



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 54 del 16/04/2021

Rif. Proposta n. 26/2021

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 **2021** il giorno **16** del mese di **Aprile** alle ore **15:00** nel Palazzo Comunale, convocato in videoconferenza ai sensi dell'art. 73, c. 1 del D.L. n. 18/2020 e del Decreto del Presidente del C.C. prot. n. 2916 del 29.01.2021 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	Consiglio	X	
ROMEI LORENZO	Consigliere	X		FUNEL DANIELE	Consigliere	X	
MARRUCCI ALESSIA	Consigliere	X		MEINI ELENA	Consigliere	X	
CENTRELLA MARIA CRISTINA	Consigliere	X		COSENTINI CRISTIANO	Consigliere	X	
CONTE ADRIANA	Consigliere	X		CINI CHIARA	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					

Risultano Assenti n°0 componenti l'Assemblea

Presiede la Seduta **il Presidente del Consiglio Comunale Mirko Guainai**
Partecipa alla seduta **il Segretario Generale Paolo Di Carlo**



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

Sono inoltre presenti gli Assessori:
CIPOLLI PAOLO

Il Presidente del Consiglio Comunale comunica che la presentazione di tutti i punti iscritti all'o.d.g. odierno è stata effettuata dall'Assessore Cipolli nella seduta consiliare del 13 aprile scorso. Nella seduta odierna sarà svolta una discussione congiunta di tutti i punti, con votazione finale separata per ogni singolo punto e precisamente:

Punto 2 – *Regolamento su canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o espansione pubblicitaria e sul canone mercatale - approvazione.*

Punto 3 – *Regolamento per l'applicazione della Tassa Rifiuti – TARI. Modifiche.*

Punto 4 – *Addizionale Comunale all'IRPEF – approvazione regolamento e aliquota anno 2021.*

Punto 5 – *IMU – conferma aliquote IMU anno 2021.*

Punto 7 – *Determinazione dei prezzi di cessione dei terreni aree PIP e PEEP – anno 2021.*

Punto 8 – *Documento Unico di Programmazione 2021-2023 – approvazione.*

PUNTO 9 – *APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE 2021-2022-2023 AI SENSI DEL D.LGS 118/2011.*

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.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 deliberazione n. 57 del 04.08.2020, il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento sull'imposta municipale propria ed all'art. 9 comma 9, ha rimesso alla propria



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

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:

- 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;
- ai sensi della LR n. 31 del 29.05.2020, il termine quinquennale di efficacia del Regolamento Urbanistico, coincidente con il 20 maggio 2020, è stato prorogato di un anno e che, pertanto, ad oggi non sussiste decadenza della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi dallo stesso prevista;
- con delibera Giunta Comunale n. 171 del 18/11/2019, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 4 comma 5 del previgente regolamento sull'imposta municipale propria (approvato con deliberazioni n. 47 del 25/09/2012 e successive modificative n. 36 del 25/06/2013 e 16 del 18/05/2015), 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 2020;
- dall'ultimo aggiornamento dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate – Riferimento I semestre 2020 (ultimo disponibile) – rispetto ai precedenti presi a riferimento per i valori IMU 2020, non vi è variazione;

ritenuto opportuno procedere per l'esercizio finanziario 2021 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 deliberazione G.C. n. 93/2016 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;

ricordato che con delibera di Giunta Comunale n. n. 90 del 10/06/2019, al fine di rendere più coerente l'applicazione dell'Imposta con le previsioni del vigente strumento urbanistico e di risolvere le criticità riscontrate in questi anni nell'applicazione di alcuni valori di riferimento, 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



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

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;

Visto il parere espresso dalla competente Commissione consiliare nella seduta del 30 marzo 2021;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e 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 Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 1 Amministrativa Istituzionale e Contabile, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**);

Il Presidente del C.C. apre la fase delle dichiarazioni di voto intervengono in merito i consiglieri Lazzerini, Rollo, Marrucci, Poli, Cosentini Leonardo, Bibolotti, Barontini.

Il Presidente, udita la discussione e chiusa la fase delle dichiarazioni di voto, concede la parola al Segretario Generale, Dott. Di Carlo, per la votazione ad appello nominale:

con voti favorevoli 15 (Sindaco e consiglieri: Guainai, Ragaglia, Ribechini, Romei, Marrucci, Centrella, Conte, Paddeu, Santini, Calvani, Tasselli, Bibolotti, Vagheti, Barontini), contrari 8 (consiglieri: Poli, Cosentini Leonardo, Funel, Meini, Cosentini Cristiano, Cini, Lazzerini, Di Pede) astenuti 2 (consiglieri: Rollo, Peluso), resi palesemente dai 25 consiglieri presenti e 23 votanti,

