



COMUNE DI SIENA

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

del 15/11/2021 N° 444

OGGETTO: Determinazione del valore estimativo ai fini IMU, delle aree fabbricabili previste dal Piano Operativo Comunale adottato

La Giunta Comunale si è riunita nella Sala della Giunta il giorno **quindici** del mese di **novembre** dell'anno **duemilaventuno** alle ore **17:00**.

Nome	Presente	Assente
DE MOSSI LUIGI	Si	
CORSI ANDREA	Si	
MICHELOTTI FRANCESCO	Si	
APPOLLONI FRANCESCA	Si	
PUGLIESE SARA	Si	
BENINI PAOLO	Si	
BIONDI SANTI CLIO	Si	
TIRELLI ALBERTO	Si	
BUZZICHELLI SILVIA	Si	
FAZZI LUCIANO	Si	

Totale presenti: 10

Presidente della seduta:
Partecipa il Segretario Generale:

Avv. Luigi De Mossi
Dott. Michele Pinzuti

OGGETTO: Determinazione del valore estimativo ai fini IMU, delle aree fabbricabili previste dal Piano Operativo Comunale adottato

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che l'articolo 1 della Legge 27.12.2019 n. 160, (Legge di Bilancio 2020) commi 738 e ss. ha istituito la nuova imposta municipale propria, nuova IMU, imposta che ha sostituito dal 01/01/2020 la precedente IMU e la TASI;
- che secondo la medesima legge n. 160/2019 il presupposto dell'imposta IMU è il possesso di immobili siti nel territorio del Comune, comprese le aree fabbricabili;

Visto il Regolamento Comunale per l'applicazione della Nuova Imposta Municipale Propria – IMU ai sensi dell'art.1 comma 739 e ss. della legge 27 dicembre 2019 n.160, approvato con deliberazione C.C n. 90 del 28/07/2020, ed in particolare :

- l'art.3 comma 3 lett.b):
(agli effetti della Nuova IMU) per area fabbricabile 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'. Ai fini della presente imposta l'area è fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale o sue varianti a partire dalla data di adozione da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dalla successiva adozione di strumenti attuativi del medesimo. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera. Sono considerati comunque non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

- L'art.11:
 1. *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.*
 2. *Ai sensi e per gli effetti dell'art.52 del D. Lgs. 446/1997 del comma 777 dell'art.1 della Legge 160/2019 la Giunta Comunale 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.*

Rilevato quindi che, secondo la legge n. 160/2019 e il Regolamento Comunale richiamati, un'area è da considerarsi fabbricabile ai fini IMU, sulla base dello strumento urbanistico generale, ancorché semplicemente adottato ed indipendentemente dall'approvazione della Regione e 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;

Considerato:

- che in data 19/05/2020, con delibera di Consiglio Comunale n. 58, è stato adottato il nuovo Piano Operativo del Comune di Siena e la variante di aggiornamento del vigente Piano Strutturale, ai sensi degli artt. 19 e 20 della LRT 65/2014;
- che sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n.23 del 03/06/2020 è stato pubblicato il relativo avviso di adozione, ai sensi dell'art.20, co. 2, della LRT 65/2014 e a decorrere da tale data lo strumento urbanistico adottato è stato depositato per 60 giorni per la visione e ricezione delle osservazioni;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.157 del 14/12/2020 è stato provveduto a controdedurre alle osservazioni e contributi pervenuti;
- che è in corso di perfezionamento l'atto di approvazione definitiva del Piano Operativo, che sarà deliberata in una delle prossime sedute del Consiglio Comunale;

Ricordata la competenza della Giunta Comunale – come previsto dalle norme anzi citate - nel determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

Atteso:

