



GIUNTA COMUNALE

PROPOSTA N° PDGC-124-2021

OGGETTO : *U.O.Entrate e Fiscalità locale. Aree edificabili. Anno di imposta 2020. Determinazioni.*

Scandicci, lì 22/07/2021

Visto si esprime parere favorevole in ordine alla **regolarità tecnica**
(art.49 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

**IL DIRIGENTE DEL
SETTORE 3 - RISORSE**

Dott. Alberto De Francesco

[Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e smi (CAD) che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa]

PROPOSTA N° PDGC-124-2021

OGGETTO : *U.O.Entrate e Fiscalità locale. Aree edificabili. Anno di imposta 2020. Determinazioni.*

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la conforme proposta di deliberazione presentata dal Dirigente del Settore 3 – Risorse, Dott. Alberto De Francesco;

Richiamato l'articolo 1 della Legge 27.12.2019 n. 160, che al comma 738 stabilisce “*A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27.12.2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI)*”;

Considerato altresì che la stessa disposizione stabilisce che “*l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783*”;

Dato atto che trovano applicazione all'Imposta Municipale Propria le disposizioni della legge 27.12.2006, n. 296 articolo 1 commi da 161 a 169 così come disposto dal comma 776 dell'articolo 1 della legge 27.12.2019, n. 160;

Tenuto conto che in base al comma 740 art. 1 L. n. 160/2019 il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili;

Preso atto che a norma dell'articolo 1 comma 741 lettera d) della medesima legge, per area edificabile 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;

Rilevato, altresì, che il medesimo comma prevede l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 36, comma 2, del D. L. n. 223/2006 convertito con modificazioni dalla L. n. 248/2006, ovvero che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è 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;

Preso atto che il comma 746 art. 1 L. n. 160/2019, con riferimento alla base imponibile prevede che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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;

Richiamata la lettera d) comma 777 dell'art. 1 della Legge sopra citata, che prevede che i comuni con proprio regolamento 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Vista la Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 18.03.2020, n. 1/DF, secondo cui la disciplina dell'IMU, contenuta nei commi da 739 a 783 della legge n. 160, citata, si pone in linea di continuità con il precedente regime, poiché ne costituisce una mera evoluzione normativa;

Dato atto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30.07.2020 è stato approvato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

Richiamato il disposto dell'art. 10, c. 3, del citato regolamento, per il quale “La Giunta Comu-

nale determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento dell'Ente, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, sulla base delle risultanze della Commissione Comunale i cui componenti saranno nominati con proprio provvedimento dalla stessa Giunta Comunale”;

Dato atto che l'individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale del valore delle aree fabbricabili non può avere altro effetto che quello di una limitazione del potere di accertamento del tributo, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quello stabilito dal presente provvedimento;

Considerato che questa Amministrazione Comunale ritiene opportuno provvedere all'individuazione del valore ai fini IMU delle aree edificabili in modo da fornire dei riferimenti ai contribuenti al fine di facilitare l'adempimento fiscale, eliminando per quanto possibile le fonti di incertezza sulla base imponibile;

Rilevato, pertanto, opportuno determinare anche per l'anno di imposta 2020 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili previste dal vigente Piano Operativo al fine di semplificare i rapporti tra cittadino e Amministrazione, costituendo anche un importante strumento di deflazione del contenzioso;

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 24/08/2008 con la quale è stato approvato l'elaborato “Valutazione dei valori dei suoli edificabili, individuazione aree e particelle per anno di imposizione” e le successive integrazioni e modificazioni approvate con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 97 del 29/09/2009 e n. 104 del 13/11/2008;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27.06.2013 con la quale è stata approvata, per l'anno di imposta 2008, la tabella che specifica i moltiplicatori ed il risultante valore al metro quadrato delle aree edificabili previste dal Regolamento Urbanistico, tenuto conto dei limiti individuati per ciascuna area, qualora i valori imponibili attribuiti determinino importi eccessivi se rapportati alla superficie utile lorda edificabile (SUL);

