



**COMUNE DI PONSACCO**  
**Provincia di Pisa**

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

**DELIBERAZIONE**

**della**

**GIUNTA COMUNALE**

**ORIGINALE**

**N° 150 del 20/12/2024**

OGGETTO: VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IMU  
ANNO 2025 - APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno venti del mese di Dicembre alle ore 11:00, presso il Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita, sotto la presidenza del Sindaco Gabriele Gasperini, la Giunta Comunale.

Intervengono in presenza o da remoto i Signori:

<u>Nominativo</u>	Carica	Presenza
GASPERINI GABRIELE	Sindaco	SI
RUGGIERO GIUSEPPE	Vice Sindaco	NO
MATTOLINI LEONARDO	Assessore	SI
CALDERANI CHIARA	Assessore	SI
DE SANTI ANNA	Assessore	SI

PRESENTI: 4 ASSENTI: 1

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il II Vice Segretario Comunale Dott.ssa Alessandra Biondi.

Il Presidente, riconosciuta legale la presente seduta, dichiara la stessa aperta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

## LA GIUNTA COMUNALE

Visti e richiamati:

- Il D.lgs. 504/1992 istitutivo dell'I.C.I., con particolare riferimento all'art. 2 comma 1 lett. b) che recita "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi";
- Il D.L. 4 Luglio 2006 n. 223 convertito in Legge 4 Agosto 2006 n. 248, art. 36 comma 2, che recita "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- Il D.lgs. 14 Marzo 2011 n. 23 istitutivo dell'IMU e l'art. 13 del D.L. 6 Dicembre 2011 n. 201 convertito in Legge 22 Dicembre 2011 n. 214;
- L'art. 1 co. 639 della L. 27 dicembre 2013 n. 147 istitutivo dell'imposta unica comunale (IUC) comprensiva dell'imposta municipale propria (IMU), del tributo per i servizi indivisibili (TASI) e della tassa sui rifiuti (TARI);
- L'art. 1 commi da 739 a 783 della L. 27 dicembre 2019 n. 160 che disciplina l'imposta municipale propria (IMU), con particolare riferimento all'art. 1 comma 741 lett. d) che recita "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";

Vista in particolare la lett. g), del comma 1, art. 59 del D.Lgs. 446/1997, ove è stabilito che i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il 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;

Atteso che l'art. 14 comma 6 del D.Lgs. 14/03/2011 n. 23 ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare dell'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 anche in materia di Imposta Municipale Unica (IMU);

Ritenuto, pertanto, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti, di determinare i valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'annualità di imposta 2025;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 19 del 23/04/2024 con la quale è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014;

Considerato che l'iter per l'approvazione definitiva del POC secondo la normativa urbanistica non si è ancora concluso, ma che a livello tributario le aree comprese nello strumento urbanistico in fieri identificate come utilizzabili a scopo edificatorio sono da considerarsi fabbricabili a tutti gli effetti in virtù della previsione dell'art. 36 comma 2 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, applicabile alla normativa IMU per effetto del disposto dell'art. 1 comma 741 lettera d) della L. 27 dicembre 2019 n. 160;

Preso atto dell'attività di determinazione dei valori venali in comune commercio predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale, svolta attraverso la suddivisione del territorio comunale di Ponsacco in tre zone, corrispondenti alla zona del Capoluogo, della frazione de Le Melorie e della frazione di

Val di Cava, ciascuna di esse suddivisa a sua volta in zone urbanistiche e comparti, con attribuzione di rilevanza alla destinazione a scopo residenziale o a scopi commerciali/produttivi delle aree, e confluita nella tabella allegata a costituire parte integrante della presente deliberazione (All. A);

Considerato che risulta opportuno, in virtù dei principi di correttezza e buona fede dell'azione amministrativa e in considerazione di quanto stabilito dall'art. 1 comma 746 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, prevedere una riduzione in misura percentuale dei valori venali attribuiti alle aree fabbricabili ai fini del calcolo IMU come da determinazione dell'Ufficio Tecnico comunale fino all'approvazione del POC;

Ritenuto opportuno, nello specifico, prevedere una riduzione del 50% dei valori venali attribuiti alle aree fabbricabili ai fini del calcolo IMU come stabiliti dalla tabella allegata alla presente deliberazione predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale, fino all'approvazione definitiva del POC;

Preso atto che, dall'approvazione definitiva del POC, tale percentuale di riduzione cesserà di avere applicazione e i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale da applicarsi ai fini del conteggio dell'IMU dovuta saranno quelli contenuti nella tabella allegata alla presente deliberazione;

Preso, inoltre, atto che, indipendentemente dall'approvazione definitiva del POC, la percentuale di riduzione suddetta non trova applicazione per le aree ad edificazione diretta, per le quali il conteggio dell'IMU dovuta dovrà essere predisposto applicando i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili contenuti nella tabella allegata alla presente deliberazione;

Visto il D.Lgs 267 del 18/08/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis, D.Lgs 267/2000;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile comprendente il visto attestante la copertura finanziaria, rilasciato ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis, D.Lgs. 267/2000;

## **DELIBERA**

1. Di approvare per l'anno 2025, ai soli fini di autolimitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sui cespiti imponibili sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato e al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso in materia, la tabella dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili così come predisposta dall'Ufficio Tecnico quale allegato parte integrante della presente deliberazione (ALL. A);
2. Di attribuire ai suddetti valori vigenza, ai fini IMU, a far data dal 1° gennaio 2025;
3. Di prevedere, fino all'approvazione definitiva del POC, una riduzione del 50% dei valori venali attribuiti alle aree fabbricabili ai fini del calcolo IMU come stabiliti dalla tabella allegata alla presente deliberazione e che, all'approvazione definitiva del POC, tale percentuale di riduzione cesserà di avere applicazione;
4. Di prevedere che, indipendentemente dall'approvazione definitiva del POC, la percentuale di riduzione suddetta non trovi applicazione per le aree ad edificazione diretta, per le quali il conteggio dell'IMU dovuta dovrà essere predisposto applicando i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili contenuti nella tabella allegata alla presente deliberazione;

5. Di dichiarare, ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. n. 267/2000, il presente atto immediatamente eseguibile con votazione unanime.

Letto, confermato e sottoscritto.

Sindaco  
Gabriele Gasperini

Il Vice Segretario Comunale  
Dott.ssa Alessandra Biondi