



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 20 del 05/04/2023

Rif. Proposta n. 13/2023

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)

L'anno **2023** il giorno **05** del mese di **Aprile** alle ore **15:00** nel Palazzo Comunale, convocato in modalità MISTA (presenza fisica e/o videoconferenza), ai sensi dell'art. 75 ed in base all'Appendice (approvata con delibera C.C. n. 8 del 26/01/2023) del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti i componenti contrassegnati:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
BETTI MICHELANGELO	Sindaco	X		VAGHETTI PAOLO	Consigliere	X	
GUAINAI MIRKO	Presidente CC	X		POLI FABIO	Consigliere	X	
RAGAGLIA ALESSANDRO	Consigliere	X		BARONTINI DAVID	Consigliere		X
RIBECHINI SARA	Consigliere	X		COSENTINI LEONARDO	Consigliere	X	
ROMEI LORENZO	Consigliere	X		MEINI ELENA	Consigliere		X
MARRUCCI ALESSIA	Consigliere	X		COSENTINI CRISTIANO	Consigliere	X	
CENTRELLA MARIA CRISTINA	Consigliere	X		CINI CHIARA	Consigliere		X
CONTE ADRIANA	Consigliere	X		CHIATTO GIOVANNI	Consigliere	X	
PADDEU IVO	Consigliere	X		LAZZERINI PAOLO	Consigliere		X
SANTINI NICOLA	Consigliere	X		DI PEDE STEFANO	Consigliere	X	
CALVANI INGRID	Consigliere	X		ROLLO DARIO	Consigliere	X	
TASSELLI FEDERICO	Consigliere	X		PELUSO LORENZO	Consigliere	X	
BIBOLOTI CRISTINA	Consigliere	X					

* Presenza in videoconferenza

Risultano Assenti n°4 componenti l'Assemblea

Presiede la Seduta **il Presidente del Consiglio Comunale Mirko Guainai**
Partecipa alla seduta **il Segretario Generale Marco Petri**



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

Sono inoltre presenti gli Assessori:
GUAINAI GIULIA, CIPOLLI PAOLO, MASONI IRENE



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

Il Presidente del Consiglio Comunale comunica che la presentazione dei punti n. 14 e n. 15, iscritti all'o.d.g. odierno verrà effettuata dall'Assessore Masoni con un unico intervento e che, a seguire, si terrà una discussione congiunta di entrambi i punti, con votazione finale separata per ognuno dei due e precisamente:

Punto 14 - 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).

Punto 15 - DETERMINAZIONE dei prezzi di cessione dei terreni aree PIP e PEEP - anno 2023.

Durante la trattazione del presente punto esce l'Assessora Guainai.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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.Lgs. 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 Deliberazione n. 57 del 04/08/2020, il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento sull'Imposta Municipale Propria e, all'art. 9 comma 9, ha rimesso alla propria competenza la facoltà di determinare 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 adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*;

dato atto che il Comune di Cascina è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale (P.S.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 43 del 06.02.1998 pubblicato sul BURT n. 9 del 04/03/1998 oggetto di *"Variante parziale al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione"*



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

approvata con Delibera di C.C. n. 10 del 19/03/2015, pubblicazione sul BURT del 29/04/2015 efficacia dalla data del 14/05/2015;

- Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di PISA e CASCINA (P.S.I.) adottato con Delibera Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 23/07/2020 e con Delibera Consiglio Comunale di Cascina n. 55 del 04/08/2020 il cui avviso è stato pubblicato sul BURT n. 35, parte II del 26 agosto 2020 e successiva pubblicazione a seguito della proroga del periodo delle osservazioni al 10/12/2020 con BURT n. 46 del 11/11/2020;

- Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 22/03/2000 oggetto di Variante parziale al R.U. quale "Variante di monitoraggio al Regolamento urbanistico" approvata con Delibera di C.C. n. 11 del 19.03.2015, che ha acquistato efficacia dalla data di pubblicazione sul BURT del 20/05/2015 (strumento tuttora in vigore ai sensi della vista la Legge Regionale 29/12/2022, n. 47, pubblicata sul BURT n. 65 Parte II del 30.12.2022, con la quale il Consiglio Regionale ha approvato la proroga, al 31 dicembre 2023, dei termini di efficacia delle previsioni dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici già prevista, con scadenza 31 dicembre 2022, dalla LR 31/2020 "Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19" come modificata dalla L.R. 14/05/2021, n. 15 e dalla L.R. 01/12/2021, n. 47);

dato atto inoltre che con Delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 14/12/2021, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 10 del vigente Regolamento sull'Imposta Municipale Propria (approvato con la citata Deliberazione C.C. n. 57/2020), 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 2022;

