



COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 27 del 31-03-2021

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI  
SOGGETTE AD IMU DEL COMUNE DI SCARLINO - ANNO 2021.**

L'anno duemilaventuno e questo giorno 31 del mese di marzo alle ore 20:30 nel Palazzo comunale, si è riunita la Giunta comunale, convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza la sig.ra TRAVISON FRANCESCA nella sua qualità di Sindaco presidente, e sono rispettivamente presenti i seguenti sigg.

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
TRAVISON FRANCESCA	X	
GIULIANELLI LUCIANO	X	
BIANCHI MICHELE	X	
CANEPUZZI LETIZIA	X	
TRAVISON SILVIA	X	
TOTALE	5	0

Partecipa, collegato in videoconferenza il Segretario Comunale, MASONI RICCARDO, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n.201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. Salva Italia), il quale stabilisce che l'imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione "restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'ICI";

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che "la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504";

VISTO, l'articolo 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'ICI, il quale dispone che «per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D. Lgs. 15 dicembre 1997 n. 146. il quale dispone che «con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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 di contenzioso»;

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'imposta Municipale Propria — a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art.59 D. Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art.4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012 — e che, in ogni caso, la sua applicazione rischierebbero di creare dei problemi nei confronti della quota di imposta dovuta allo Stato, ove i valori determinati dal Comune non fossero effettivamente assimilabili a quelli di mercato;

VISTO altresì l'art.11-quaterdecies, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che «ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n.504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un 'area è da

considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 ti. 248 (cd. decreto Bersani), il quale — sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari — ha stabilito che «ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, 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»;

RILEVATO che in tale quadro normativo, le Sezioni Unite Civili hanno statuito, con sentenza n.2006/25506, che “ai fini dell'applicazione del D.Lvo n.504/1992, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo: in tal caso l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo anche conto di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo e di quanto possano incidere gli eventuali oneri di urbanizzazione”, che analogo principio si trova in tante pronunce sia della Corte Costituzionale che della Cassazione con la precisazione che nel sistema dell'ICI, dell'IMU e della TASI quella di area fabbricabile è una nozione ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria, che non può essere esclusa dalla sussistenza di vincoli capaci di condizionare in concreto la possibilità di costruire, perché tali limiti non fanno venire meno la vocazione edificatoria del terreno, incidendo soltanto sul suo valore venale;

DATO ATTO che:

- Per le aree fabbricabili, il valore imponibile 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;

- In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a nonna dell'art. 3, comma 1, lettere c) d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n.380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato e comunque fino alla data di accatastamento del fabbricato come ultimato;
- Ai fini della riduzione dell'insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, con deliberazione della Giunta possono essere stabiliti periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni edificabili;

DATO ATTO che la finalità della presente delibera è quella di individuare i valori di riferimento orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Scarlino sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5 comma 5 D. Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

CHE il Comune di Scarlino è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- REGOLAMENTO URBANISTICO, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.56 del 25/10/2002;
- PIANO STRUTTURALE approvato con delibera di Consiglio Comunale n.28 del 13/07/2012;
- PIANO OPERATIVO adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 20/02/2019;

RITENUTO di dover procedere all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili considerato che la classificazione urbanistica delle aree edificabili contenuta nel Piano Operativo adottato con D.C.C.n.2 del 20/02/2019 è molto diversa rispetto a quella rappresentata nel Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C.n.56 del 25/10/2002;

RITENUTO opportuno, a tal fine, attribuire alle aree fabbricabili individuate dalla strumentazione urbanistica adottata, un valore orientativo, sia per le Zone Omogenee che per le trasformazioni contenute nelle schede norma sia del territorio rurale (Tr) che del territorio urbanizzato (Tu), che

tenga conto delle peculiarità del luogo, dei vincoli e del processo di avanzamento nella trasformazione urbanistica;

CONSIDERATO che la determinazione dei valori delle aree fabbricabili consente nel contempo di conseguire obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini;

RITENUTO in tal senso necessario individuare i valori delle aree edificabili site nel territorio comunale per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti;

RITENUTO di stabilire il valore di mercato ai fini IMU, che si applicano dall'anno 2021, con le metodologie riportate nella

- Relazione tecnica
- 
- e negli allegati di sintesi:
- 
- Zone Omogenee
- ALL1a, ALL1b, ALL1c (Valore medio Area Edificabile dest. Residenziale)
- ALL2 Tr adottato
- ALL2 Tr approvato
- ALL2 Tu adottato
- ALL2 Tu approvato

che costituiscono parte integrante del presente atto, predisposti dal Settore Sviluppo e Assetto del territorio – Ufficio urbanistica, nel quale sono riportate le modalità di applicazione dei valori venali unitari per ogni ambito territoriale individuato dal Piano Operativo nonché la metodologia generica per l'attribuzione del valore venale ai fini IMU di una qualsiasi area edificabile;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale ovvero nel Piano Operativo adottato in relazione alla vigente normativa regionale confermato dalle norme interpretative già richiamate e contenute nelle Leggi 248/2005 e 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, introducendo tuttavia specifici indici di riduzione del valore di mercato per le

aree che siano soggette a vincoli urbanistici, da ridursi progressivamente in relazione all'effettiva concretizzazione dell'edificabilità:

