



## Comune di Vecchiano

Pisa di Provincia

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N.42 del 28-03-2022**

**OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO IMU PER AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2022. DEFINIZIONE**

L'Anno **duemilaventidue** e questo dì **ventotto** del mese di **marzo** alle ore **15:30**, nella sala adunanze posta nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il **dott. ANGORI MASSIMILIANO** nella sua veste di **SINDACO**

Nominativo	Presente / Assente
ANGORI MASSIMILIANO	P
DEL ZOPPO LORENZO	P
BIONDI LARA	P
CANARINI MINA	P
LELLI ANDREA	P
GIANNOTTI SARA	P

Al momento dell'appello sono presenti Assessori N° 6 Sono assenti Assessori N° 0

Partecipa **VENTURI dott.ssa MARZIA, SEGRETARIO GENERALE.**

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

## LA GIUNTA COMUNALE

SI DA' ATTO CHE GLI ASSESSORI LELLI, BIONDI E GIANNOTTI PARTECIPANO AI LAVORI DELLA GIUNTA IN VIDEOCOLLEGAMENTO

### Visti:

- l'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge 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. 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>>;

- l'articolo 36 comma 2 D.L. 223/2006 conv. nella Legge n. 248/2006 e ss.mm.ii., secondo cui: “ Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 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”;

- il Regolamento Urbanistico comunale, approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n.70 del 21/12/2011 e divenuto efficace con pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 19 del 09/05/2012, con decorrenza dei cinque anni di vigenza delle previsioni urbanistiche, secondo l'art. 3 delle NTA del medesimo piano;

**Dato atto che** le suddette previsioni urbanistiche, decadute per la scadenza quinquennale, risultano tuttora compatibili con il vigente Piano Strutturale e sono comunque ricomprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'allegato 3 della Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 26/11/2019 “Carta del territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014”;

### Viste, altresì:

- la deliberazione Consiglio Comunale n.7 del 15/04/2020, esecutiva, con la quale è stata approvata la “Variante parziale al Regolamento Urbanistico per reiterazione dei Comparti 2 e 3 – UTOE 2 Nodica, del Comparto 1- UTOE 3 Vecchiano e del Comparto 3 – UTOE 6 Filettole, ricadenti all'interno del Territorio Urbanizzato ”, divenuta efficace in data 29/04/2020;

- la deliberazione Consiglio Comunale n.48 del 23/10/2020, esecutiva, con la quale è stata approvata la “Variante normatica al Regolamento Urbanistico per adeguamento della disciplina sul territorio rurale alla L.R. 65/2014 ed al D.P.G.R. 63/R/2016”, divenuta efficace in data 11/12/2020;

- la Legge Regionale n. 41 del 01/08/2018 recante “Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010 n. 49” che ha abrogato la L.R. n. 21 maggio 2012, n.21, contestualmente definendo, all'articolo 11 gli “interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti” da attuarsi all'interno del territorio urbanizzato;

- l'adozione, ai sensi degli art.66 e 68 del D.Lgs. 152/2006, della “Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale” e delle relative misure di salvaguardia per la parte di pericolosità idraulica (Delibera CIP n.14 del 18/11/2019) e del “Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (P.A.I.) - 2°aggiornamento”, per la parte relativa alla pericolosità geomorfologica e da frana (Delibera CIP n.15 del 18/11/2019);