ritenuto opportuno procedere per l'esercizio finanziario 2023 alla rideterminazione del suddetto valore medio in funzione delle variazioni dei valori di riferimento, così come risultante dalla tabella allegata (**Allegato A**) dando atto che, come meglio precisato nella relazione tecnica esplicativa allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 93/2016, 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;

ricordato che, al fine di rendere più coerente l'applicazione dell'Imposta con le previsioni del vigente strumento urbanistico e di risolvere le criticità riscontrate negli anni nell'applicazione di alcuni valori di riferimento, con Delibera di Giunta Comunale n. 90 del 10/06/2019 è stato ritenuto opportuno procedere alla eliminazione di parte di essi nonché alla modifica e/o alla precisazione dei presupposti applicativi di altri con le modalità di cui alla "Relazione tecnica esplicativa delle motivazioni per le quali viene prevista la modifica/eliminazione del valore di riferimento di alcune aree" allegata sub B alla medesima Delibera n. 90/2019, prevedendo di applicare detti correttivi anche in fase di eventuale accertamento riferito alle annualità in cui era previsto un valore di riferimento o un valore differente; con Delibera di Consiglio Comunale n. 142/2021, è stato ritenuto opportuno



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

procedere all'introduzione di n. 2 valori di riferimento così come risulta dalla "Relazione tecnica esplicativa" allegata sub B alla medesima Delibera;

visto il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica (**Allegato n. 1**) e contabile (**Allegato n. 2**) del presente atto, espressi, 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, rispettivamente dalla Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 1 Lavori Pubblici Ambiente Patrimonio e Governo del Territorio e dalla Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 2 Risorse Finanziarie e Umane, allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali;

[Il Presidente del C.C., rilevato che non vi sono interventi nè dichiarazioni di voto, concede la parola al Segretario Generale il quale procede all'appello nominale per la votazione il cui esito è il seguente:]

con voti favorevoli 14 (Sindaco e consiglieri: Guainai, Ragaglia, Ribechini, Romei, Marrucci, Centrella, Conte, Paddeu, Santini, Calvani, Tasselli, Bibolotti, Vaghetti), contrari 7 (consiglieri: Poli, Cosentini L., Cosentini C., Chiatto, Di Pede, Rollo e Peluso), resi palesemente dai 21 consiglieri presenti e votanti, riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio seduta,

DELIBERA

- 1. Di determinare**, ai sensi dell'art. 59 lettera g) del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, ed in conformità alle previsioni dell'art. 9, comma 9, del vigente Regolamento sull'Imposta Municipale Propria, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'esercizio 2023 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 disporre** la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio on-line del Comune di Cascina ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;
- 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 IL CONSIGLIO COMUNALE

In considerazione della prossima approvazione del Bilancio di Previsione per il triennio 2023-2025;

con successiva votazione, con voti favorevoli 14 (Sindaco e consiglieri: Guainai, Ragaglia, Ribechini, Romei, Marrucci, Centrella, Conte, Paddeu, Santini, Calvani, Tasselli, Bibolotti, Vaghetti), contrari 7 (consiglieri: Poli, Cosentini L., Cosentini C., Chiatto, Di Pede, Rollo e Peluso), resi palesemente dai 21 consiglieri presenti e votanti, riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio seduta,



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

DELIBERA

- di dichiarare il presente provvedimento 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 Decreto Legislativo 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 Presidente del Consiglio Comunale

Mirko Guainai

Il Segretario Generale

Marco Petri

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

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

2023

Tabella dei valori di riferimento generali (€/mq)

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO - Microzona 1 - capoluogo ¹	VALORE DI RIFERIMENTO - Microzona 2 - suburbana ²	VALORE DI RIFERIMENTO - Microzona 3 - extraurbana ³
Area Urbana Storica (Art. 24)	82,50 ⁴	83,50 ⁴	68,50 ⁴
Residenziale di completamento (art.25.1)	100,00	101,50	83,50
Area Urbana Storica ⁵ (Art. 24)	10,00	10,00	10,00
Residenziale di Completamento B/1 ⁶ (Art. 25.1)	15,00	15,00	15,00
Lotti liberi (art.25.2)	20,00 ⁷	20,50 ⁷	16,50 ⁷
Insedimenti produttivi (art.27.1)	53,00 ⁸ 78,50 ⁹	57,00 ⁸ 82,50 ⁹	-----
Insedimenti produttivi sparsi (art.28)	-----	-----	41,50 ⁸ 62,50 ⁹
Aree per attrezzature di interesse comune (art.21.2)	49,50	49,50	40,50
Aree per strutture private di interesse pubblico (art.22)	49,50	49,50	40,50
Verde attrezzato e per il tempo libero (art.21.3)	17,50	12,00	9,00
Aree per parcheggi (art.21.4)	17,50	12,00	9,00
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 Aree ricadenti in zona urbana Storica e non costituenti superficie fondiaria di fabbricati oggetto di ristrutturazione

⁶ Aree ricadenti in zona Residenziale di Completamento (B/1) che non costituiscono superficie fondiaria di fabbricati oggetto di ristrutturazione

⁷ Valore da applicare in assenza di dimensionamento assegnato. In caso di assegnazione del dimensionamento il valore sarà quello si stima.

