



COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 22 DEL 27/02/2015

OGGETTO: PROPOSTA DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO I.M.U. RELATIVO ALLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2015.

L'anno **DUEMILAQUINDICI** e questo dì **VENTISETTE** del mese di **FEBBRAIO** alle ore **15,50** 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 Sig. **Lunardi Giancarlo Sindaco**

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
ANGORI MASSIMILIANO	X	
CANARINI DANIELA	X	
DEL ZOPPO LORENZO	X	
MEINI FEDERICO	X	
SERMONTI BRUNO	X	

Al momento dell'appello sono presenti tutti gli assessori

Partecipa il **Dott. Fulvio Spatarella** Segretario Comunale

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

LA GIUNTA

Visti:

- 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";
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 21/12/2010 con la quale è stato adottato il Regolamento Urbanistico del Comune di Vecchiano;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 21/12/2011 con la quale è stato approvato il Regolamento Urbanistico, pubblicato sul BURT in data 09/05/2012 ;
- la Delibera della Giunta Municipale n. 15 del 10/02/2014 con cui si approvano i " Valori di riferimento ai fini del calcolo dell'imposta I.M.U. relativi alle aree fabbricabili per l'anno 2014";
- la relazione tecnica predisposta in data 20/02/2015 dall'Ufficio U.O. Urbanistica;

Atteso che:

- con l'entrata in vigore della Legge 147/2013 (legge di Stabilità 2014) l'imposta I.M.U. è divenuta componente della I.U.C. (Imposta Unica Comunale);
- 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;

Considerato che 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:

- il Decreto del Sindaco n. 29 del 31/12/2014 con il quale si conferisce alla D.ssa Paola Angeli l'incarico di Dirigente del 2° Settore "Pianificazione, Sviluppo e Servizi sul Territorio"
- il Decreto del Sindaco n. 28 del 31/12/2014 con il quale è stato conferito alla Dott.ssa Laura Fiamma l'incarico di Dirigente del 1° Settore "Affari Generali, Programmazione Economica e Servizi alla cittadinanza";
- il parere favorevole di regolarità tecnica della Dirigente del 2° settore e quello di regolarità contabile della Dirigente del 1° 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

Di stabilire per l'anno 2015 e ai fini dell'imposta I.M.U. (componente dell'Imposta Unica Comunale):

1. i valori in comune commercio delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale suddivisi per frazione e per zona urbanistica di appartenenza, così come indicati nella relazione che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
2. 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, 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.;
3. di inviare la presente deliberazione all'ufficio ragioneria e alla Società in house Sepi per gli adempimenti di rispettiva competenza.



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 (componente dell'Imposta Unica Comunale) relativo alle aree fabbricabili per l'anno 2015.

RELAZIONE

Per le aree previste edificabili dal Regolamento Urbanistico ricadenti all'interno del territorio comunale, i sottoscritti Arch. Ombretta Santi e P.I. Daniel Del Carlo, con la presente relazione, illustrano i valori di cui all'oggetto, precisando che, salvo le riduzioni previste dalla presente relazione, restano validi anche per l'anno 2015 i valori deliberati per l'anno 2014.

Questa scelta tiene conto del vigente quadro normativo del P.A.I., della normativa regionale, nonché della situazione di stallo dell'attuale mercato immobiliare .

Per i criteri di valutazione, si fa riferimento 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*".

Riguardo alla normativa sul rischio idraulico, si ricorda che:

- con la Del. C.I n. 174 del 08/03/2013, è stato adottato il "*Piano di Bacino, Stralcio "Assetto Idrogeologico" del Fiume Serchio (P.A.I.) 1° Aggiornamento, con le relative misure di salvaguardia di cui all'art. 46 delle rispettive "Norme di Piano"*";
- con il DPCM 26/07/2013 ha avuto luogo l'approvazione del succitato piano, la cui efficacia è decorsa dal 12 febbraio 2014, giorno successivo alla pubblicazione sulla G.U. n. 34 del 11/02/2014. Da tale data sono decadute le misure di salvaguardia adottate contestualmente al Piano in data 08/03/2013.
- la Legge Regionale n. 21 maggio 2012, n.21 "*Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela e corsi d'acqua*" ha disciplinato, all'art. 2, le limitazioni e gli interventi edilizi ammessi nelle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG) o dai PAI, come "*aree a pericolosità idraulica molto elevata*"; ⁽¹⁾
- per le aree edificabili ricadenti all'interno della zona industriale di Migliarino Pisano è stato approvato uno studio sulla fattibilità degli interventi edificatori ai sensi dell'art. 22 comma 4 bis delle Norme di Piano "*Piano di Bacino, Stralcio "Assetto Idrogeologico" del Fiume Serchio (P.A.I.) 1° Aggiornamento*".

