



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 21 DEL 31/01/2020**

**OGGETTO : VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO IMU PER LE “AREE BIANCHE”. DEFINIZIONE**

L'anno **DUEMILAVENTI** e questo dì **TRENTUNO** del mese di **GENNAIO** alle ore **15,15** 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. Massimiliano Angori Sindaco**

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
BIONDI LARA	X	
CANARINI MINA	X	
DEL ZOPPO LORENZO	X	
GIANNOTTI SARA	X	
LELLI ANDREA		X

Al momento dell'appello sono presenti 4 assessori e assenti 1.

Partecipa la l **Dott.ssa MARZIA VENTURI** Segretario Comunale.

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

**LA GIUNTA**

**Premesso che:**

- all'art. 59 lettera g) del D.Lgs. 446/1997, si dispone che con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni 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 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”*;

- all'art. 7 comma 6 del *“Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale”* approvato in ultimo con deliberazione Consiglio Comunale n.13 del 26/03/2019, esecutiva, si riporta *“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”*;

**Visti:**

- l'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge 160/2019 ai sensi del quale *“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”*;

**Dato atto** 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;

**Presa visione:**

- del Piano Strutturale, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 25 del 18/06/2007, divenuto efficace con pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 34 del 22/08/2007;

- della deliberazione Consiglio Comunale n. 44 del 21/12/2010, esecutiva, con la quale è stato adottato il Regolamento Urbanistico del Comune di Vecchiano;

- della deliberazione Consiglio Comunale n. 70 del 21/12/2011, esecutiva, che ha approvato il Regolamento Urbanistico Comunale (divenuto efficace in data 09/05/2012 con la pubblicazione sul BURT);

**Considerato che:**

- a seguito della conclusione del primo quinquennio del citato R.U. (8 maggio 2017), restano ancora valide le previsioni per la parte di gestione del territorio, mentre perdono la loro efficacia quelle soggette a piani attuativi che non abbiano stipulato convenzione urbanistica o quelle relative a progetti esecutivi interessati da esproprio che non abbiano trovato approvazione entro la suddetta data (8 maggio 2017);

- nel presente regime transitorio, l'art. 222 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., consente di adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengano

anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25;

**Preso atto che:**

- a seguito di quanto sopra, numerose previsioni urbanistiche hanno perso la loro efficacia a decorrere dal 08 maggio 2017 diventando, pertanto, le cosiddette “zone bianche” prive di disciplina urbanistica (art. 105 della L.R. 65/2014) e tributaria ai fini dell'applicazione IMU;

- per le zone bianche si ritiene possibile applicare l'art. 105 “Aree non pianificate” della L.R. 65/2014 che consente, con i limiti ivi indicati, oltre che gli interventi di tipo edilizio di cui all'art. 9 del D.P.R. n.380/2001;

**Considerato che:**

- è riconosciuta ai proprietari dei terreni, attualmente classificati come “zone bianche”, la facoltà di presentare un'istanza al Comune per ottenere l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica che l'Ente è tenuto ad esaminare, rispettando l'eventuale scelta della futura destinazione in coerenza con la disciplina del territorio, l'interesse pubblico ed il possibile utilizzo (Consiglio di Stato del 12/10/2010 n. 7442 e Consiglio di Stato del 28/04/2010 n. 1405);

- la giurisprudenza consolidata ritiene che le cosiddette “zone bianche” non possano essere considerate zona agricole in ragione della loro ridotta potenzialità edificatoria oltre che della loro compatibilità con il vigente Piano Strutturale, che comunque rimane valido (Corte di Cassazione del 28/12/2017 n. 31051 e Corte di Cassazione del 07/09/2018 n. 21761);

- le 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”;

**Atteso che:**

- con deliberazione Consiglio Comunale n. 59 del 26/11/2019, esecutiva, questo Comune ha approvato “Avvio del procedimento per la formazione del Nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Vecchiano ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR Avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.”

- questa Amministrazione Comunale intende portare a completamento quanto previsto nella deliberazione Giunta Comunale n. 103 del 17/06/2019 “*Variante parziale al Regolamento Urbanistico per reiterazione di comparti previgenti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato - Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, ex art. 22 L.R.T. 10/2010 e s.m.i.*”, la cui esclusione a VAS è stata approvata con determinazione dirigenziale n. 223 del 04/09/2019, esecutiva;

- a seguito della suddetta deliberazione di Giunta Comunale, questo Ente con la Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 20/12/2019, ha deliberato 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 – ADOZIONE”.