- che la competente Direzione Urbanistica, avuto riguardo alle aree fabbricabili (aree di trasformazione) previste come tali dal Piano Operativo Comunale adottato, ha elaborato un'apposita relazione tecnica denominata *“Valutazione estimativa delle aree di trasformazione contenute nel Piano Operativo adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 19/05/2020, al fine della determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU.”*, le schede riassuntive ricomprese nell'elaborato denominato *“Schede di valutazione”* nonché la tabella riassuntiva denominata *“Riepilogo valore delle aree di trasformazione”*, documenti allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- che la Relazione Tecnica reca la stima delle aree di trasformazione (fabbricabili) presenti nel Piano Operativo adottato, determinando il valore delle singole aree attribuendo loro valori di mercato unitari diversi, in funzione della zona territoriale di appartenenza, superando così il valore unico comunale e andando a ricercare una valutazione più coerente al mercato dei beni immobili;
- che le Schede riportano le destinazioni previste con la relativa superficie edificabile, il valore di mercato assegnato in ragione della zona OMI di riferimento, il valore totale calcolato dell'intervento ed il valore attribuito ad ogni metro quadrato della superficie totale dell'intervento;
- che la tabella riassuntiva elenca le aree di trasformazione con il valore attribuito ad ognuna di esse;

Ritenuto provvedere alla determinazione del valore degli immobili ricompresi nelle aree di trasformazione presenti nel Piano Operativo adottato e quindi ad individuare il valore ai fini IMU delle aree edificabili ivi previste, in modo da facilitare l'adempimento fiscale dei contribuenti e la deflazione del contenzioso, approvando gli elaborati tecnici descritti al punto che precede;

Di rinviare a successivo atto della Direzione Risorse il dettaglio degli aspetti tributari al contenuto della presente delibera;

Dato atto che la determinazione del valore delle aree edificabili che con questo atto si approva è da intendersi valida fino alla avvenuta efficacia del P.O., così come previsto all'art.19 co. 7 della L.R. 65/2014;

Visto l'art.48 del D. Lgs. n.267/2000;

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

Di dichiarare, con votazione unanime, stante l'urgenza di dare concreta e immediata applicazione della valutazione in argomento, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 T.U.E.L.L.;

Con votazione unanime;

DELIBERA

1. di provvedere alla determinazione del valore degli immobili ricompresi nelle aree di trasformazione presenti nel Piano Operativo adottato con deliberazione CC n. 58 del 19/05/2020 e quindi ad individuare il valore ai fini IMU delle aree edificabili ivi previste, in modo da facilitare l'adempimento fiscale dei contribuenti e la deflazione del contenzioso;
2. di approvare gli elaborati tecnici redatti dalla competente Direzione Urbanistica, e segnatamente la Relazione tecnica denominata "*Valutazione estimativa delle aree di trasformazione contenute nel Piano Operativo adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 19/05/2020, al fine della determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU.*", le schede riassuntive ricomprese nell'elaborato denominato "*Schede di valutazione*" nonché la tabella riassuntiva denominata "*Riepilogo valore delle aree di trasformazione*", documenti allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che la determinazione del valore delle aree edificabili che con questo atto si approva è da intendersi valida fino alla avvenuta efficacia del P.O., così come previsto all'art.19 co. 7 della L.R. 65/2014;

4. di dare atto, altresì, di rinviare a successivo atto della Direzione Risorse il dettaglio degli aspetti tributari al contenuto della presente delibera;

Altres' con votazione separata;

DELIBERA

di dichiarare, stante l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 T.U.E.L.L.

Fatto verbale e sottoscritto:

Il Segretario Generale
f.to Dott. Michele Pinzuti

Il Sindaco
f.to Avv. Luigi De Mossi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

Il Segretario Generale
Dott. Michele Pinzuti

Siena, li 18/11/2021

ATTESTAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, c.4 del T.U.E.L. D.Lgs. n.267/2000.

f.to Dott. Michele Pinzuti

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio; Visto lo statuto comunale,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69) ed è stata compresa nell'elenco, in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125, del T.U. n. 267/2000).

Siena, li 18/11/2021

Il Segretario Generale
f.to Dott. Michele Pinzuti

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 18/11/2021 al 03/12/2021

Siena, li 18/11/2021

Il Messo Comunale
LUNETTI MONICA