### Preso atto:

- della deliberazione Giunta Comunale n. 21 del 31/01/2020 avente ad oggetto “Valori di riferimento ai fini del calcolo IMU per le “aree bianche”, esecutiva;
- della deliberazione Giunta Comunale n. 34 del 08/03/2021 avente ad oggetto “ Valori di riferimento ai fini del calcolo imu per are edificabili per l’anno 2021. Definizione”, esecutiva;
- della deliberazione Giunta Comunale n. 130 del 19/09/2016 avente ad oggetto “Valore aree edificabili nella zona industriale – Determinazione”, esecutiva;
- della deliberazione Giunta Comunale n. 58 del 21/04/2012 “*Valori di riferimento ai fini del calcolo del tributo I.M.U. relativo alle aree fabbricabili per l’anno 2012*”, esecutiva;
- della nota della Soc. SEPI – Ufficio Gestione Entrate Vecchiano del 15/01/2018, avente ad oggetto “IMU – Aree bianche”, che si è espressa, ai fini tributari, sulle aree edificabili divenute prive di disciplina urbanistica, per scadenza delle previsioni del Piano Regolatore Generale, ritenendole soggette al pagamento IMU dal 01/01/2012, richiamando l’art. 2, c. 1 lett. b del D.Lgs 504/92, l’art. 11-quaterdecies c. 16 del D.L. 203/2005 (convertito, con modificazioni dalla Legge 248/2005) e l’art. 36, c. 2 del D.L. 223/2006 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 248/2006) **(ALL.1)**;
- della relazione tecnica predisposta in data 21/03/2022 dall’Ufficio U.O. Urbanistica **(ALL.2)**;

**Considerato che :**

- il valore delle aree fabbricabili è quello in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell’art. 5 del D. Lgs. 504/92 e ss.mm.ii;
- non si procede con l’accertamento del maggior valore, nel caso in cui sia stato versato al Comune un importo IMU per le aree fabbricabili in oggetto, calcolato sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con il presente atto;

**Visti:**

- la deliberazione Giunta Comunale n. 3 del 13/01/2022 avente ad oggetto “ESERCIZIO 2022-ASSEGNAZIONE PROVVISORIA PEG 2022”;
- il rinvio dei termini per l’approvazione del bilancio di previsione 2022 - 2024 al 31/5/2022 disposto con D.L. 228/2021 convertito in Legge n. 15/2022;
- gli articoli 48, 49 e 107 del TUELL rispettivamente relativi ai poteri della Giunta Comunale, al rilascio di pareri sulle proposte di delibera e alle funzioni dei Dirigenti;
- lo Statuto Comunale;
- il Decreto del Sindaco n.26 del 05/10/2021 con il quale viene confermata al dott. Mirko Cantini la responsabilità del Servizio Finanziario;
- il Decreto del Sindaco n.37 del 10/12/2021 con il quale viene conferito all’Arch. Manuela Riccomini la dirigenza del Settore II “Pianificazione, Sviluppo e Servizi sul Territorio”;
- rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell’art. 49, comma 1, 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, dal Dirigente del Settore II° Settore Pianificazione, Sviluppo e Servizi sul Territorio , ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell’art. 49, comma 1, 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, dal Dirigente del Servizio Finanziario , che si allegano al presente atto ;

Con voti unanimi, palesemente resi;

**DELIBERA**

1) Di stabilire, per l’anno 2022 ed ai fini dell’imposta I.M.U.:

a) - la stima dei valori in comune commercio delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale suddivisi per frazione e per zona urbanistica di appartenenza, così come indicati nel “Prospetto 1” della relazione che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (ALL.2).

b) - di non procedere con l'accertamento del maggior valore nel caso in cui sia stato versato al Comune un importo IMU per le aree fabbricabili in oggetto, calcolato sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con il presente atto, atteso che il valore delle aree fabbricabili è quello in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92 e ss.mm.ii..

2) Di inviare la presente deliberazione all'ufficio ragioneria e alla Società in house Sepi per gli adempimenti di rispettiva competenza.

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 presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi

## LA GIUNTA COMUNALE

In ragione della necessità di definire con celerità la manovra di bilancio 2022;

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.

**Verbale fatto e sottoscritto.**

**IL SINDACO**

dott. ANGORI MASSIMILIANO

**IL SEGRETARIO GENERALE**

dott.ssa VENTURI MARZIA

*Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*

=====



## Comune di Vecchiano

Provincia di Pisa

### PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA

**Numero 51 Del 28-03-2022**

**Oggetto: VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO IMU PER AREE  
EDIFICABILI PER L'ANNO 2022. DEFINIZIONE**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

**ESPRESSO AI SENSI DELL'ART. 49 c. 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 267/2000 E  
SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI SU PROPOSTA DI DELIBERA DI  
GIUNTA**

Sulla presente proposta si esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica.

Si attesta che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria nè sul patrimonio dell' Ente.

