



Città di Lucca

Amministrazione comunale

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 15

SEDUTA DEL 19/04/2016

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) - DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI LUCCA PER L'ANNO 2016

L'anno **duemilasedici** il giorno **diciannove** del mese di **aprile** alle ore **21.10** nella sala consiliare del Comune, convocato con avvisi scritti recapitati agli interessati, giusti referti in atti, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per trattare in prima convocazione gli affari iscritti all'ordine del giorno che è stato, a termini di legge, pubblicato all'albo pretorio on-line.

	<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>		<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>
1	TAMBELLINI ALESSANDRO <i>Sindaco</i>	X		18	LENZI ROBERTO		X
2	ALLEGRETTI MARCELLO	X		19	LEONE LUCA		X
3	ANGELINI PIERO		X	20	LEONE MARIA TERESA		X
4	AZZARA' ANTONINO	X		21	LUCCHESI VIRGINIA	X	
5	BATTISTINI FRANCESCO	X		22	MACERA MAURO	X	
6	BIANCHI ROBERTA	X		23	MARTINELLI MARCO	X	
7	BONTURI RENATO	X		24	MERCANTI VALENTINA	X	
8	BUCHIGNANI NICOLA		X	25	MONTICELLI ANGELO		X
9	BUCHIGNANI RUGGERO	X		26	MORICONI PAOLO	X	
10	CANTINI CLAUDIO		X	27	MURA GIORGIO	X	
11	CURIONE DIANA	X		28	PAGLIARO LUCIO		X
12	FAVA LIDO		X	29	PETRONE ANTONIO		X
13	FAZZI PIETRO		X	30	PIANTINI BEATRICE		X
14	GARZELLA MATTEO	X		31	PICCHI ENRICA	X	
15	GHILARDI GIOVANNI	X		32	PINI ANDREA	X	
16	GIORGI LAURA M. CHIARA	X		33	REGGIANNINI CARLA	X	
17	GIOVANNELLI ANDREA	X					

Presenti all'apertura della seduta n. 21 consiglieri.

Presiede Il Presidente del Consiglio Comunale Dott. Matteo Garzella.

Assiste il Vice Segretario Generale dott. Graziano Angeli

Sono presenti gli Assessori: Vietina Ilaria Maria, Cecchetti Enrico, Lemucchi Giovanni.

Il Presidente, riconosciuto il numero legale dei consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i consiglieri: Giorgio Mura, Valentina Mercanti e Marcello Allegretti.

Hanno partecipato alla seduta, entrati dopo l'appello, i sigg.ri consiglieri: Fava Lido, Leone Luca, Leone Maria Teresa, Buchignani Nicola, Monticelli Angelo, Petrone Antonio, Pagliaro Lucio.



Il Consiglio Comunale

presa visione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto presentata dal Settore Dipartimentale 1 Servizi Economico Finanziari e Servizi del Personale, U.O. 1.2 Tributi Comunali, conservata in atti al fascicolo digitale;

udita l'illustrazione della pratica da parte dell'Assessore Cecchetti e dato atto dell'intervento della consigliera Lucchesi Virginia, integralmente registrati e conservati agli atti della seduta quale parte integrante il verbale della stessa;

premesse che:

L'imposta municipale propria (IMU) è stata introdotta dagli artt. 8, 9 e 14 del decreto legislativo 14.3.2011 n. 23, che originariamente ne prevedevano l'applicazione a decorrere dall'anno 2014; tale decorrenza è stata anticipata all'anno 2012 dall'art. 13 del decreto legge 6.12.2011 n. 201, convertito dalla legge 22.12.2011 n. 214. Essa sostituisce l'ICI (imposta comunale sugli immobili) e si applica anche al possesso di aree fabbricabili;

la definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita dal citato art. 13, comma 2, del d.l. n. 201/2011, mediante rinvio alla corrispondente definizione prevista per l'ICI dall'art. 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992 n. 504: *“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.”*;

dato che la definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita mediante rinvio al concetto valido per l'ICI, sono da ritenere ugualmente applicabili all'IMU gli interventi di interpretazione autentica seguenti, adottati in vigenza di ICI:

