



# CITTA' DI VINCI

COPIA

*Città metropolitana di Firenze*

**DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n. 28 del 07 FEBBRAIO 2023**

**ADEGUAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU RICADENTI ALL'INTERNO DEI PROGETTI NORMA DI CUI ALLE DELIBERE DI GIUNTA N. 262/2015 E N. 46/2022**

L'ANNO DUEMILAVENTITRE e questo GIORNO SETTE del MESE di FEBBRAIO alle ORE 17,30 in VIDEOCONFERENZA, si è riunita la Giunta Comunale.

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Stefano Salani.

Il sig. Giuseppe Torchia nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, apre la seduta ed invita a deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
TORCHIA GIUSEPPE	SINDACO	S
IALLORENZI SARA	VICESINDACO	S
CHINI MILA	ASSESSORE	S
VIGNOZZI VITTORIO	ASSESSORE	S
FRESE PAOLO	ASSESSORE	S
CIATTINI CHIARA	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 6</i>		<i>Totali Assenti: 0</i>



OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU RICADENTI ALL'INTERNO DEI PROGETTI NORMA DI CUI ALLE DELIBERE DI GIUNTA N. 262/2015 E N. 46/2022

### LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 26/04/2022 immediatamente esecutiva con la quale è stato approvato il Regolamento ad oggetto: “REGOLAMENTO PER LO SVOLGIMENTO DELLE SEDUTE DELLA GIUNTA COMUNALE”;

RICHIAMATO l'art. 5 del suddetto Regolamento il quale stabilisce le disposizioni per lo svolgimento delle sedute di Giunta Comunale sia in modalità da remoto che in modalità mista;

CONSIDERATO quindi che i lavori della Giunta si svolgono con la presenza del Segretario Comunale dott. Stefano Salani, in collegamento dal proprio ufficio con i membri della giunta in collegamento da remoto, utilizzando l'applicativo Jitsi Meet;

CONSIDERATO che il Segretario in collegamento dal proprio ufficio, utilizzando l'applicativo Jitsi Meet, ha provveduto alla corretta identificazione e riconoscimento dei partecipanti attraverso lo schermo del terminale per mezzo del quale viene realizzata la giunta in modalità da remoto, ed ha accertato la presenza ed assenza dei componenti la giunta come riportato nel frontespizio della presente deliberazione;

VISTO l'art. 1, comma 738 della L. 190/2019 a norma del quale “738. A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783;

#### RICHIAMATI:

- l'art. 1 comma 745 della L. 160/2019 secondo cui “la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili”;

- l'art. 1, comma 746 della L. 160/2019 a norma del quale “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;

VISTO l'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n. 446/97 che prevede la facoltà per i Comuni nell'ambito dell'autonomia regolamentare di “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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso”;

RICHIAMATO il Regolamento PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 16/07/2020, ed in particolare, l'art. 9, comma 9, che dispone “Ai fini della riduzione dell'insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni



OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU RICADENTI ALL'INTERNO DEI PROGETTI NORMA DI CUI ALLE DELIBERE DI GIUNTA N. 262/2015 E N. 46/2022

edificabili. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato con la deliberazione prevista al periodo precedente.”

DATO ATTO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 21/07/2010 il Comune di Vinci ha approvato il Piano Strutturale ai sensi della L.R. 03/01/2005, n. 1;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 24/01/2014 (pubblicato sul BURT n. 6 del 12/02/2014) è stato adottato, ai sensi della legge regionale citata, il nuovo Regolamento Urbanistico e che con deliberazione n. 14 del 28/02/2015 lo stesso è stato definitivamente approvato;

RILEVATO, in particolare, che il nuovo Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente il 28/02/2015 con delibera di Consiglio Comunale n. 14 a seguito della presentazione delle osservazioni dei soggetti interessati, ha individuato, quali aree edificabili:

- le aree siglate “ar” quali aree di completamento e saturazione già individuate nel precedente P.R.G. e riconfermate dal Regolamento Urbanistico, che comprendono anche quelle già concesionate, convenzionate o convenzionate per le sole opere di urbanizzazione alla data del dicembre 2006;
- le aree precedute dalla sigla PA, quali specifiche aree suscettibili di edificazione indicate seguite da un numero che identifica l'area compresa entro un apposito perimetro all'interno delle quali la realizzazione degli interventi previsti e' vincolata ed attuabile attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi dell'art. 65 della L.R. n.1 del 03/01/2005 (oggi disciplinato dall'art. 107 della L.R. n. 64 del 10/11/2014), con la precisazione che qualora la sigla sia seguita da un asterisco (PA\*), per le stesse e' ammessa un'opzione che permette di attuare le trasformazioni anche attraverso un intervento diretto convenzionato che comporta comunque, oltre alla stipula di apposita convenzione, la redazione di un progetto unitario esteso all'intera area;
- i progetti norma: particolari aree che assumono un ruolo strategico e sottoposte a previsioni particolareggiate definiti "Progetti Norma". Tali aree, contrassegnate dalla sigla PN e da un numero che li identifica, sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico attraverso disegni e testi illustrativi che forniscono criteri irrinunciabili per la redazione dei corrispondenti Piani Attuativi;

