



**COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA**

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 209 del 12/12/2025

Rif. Proposta n. 359/2025

**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)**

Il giorno dodici del mese di dicembre dell'anno 2025, la Giunta Comunale convocata in modalità mista (presenza fisica e/o videoconferenza) alle ore 11:00 nei modi e termini di legge e iniziata alle ore 11:15, si è riunita composta dai seguenti Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenza</u>	<u>Assenza</u>	<u>Presenza in Videoconferenza</u>
BETTI MICHELANGELO	Sindaco	X		
MASI CRISTIANO	Vice Sindaco		X	
CIPOLLI PAOLO	Assessore		X	
MASONI IRENE	Assessore	X		
DEL GIUDICE BICE	Assessore			X
MORI FRANCESCA	Assessore		X	
GUAINAI GIULIA	Assessore	X		

Risultano Presenti n. 4 e assenti n. 3

Presiede la Seduta il Sindaco Michelangelo Betti, partecipa il Segretario Generale Marzia Venturi, che risulta presente presso la sede comunale.

Il Sindaco, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare ed assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

LA GIUNTA 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”*.

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”*;
- secondo quanto ricordato al comma 7 dell'art. 9 del vigente *“Regolamento sull'imposta municipale propria”*, approvato con delibera C.C. 4 agosto 2020, n. 57, e modificato con Delibera C.C. 5 aprile 2023, n. 17, per *“le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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”*.

Dato atto che:

- il comma 9, del medesimo art. 9 del citato *“Regolamento sull'imposta municipale propria”*, rimette alla competenza del Consiglio Comunale la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni fabbricabili;
- tale competenza, tuttavia, esula dall'elencazione tassativa di cui all'art. 42 del D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii. che, al comma 2, lettera f) , prevede la competenza del Consiglio Comunale limitatamente alla *“istituzione e ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote”*;
- per tale motivo la medesima norma può essere disapplicata riconducendo la relativa competenza alla Giunta Comunale quale competenza residuale ex art. 48 del medesimo D.Lgs. 267/2000.

Premesso altresì che il Comune di Cascina è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

- Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato con Delibera C.C. n. 28 del 27.04.2023, esecutiva, e di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n. 29 del 22.03.2000, esecutiva, e Delibera C.C. n. 11 del 19.03.2015, esecutiva, relativa alla "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico" e ss. varianti;
- Piano Operativo Comunale (POC), in fase di elaborazione di cui AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 E S.M.I e della contestuale valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i. in conformita' alla L.R. n. 65/2014 e al PIT/PPR, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 14/12/2023;

Dato atto che:

- a decorrere dal 31.03.2024 la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio del RU vigente ha perso la sua efficacia ai sensi dell'art. 95 comma 1 lett. b) della L.R.T. 65/2014;
- con Delibera C.C. n.40 del 28.07.2025 è stato approvato *"l'atto di ricognizione per individuazione aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana art. 125/126 LR 65/2014 ai sensi dell'art. 125 c. 2, con valenza di variante semplificata al RU procedimento artt. 30 e 32 LR 65/2014, il cui relativo avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 33 parte II del 13.08.2025 (di seguito ARU) e che, pertanto, detto Atto di ricognizione con valenza di variante al Regolamento Urbanistico è efficace da quest'ultima data.*

Ritenuto opportuno procedere per l'esercizio finanziario 2026 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 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, 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 procedere all'introduzione di n.2 valori di riferimento così come risulta dalla *"Relazione tecnica esplicativa"* allegata sub B alla medesima delibera.

Dato atto che:

- i termini di efficacia del Regolamento Urbanistico sono decaduti a far data 01 Aprile 2024 e, pertanto, per le aree di trasformazione di cui all'allegato A alle NTA del RU, non avranno più alcuna efficacia le previsioni ivi riportate, a meno che non sia stato approvato il relativo piano attuativo e sottoscritta la convenzione urbanistica;
- in conseguenza di ciò le suddette aree di trasformazione, individuate nell'Allegato A con il colore GIALLO, per le quali le previsioni urbanistiche sono decadute, risultano non pianificate pertanto, per dette aree i valori di riferimento si ritiene che possano essere abbattuti dell'80%.

Acquisiti i pareri favorevoli 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



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

dalla Responsabile della Macrostruttura 1 Lavori Pubblici Ambiente Patrimonio e Governo del territorio e dal Responsabile della Macrostruttura 2 Risorse Finanziarie e Umane, allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali.

A voti unanimi legalmente resi;

DELIBERA

Di determinare, ai sensi dell'art. 59 lettera g) del D.Lgs 15 dicembre 1997 n. 446, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'esercizio 2026 così come risultanti dalla tabella che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto (**Allegato A**).