- Part. 11 *quaterdecies*, comma 16, del decreto legge 30.9.2005 n. 203, convertito dalla legge 2.12.2005 n. 248, ha stabilito che la suddetta definizione di area fabbricabile 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;
- Part. 36, comma 2, del decreto legge 4.7.2006 n.223, convertito dalla legge 4.8.2006 n.248, ha ribadito la suddetta interpretazione, stabilendo che 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;

anche riguardo al valore delle aree fabbricabili su cui applicare l'IMU è fatto rinvio alla corrispondente previsione dell'ICI, contenuta nell'art. 5, comma 5, del d. lgs. n. 504/92, il quale stabilisce 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;

a decorrere dall'anno 2014 è stata poi introdotta ad opera della legge 27.12.2013 n. 147, con i commi 639 e ss. dell'art. 1, l'imposta unica comunale (IUC), che si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

se per quanto riguarda l'IMU e la TARI non c'erano novità di rilievo portate dalla suddetta legge 27.12.2013 n. 147, rispetto alle previgenti discipline, la TASI presentava carattere parzialmente



innovativo, in quanto tributo dovuto da chiunque possedeva o detenga a qualsiasi titolo fabbricati nonché le aree edificabili, anche se la sua base imponibile era comunque identificata con quella dell'IMU: quindi l'imponibile TASI delle aree fabbricabili era ed è costituito anch'esso dal valore venale, come sopra meglio precisato;

si precisa che nel caso del ns. Ente è stata comunque esclusa per gli anni 2014 e 2015 l'applicazione della TASI alle aree fabbricabili, limitata alle abitazioni principali ed agli immobili di categoria D/5, con soggezione quindi degli altri immobili, tra cui le aree fabbricabili, alla sola IMU. Anche per l'anno 2016 sono previsti gli stessi criteri impositivi, aggiornati alla esenzione da TASI delle abitazioni principali non appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, come disposto dalla legge 28.12.2015 n. 208 (legge di stabilità 2016): il presente atto fa comunque riferimento ai due tributi;

per l'ICI era in vigore anche la previsione dell'art. 59, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 15.12.1997 n. 446, secondo cui la potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili poteva essere esercitata nel senso che *“i comuni 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 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”*;

le normative IMU e TASI non contengono invece un rinvio a quest'ultima disposizione: infatti il comma 6 dell'art. 14 del decreto legislativo 14.3.2011 n. 23 è stato modificato dal decreto legge 2.3.2012 n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 26.4.2012 n. 44, eliminando il rinvio che vi era contenuto all'art. 59 del d. lgs. n.446/97;

il fatto che la normativa suddetta non contenga più, come detto, il rinvio all'art. 59 del decreto legislativo 15.12.1997 n. 446, non esclude comunque la possibilità di adottare dei valori di riferimento che possano essere utilizzati per quantificare l'imponibile IMU/TASI delle aree fabbricabili, facilitando gli adempimenti dei contribuenti: ciò ai sensi della potestà regolamentare generale prevista dall'art. 52 del decreto legislativo 15.12.1997 n. 446, che è espressamente richiamata per l'IMU, senza limitazioni espresse, dal comma 6 dell'art. 14 del d. lgs. n. 23/2011 nonché, in maniera più specifica, dall'art. 9, comma 5, di quest'ultimo provvedimento e dall'art. 13, comma 6, del d. l. n. 201/2011. Per la IUC in genere, e quindi anche per la TASI, l'art. 52 succitato è richiamato dai commi 682 e 702 dell'art. 1 della legge 27.12.2013 n. 147;