Detto quanto sopra, nel prospetto che segue, suddiviso per frazione e per zona urbanistica di appartenenza, si riportano, pertanto, i valori di riferimento ritenuti congrui per l'anno 2015:

Prospetto n.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	65,00	----- -
Nodica	200,00	170,00	55,00	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	75,00 0	----	25,00

Località	Comparto	Comparto 4 (P.I.P.)	Comparti Art.6	Zona Produttiva Art. 28	Zone Art. 20	Zone Art. 18
Zona Industriale	50,00	32,00	50,00	32,00	5,00	12,00

Aree di cui all'art. 20 (*)	Aree di cui all'art. 22 (**)	R.U.
12,00	10,00	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;

Ai fini del calcolo dell'imposta IMU è inoltre da tener conto dei seguenti principi:

1) Riduzione dei valori:

- Riduzione dei valori delle aree poste all'interno dei comparti edificatori destinate come "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 del comparto di riferimento in cui le stesse ricadono, ridotto del 50%.

- Riduzione dei valori in considerazione della classificazione "aree a pericolosità idraulica molto elevata" approvata con il Piano dell'Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio e delle disposizioni normative della L.R. N° 21/2012

Considerato quanto sopra, nelle parti del territorio comunale classificate, ai sensi dell'attuale normativa PAI, come "aree a pericolosità idraulica molto elevata", viene attualmente limitata la potenzialità edificatoria .

In particolare, per i nuovi "comparti" ivi ricadenti, sono attuabili , ai sensi del succitato art. 2 della L.R. 21/2012, <<gli interventi previsti da piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata>>, per i quali sia stata <<stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del Regolamento Urbanistico, prima della data di entrata in vigore della medesima legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno>>.

Pertanto, 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 rientrano 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;

2) Criteri di valutazione dei terreni richiamati nel prospetto tabellare di cui sopra

Le aree libere da fabbricati (censite al catasto terreni) classificate all'interno dell' U.T.O.E. perimetrale 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..).

Contrariamente, 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.

Vecchiano lì

Il Tecnico
(P.I. Daniel Del Carlo)

Visto: Il Funzionario
Urbanistica
(Arch. Ombretta Santi)

NOTE

(1) APPENDICE NORMATIVA

Legge Regionale n. 21 maggio 2012, n.21 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela e corsi d'acqua"

(pubblicata sul B.-U.R.T n. 24, parte prima, del 23 maggio 2012)

Estratto

<<....>>

Art. 2 - Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata

1. Nelle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG) o dai PAI, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) opere di difesa e regimazione idraulica;*
- b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.*

2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

- a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;*
- b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili e gas naturali (1) o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;*
- c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);*
- d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).*

3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:

- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;*
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;*
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;*

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.

4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:

- a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;*
- b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.*

5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:

- a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;*
- b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.*

6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree. <<....>>

<<....>>

9. Il presente articolo non si applica:

- a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;*
- b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;*
- c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;*
- d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;*
- e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;*
- f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;*
- g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli. <<....>>*



COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

U.O. Segreteria e Affari Generali

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 c. 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 267/2000, COME MODIFICATO DAL D.L. 174/2012 (convertito in L. 213/2012)

SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

OGGETTO: PROPOSTA DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO I.M.U. RELATIVO ALLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2015.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE

(Dr.ssa Paola Angeli)

V CB _____

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

LA DIRIGENTE

(Dr.ssa Laura Fiamma)

Verbale approvato e sottoscritto:

f.to Il Sindaco: **Lunardi Giancarlo**

f.to Il Segretario Comunale **Dr. Fulvio Spatarella**

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

Copia della presente deliberazione è stata **affissa all'Albo Pretorio online il 12/03/2015 e vi rimarrà fino al 27/03/2015/2015**

La presente deliberazione diventerà esecutiva **il 23/03/2015** ai sensi dell'art. 134 - comma 4° del Decreto Legislativo 18/8/2000 N° 267