**Preso atto** dell'avvenuta Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, discussa nella seduta del 18/11/2019, che ha visto anche l'adozione definitiva di due stralci di Piano di Bacino relativi al territorio del Serchio, rispettivamente con Delibera n. 14 (idraulica) e n. 15 (geomorfologica);

**Ritenuto che, in ragione di quanto sopra premesso e considerato:**

- i terreni attualmente classificati come “aree bianche”, pur avendo perso la loro efficacia, debbano ancora considerarsi come aree edificabili e quindi essere soggette al pagamento dell’imposta IMU;

- è opportuno che i valori determinati dalle varie deliberazioni di Giunta Comunale, a partire dal 07/05/2017, per le particolari condizioni citate e per la mancanza di una normativa tributaria univoca, nello spirito del citato art. 59 lett.g) del D.Lgs. 446/1997, siano sensibilmente ridotti;

**Visto che:**

- l’Ufficio Tecnico comunale ha effettuato ricerche sull’oggetto in esame, interpellando anche i comuni limitrofi ed altri Enti che hanno già affrontato tale questione;

- in ragione di quanto appreso dalle suddette ricerche e in base alle volontà dell’Amministrazione Comunale, si ritengono congrue le seguenti riduzioni da applicare al valore tabellare di riferimento IMU a partire dal 07 maggio 2017 e più precisamente:

- **riduzione del 20%**, per tutte le aree interessate dalla Variante parziale al R.U. di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 103 del 17/06/2019 adottata con D.C.C. n. 71 del 20/12/2019;

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

**Visti:**

- la nota della Soc. SEPI – Ufficio Gestione Entrate Vecchiano del 15/01/2018, avente ad oggetto “IMU – Aree bianche”, che ha espresso parere, 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) (allegata alla presente – **ALL. B**);

- il Decreto del Sindaco n.30 del 01/10/2019 con il quale è stata confermata all’Arch. Luigi Josi la dirigenza del Settore II “Pianificazione, Sviluppo e Servizi sul Territorio;

- il Decreto del Sindaco n.29/2019 con cui sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali assegnando, tra l’altro, la dirigenza del Settore Finanziario al Segretario Comunale;

- il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del 2° settore e quello di regolarità contabile della Dirigente del 3° settore, entrambi espressi ai sensi dell’art. 49 - 1° comma, del Decreto Legislativo n. 267/2000 come modificato dal D.L. n. 174/2012 convertito in Legge 213/2012;

- l’art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Con voti unanimi, palesemente resi;

**DELIBERA**

1) Di approvare le premesse in narrativa che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, nonché la relazione del Dirigente del II Settore e la nota della SEPI che si allegano al presente atto, rispettivamente come **All A) e All. B)**;

2) Di disporre l’applicazione delle riduzioni così come citate nel testo di cui sopra e più precisamente:

- **riduzione del 20%**, per tutte le aree interessate dalla Variante parziale al R.U. Di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 103 del 17/06/2019 adottata con D.C.C. n. 71 del 20/12/2019;

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

3) Di prendere atto che, nella stesura dei valori per le aree fabbricabili per l'anno 2020, la suddetta riduzione del 20% che interessa i comparti oggetto della Variante parziale al R.U. per reiterazione, adottata con deliberazione Consiglio Comunale n. 71 del 20/12/2019, esecutiva, non sarà più considerata in ragione di quanto previsto all'articolo 36 comma 2 D.L. 223/2006 conv. nella Legge n. 248/2006 e ss.mm.ii;

4) Di dare mandato all'Ufficio SEPI-Tributi di adottare tutti i successivi adempimenti per dare esecuzione della presente delibera.

5) Di inviare la presente deliberazione all'Ufficio ragioneria per gli adempimenti di rispettiva competenza.

6) 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 adottare con urgenza gli atti conseguenti e correlati,

con successiva specifica votazione e con voti unanimi favorevoli;

#### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 D. Lgs. 267/2000.