⁸ Valore nel caso in cui sia ammessa solo la destinazione artigianale.

⁹ Valore nel caso in cui siano ammesse le destinazioni artigianali, commerciali, direzionali.

2023

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	47,00	Aree di trasformazione CM 28.1 e 28.2	19,50
Aree per Aree di trasformazione: TR 4.6	51,50	Aree di trasformazione CM 9.1 e 9.2	9.1: 50,00 9.2: 25,50
Aree di trasformazione: TR 9.4	27,50 ¹³	Aree di trasformazione PR 38.2	94,43 ¹³
Aree di trasformazione: TR 16.4	34,50	Aree di trasformazione PR 40	11,00
Aree di trasformazione: TR 17.1b	21,00	Aree di trasformazione PR 47	12,50
Zone F F 4.8	34,30 ¹³	Aree di trasformazione PR 48	34,50 ¹⁰
Zone F F 15.3	45,50	Aree di trasformazione B*19	184,50
Zone F F 37.1	6,00 ¹⁰	Aree di trasformazione B*21 a/b	133,00
Aree di trasformazione RQ 4.2	307,00 ¹¹	Aree di trasformazione PARCO 26	3,50 ¹²
Aree di trasformazione RQ 4.9	224,50	Aree di trasformazione PARCO 29 2/3	29.2: 17,50 29.3: 7,00
Aree di trasformazione RQ 4.10	40,00	Aree di trasformazione PARCO 30	2,50 ¹¹
Aree di trasformazione RQ 5.3	58,50 ¹²	Aree di trasformazione PARCO 31	3,00
Aree di trasformazione RQ 16.1a	72,78 ¹³	Aree di trasformazione PARCO 32	2,50 ¹¹
Aree di trasformazione RQ 16.1b	33,00	Aree di trasformazione PARCO 33	2,50 ¹¹
Aree di trasformazione RQ 16.2	85,50	Aree di trasformazione PARCO 34	3,00 ¹¹
Aree di trasformazione RQ 17.3	11,00	Aree di trasformazione PARCO 35	2,00
Aree di trasformazione RQ 20.1	69,50 ¹¹	Aree di trasformazione PARCO 36	2,00 ¹¹
Aree di trasformazione CM 4	459,00 ¹¹	Aree di trasformazione PARCO 37	2,00 ¹⁰

¹⁰ Area con fattibilità idraulica condizionata.

¹¹ Area interessata da fascia di rispetto cimiteriale

¹² Area con fattibilità idraulica condizionata ed interessata da fascia di rispetto cimiteriale.

¹³ Area oggetto di stima puntuale per presenza di piano attuativo o accertamento.

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO	ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO
Aree di trasformazione IR_g1 a/b	IR_g1 a: 133,00 ¹¹ IR_g1 b: 202,00 ¹¹	Aree di trasformazione IR_g4 a/b	IR_g4 a: 133,00 ¹¹ IR_g4 b: 182,50 ¹¹
Aree di trasformazione IR_g3	196,50	Aree di trasformazione IR_g6	175,50
Aree di trasformazione IR_n6	100,00	Aree di trasformazione IR_n7	131,50
Aree di trasformazione IR_n8 a/b	IR_n8 a: 48,00 ¹¹ IR_n8 b: 36,50 ¹¹	Aree di trasformazione R_42	49,00 ¹⁰



**Comune di
Cascina**

**MACROSTRUTTURA 1
LAVORI PUBBLICI AMBIENTE PATRIMONIO E GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA
ai sensi degli artt 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000**

La sottoscritta Ing. Luisa Nigro Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 1,
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 D.Lgs. 267/2000

limitatamente a quanto di propria competenza

ESPRIME

parere favorevole all’adozione di detta deliberazione, relativamente alla regolarità tecnica e

ATTESTA

che la deliberazione comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell’ente.

Cascina,

Il Responsabile P.O.A.

Ing. Luisa Nigro



**Comune di
Cascina**

Provincia di Pisa

Macrostruttura 2 Risorse Finanziarie e Umane

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

La sottoscritta Dott.ssa Antonella Cangemi, in virtù del Provvedimento Sindacale n. 44 del 28 ottobre 2022, con il quale è stata nominata Responsabile POA della Macrostruttura 2 Risorse Finanziarie e Umane,

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 contabile.

Cascina, 24 febbraio 2023

IL RESPONSABILE P.O.A.
(Dott.ssa Antonella Cangemi)

Antonella Cangemi