Vecchiano lì, 28-03-2022

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

Manuela Riccomini

*Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*



## Comune di Vecchiano

Provincia di Pisa

### PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA

Numero 51 Del 28-03-2022

**Oggetto: VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO IMU PER AREE  
EDIFICABILI PER L'ANNO 2022. DEFINIZIONE**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

**ESPRESSO AI SENSI DELL'ART. 49 c. 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 267/2000 E  
SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI SU PROPOSTA DI DELIBERA DI  
GIUNTA**

Acquisita la verifica del Responsabile si esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità contabile.

Vecchiano li, 28-03-2022

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
FINANZIARIO**

Mirko Cantini

*Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*



## Comune di Vecchiano

Provincia di Pisa

DELIBERAZIONE DELLA

GIUNTA COMUNALE

Numero 42 del 28-03-2022

**Oggetto: VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO IMU PER AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2022. DEFINIZIONE**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

**Si certifica che la presente deliberazione e' stata pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi dal 05-04-2022 al 20-04-2022.**

**ALBO PRET. N. 382**

**Vecchiano 05-04-2022**

**L' INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE**

*(Nominativo leggibile nel certificato di firma)*

*Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*

S.E.PI. S.P.A.  
Protocollo Arrivo N. 23856/2022 del 06-04-2022  
Doc. Principale - Copia Documento

S.E.PI. S.P.A.  
Protocollo Arrivo N. 23856/2022 del 06-04-2022  
Doc. Principale - Copia Documento

ALL. 1



Ufficio Gestione Entrate Vecchiano



Cert. n. 208936-2016-AQ-ITA-ACCREDIA

Pisa, lì lunedì 15 gennaio 2018

Comune di Vecchiano  
Settore Pianificazione, Sviluppo e Servizi sul Territorio  
alla c.a. Dott.sa Paola ANGELI

SEDE

**OGGETTO:** IMU – Aree bianche

Le aree edificabili prive di disciplina urbanistica, in quanto le previsioni del Piano regolatore generale sono scadute, c.d. "aree bianche" sono soggette al pagamento dell'IMU, dal 01/01/2012, così come lo erano a quello dell'ICI.

Come noto, l'articolo 2, comma 1, lettera b), del Dlgs 504/92 stabilisce che per area fabbricabile deve intendersi quella «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».

Successivamente, l'articolo 11-quaterdecies, comma 16, del decreto legge 203/2005 (convertito, con modificazioni, dalla legge 248/2005) ha previsto che tale disposizione s'interpreta nel senso che «un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».

In via definitiva l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 223/2006 (convertito, con modificazioni, dalla legge 248/2006) ha sancito — con effetto retroattivo — che "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 dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Sull'argomento era intervenuta anche la Risoluzione del Ministero delle Finanze n. 209/E del 17 ottobre 1997.

(Cr.Pa)

Il Funzionario Responsabile del Tributo  
Dott.ssa Annalisa Dolinich

(ALLEGATO 2)



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

Settore Pianificazione, Sviluppo e servizi sul Territorio

U.O. Urbanistica

**OGGETTO : Proposta dei valori di riferimento ai fini del calcolo del tributo I.M.U relativo alle aree fabbricabili per l'anno 2022.**

## RELAZIONE

### Premesso che:

- per inquadrare l'attuale regime pianificatorio, si fa riferimento al Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Del. C.C. n.70 del 21/12/2011, che è divenuto efficace con la pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 19 del 09/05/2012, e per il quale si rende possibile applicare l'art. 222 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., nel presente regime transitorio;

- il suddetto strumento, formatosi ai sensi della ex-Legge 01/2005, dispone all'art. 3:

*«Il Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato per la parte di gestione del territorio e delle città.*

*Le previsioni relative alle trasformazioni invece perdono efficacia nel caso in cui dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento urbanistico non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, come previsto nell'articolo 55 della L.R.1/05. Nei casi di piani attuativi di iniziativa privata la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.*