Richiamate le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 83/2014 per l'anno di imposta 2009, n. 66/2015 per gli anni di imposta 2010 – 2011, n. 141/2015 per gli anni di imposta 2012 – 2013, n. 122/2016 per gli anni di imposta 2014 – 2015, n. 123/2016 per l'anno di imposta 2016, n. 37/2017 per l'anno di imposta 2017 e n. 22/2018 per l'anno di imposta 2018, con le quali sono state approvate le tabelle che riportano i moltiplicatori ed il relativo valore al metro quadrato, i valori di cessione, i limiti ed i coefficienti di riduzione ove previsti, al fine di determinare il valore imponibile di ciascuna area individuata dal Regolamento Urbanistico;

Richiamata, altresì, la deliberazione del Consiglio Comunale n. 178 del 30.11.2017 recante ulteriori specificazioni per la determinazione del valore imponibile di ciascuna area individuata dallo strumento generale di pianificazione urbanistica;

Atteso che con Determinazione del Dirigente del Settore Risorse n. 305 del 2019 è stato affidato un incarico professionale di lavoro autonomo per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili, al fine dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

Dato atto che oggetto dell'incarico, tra l'altro, è la classificazione delle aree edificabili presenti sul territorio del Comune di Scandicci, secondo gli indicatori previsti con deliberazione n.

80 in data 24.08.2008 e ss.mm.ii. (fasce territoriali, fasce morfologiche destinazioni urbanistiche, edificabilità urbanistica, anche in riferimento, relativamente a tale ultimo parametro, alle condizioni di fattibilità), la proposizione di ipotesi di abbattimento dei valori imponibili in relazione alle condizioni di fattibilità idraulica previste nelle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'All. A) alle norme di attuazione del Piano Operativo, nonché la produzione, al termine dell'attività di che trattasi, di una dettagliata e motivata perizia, riportante i criteri e la metodologia seguiti;

Vista la relazione presentata a conclusione del lavoro svolto dal tecnico incaricato, trasmessa a mezzo pec prot. n. 16653 del 30.04.2020 e successivamente rettificata in data 25.05.2020 prot. 19485;

Preso atto del verbale sottoscritto in data 16.06.2020 da tutti i membri facenti parte della commissione comunale per le aree edificabili nominata con deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 21.05.2020, la quale ha approvato le risultanze della relazione presentata dal tecnico incaricato, e relativi allegati, attinenti i criteri per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili e connessi valori imponibili;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 114 del 30.07.2020 con la quale sono state approvate, per l'anno di imposta 2019, le tabelle che riportano i moltiplicatori ed il relativo valore al metro quadrato, i valori di cessione, i limiti ed i coefficienti di riduzione ove previsti, al fine di determinare il valore imponibile di ciascuna area individuata dal Piano Operativo;

Richiamato il Piano Operativo, adottato con deliberazione C.C. n. 78 del 10.07.2018 e definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 34 del 10.04.2019 e successive varianti;

Atteso, pertanto, necessario, anche per l'anno di imposta 2020, determinare il valore delle aree edificabili;

Dato atto della relazione illustrativa del metodo utilizzato per l'individuazione del valore di stima delle aree edificabili 2019 presentata dal tecnico incaricato e deposita presso gli archivi del Servizio Entrate;

Preso atto del valore medio imponibile base per le aree fabbricabili relativamente all'anno di imposta 2020 pari a € 157/mq individuato con Delibera Giunta Comunale n. 77 del 14.05.2020;

Tenuto conto che la relazione sopra richiamata, partendo dal valore medio base a cui sono stati applicati indici moltiplicatori relativi alla situazione geografica, zone urbanistiche, destinazione urbanistica ed edificabilità, individua il valore al mq per ogni singola particella del territorio comunale;

Rilevata la necessità di approvare, per l'anno di imposta 2020, i moltiplicatori individuati con la relazione sopra richiamata, di seguito riportati:

Fasce Morfologiche	
Residenziale Centro	1,25
Residenziale Centri Minori	1,1
Produttivo e Commerciale	0,95
Altro	1