DELIBERA

1. **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, di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'esercizio 2021 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



COMUNE DI CASCINA

Provincia di Pisa

In considerazione della prossima approvazione del Bilancio di previsione per il triennio 2021-2023,

con successiva votazione e con voti favorevoli 15 (Sindaco e consiglieri: Guainai, Ragaglia, Ribechini, Romei, Marrucci, Centrella, Conte, Paddeu, Santini, Calvani, Tasselli, Bibolotti, Vaghetti, Barontini), contrari 8 (consiglieri: Poli, Cosentini Leonardo, Funel, Meini, Cosentini Cristiano, Cini, Lazzerini, Di Pede) astenuti 2 (consiglieri: Rollo, Peluso), resi palesemente dai 25 consiglieri presenti e 23 votanti,

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

Paolo Di Carlo

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
Lucia Puccioni

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

2021

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	86,00 ⁴	87,00 ⁴	71,50 ⁴
Residenziale di completamento (art.25.1)	104,00	105,50	86,50
Lotti liberi (art.25.2)	21,00 ⁵	21,00 ⁵	17,50 ⁵
Insedimenti produttivi (art.27.1)	55,00 ⁶ 81,50 ⁷	59,00 ⁶ 85,50 ⁷	-----
Insedimenti produttivi sparsi (art.28)	-----	-----	43,00 ⁶ 64,00 ⁷
Aree per attrezzature di interesse comune (art.21.2)	50,50	51,50	41,50
Aree per strutture private di interesse pubblico (art.22)	50,50	51,50	41,50
Verde attrezzato e per il tempo libero (art.21.3)	18,00	12,50	9,00
Aree per parcheggi (art.21.4)	15,00	12,50	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 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.

2021

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	48,50	Aree di trasformazione CM 28.1 e 28.2	20,50
Aree per Aree di trasformazione: TR 4.6	53,00	Aree di trasformazione CM 9.1 e 9.2	9.1: 52,00 9.2: 26,50
Aree di trasformazione: TR 9.4	27,50 ¹¹	Aree di trasformazione PR 38.2	94,43 ¹¹
Aree di trasformazione: TR 16.4	36,00	Aree di trasformazione PR 40	11,50
Aree di trasformazione: TR 17.1b	22,00	Aree di trasformazione PR 47	13,00
Zone F F 4.8	34,30 ¹¹	Aree di trasformazione PR 48	36,00 ⁸
Zone F F 15.3	47,00	Aree di trasformazione B*19	187,00
Zone F F 37.1	6,00 ⁸	Aree di trasformazione B*21 a/b	130,00
Aree di trasformazione RQ 4.2	308,00 ⁹	Aree di trasformazione PARCO 26	3,50 ¹⁰
Aree di trasformazione RQ 4.9	231,00	Aree di trasformazione PARCO 29 2/3	29.2: 18,00 29.3: 7,00
Aree di trasformazione RQ 4.10	41,50	Aree di trasformazione PARCO 30	2,50 ⁹
Aree di trasformazione RQ 5.3	61,00 ¹⁰	Aree di trasformazione PARCO 31	2,50
Aree di trasformazione RQ 16.1a	72,78 ¹¹	Aree di trasformazione PARCO 32	2,50 ⁹
Aree di trasformazione RQ 16.1b	34,00	Aree di trasformazione PARCO 33	2,50 ⁹
Aree di trasformazione RQ 16.2	86,50	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	71,00 ⁹	Aree di trasformazione PARCO 36	2,00 ⁹
Aree di trasformazione CM 4	479,00 ⁹	Aree di trasformazione PARCO 37	2,00 ⁸

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 o accertamento.

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO	ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO
Aree di trasformazione IR_g1 a/b	IR_g1 a: 136,50 ⁹ IR_g1 b: 219,50 ⁹	Aree di trasformazione IR_g4 a/b	IR_g4 a: 144,50 ⁹ IR_g4 b: 198,00 ⁹
Aree di trasformazione IR_g3	213,00	Aree di trasformazione IR_g6	189,50
Aree di trasformazione IR_n6	108,50	Aree di trasformazione IR_n7	142,00
Aree di trasformazione IR_n8 a/b	IR_n8 a: 50,50 ⁹ IR_n8 b: 38,50 ⁹	Aree di trasformazione R_42	45,50 ⁸



**Comune di
Cascina**

Provincia di Pisa

Macrostruttura Amministrativa Istituzionale e Contabile

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

La sottoscritta Dott.ssa Antonella Cangemi, in virtù del Provvedimento Sindacale n. 14 del 27 luglio 2020, con il quale è stata nominata Responsabile POA della Macrostruttura 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 tecnica e contabile.

Cascina, lì 18.03.2021

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