*In particolare queste previsioni riguardano:*

- *gli interventi in addizione degli insediamenti esistenti che costituiscono le aree urbane di nuovo impianto residenziali o produttive per le quali si può intervenire solo mediante i piani attuativi;*  
 - *le infrastrutture da realizzare, con le relative fasce di rispetto;*  
 - *le aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n°327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).*

*Le aree per le quali è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria sono considerate non pianificate, nel rispetto dell'articolo 63 della L.R. 1/05...»;*

- alla luce della suddetta norma, con la conclusione del primo quinquennio programmatico (08/05/2017), si sono trasformate in "zone bianche" alcune aree di nuova edificazione individuate nelle UTOE di Nodica, Vecchiano, Filettole e nella Zona Industriale di Migliarino, che il Regolamento Urbanistico aveva reso attuabili con Piano Attuativo o con esproprio e che non hanno avuto presentazione di proposta o stipula di convenzione urbanistica. Fa eccezione l'UTOE di Avane che non presentava nessuna previsione di questa tipologia;

- le suddette previsioni urbanistiche decadute per la scadenza quinquennale risultano tuttora coerenti con il vigente Piano Strutturale e sono comunque ricomprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'allegato 3 della Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 26/11/2019 "Carta del territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014";

- L'Amministrazione Comunale:

- con la Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 15/04/2020, ha approvato la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico per reiterazione dei Comaprti 2 e 3 – UTOE 2

Nodica, del Comparto 1- UTOE 3 Vecchiano e del Comparto 3 – UTOE 6 Filettole, ricadenti all'interno del Territorio Urbanizzato”, divenuta efficace in data 29/04/2020;

- con la Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 23/10/2020, ha approvato la “Variante normatica al Regolamento Urbanistico per adeguamento della disciplina sul territorio rurale alla L.R. 65/2014 ed al D.P.G.R. 63/R/2016”, divenuta efficace in data 11/12/2020;

- in ragione di quanto sopra detto, questa amministrazione Comunale:

- con la Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 31/01/2020 ha approvato i valori di riferimento ai fini del calcolo Imu per le “aree bianche” che di fatto prevedono le seguenti riduzioni a partire dal 07/05/2017:

- **riduzione del 20%**, per tutte le aree interessate dalla Variante parziale al R.U. approvata con delibera di Giunta Comunale n. 103 del 17/06/2019 (dopo l'Adozione di cui alla D.C.C. n. 71/2019 questa riduzione non viene più considerata);

- **riduzione del 50%**, per tutte le restanti aree decadute non interessate dalla Variante parziale al R.U.;

- con la Delibera di Giunta Comunale n. 34 del 08/03/2021 ha approvato la proposta dei valori di riferimento ai fini del calcolo IMU relativo alle aree edificabili per l'anno 2021;

Con la presente relazione, i sottoscritti Arch. Simona Coli e P.I. Daniel Del Carlo, intendono illustrare, i valori di cui all'oggetto, proponendo per l'anno 2022 la conferma di quelli deliberati per l'anno 2021.

Questa scelta tiene conto principalmente dell'attuale momento che stiamo vivendo relativamente all'emergenza sanitaria legata al Covid-19 nonché delle difficoltà oggettive che sta attraversando il mercato immobiliare e l'economia italiana in genere.

Per i criteri di valutazione, si fa riferimento in primis alle esplicazioni tecniche meglio descritte nella relazione allegata alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 21/04/2012 “*Valori di riferimento ai fini del calcolo del tributo I.M.U. relativo alle aree fabbricabili per l'anno 2012*” e successivamente prendendo come riferimento i valori estrapolati dagli atti di compravendita per la cessione di aree fabbricabili sul territorio comunale che di fatto hanno avvallato i valori tabellari proposti.