\*\*\*\*\*



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

---

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 c. 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18/8/2000 N. 267,  
COME MODIFICATO DAL D.L. 174/2012 (convertito in L. 213/2012)  
SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO : VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO IMU PER LE “AREE  
BIANCHE”. DEFINIZIONE**

*Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.*

**IL DIRIGENTE**

(arch Luigi Josi)

V CB \_\_\_\_\_

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

**LA DIRIGENTE**

(Dott. ssa Marzia Venturi)

Verbale approvato e sottoscritto:

f.to Il Sindaco: **dott. Massimiliano Angori**

f.to Il Segretario: **dott.ssa Marzia Venturi**

---

---

La presente è copia conforme all'originale firmato e conservato in atti

*Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on-line il 04/03/2020 e vi rimarrà fino al 19/03/2020*

---

---

**ESECUTIVITA':**

la presente deliberazione è stata **dichiarata immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134 - comma 4° del Decreto Legislativo 18/8/2000 N° 267

\*\*\*\*\*



Ufficio Gestione Entrate Vecchiano

ALL. 1



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



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

Settore Pianificazione - Governo e sviluppo del Territorio

**OGGETTO: Proposta dei valori di riferimento ai fini del calcolo del tributo I.M.U per le “aree bianche”**

## RELAZIONE

1.

Il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.70 del 21/12/2011 ed è divenuto efficace in data 09/05/2012 a seguito della pubblicazione dello stesso sul B.U.R.T. della Regione Toscana.

A seguito della conclusione del primo quinquennio del R.U. (8 maggio 2017), restano ancora valide le previsioni per la parte di gestione del territorio, mentre perdono la loro efficacia quelle soggette a piani attuativi che non abbiano stipulato convenzione urbanistica o quelle relative a progetti esecutivi interessati da esproprio che non abbiano trovato approvazione entro la suddetta data (8 maggio 2017).

In ragione di quanto sopra detto, le previsioni decadute assumono pertanto la qualificazione di cosiddette “zone bianche”, prive cioè di disciplina urbanistica (art. 105 della L.R. 65/2014) e tributaria ai fini dell’applicazione IMU, ancorché non ritenibili retrocesse alla primitiva destinazione agricola. Resta in ogni caso salva, in ragione di quanto previsto dal regime transitorio dell’art. 222 comma 2 bis della L.r. 65/2014, nei termini di efficacia dello stesso strumento e comunque nel rispetto temporale dei cinque anni successivi alla entrata in vigore della legge regionale 65, la facoltà di adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengano anche previsioni di impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall’articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’articolo 25. A tal fine è di fatto riconosciuto ai proprietari dei terreni attualmente classificati come “zone bianche”, il potere di presentare un’istanza al Comune, per ottenere l’attribuzione di una nuova destinazione urbanistica che l’Ente è tenuto ad esaminare, rispettando l’eventuale scelta della futura destinazione in coerenza con la disciplina del territorio, l’interesse pubblico e il possibile utilizzo (Consiglio di Stato del 12/10/2010 n. 7442 e Consiglio di Stato del 28/04/2010 n. 1405). Peraltro le 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” che ha avviato, contestualmente, il procedimento

di piano strutturale (PS) e di piano operativo (PO). Da ultimo, con la recente modifica della L.R. n. 65/2014 del 25/11/2019, la Regione Toscana è intervenuta al fine di dare facoltà ai comuni che, come Vecchiano, hanno strumenti urbanistici scaduti, di approvare varianti agli stessi limitatamente alle funzioni industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio in contesti produttivi esistenti, nelle more dell'approvazione dei nuovi strumenti di pianificazione, confermando una volta in più la conservazione della potenzialità edificatoria per tutte quelle aree aventi anche queste caratteristiche, ancorché divenute non pianificate ("bianche").

## 2.

Premesso quanto sopra, questa Amministrazione Comunale ha dato incarico allo scrivente ufficio di elaborare una proposta per la revisione dei valori ai fini del calcolo IMU per le cosiddette "aree bianche".

Dalle ricerche svolte, si fa presente che ogni anno, ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione, la Giunta Comunale, su proposta dell'ufficio competente, approva i valori per le aree fabbricabili tenendo conto del vigente quadro normativo, prevedendo anche riduzioni fino al 100%.