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.

Di dare atto che, contestualmente alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio, il presente atto verrà trasmesso in elenco ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000.

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 sua pubblicazione. I ricorsi sono alternativi.

Indi

LA GIUNTA COMUNALE

In considerazione della necessità di approvare celermente tutti gli atti propedeutici all'approvazione del Bilancio di Previsione per il triennio 2026-2028;

Con successiva votazione e a voti unanimi legalmente resi;

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 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

Michelangelo Betti

Il Segretario Generale

Marzia Venturi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet del Comune di Cascina per il periodo della pubblicazione.

2026

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 (Art. 24)	89,30 ⁴	90,00 ⁴	73,40 ⁴
Residenziale di completamento (art.25.1)	108,30	108,80	89,00
Area Urbana Storica⁵ (Art. 24)	10,00	10,00	10,00
Residenziale di Completamento B/1⁶ (Art. 25.1)	15,00	15,00	15,00
Lotti liberi (art.25.2)	21,70 ⁷	21,80 ⁷	17,80 ⁷
Insedimenti produttivi (art.27.1)	51,40 ⁸ 77,00 ⁹	55,00 ⁸ 76,50 ⁹	-----
Insedimenti produttivi sparsi (art.28)	-----	-----	40,10 ⁸ 61,00 ⁹
Aree per attrezzature di interesse comune (art.21.2)	53,20	53,60	42,70
Aree per strutture private di interesse pubblico (art.22)	53,20	53,60	42,70
Verde attrezzato e per il tempo libero (art.21.3)	19,00	12,90	9,40
Aree per parcheggi (art.21.4)	19,00	12,90	9,40
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.

Le aree individuate con il COLORE GIALLO risultano NON PIANIFICATE: tali valori devono essere abbattuti di una percentuale pari all'80%.

2026

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	49,80	Aree di trasformazione CM 28.1 e 28.2	19,60
Aree per Aree di trasformazione: TR 4.6	55,90	Aree di trasformazione CM 9.1 e 9.2	9.1: 54,00 9.2: 27,40
Aree di trasformazione: TR 9.4	27,50 ¹³	Aree di trasformazione PR 38.2	94,43 ¹³
Aree di trasformazione: TR 16.4	36,00	Aree di trasformazione PR 40	10,70
Aree di trasformazione: TR 17.1b	22,90	Aree di trasformazione PR 47	14,00
Zone F F 4.8	34,30 ¹³	Aree di trasformazione PR 48	33,30 ¹⁰
Zone F F 15.3	49,10	Aree di trasformazione B*19	199,30
Zone F F 37.1	6,10 ¹⁰	Aree di trasformazione B*21 a/b	143,50
Aree di trasformazione RQ 4.2	322,10 ¹¹	Aree di trasformazione PARCO 26	3,60 ¹²
ARU 4	187,00	Aree di trasformazione PARCO 29 2/3	29.2: 18,60 29.3: 7,20
ARU 8	56,70	Aree di trasformazione PARCO 30	2,70 ¹¹
Aree di trasformazione RQ 5.3	62,00 ¹²	Aree di trasformazione PARCO 31	3,00
Aree di trasformazione RQ 16.1a	72,78 ¹³	Aree di trasformazione PARCO 32	2,70 ¹¹
ARU 2	60,60	Aree di trasformazione PARCO 33	2,40 ¹¹
ARU 1	43,00	Aree di trasformazione PARCO 34	3,00 ¹¹
ARU 3	126,40	Aree di trasformazione PARCO 35	2,00
Aree di trasformazione RQ 20.1	71,30 ¹¹	Aree di trasformazione PARCO 36	2,00 ¹¹

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.

Le aree individuate con il COLORE GIALLO risultano NON PIANIFICATE: tali valori devono essere abbattuti di una percentuale pari all'80%.

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO	ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO
Aree di trasformazione CM 4	475,50 ¹¹	Aree di trasformazione PARCO 37	2,20 ¹⁰
Aree di trasformazione IR_g1 a/b	IR_g1 a: 122,00 ¹¹ IR_g1 b: 200,00 ¹¹	Aree di trasformazione IR_g4 a	IR_g4 a: 131,00 ¹¹
Aree di trasformazione IR_g3	193,00	ARU 7	447,00
AUR 5	135,50	Aree di trasformazione IR_n7	131,20
Aree di trasformazione IR_n8 a/b	IR_n8 a: 46,70 ¹¹ IR_n8 b: 35,50 ¹¹	Aree di trasformazione R_42	51,40 ¹⁰
AUR 6	180,00		

Le aree individuate con il COLORE GIALLO risultano NON PIANIFICATE: tali valori devono essere abbattuti di una percentuale pari all'80%.