Sulla base di quanto sopra esposto, si riporta di seguito il **Prospetto 1)** aggiornato per l'anno 2022, che per quanto sopra detto rispetta la medesima configurazione di quelli deliberati per l'anno 2021, e più precisamente:

**- Prospetto 1**

Località	Lotti di Completamento	Completamento con Parcheggio	Comparto 1	Comparto 2	Comparto 3	Comparto 4	Centro Diurno Art.20	Zona Produttiva Art. 28
Migliarino	170,00	150,00	100,00	0	0	0	-----	-----
Nodica	200,00	170,00	27,50	90,00	3a) 75,00 3b) 60,00	----	----	40,00
Vecchiano	-----	120,00	1a) 20,00 1b) 20,00 1c) 95,00	70,00	----	----	----	----
Avane	0	0	----	----	----	----	----	----
Filettole	110,00	-----	0	0	65,00	37,50	----	25,00

Località	Comparto	Comparto 4 (P.I.P.)	Comparti Art.6	Zona Produttiva Art. 28	Zone Art. 20	Zone Art. 18	Aree ricadenti all'interno dell'ex art. 24 – PU del vigente P.A.I.
Zona Industriale	25,00	16,00	25,00	16,00	2,50	12,00	5,00

Aree di cui all'art. 20 (*)	Aree di cui all'art. 22 (**)	R.U.
12,00 se aree esterne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio  <b>oppure</b>  6,00 se aree interne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio	10,00 se aree esterne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio  <b>oppure</b>  5,00 se aree interne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio	40,00

Note:

(\*) - Aree di cui all'art. 20 delle N.T.A. , sono per le attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico

(\*\*) - Aree di cui all'art. 22 delle N.T.A. , sono le aree per impianti sportivi.

In considerazione dell'articolata disciplina idraulica e regionale delineante un'edificazione vincolata, si ritiene necessario tener conto, anche per l'anno 2022, di alcune riduzioni già deliberate negli anni precedenti. A maggior chiarimento si riporta di seguito la normativa idraulica di riferimento e l'esplicazione delle succitate riduzioni:

**A)** - la Legge Regionale n. 41 del 01/08/2018 recante “*Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010 n. 49*” che ha abrogato la L.R. n. 21 maggio 2012, n.21, contestualmente definendo, all'articolo 11 gli “*interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti*” da attuarsi all'interno del territorio urbanizzato;

**B)** - adozione, ai sensi degli art.66 e 68 del D.Lgs. 152/2006, della “*Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale*” e delle relative misure di salvaguardia per la parte di pericolosità idraulica (Delibera CIP n.14 del 18/11/2019) e del “*Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico del fiume*”

Serchio (P.A.I.) - 2°aggiornamento”, per la parte relativa alla pericolosità geomorfologica e da frana (Delibera CIP n.15 del 18/11/2019):

Allo stato attuale, sia a livello nazionale che all'interno del distretto dell'Appennino Settentrionale, non sussiste completa uniformità relativamente alla valenza dei PGRA quali strumenti tecnico-normativi di riferimento per l'indirizzo e la regolazione delle trasformazioni del territorio e la gestione del rischio idraulico nei confronti dell'attività edilizia e dell'urbanistica. In particolare vario è il rapporto tra PGRA e Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) a suo tempo approvati – e in parte ancora vigenti – alla scala dei bacini idrografici della legge 183/1989, oggi abrogata.

Nel bacino del fiume Serchio è stata adottata la Variante Generale di adeguamento del PAI-idraulica al PGRA distrettuale con le relative salvaguardie. Le cartografie e le norme di piano del PAI-Serchio I e II Aggiornamento relative al rischio idraulico non sono pertanto più vigenti, mentre valgono ancora nel settore del rischio da frana e geomorfologico

Con delibera n. 14 del 18 novembre 2019 la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino dell'Appennino settentrionale ha adottato, ai sensi dell'art. 66 e 68 del d.lgs. 152/2006, la “*Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale*” per la parte relativa alla pericolosità idraulica e correlate misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 65 comma 7 del d.lgs. 152/2006.

L'art. 3 della delibera ha disposto che, ai sensi dell'art. 65 comma 7 del d.lgs. 152/2006, dalla data di adozione della Variante generale PAI trovano immediata applicazione nel bacino del fiume Serchio, come misure di salvaguardia.

Le misure di salvaguardia hanno durata massima di tre anni e decadono con l'entrata in vigore del D.P.C.M. di approvazione della variante generale PAI ex art. 57 del d.lgs. 152/2006.