L'Amministrazione ha sempre manifestato la volontà di confermare tutte le previsioni urbanistiche, conseguentemente nei valori già approvati annualmente dalla Giunta Comunale per gli anni 2017, 2018 e 2019 i terreni attualmente classificati come "aree bianche", pur avendo perso la loro efficacia, sono stati considerati come aree edificabili e quindi soggette al pagamento dell'imposta IMU.

Ad avvalorare tale impostazione, si rileva che l'Ente comunale ha intrapreso il seguente percorso urbanistico-edilizio e più precisamente:

- Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 17/06/2019 *"Variante parziale al Regolamento Urbanistico per reiterazione di comparti previgenti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato - Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, ex art. 22 L.R.T. 10/2010 e s.m.i."*
- Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 26/11/2019, con la quale il Comune ha approvato *"Avvio del procedimento per la formazione del Nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Vecchiano ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR Avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i."*

In ragione di quanto sopra detto, ma anche in ordine alla mancanza di una normativa tributaria univoca che disciplini le aree bianche, nello spirito del previsto art. 59 lett.g) del D.Lgs. 446/1997, lo scrivente ufficio ritiene che sia comunque opportuno applicare a partire dal 07 maggio 2017 delle reali riduzioni al valore tabellare di riferimento per il calcolo del tributo IMU e più precisamente:

- **riduzione del 20%**, per tutte le aree interessate dalla Variante parziale al R.U. il cui avvio del procedimento di VAS è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 103 del 17/06/2019;
- **riduzione del 50%**, per tutte le restanti aree decadute non interessate dalla Variante parziale al R.U.

### 3.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei valori con applicate le riduzioni indicate sopra, precisando che essendo i valori base rimasti invariati per gli anni 2017,2018 e 2019, i valori ivi riportati sono validi per tutte e tre le annualità a partire dal 07/05/2017:

#### FRAZIONI

Località	Lotti liberi di Completamento (0% riduzione)	Completamento con Parcheggio (0% riduzione)	Comparto 1	Comparto 2	Comparto 3	Comparto 4	Centro Diurno Art.20	Zona Produttiva Art. 28
Migliarino	€ 170,00	€ 150,00	€ 100,00 in attuazione (0%)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-----	-----
Nodica	€ 200,00	€ 170,00	€ 27,50 (-50%)	€ 72,00 (-20%)	3a) € 60,00 3b) € 48,00 (-20%)	----	----	€ 40,00
Vecchiano	-----	€ 120,00	1a) €16,00 1b) €16,00 1c) €76,00 (-20%)	€ 70,00 in attuazione (0%)	----	----	----	----
Avane	€ 0,00	€ 0,00	----	----	----	----	----	----
Filettole	€ 110,00	-----	€ 0,00	€ 0,00	€ 52,00 (-20%)	€ 37,50 (-50%)	----	€ 25,00

## ZONA INDUSTRIALE

Località	Comparto	Comparto 4 (P.I.P.)	Comparti Art.6	Zona Produttiva Art. 28	Zone Art. 20	Zone Art. 18 <sup>1</sup>	Aree ricadenti all'interno dell'art. 24 - PU del vigente P.A.I.
Zona Industriale	€ 25,00 (-50%)	€ 16,00 (-50%)	€ 25,00 (-50%)	€ 16,00 (-50%)	€ 2,50 (-50%)	€ 12,00	€ 5,00 (-50%)

Aree di cui all'art. 20 RU <sup>2</sup>	Aree di cui all'art. 22 RU <sup>3</sup>	R.U.
<p style="text-align: center;">€ 12,00 se aree esterne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio</p> <p style="text-align: center;"><b>oppure</b></p> <p style="text-align: center;">€ 6,00 (-50%) se aree interne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio</p>	<p style="text-align: center;">€ 10,00 se aree esterne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio</p> <p style="text-align: center;"><b>oppure</b></p> <p style="text-align: center;">€ 5,00 (-50%) se aree interne a Comparti soggetti a Piano Attuativo o ad esproprio</p>	<p>€ 40,00</p>

Vecchiano, 01/12/2019

IL DIRIGENTE II SETTORE  
Arch. Luigi Josi

- 
1. Aree di cui all'art. 18 delle N.T.A.: Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale
  2. Aree di cui all'art. 20 delle N.T.A.: Aree per le attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico
  3. Aree di cui all'art. 22 delle N.T.A.: Aree per impianti sportivi



Ufficio Gestione Entrate Vecchiano

ALL. 1



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