannini

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è pubblicata dal _____ al _____ senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva in data _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

Cascina

IL SEGRETARIO GENERALE

2018

Tabella dei valori di riferimento generali (€/mq)

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO - microzona 1 - capoluogo¹	VALORE DI RIFERIMENTO - microzona 2 - suburbana²	VALORE DI RIFERIMENTO - microzona 3 - extraurbana³
Area Urbana Storica	88,50 ⁴	89,50 ⁴	74,00 ⁴
Residenziale di completamento (art.25.1)	107,00	108,00	89,50
Lotti liberi (art.25.2)	43,00 ⁵	43,50 ⁵	36,00 ⁵
Insedimenti produttivi (art.27.1)	53,50 ⁶ 83,50 ⁷	57,50 ⁶ 87,50 ⁷	-----
Insedimenti produttivi sparsi (art.28)	-----	-----	44,00 ⁶ 66,50 ⁷
Aree per l'istruzione (art.21.1)	14,00	9,50	7,00
Aree per attrezzature di interesse comune (art.21.2)	52,00	53,00	43,00
Aree per strutture private di interesse pubblico (art.22)	52,00	53,00	43,00
Verde attrezzato e per il tempo libero (art.21.3)	19,00	12,50	9,50
Aree per parcheggi (art.21.4)	19,00	12,50	9,50
Verde Privato (art.29)	32,00	32,50	27,00
Verde Sportivo (art.30)	Da determinare caso per caso con stima diretta		
Aree per attività estrattive (art.32)	Da determinare caso per caso con stima diretta		

¹ Centrale/Capoluogo - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

² Suburbana/Marciana, Navacchio, San Frediano, Visignano, San Prospero, San Giorgio, Zambra, Badia, San Sisto, ecc. - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

³ Suburbana/Extraurbana, Latignano, Arnaccio, Santo Stefano a Macerata- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

⁴ Nel caso si tratti di area pertinenziale di fabbricato il valore va ulteriormente moltiplicato per il rapporto Volume esistente/Superficie Fondiaria.

⁵ Valore da applicare in assenza di dimensionamento assegnato. In caso di assegnazione del dimensionamento il valore sarà quello si stima.

⁶ Valore nel caso in cui sia ammessa solo la destinazione artigianale.

⁷ Valore nel caso in cui siano ammesse le destinazioni artigianali, commerciali, direzionali.

2018

Tabella dei valori di riferimento disciplina urbanistica di dettaglio (€/mq)

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO	ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO
Aree di trasformazione: TR 4.4	50,00	Aree di trasformazione CM 28.1 e 28.2	21,50
Aree per Aree di trasformazione: TR 4.6	54,50	Aree di trasformazione CM 9.1 e 9.2	9.1: 53,50 9.2: 27,00
Aree di trasformazione: TR 9.4	52,50	Aree di trasformazione PR 38.2	94,43 ¹¹
Aree di trasformazione: TR 16.4	37,50	Aree di trasformazione PR 40	12,00
Aree di trasformazione: TR 17.1b	22,50	Aree di trasformazione PR 47	13,00
Zone F F 4.8	34,30 ¹¹	Aree di trasformazione PR 48	36,50 ⁸
Zone F F 15.3	48,50	Aree di trasformazione B*19	197,00
Zone F F 37.1	6,00 ⁸	Aree di trasformazione B*21 a/b	137,00
Aree di trasformazione RQ 4.2	321,50 ⁹	Aree di trasformazione PARCO 26	3,50 ¹⁰
Aree di trasformazione RQ 4.9	237,50	Aree di trasformazione PARCO 29 2/3	29.2: 18,00 29.3: 7,00
Aree di trasformazione RQ 4.10	43,00	Aree di trasformazione PARCO 30	2,50 ⁹
Aree di trasformazione RQ 5.3	62,50 ¹⁰	Aree di trasformazione PARCO 31	3,00
Aree di trasformazione RQ 16.1a	67,65	Aree di trasformazione PARCO 32	3,00 ⁹
Aree di trasformazione RQ 16.1b	34,50	Aree di trasformazione PARCO 33	2,50 ⁹
Aree di trasformazione RQ 16.2	89,00	Aree di trasformazione PARCO 34	3,00 ⁹
Aree di trasformazione RQ 17.3	11,50	Aree di trasformazione PARCO 35	2,00
Aree di trasformazione RQ 20.1	72,50 ⁹	Aree di trasformazione PARCO 36	2,00 ⁹

⁸ Area con fattibilità idraulica condizionata.

⁹ Area interessata da fascia di rispetto cimiteriale

¹⁰ Area con fattibilità idraulica condizionata ed interessata da fascia di rispetto cimiteriale.

¹¹ Area oggetto di stima puntuale per presenza di piano attuativo.