Con tale adozione devono ritenersi decadute, in quanto superate dalle misure di salvaguardia sopra richiamate, le misure di salvaguardia adottate con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 10/2018 relative alla pericolosità idraulica e contenute nelle disposizioni di cui agli articoli 9, 23, 25, 25-bis, 46, la direttiva n. 10 e la direttiva n. 13 nonché le perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica rappresentate nelle tavole richiamate all'articolo 1 della succitata deliberazione 10/2018

#### **In merito alle riduzioni, si propone pertanto:**

**1) - Riduzione dei valori delle aree poste all'interno di “interventi diretti convenzionati” destinati a “Area Scolastica”.**

Per le suddette aree, il valore di riferimento al mq. di superficie necessario per il calcolo dell'imposta I.M.U., è quello della previsione edificatoria di riferimento in cui le stesse ricadono, ridotto del 50%.

**2) Riduzione dei valori in considerazione della classificazione P3 (elevata probabilità/alluvioni frequenti) del PGRA Regionale.**

Alla luce di detta disciplina, i valori tabellari riportati nel "Prospetto n.1" vengono necessariamente ridotti del 100% per le aree sotto elencate, che non rientravano ancora nelle condizioni sopra citate:

- Comparto 1 e 2 di Filettole;
- Comparto 2, 3 e 4 di Migliarino Pisano;
- Lotti liberi di completamento di Avane.

**3) Riduzione dei valori per la zona industriale di Migliarino Pisano in considerazione della classificazione P3 (elevata probabilità/alluvioni frequenti) del PGRA Regionale.**

In ragione dell'attuale complessità delle norme idrauliche che interessano il Bacino del Fiume Serchio, con il combinato disposto con la L.R.41/2018, si ritiene che la zona industriale di Migliarino Pisano, pur ricadendo nella classificazione P3, possa avere un proprio sviluppo tenendo conto dello studio idraulico commissionato da questo Ente che di fatto aveva dato l'input per la scrittura dell'ex art. 22 comma 4 bis delle norme PAI. Per tale motivazione si ritiene di confermare nel "Prospetto 1", i valori approvati per le aree bianche, che di fatto hanno previsto una riduzione del 50% dei valori deliberati nell'anno 2016. L.A.C. ha avviato con il Piano Strutturale e con il Piano Operativo le attività e tavoli di confronto relativi alle tematiche riguardanti la riproposizione delle aree all'interno del Territorio Urbanizzato dell'Area Industriale, che saranno favorite con azioni concrete a mezzo degli strumenti della rigenerazione urbana, di cui alla L.R. 65/2014.

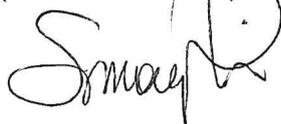
**4) Criteri di valutazione generale per il prospetto tabellare di cui sopra.**

Le aree libere da fabbricati (censite al catasto terreni) classificate all'interno dell' U.T.O.E. perimetrata secondo il Regolamento Urbanistico, con vocazione edificatoria, sono assoggettate all'imposta I.M.U. come aree fabbricabili, indipendentemente dalle proprie caratteristiche e condizioni specifiche (lotti liberi di completamento, comparti ecc.). Al contrario, i terreni inseriti nelle zone di cui sopra, che si identificano come resede di pertinenza di fabbricati esistenti (censiti al catasto fabbricati assieme al fabbricato), non sono considerate aree fabbricabili, in quanto i relativi valori, ai fini dell'applicazione dell'imposta I.M.U., sono già ricompresi nel valore catastale del fabbricato principale, che contribuisce per proprio conto, salvo che le stesse vengano frazionate e/o non più utilizzate come pertinenza.

Resta inteso che, oltre alla disamina dello scrivente ufficio, attenutasi al profilo tecnico-urbanistico di spettante competenza, potranno prendersi in considerazione le valutazioni/pareri resi dai Servizi/Uffici preposti alla materia tributaria e, in forma combinata, gli indirizzi di programmazione pianificatoria del territorio che disporrà l'Amministrazione Comunale.

Vecchiano li 21/03/2021

Il Funzionario  
(Arch. Simona Cogli)



Il Tecnico istruttore  
(P.I. Daniel Del Carlo)

