



**Comune di Scandicci**  
Provincia di Firenze

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
**del 27-06-2013 n. 46**

**COPIA**

**Oggetto: *Imposta Comunale sugli Immobili - Aree fabbricabili –  
Determinazione dei valori***

---

L'anno **Duemilatredici (2013)**, il giorno **Ventisette (27)** del mese di **Giugno**, alle ore **16:00** nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", posta nella sede comunale.

Presiede l'adunanza, convocata con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Regolamento del Consiglio Comunale il Sig. **Fausto Merlotti**

Fatto l'appello nominale risultano

**PRESENTI** i Sigg.ri:

**Simone Gheri, Daniele Lanini, Fausto Merlotti, Antonio Ragno, Aldo Cresti, Carlo Calabri, Federica Zolfanelli, Aleandro Morrocchi, Giulia Bartarelli, Gennaro Oriolo, Elena Capitani, Valentina Pinzauti, Franco Pieraccioli, Giuseppe Pantaleone Punturiero, Pier Luigi Marranci, Alessandro Martini, Loretta Mugnaini, Patrizia Ciabattoni, Paolo Savini**

**ASSENTI** i Sigg.ri:

**Umberto Muce', Luca Marino, Salvatore Fusco, Leonardo Tomassoli, Pasquale Porfido, Leonardo Batistini, Giuseppe Stilo, Giacomo-Harald Giacintucci, Guido Gheri, Niccolo' Sodi, Amalia Del Grosso, Cristian Bacci**

---

Partecipa il Segretario Generale F.F. Dott. **Antonello Bastiani**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Vengono designati scrutatori i consiglieri: **Bartarelli, Ciabattoni, Mugnaini**

Viene trattato l'argomento in oggetto, posto al n. **5** dell'ordine del giorno

## **Il Presidente mette ora in discussione l'argomento n. 5 iscritto all'ordine del giorno**

---

**Non ci sono interventi**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- in base al Decreto Legislativo 504/1992, sono assoggettati all'Imposta Comunale sugli Immobili i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli;

- a norma dell'articolo 2 del decreto citato, 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 esproprio per pubblica utilità";

- ai fini dell'applicazione del D. Lgs. 504/1992 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, così come definitivamente chiarito dall'articolo 11-quaterdecies, comma 16, del D.L. 203/2005 convertito con modificazioni dalla L. 248/2005 e, successivamente dall'articolo 36, comma 2, del D. L. n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006;

- l'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992 riguardante la base imponibile, al comma 5, prevede che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio del l'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'articolo 59 comma 1 lettera g) del D. Lgs. n. 446/1997, in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, dà potestà regolamentare ai Comuni per la determinazione periodica e per zone omogenee dei 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Richiamato l'articolo 2 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 04.03.2008, che definisce l'area fabbricabile come 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. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale;

Atteso che l'articolo 3 del medesimo Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, al fine di limitare l'attività contenziosa, stabilisce che la Giunta Comunale determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune

commercio delle aree fabbricabili sulla base delle risultanze della Commissione Comunale i cui componenti vengono nominati dalla Giunta Comunale con proprio provvedimento;

Dato atto che la fissazione 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 questo Comune sta effettuando attività di accertamento ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in quanto competenza attribuita dall'ordinamento all'Amministrazione Comunale conferente;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 24/08/2008 che approva l'elaborato "Valutazione dei valori dei suoli edificabili, individuazione aree e particelle per anno di imposizione" e le successive integrazioni e modificazioni approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 97 del 29/09/2009 e n. 104 del 13/11/2008;

Dato atto pertanto della necessità, anche per l'anno 2008, di identificare le aree edificabili e attribuirne il valore al fine del recupero dell'imposta dovuta all'Amministrazione Comunale;

Richiamata la Determina n. 50 del 12/09/2012 del Settore Entrate e Promozione Economica;

Preso atto, altresì, della deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 28.03.2013 con la quale è stata nominata la Commissione Comunale, di cui all'articolo 3 del Regolamento I.C.I. sopra richiamato, al fine di valutare i risultati della relazione presentata dai tecnici da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;

Atteso che, in seguito alle considerazioni e valutazioni emerse durante le riunioni tenute, la Commissione ha concluso i lavori in data 12.06.2013, approvando la proposta presentata dai tecnici relativa all'anno di imposta 2008 e trasmessa in data 05/06/2013, sottoscrivendo le risultanze finali che sono acquisite agli atti;

Considerato che il lavoro di stima precedentemente effettuato, rilevabile dall'elaborato "Valutazione dei valori dei suoli edificabili, individuazione aree e particelle per anno di imposizione" era riferito alle previsioni urbanistiche allora vigenti (Piano Regolatore Generale e sue varianti);

Tenuto conto che non sono variati in modo significativo i valori al metro quadro dei suoli considerati edificabili dal P.R.G. e dal successivo Regolamento Urbanistico seppur necessitando, in seguito all'introduzione di alcune difformità in certe valutazioni (perequazione dei suoli), di rideterminazione di alcuni parametri, individuando per l'anno di imposta 2008 un valore limite distinto per zone e destinazione urbanistica;

Preso atto del valore medio imponibile base per le aree fabbricabili relativamente all'anno di imposta 2008 pari a € 135/mq individuato con Delibera Giunta Comunale n. 119 del 19/05/2009;

Tenuto conto che l'elaborato "Valutazione dei valori dei suoli edificabili, individuazione aree e particelle per l'anno di imposizione", sopra richiamato 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;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 167 del 27.11.2012;

Rilevata la necessità di confermare i moltiplicatori individuati con l'elaborato sopra richiamato, 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

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 $\leq 0,05$	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
$1,10 \leq \text{indice} \leq 2,00$	1,2
indice $> 2$	1,4

Atteso quindi approvare i limiti individuati dai tecnici e validati dalla Commissione per ciascuna area del territorio qualora i valori imponibili attribuiti determinino importi eccessivi se rapportati alla superficie utile lorda edificabile (SUL).