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO	ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO
Aree di trasformazione CM 4	499,00 ⁹	Aree di trasformazione PARCO 37	2,00 ⁸
Aree di trasformazione SP 4 a/b	14,00	Aree di trasformazione IR_g4 a/b	IR_g4 a: 149,00 ⁹ IR_g4 b: 204,50 ⁹
Aree di trasformazione SP 5	7,00 ¹⁰	Aree di trasformazione IR_g6	194,50
Aree di trasformazione SP 9	9,50	Aree di trasformazione IR_n6	112,00
Aree di trasformazione SP 12	9,50	Aree di trasformazione IR_n7	146,00
Aree di trasformazione SP 20	9,50 ⁹	Aree di trasformazione IR_n8 a/b	IR_n8 a: 50,50 ⁹ IR_n8 b: 38,50 ⁹
Aree di trasformazione IR_g1 a/b	IR_g1 a: 139,00 ⁹ IR_g1 b: 224,00 ⁹	Aree di trasformazione R_42	45,50 ⁸
Aree di trasformazione IR_g3	220,00		



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

Macrostruttura 1 – Amministrativa Istituzionale e Contabile

ALLEGATO N. B
alla Deliberazione G.C.
N. 83 del 11/05/2018
Il Segretario Comunale

Parere art. 49 del Dlg.vo n. 267 del 18 agosto 2000

La sottoscritta Dott.ssa Antonella Cangemi, Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 1 Amministrativa Istituzionale e Contabile

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto:

**DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE DEI VALORI VENALI IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (D.LGS. 15/12/1997 N. 446 ART. 5
LETT. G)**

Visto l'art. 49 del Dlg.vo n. 267 del 18 agosto 2000

ESPRIME

Parere favorevole all'adozione di detta deliberazione, relativamente alla regolarità tecnico-contabile

Cascina, 07 maggio 2018

Il Responsabile P.O.A.
Macrostruttura 1 – Amministrativa
Istituzionale e Contabile
Dr.ssa Antonella Cangemi

Antonella Cangemi



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

ALLEGATO N. 1
alla Deliberazione G.C.
N. 83 del 11/05/2018
Il Segretario Comunale

Proposta di Giunta Comunale

N° 205 del 04/05/2018

OGGETTO: DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (D. LGS. 15/12/1997 N. 446 ART. 5 LETT. G)

La sottoscritta Responsabile della Macrostruttura 1 Amministrativa Istituzionale e Contabile

Premesso che:

- con gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14/03/2011 n. 23 e l'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni nella legge 22/12/2011 n. 214, è stata istituita l'Imposta Municipale Propria (cd. I.M.U), sostitutiva, tra le altre, dell'Imposta Comunale sugli Immobili (cd. I.C.I.);
- ai sensi del comma 3 del suddetto art. 13 del D.L. n. 201/2011 “ *la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.L.gs. 30 dicembre 1992 n. 504 e dai commi 4 e 5 del presente articolo* ”;
- il citato comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992 dispone che “ *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* ”;
- l'art. 59 lettera g) del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, riferito in maniera specifica alla sostituita I.C.I. ma tuttora vigente ed utilizzabile in ambito I.M.U., demanda alla potestà regolamentare comunale la facoltà di “ *determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini 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* ”;
- con deliberazioni n. 47 del 25/09/2012 e successive modificative n. 36 del 25/06/2013 e 16 del 18/05/2015, il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento sull'imposta municipale propria ed all'art. 4 comma 5, ricalcando la previsione di cui all'art. 6 comma 6 del regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, ha rimesso alla competenza della Giunta Comunale la facoltà di stabilire periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni edificabili;

Considerato che, ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.L. 04/07/2006 n. 223 convertito nella legge 04/08/2006 n. 248, ai fini dell'applicazione del citato D.Lgs. n. 504/1992 “ *un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adotta-*

to dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo” ;

Dato atto che :

- con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 19/03/2015 , pubblicata sul Burt n.17 parte II del 29/04/2015, è stato variato il Piano Strutturale e, con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19/03/2015 , pubblicata sul Burt n. 20 parte II del 20/05/2015, è stata definitivamente approvata la Variante di Monitoraggio del Regolamento Urbanistico;
- con delibera Giunta Comunale n. 95 del 7 Giugno 2017 si è provveduto alla rideterminazione del valore medio delle aree fabbricabili ai fini dell'individuazione della base imponibile per l'applicazione della imposta cd. I.M.U. per l'anno 2017;

Ritenuto opportuno procedere per l'esercizio finanziario in corso alla rideterminazione del suddetto valore medio, così come risultante dalla tabella allegata (**Allegato A**) dando atto che, come meglio precisato nella relazione tecnica esplicativa allegata alla citata Deliberazione G.C. n. 95/2017 ed alla quale integralmente si rimanda, la determinazione del valore medio delle aree fabbricabili è frutto di stime di carattere generale in quanto estese all'intero territorio comunale, seppur differenziate in relazione alle diverse zone territoriali, ed intende costituire un mero riferimento per il contribuente, tenuto comunque a conoscere il valore indicativo delle aree possedute ai fini impositivi, nonché uno strumento utile all'Ufficio Tributi per l'immediata verifica dell'attendibilità dei valori dichiarati dal contribuente stesso con l'obiettivo, voluto dalla legge, di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso tra i cittadini e l'amministrazione;

PROPONE

alla Giunta Comunale di deliberare quanto segue:

- 1) Ai sensi dell' art. 59 lettera g) del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, ed in conformità alle previsioni dell'art. 4 comma 5 del vigente Regolamento sull'imposta municipale propria, di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili così come risultanti dalla tabella allegata (**Allegato A**) e qui espressamente approvata e costituente parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) Di dare atto che la determinazione del valore medio delle aree fabbricabili costituisce un mero riferimento per il contribuente, tenuto comunque a conoscere il valore indicativo delle aree possedute ai fini impositivi, nonché uno strumento utile all'Ufficio Tributi per l'immediata verifica dell'attendibilità dei valori dichiarati dal contribuente stesso con l'obiettivo, voluto dalla legge, di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso tra i cittadini e l'amministrazione;
- 3) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del “ *Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*” - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la deliberazione deve essere trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari
- 4) In considerazione dell'approssimarsi della scadenza prevista per il pagamento della prima rata I.M.U., di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del “ *Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*” - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni

Antonello Caspura