Fasce territoriali	
Pianura Nord	1
Pedecollinare Nord	1,2
Pendici Nord	1,5
Crinale	1,5
Pendici Sud	1,4
Pianura Sud	1,1

Destinazioni Urbanistiche	
Residenziale	1,4
Residenziale misto	1,5
Commerciale piccola e media distribuzione	1,2
Commerciale grande distribuzione	1,8
Produttivo	1
Produttivo misto	1,1
Produttivo speciale con integrazione di funzioni	1,3
Direzionale	1,3
Turistico ricettivo	1,5

Edificabilità urbanistica	
Indice < 0,01	0,3
$0,02 \leq \text{indice} \leq 0,05$	0,5
$0,06 \leq \text{indice} \leq 0,10$	0,75
$0,11 \leq \text{indice} \leq 0,33$	0,9
$0,34 \leq \text{indice} \leq 0,66$	1
$0,67 \leq \text{indice} \leq 1,00$	1,1
$1,01 \leq \text{indice} \leq 2,00$	1,2
Indice > 2	1,4

Valutata inoltre l'opportunità di approvare, per l'anno di imposta 2020, i limiti individuati per le diverse destinazioni con la relazione sopra richiamata, di seguito riportati:

- per le aree con destinazione produttiva il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SE, non può essere superiore al valore di € 513,00 al mq SE;
- per le aree con destinazione commerciale il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SE, non può essere superiore al valore di € 950,00 al mq SE;
- per le aree con destinazione residenziale, direzionale e turistico/ricettiva (terziario ricettivo) il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SE, non può essere superiore al valore di € 1.000,00 al mq SE;
- per le aree con destinazione ad attività private di servizio (RQ05G) e ad usi specialistici (art. 152 NTA) il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SE, non può essere superiore al valore di € 800,00 al mq SE;

Preso atto, pertanto, al fine di verificare l'eventuale superamento del valore limite come sopra stabilito, della necessità di rapportare il valore al metro quadrato della superficie territoriale al valore al mq della superficie edificabile (SE), individuando il valore imponibile dell'area e dividendolo per i mq di SE previsti per l'edificazione;

Ritenuto inoltre necessario approvare i correttivi, individuati dalla relazione sopra richiamata, in relazione al fattore tempo richiesto dall'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi,

ove previsti dal Piano Operativo, che incide in modo significativo sul valore delle aree edificabili;

Ravvisato, quindi opportuno, approvare i coefficienti riduttivi dei valori differenziati in base alla tipologia di intervento individuati dalla relazione sopra richiamata, come di seguito riportati, tenuto conto dei tempi medi di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e disporre l'applicazione dei seguenti coefficienti riduttivi dei valori, differenziati in base alla tipologia di intervento, tenuto conto della congiuntura immobiliare:

- | | |
|---|---------------------|
| • progetto unitario in area non perequata | riduzione del 1,51% |
| • progetto unitario in area perequata | riduzione del 3,02% |
| • piano attuativo in area non perequata | riduzione del 4,53% |
| • piano attuativo in area perequata | riduzione del 6,04% |

Ritenuto altresì necessario approvare i correttivi, individuati dalla relazione sopra richiamata, in relazione alle categorie di fattibilità geologica, idraulica e sismica previste dal Piano Operativo, che possono incidere in modo significativo sul valore delle aree edificabili;

Ravvisato, quindi opportuno, approvare i coefficienti riduttivi dei valori differenziati in base alle categorie di fattibilità individuati dalla relazione sopra richiamata, come di seguito riportati, e disporre l'applicazione dei seguenti coefficienti riduttivi dei valori, differenziati in base alla categoria di fattibilità, tenuto conto della congiuntura immobiliare:

- | | |
|---|----------------------|
| • fattibilità geologica condizionata (Fg.3) | riduzione del 6,00% |
| • fattibilità idraulica condizionata (Fi.3) | riduzione del 4,00% |
| • fattibilità sismica condizionata (Fs.3) | riduzione del 2,00% |
| • fattibilità idraulica limitata (Fi.4) | riduzione del 10,00% |

