



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

DELIBERA n. 55 del 15/05/2024

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DELIBERA DI G.M N 155/2023 AVENTE PER OGGETTO L'ADOZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU. INTEGRAZIONI E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

L'anno duemilaventiquattro il giorno quindici del mese di maggio, convocata nei modi di legge per le ore 08:30, nella sede del Comune di Reggello, si è riunita la Giunta Municipale sotto la presidenza di Piero Giunti nella sua qualità di SINDACO e con l'intervento degli assessori che dall'appello risultano essere i seguenti:

GIUNTI PIERO	SINDACO	Presente
BARTOLOZZI JO	VICE SINDACO	Presente
BARTOLINI ADELE	ASSESSORE	Presente
BATIGNANI TOMMASO	ASSESSORE	Presente
COSI ANDREA	ASSESSORE	Presente
DEL SALA PRISCILLA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa alla seduta il Vice Segretario comunale Dott. Simone Piccioli, che, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. a) del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Piero Giunti, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti iscritti all'o.d.g.



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che

- il comma 738 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha abolito, a decorrere dal 1° gennaio 2020 l'imposta unica comunale (Iuc) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari) e, nel contempo, i successivi commi da 739 a 783 hanno ridisciplinato la nuova imposta municipale propria (IMU);
- il comma 777, lettera d), art 1 della Legge n. 160/2019, in riguardo alla potestà regolamentare comunale ai fini IMU, prevede la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'articolo 2 comma 1 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU dispone che la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- con deliberazione n. 325 del 12.5.2010 la Giunta Comunale (e successivamente con Deliberazione G.C. n. 776 del 16/11/2010), approvava, a seguito dell'adozione del nuovo regolamento urbanistico, una tabella di conversione delle classificazioni che consentiva al contribuente di conoscere il valore venale per ciascuna zona edificabile;
- con atto di Gestione Organizzativa del Coordinatore di Direzione e Organizzazione dell'Ente n° 2 del 28/04/2023 veniva costituito un gruppo di lavoro per individuazione del valore di tali aree;
- con deliberazione C.C. 56 del 22/07/2020 è stato adottato il Piano Operativo e definitivamente approvato con deliberazione C.C. n 41 del 18/5/2023, con efficacia acquisita il 28/07/2023, a seguito di pubblicazione sul BURT n. 28 del 28/06/2023;

PRESO ATTO che a norma dell' art 1 comma 741 lettera d) l.n. 160/2019, per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alla possibilità effettiva di edificazione determinata secondo i criteri previsti agli effetti dell' indennità di espropriazione per pubblica utilità;

RICHIAMATA la lettera d) comma 777 dell' art. 1 della medesima legge, che, prevede che i Comuni con proprio regolamento comunale 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 versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato secondo criteri improntati all'obbiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

DATO ATTO che con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 19/03/2012 e successivamente modificato con delibera n. 77 del 29/03/2013 è stato approvato il regolamento per l' applicazione dell' imposta propria;

RICHIAMATO il disposto dell' art. 5 comma 2 del citato regolamento, per il quale "*al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera il comune può determinare periodicamente, per*



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune";

CONSIDERATO che questa amministrazione comunale ha ritenuto opportuno provvede 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 d'incertezza sulla base imponibile;

VISTA la delibera G.C. 155 del 29/11/2023 avente ad oggetto "adozione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU";

CONSIDERATO che, nella delibera di cui sopra, era stato previsto per i tessuti di completamento (b0), vista la loro particolarità, una riduzione del 60% del valore stimato fino all'effettiva utilizzazione edificatoria dell'area, ai sensi dell'art. 1 comma 746 della legge n.160/2019;

CONSIDERATO che il tessuto di completamento b0, come disposto dall'art. 41.2.1. delle NTA del Piano Operativo non sempre individua in modo puntuale un'area soggetta ad un intervento edilizio e che la **condizione essenziale** per il concretizzarsi della capacità edificatoria per la realizzazione di nuovi edifici residenziali è la presenza di un *lotto urbanistico* di almeno 600 mq di superficie fondiaria;