- analisi dei dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio;
- valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato, suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati: vincolo idraulico, vincolo idrogeologico, vincolo archeologico, abbattimento del 10% per ciascuno dei tre vincoli con un abbattimento complessivo mai superiore al 30%;
- riduzione inoltre in base allo stato di attuazione dello strumento urbanistico e la tipologia di attuazione dell'intervento:

Piano Operativo – fase adozione (intervenute norme di salvaguardia) riduzione 80%

Piano Operativo – fase approvazione:

intervento con PA - Piano Attuativo: riduzione 50%

intervento con PUC - Progetto Unitario Convenzionato: riduzione 30%

trasformazione con ID - intervento diretto: nessun abbattimento

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato e precisato altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

VISTO il Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 20/02/2019;

VISTO il D.Lgs 267/2000;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi su tale proposta, resi ai sensi art.49 comma 1 D.Lgs 267/2000;

**DELIBERA**

1. DI APPROVARE le premesse quali parte integrante del presente atto;
2. DI APPROVARE i valori di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), che si applicano dall'anno 2021, con le metodologie riportate nella

- Relazione tecnica

e negli allegati di sintesi:

Zone Omogenee

- ALL1a, ALL1b, ALL1c (Valore medio Area Edificabile dest. Residenziale)
- ALL2 Tr adottato
- ALL2 Tr approvato
- ALL2 Tu adottato
- ALL2 Tu approvato

che costituiscono parte integrante del presente atto, predisposti dal Settore Sviluppo e Assetto del territorio – Ufficio urbanistica, nel quale sono riportate le modalità di applicazione dei valori venali unitari per ogni ambito territoriale individuato dal Piano Operativo nonché la metodologia generica per l'attribuzione del valore venale ai fini IMU di una qualsiasi area edificabile;

3. DI DARE ATTO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale ovvero nel Piano Operativo adottato in relazione alla vigente normativa regionale confermato dalle norme interpretative già richiamate e contenute nelle Leggi 248/2005 e 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, introducendo tuttavia specifici indici di riduzione del valore di mercato per le aree che siano soggette a vincoli urbanistici, da ridursi progressivamente in relazione all'effettiva concretizzazione dell'edificabilità;
- analisi dei dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio;

- valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato, suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati: vincolo idraulico, vincolo idrogeologico, vincolo archeologico, abbattimento del 10% per ciascuno dei tre vincoli con un abbattimento complessivo mai superiore al 30%;
- riduzione inoltre in base allo stato di attuazione dello strumento urbanistico e la tipologia di attuazione dell'intervento:

Piano Operativo – fase adozione (intervenute norme di salvaguardia) riduzione 80%

Piano Operativo – fase approvazione:

intervento con PA - Piano Attuativo: riduzione 50%

intervento con PUC - Progetto Unitario Convenzionato: riduzione 30%

trasformazione con ID - intervento diretto: nessun abbattimento

4. DI PRECISARE che i valori deliberati non hanno carattere vincolante né per il contribuente, né per l'Ufficio Tributi durante tutta l'attività di controllo dell'imposta, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5 comma 5 del D.Lgs 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. In presenza di perizie di stima, ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile (compravendite, successioni ecc...), dai quali si rilevi dei valori superiori ai valori venali medi di riferimento approvati e riportati nelle tabelle di cui al punto 2), il Comune potrà procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenendo conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
5. DI DARE ATTO che qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura in maniera superiore ai valori determinati con la presente deliberazione, non ha diritto ad alcun rimborso relativamente all'eccedenza versata;
6. DI DARE ATTO inoltre che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato e dare atto altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà



formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

7. DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.34, D.Lgs n.267/2000, vista l'imminenza scadenza per l'approvazione del bilancio 2021/2023.



COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

PARERE SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N° 12 / 2021

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI  
SOGGETTE AD IMU DEL COMUNE DI SCARLINO - ANNO 2021.**

Ufficio Proponente: SVIL. E ASSETTO DEL TERRITORIO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147 bis del Decreto Legislativo n. 267/2000, verificata la rispondenza della proposta in esame alle leggi e norme regolamentari vigenti, attinenti alla specifica materia si esprime parere:

**Favorevole**

Data:29-03-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
DUCCINI PATRIZIA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

PARERE SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N° 12 / 2021

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI  
SOGGETTE AD IMU DEL COMUNE DI SCARLINO - ANNO 2021.**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147 bis del Decreto Legislativo n. 267/2000, verificata la rispondenza della proposta in esame alle leggi e norme regolamentari vigenti, attinenti alla specifica materia si esprime parere:

**Favorevole**

Data:30-03-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
LIZIO BRUNO CHIARA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

## **LA GIUNTA COMUNALE**

VISTA la proposta di delibera sopra riportata;

DATO ATTO che nei confronti della stessa sono stati espressi tutti i pareri prescritti dall'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed allegati alla presente deliberazione;

con voti unanimi, favorevoli, legalmente espressi

### **D E L I B E R A**

di approvare in ogni sua parte la suddetta proposta di deliberazione.

Successivamente,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

RISCONTRATA l'urgenza;

con ulteriore votazione unanime e palese, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

### **D E L I B E R A**

di dichiarare il presente atto *immediatamente eseguibile*.

*Letto, confermato e sottoscritto*

Sindaco

Segretario Comunale

*TRAVISON FRANCESCA*

*MASONI RICCARDO*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n.82/2005 e ss.mm ed ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*