Dato atto dei limiti individuati per le diverse destinazioni;

Stabilito che:

- per ogni area 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 SUL, non può essere superiore al valore di € 600,00 al mq /SUL;
- per ogni area 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 SUL, non può essere superiore al valore di € 1.100,00 al mq /SUL;
- per le aree con destinazione residenziale 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 SUL, non può essere superiore al valore di € 1.000,00 al mq /SUL ponderato per il moltiplicatore della fascia territoriale;

Ritenuto inoltre approvare, per l'anno di imposta 2008, la tabella che specifica i moltiplicatori ed il risultante valore al metro quadro delle aree previste dal Regolamento Urbanistico che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

Atteso altresì che per le fattispecie edificabili non contemplate dalla tabella sopra richiamata ivi comprese quelle disciplinate dal comma 6 dell'articolo 4 del D. Lgs. 504/1992 si applica il valore medio base ed i relativi coefficienti moltiplicatori;

Visto il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs 267 del 18.8.2000;

Quindi, con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

<b>Presenti in aula</b>	<b>= 20</b>
<b>Non partecipano al voto</b>	<b>= 2</b>
<b>Partecipano al voto</b>	<b>= 18</b>
<b>Astenuti</b>	<b>= 1</b>
<b>Votanti</b>	<b>= 17</b>
<b>Votanti</b>	<b>= 17</b>
<b>Favorevoli</b>	<b>= 16</b>
<b>Contrari</b>	<b>= 1</b>

### **Esito: Approvato**

\* \* \* \* \*

**Favorevoli = 16** [Bartarelli Giulia - Calabri Carlo - Capitani Elena - Ciabattoni Patrizia - Cresti Aldo - Gheri Simone - Lanini Daniele - Marino Luca - Merlotti Fausto - Morrocchi Aleandro - Oriolo Gennaro - Pieraccioli Franco - Pinzauti Valentina - Ragno Antonio - Savini Paolo - Zolfanelli Federica]

**Contrari = 1** [Mugnaini Loretta]

**Astenuti = 1** [Marranci Pierluigi]

**Non Votanti = 2** [Martini Alessandro - Punturiero Giuseppe]

### **DELIBERA**

1. Di prendere atto dell'approvazione da parte della Commissione della proposta presentata dai tecnici relativa alle aree edificabili per l'anno d'imposta 2008.
2. Di prendere atto del valore medio imponibile base per le aree fabbricabili relativo all'anno d'imposta 2008 pari € 135/mq.
3. Di prendere atto dei moltiplicatori individuati con l'elaborato "Valutazione dei valori dei suoli edificabili, individuazione aree e particelle per l'anno di imposizione" 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

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 $\leq 0,05$	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
$1,10 \leq \text{indice} \leq 2,00$	1,2
Indice $> 2$	1,4

4. Di approvare i limiti individuati dai tecnici ed approvati dalla Commissione per ciascuna area del territorio qualora i valori imponibili attribuiti determinino importi eccessivi se rapportati alla superficie utile lorda edificabile (SUL).

5. Di stabilire per le diverse destinazioni i limiti di seguito riportati:

- per ogni area 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 SUL, non può essere superiore al valore di € 600,00 al mq /SUL;
- per ogni area 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 SUL, non può essere superiore al valore di € 1.100,00 al mq /SUL;
- per le aree con destinazione residenziale 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 SUL, non può essere superiore al valore di € 1.000,00 al mq /SUL , ponderato per il moltiplicatore della fascia territoriale;

6. Di approvare la tabella che specifica i moltiplicatori ed il risultante valore al metro quadro delle aree previste dal Regolamento Urbanistico che forma parte integrante e sostanziale del presente atto (allegato "A").

7. Di stabilire che per le fattispecie edificabili non contemplate dalla tabella sopra richiamata ivi comprese quelle disciplinate dal comma 6 dell'articolo 4 del D. Lgs. 504/1992 si applica il valore medio base ed i relativi coefficienti moltiplicatori.

Quindi,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

**Presenti in aula** = 20  
**Non partecipano al voto** = 2  
**Partecipano al voto** = 18  
**Astenuti** = 1

**Votanti** = 17  
**Favorevoli** = 17  
**Contrari** = 0

**Esito: Approvato**

\* \* \* \* \*

**Favorevoli = 17** [Bartarelli Giulia - Calabri Carlo - Capitani Elena - Ciabattoni Patrizia - Cresti Aldo - Gheri Simone - Lanini Daniele - Marino Luca - Marranci Pierluigi - Merlotti Fausto - Morrocchi Aleandro - Oriolo Gennaro - Pieraccioli Franco - Pinzauti Valentina - Ragno Antonio - Savini Paolo - Zolfanelli Federica]

**Astenuti = 1** [Mugnaini Loretta]

**Non Votanti = 2** [Martini Alessandro - Punturiero Giuseppe]

**DELIBERA**

8. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c.4 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000.





Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE F.F.  
***F.to Antonello Bastiani***

IL PRESIDENTE  
***F.to Fausto Merlotti***

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

per IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì .....

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il ..... a seguito  
della decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo  
Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

*IL SEGRETARIO GENERALE*

Scandicci, lì