CONSTATATO quindi che i tessuti b0 sono aree uniche dal punto di vista edilizio-urbanistico e tenuto conto dell'effettiva difficoltà applicativa della norma che, da un punto di vista fiscale, regola i tessuti di saturazione (dlgs 504/1992 art. 5 comma 6) e le aree di sviluppo (legge n. 160/2019, articolo 1, comma 741, lettera d);

TENUTO CONTO che la **legge n. 160/2019**, che ha ri-disciplinato le norme sull'imposta fiscale dovuta, all'articolo 1, comma 741, lettera d) stabilisce che **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**, e che in conseguenza di ciò si può affermare che in un'area rileva l'effettivo maggior valore di mercato che un terreno acquisisce quando lo stesso è considerato come area **concretamente** fabbricabile dagli strumenti urbanistici;

RITENUTO pertanto di dover procedere con la integrazione della richiamata propria deliberazione n. 155 del 2023 prevedendo per i tessuti di completamento (b0), vista la loro particolarità, sia per finalità urbanistiche che per quelle fiscali, l'esenzione per tutte le aree di superficie fondiaria inferiore ai 600 mq a far data dal 1 gennaio 2024 fino al concretizzarsi della possibilità edificatoria ovvero fino alla presentazione del relativo permesso di costruire o titolo edilizio;

DATO ATTO infine di prevedere per tutte le aree comprese nei tessuti di completamento (b0) che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area ai sensi dell'art. 1 comma 746 della legge n.160/2019 ("nuova costruzione") la base imponibile sarà costituita dal **valore dell'area per intero**, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, a far data dalla presentazione del relativo titolo edilizio fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione;



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del d.lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dal responsabile del settore finanziario;

A VOTI FAVOREVOLI UNANIMI, resi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) per i motivi di cui in premessa e che si intendono integralmente riportati di integrare la richiamata deliberazione n. 155/23 prevedendo per i tessuti di completamento (B0), vista la loro particolarità, sia per finalità urbanistiche che per quelle fiscali, l'esenzione per tutte le aree di superficie fondiarie inferiori ai 600 mq a far data dal 1 gennaio 2024 fino al concretizzarsi della possibilità edificatoria ovvero fino alla presentazione del relativo Permesso di Costruire o titolo edilizio;
- 2) di prevedere per tutte le aree comprese nei tessuti di completamento (B0) che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area ai sensi dell'art. 1 comma 746 della legge n.160/2019 ("nuova costruzione") la base imponibile sarà costituita dal **valore dell'area per intero**, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, a far data dalla presentazione del relativo titolo edilizio fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione;
- 3) di confermare, per tutte le aree di superficie fondiaria pari o superiore ai 600 mq quanto disposto dalla d.G.C n.155/2023;
- 4) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante la necessità di garantirne una piena conoscibilità da parte dei contribuenti entro il termine per il versamento dell'acconto dell'imposta;
- 5) di comunicare il presente atto, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, del D. L.vo 18.08.2000 n.267.

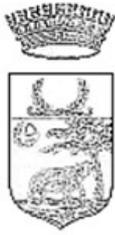
Successivamente, stante l'urgenza

LA GIUNTA COMUNALE

a voti unanimi, resi nelle forme di legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti art.134, comma 4, del D.L.vo 18.8.2000 n.267.



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO
Piero Giunti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Simone Piccioli



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

Giunta Municipale

PROPOSTA PER LA GIUNTA MUNICIPALE

Proposta N. 2024 / 1154
Settore Finanziario

OGGETTO: DELIBERA DI G.M N 155/2023 AVENTE PER OGGETTO ADOZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU. INTEGRAZIONI E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 15/05/2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
BALDINI MARILENA



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

Giunta Municipale

PROPOSTA PER LA GIUNTA MUNICIPALE

Proposta N. 2024 / 1154
Settore Finanziario

OGGETTO: DELIBERA DI G.M N 155/2023 AVENTE PER OGGETTO ADOZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU. INTEGRAZIONI E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 15/05/2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
BALDINI MARILENA



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale N. 55 del 15/05/2024

Settore Finanziario

Oggetto: DELIBERA DI G.M n. 155/2023 AVENTE PER OGGETTO I' ADOZIONE dei VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU. INTEGRAZIONI E PROVVEDIMENTI CONSEQUENTI..

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 03/06/2024

IL SEGRETARIO GENERALE
ORIGA MASSIMO