Considerato, altresì, di dover ribadire l'opportunità di recepire i valori di cessione relativi ai bandi di asta pubblica nonché i valori delle aree interessate dalla deliberazione di C.C. n. 104/2007 e n. 79/2008, stabilendo che per tali fattispecie non si procede all'applicazione del metodo di stima sopra descritto poiché in tali casi si assume che il valore di cessione stabilito dall'Amministrazione Pubblica sia quello effettivo "di mercato" dell'area fabbricabile;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 178 del 30.11.2017 relativamente ai valori stabiliti nelle controversie definite mediante consulenza tecnica d'ufficio, con la quale, nella sostanza, sono stati introdotti, per i casi ivi riportati, criteri di determinazione del valore delle aree, oggetto di tassazione, parzialmente difformi dal semplice utilizzo dei valori, annualmente approvati;

Valutato quindi opportuno, per evidenti ragioni di semplificazione procedurale ed equità nei processi impositivi, e nell'ottica dell'obiettivo di riduzione del contenzioso, estendere l'applicazione della linea metodologica di cui sopra (ovvero di utilizzo di criteri di determinazione del valore imponibile parzialmente diversi dalla meccanica applicazione dei valori annualmente stabiliti) anche ai casi di valori stabiliti nelle controversie già definite in contraddittorio mediante utilizzo degli istituti deflativi quali accertamento con adesione, mediazione tributaria, conciliazione in primo e secondo grado;

Rilevato, pertanto, di dover stabilire che per le fattispecie di cui al precedente periodo, non si procede all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, ma si assume che il valore definito in contraddittorio sia il più probabile valore di mercato dell'area fabbricabile, salvo prova contraria;

Ritenuto inoltre di dover approvare, per l'anno di imposta 2020, la tabella che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e che riporta i moltiplicatori e il relativo valore al metro quadro, i valori di cessione, i limiti ed i coefficienti di riduzione ove previsti, al fine della definizione del valore imponibile di ciascuna area individuata dal Piano Operativo;

Atteso altresì che per le fattispecie edificabili non contemplate dalla tabella sopra richiamate ivi comprese quelle disciplinate dal comma 746 dell'articolo 1 della legge n. 160/2019, si applica il valore medio base ed i relativi coefficienti moltiplicatori;

Dato atto della competenza della Giunta Comunale all'emanazione del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 48 del D.Lgs 267/2000;

Visti i pareri favorevoli relativi alla regolarità tecnica e contabile della proposta sopra riportata e inseriti nella presente deliberazione a costituire parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs 267 del 18.8.2000;

DELIBERA

1. Di stabilire che, per le motivazioni espresse in narrativa, per l'anno di imposta 2020 viene mantenuto inalterato il metodo di valutazione utilizzato per gli anni d'imposta precedenti.
2. Di prendere atto del valore medio imponibile base per le aree fabbricabili relativamente all'anno di imposta 2020 pari a € 157/mq individuato con Delibera Giunta Comunale n. 77 del 14.05.2020.
3. Di approvare, per l'anno di imposta 2020, i moltiplicatori individuati con la relazione sopra richiamata, di seguito riportati:

Fasce territoriali	
Pianura Nord	1
Pedecollinare Nord	1,2
Pendici Nord	1,5
Crinale	1,5
Pendici Sud	1,4
Pianura Sud	1,1

Fasce Morfologiche	
Residenziale Centro	1,25
Residenziale Centri Minori	1,1
Produttivo e Commerciale	0,95
Altro	1

Edificabilità urbanistica	
Indice < 0,01	0,3
$0,02 \leq \text{indice} \leq 0,05$	0,5
$0,06 \leq \text{indice} \leq 0,10$	0,75
$0,11 \leq \text{indice} \leq 0,33$	0,9
$0,34 \leq \text{indice} \leq 0,66$	1
$0,67 \leq \text{indice} \leq 1,00$	1,1
$1,01 \leq \text{indice} \leq 2,00$	1,2
Indice > 2	1,4