DATO ATTO inoltre che le aree suscettibili di edificazione individuate dal Regolamento Urbanistico e comprese nei perimetri delle aree vincolate alla redazione dei Piani Attuativi (quelle indicate con la sigla PA, PA\* e PN) costituiscono parti di territorio assoggettate alla disciplina della perequazione urbanistica;

CONSIDERATO che a seguito dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico si è individuato un diverso assetto del territorio con la previsione di nuove e diverse aree fabbricabili e che si è reso opportuno attribuire alle aree fabbricabili individuate dalla nuova strumentazione urbanistica un valore venale specifico che tenesse conto sia degli indicatori attribuiti, avendo riguardo della zona omogenea di ubicazione, sia del processo di avanzamento nella trasformazione urbanistica;

VISTA pertanto la deliberazione di Giunta Comunale n. 262 del 10/12/2015 di determinazione del valore di accertamento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU cui sono allegati le tabelle contenenti i valori venali unitari al metro quadro per ogni singola area edificabile individuata dal Regolamento Urbanistico;

CONSIDERATO che la determinazione dei valori delle aree fabbricabili costituiscono indicazione per il contribuente per il calcolo della base imponibile e per il comune come riferimento per l'attività di accertamento



OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU RICADENTI ALL'INTERNO DEI PROGETTI NORMA DI CUI ALLE DELIBERE DI GIUNTA N. 262/2015 E N. 46/2022

e recupero dell'imposta dovuta e non versata, consentendo altresì di conseguire obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini e che, come previsto dalla stessa delibera, da tali valori il contribuente può discostarsi producendo atti che provano un diverso valore;

DATO ATTO che i valori come sopra determinati, eccezion fatta per quelli relativi alle aree fabbricabili ricadenti all'interno dei Progetti Norma (aree contrassegnate dalla sigla PN), sono rimasti immutati in quanto non sono stati evidenziati scostamenti evidenti e sostanziali nell'andamento del mercato immobiliare tali da implicarne la revisione;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2022 mediante la quale, attraverso la riduzione nella misura del 30% dei valori al mq, sono stati adeguati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU ricadenti all'interno dei Progetti Norma indicati nell'allegato n. 5 alla delibera di Giunta n. 262/2015;

RILEVATO che con DPCM 31/01/2020 è stato dichiarato lo stato di emergenza nazionale per sei mesi relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili e che con successivi decreti è stato prorogato fino alla data del 31/03/2022;

DATO ATTO del protrarsi della contingente situazione di recessione economica conseguente sia alla pandemia da Covid-19 che alla crisi energetica derivante dal conflitto russo-ucraino, recessione che ha interessato tutti i comparti produttivi, economici e sociali, e che ha comportato una maggiore difficoltà anche nell'attuazione dello strumento urbanistico con particolare riferimento alle previsioni di carattere strategico che interessano consistenti superfici territoriali e/o rilevanti complessi edilizi;

RILEVATO inoltre che, alla luce dell'emergenza sanitaria, la Regione Toscana:

- con L.R. n. 31 del 29/05/2020 ha stabilito la proroga di un anno del termine di efficacia delle previsioni urbanistiche di cui all'articolo 95, commi 9 e 11, della L.R. 65/2014, dei piani operativi in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020, data di inizio della sospensione dei procedimenti amministrativi in base alla normativa statale, e il 31/12/2020;

- con L.R. n. 15 del 14/05/2021 ha prolungato, fino al 31 dicembre 2021, l'efficacia delle previsioni urbanistiche di cui all'articolo 95, commi 9 e 11, della L.R. 65/2014 contenute nei piani operativi in scadenza dal 23 febbraio 2020, data di inizio della sospensione dei procedimenti amministrativi prevista dalla normativa statale, al 30 dicembre 2021, a causa del perdurare dello stato di emergenza sanitaria;

- con L.R. n. 47 del 03/12/2021 ha prolungato, fino al 31 dicembre 2022, l'efficacia delle previsioni urbanistiche di cui all'articolo 95, commi 9 e 11, della L.R. 65/2014 contenute nei piani operativi in scadenza dal 23 febbraio 2020, data di inizio della sospensione dei procedimenti amministrativi prevista dalla normativa statale, al 30 dicembre 2022, a causa del perdurare dello stato di emergenza sanitaria;

- con L.R. n. 47 del 29/12/2022 ha prolungato, fino al 31 dicembre 2023, l'efficacia delle previsioni urbanistiche di cui all'articolo 95, commi 9 e 11, della L.R. 65/2014 contenute nei piani operativi in scadenza dal 23 febbraio 2020, data di inizio della sospensione dei procedimenti amministrativi prevista dalla normativa statale, al 30 dicembre 2023, a causa del perdurare dello stato di emergenza sanitaria;

DATO ATTO CHE, nell'ambito delle aree individuate dallo strumento urbanistico attualmente in vigore, i Progetti Norma costituiscono quelle previsioni di carattere strategico che interessano consistenti superfici



OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU RICADENTI ALL'INTERNO DEI PROGETTI NORMA DI CUI ALLE DELIBERE DI GIUNTA N. 262/2015 E N. 46/2022

territoriali e/o rilevanti complessi edilizi per le quali, a seguito di indagini condotte sul territorio, è stato verificato il perdurare di una sostanziale stagnazione del mercato immobiliare che influisce sulla valorizzazione economica;

RITENUTO pertanto, per le ragioni di cui sopra, procedere ad un'ulteriore riduzione nella misura del 30% dei valori al mq delle aree edificabili ricomprese nei Progetti Norma indicati nell'allegato n. 5 "PROGETTI NORMA PN -DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU RICADENTI ALL'INTERNO DEI PROGETTI NORMA" alla deliberazione di Giunta Comunale n. 262 del 10/12/2015 come successivamente ridotti con deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2022;

DATO ATTO inoltre che, come chiarito anche dalla giurisprudenza "l'individuazione di valori venali da parte dell'ente locale, è finalizzata a delimitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Come ricordato, tale stima, pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzioni dedotte da dati di comune esperienza, idonei a costituire supporti razionali offerti dall'Amministrazione al giudice, ed utilizzabili, quali indici di valutazione, anche retroattivamente", (Cass. ordinanza n. 16681 dell'11 giugno);

CONSIDERATO pertanto che i valori si applicano dal 1° gennaio 2023;

VALUTATO di mantenere inalterati i valori delle altre aree edificabili così come determinati dalla delibera di Giunta Comunale n. 262 del 10/12/2015;

VISTO il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica del provvedimento espresso dal responsabile dell'ufficio competente ai sensi dell'art. 49 comma 1° D.Lgs. 267/2000, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole relativo alla regolarità contabile del provvedimento espresso dal responsabile del Settore Finanziario ai sensi dell'art. 49 comma 1° D.Lgs. 267/2000, dato che l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Comunale, la funzione di assistenza giuridico amministrativa di cui all'art. 97 del D.Lgs. 267/2000;

VISTI gli artt. 125 e l'art. 127 del D.Lgs. n. 267/2000;

CONSTATATA la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 48, comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

CON VOTAZIONE unanime e favorevole, palesemente resa

### **DELIBERA**

- 1) DI APPROVARE, quali parte integrante e sostanziale, le premesse del presente atto;
- 2) DI DARE ATTO che con deliberazione di Giunta Comunale n. 262 del 10/12/2015 sono stati approvati i valori delle aree edificabili così come individuate dal Regolamento Urbanistico, valori successivamente modificati, per quanto riguarda i Progetti Norma (aree contrassegnate dalla sigla PN), con deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2022;



OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU RICADENTI ALL'INTERNO DEI PROGETTI NORMA DI CUI ALLE DELIBERE DI GIUNTA N. 262/2015 E N. 46/2022

- 3) DI RIDURRE del 30% i valori al mq relativi alle aree edificabili ricomprese nei Progetti Norma stabiliti nell'allegato n. 5 "PROGETTI NORMA PN DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU RICADENTI ALL'INTERNO DEI PROGETTI NORMA" alla deliberazione di Giunta Comunale n. 262 del 10/12/2015 come successivamente ridotti con deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2022, per i motivi meglio specificati nelle premesse;
- 4) DI CONFERMARE, per il resto, quanto stabilito dalla deliberazione di Giunta comunale n. 262/2015;
- 5) DI DARE ATTO che i valori ridotti di cui al comma 3) si applicano dal 1° Gennaio 2023;
- 6) DI DARE MANDATO all'ufficio Tributi per l'adozione di tutti i provvedimenti conseguenti di competenza;
- 7) DI TRASMETTERE in elenco la presente delibera ai Capigruppo consiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000;
- 8) DI PUBBLICARE la presente deliberazione sull'albo pretorio del comune e sul sito internet dell'Ente;
- 9) CON VOTAZIONE unanime favorevole, separata e palese, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, per procedere celermente alla diffusione del provvedimento e all'adozione dei provvedimenti conseguenti da parte dell'Ufficio Tributi.



# CITTA' DI VINCI

*Città metropolitana di Firenze*

## Settore 3 - Uso e Assetto del Territorio

*deliberazione della Giunta Comunale*

\*\*\*\*\*

Numero Proposta **35** del **03/02/2023**

Numero Delibera **28** del **07/02/2023**

**Oggetto: ADEGUAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU RICADENTI ALL'INTERNO DEI PROGETTI NORMA DI CUI ALLE DELIBERE DI GIUNTA N. 262/2015 E N. 46/2022**

### PARERI

Ai sensi dell'art. 49 comma 1° D.Lgs 267/2000 sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

---

#### **Il Responsabile del Settore interessato**

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** esprime parere: **FAVOREVOLE**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Claudia Peruzzi

---

#### **Il Responsabile del Servizio Finanziario**

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** esprime parere: **FAVOREVOLE**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

D.ssa Deanna Mascherini



# CITTA' DI VINCI

Città metropolitana di Firenze

**DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n. 28 del 07 FEBBRAIO 2023**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
Giuseppe Turchia

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Stefano Salani