Destinazioni Urbanistiche	
Residenziale	1,4
Residenziale misto	1,5
Commerciale piccola e media distribuzione	1,2
Commerciale grande distribuzione	1,8
Produttivo	1
Produttivo misto	1,1
Produttivo speciale con integrazione di funzioni	1,3
Direzionale	1,3
Turistico ricettivo	1,5

4. Di approvare, per l'anno di imposta 2020, i limiti individuati per le diverse destinazioni con la relazione sopra richiamata, di seguito riportati:

- per le aree con destinazione produttiva il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SE, non può essere superiore al valore di € 513,00 al mq SE;
- per le aree con destinazione commerciale il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SE, non può essere superiore al valore di € 950,00 al mq SE;
- per le aree con destinazione residenziale, direzionale e turistico/ricettiva (terziario ricettivo) il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SE, non può essere superiore al valore di € 1.000,00 al mq SE;
- per le aree con destinazione ad attività private di servizio (RQ05G) e ad usi specialistici (art. 152 NTA) il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SE, non può essere superiore al valore di € 800,00 al mq SE;

1. Di prendere atto, al fine di verificare l'eventuale superamento del valore limite come sopra stabilito, della necessità di rapportare il valore al metro quadrato della superficie territoriale al valore al mq della superficie edificabile (SE) individuando il valore imponibile dell'area e dividendolo per i mq di SE previsti per l'edificazione.

2. Di disporre, in considerazione dei tempi medi di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, l'applicazione dei seguenti coefficienti riduttivi dei valori, differenziati in base alla tipologia di intervento:

progetto unitario in area non perequata	riduzione del 1,51%
progetto unitario in area perequata	riduzione del 3,02%
piano attuativo in area non perequata	riduzione del 4,53%
piano attuativo in area perequata	riduzione del 6,04%

3. Di stabilire, in relazione alle categorie di fattibilità geologica, idraulica e sismica previ-

ste dal Piano Operativo, l'applicazione dei seguenti coefficienti riduttivi dei valori, differenziati in base alla categoria di fattibilità:

fattibilità geologica condizionata (Fg.3)	riduzione del 6,00%
fattibilità idraulica condizionata (Fi.3)	riduzione del 4,00%
fattibilità sismica condizionata (Fs.3)	riduzione del 2,00%
fattibilità idraulica limitata (Fi.4)	riduzione del 10,00%

4. Di attenersi, ove esistenti, ai valori di cessione relativi ai bandi di asta pubblica, nonché ai valori delle aree interessate dalla deliberazione di C.C. n. 104/2007 e n. 79/2008, stabilendo che per tali fattispecie non si procede all'applicazione del metodo di stima sopra descritto poiché in tali casi si assume che il valore di cessione stabilito dall'Amministrazione Pubblica sia quello effettivo "di mercato" dell'area fabbricabile.
5. Di stabilire che nei casi di valori stabiliti nelle controversie, già definite in contraddittorio mediante utilizzo degli istituti deflativi quali accertamento con adesione, mediazione tributaria, conciliazione in primo e secondo grado non si procede all'applicazione del metodo di stima di cui ai punti precedenti, ma si assume che il valore definito in contraddittorio sia il più probabile valore di mercato dell'area fabbricabile, salvo prova contraria.
6. Di approvare, per l'anno di imposta 2020, la tabella di cui all'allegato A che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e che riporta i moltiplicatori e il relativo valore al metro quadro, i valori di cessione, i limiti ed i coefficienti di riduzione ove previsti, al fine della definizione del valore imponibile di ciascuna area individuata dal Piano Operativo.
7. Di stabilire che per le fattispecie edificabili non contemplate dalla tabella sopra richiamata, ivi comprese quelle disciplinate dal comma 746 articolo unico L. n. 160/2019, si applica il valore medio base ed i relativi coefficienti moltiplicatori.

Quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione

DELIBERA

8. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D. Lgs 267 del 18.8.2000.