si ricorda che il comune di Lucca aveva dato attuazione alla previsione del succitato art. 59, comma 1, lettera g), del d. lgs. n. 446/1997 a decorrere dall'anno 2008 e fino all'anno 2011, con specifiche deliberazioni annuali del Consiglio Comunale (più precisamente: la n.75 del 31.5.2008, la n.34 del 31.3.2009, integrata con successiva deliberazione consiliare n.49 del 7.5.2009, la n.24 del 29.4.2010 e la n.41 del 28.6.2011);

per l'anno 2012 la materia era stata disciplinata con deliberazione consiliare n.48 del 3.9.2012, che aveva apportato delle modifiche ai criteri di valutazione, non tanto per l'entrata in vigore del nuovo tributo IMU che, come precisato prima, per le aree fabbricabili ripete la stessa disciplina dell'ICI, quanto piuttosto per il motivo della approvazione della variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 15.3.2012. Tale deliberazione prendeva atto che detta variante costituiva l'atto finale di un procedimento avente i seguenti obiettivi:

- relativamente alla variante di minima entità al P.S.:
 - *garantire la soluzione dei problemi emersi nel periodo di gestione dello strumento di pianificazione del territorio (coerenza tra disciplina del P.S. e disposizioni del R.U.);*
 - *risolvere le difficoltà di interpretazione delle disposizioni normative in merito al dimensionamento insediativo e quindi delle difficoltà di coerente declinazione;*



- *permettere il riallineamento e la coerenza tra le quantità di previsioni insediative previste dal P.S. e quelle di declinazione del R.U. evitando comunque di aumentare le quantità complessive indicate e definite dallo stesso P.S.;*
- relativamente alla variante al R.U., che interviene sulle previsioni di nuova edificazione e sugli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente:
 - *la presa d'atto dell'avvenuta decadenza di alcune previsioni (ad esempio i piani attuativi, le trasformazioni urbanistiche e gli interventi di particolare complessità e rilevanza) e la conseguente conferma di quelle non decadute, compatibilmente con il dimensionamento definito dal P.S.;*
 - *la valutazione e conseguente redistribuzione delle quantità residue disponibili dato dalle capacità insediative delle previsioni di R.U. decadute, nel rispetto del dimensionamento di P.S.;*
 - *la revisione delle disposizioni normative e l'integrazione delle disciplina del R.U. con norme cautelative, transitorie e di salvaguardia da applicarsi (agli interventi di nuova edificazione e a quelli di recupero del patrimonio edilizio di particolare rilevanza e complessità) nelle more della redazione di variante generale al P.S. (di seguito indicata) e del conseguente nuovo Regolamento Urbanistico;*
 - *la correzione di alcuni errori grafici e integrazioni di minima entità suggeriti dall'ufficio tecnico relativi agli interventi pubblici o di interesse generale, a richieste e segnalazioni formulate da soggetti pubblici e privati in funzione di una corretta ed efficace applicazione del piano;*

le conseguenze delle suddette disposizioni in materia di imposizione sulle aree fabbricabili erano quindi così riassunte:

- a) le aree fabbricabili individuate in base al Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 25 del 16 marzo 2004, divenuto operante per effetto della pubblicazione sul BURT n. 15 del 14 aprile 2004, rimangono tali ai sensi della specifica disciplina tributaria citata in precedenza;
- b) il valore commerciale delle aree di cui sopra è tuttavia fortemente ridotto, in considerazione delle limitazioni alla concreta edificabilità derivanti dalla suddetta variante:
 - nelle zone territoriali omogenee B (di cui al D.M. 1444/68), gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili entro limiti ristretti, determinati UTOE per UTOE;
 - nelle zone territoriali omogenee C (di cui al D.M. 1444/68), non sono ammissibili interventi di nuova edificazione, ma solo sul patrimonio esistente;

in base a tali considerazioni erano state predisposte le tabelle allegate alla citata deliberazione n. 48 del 3.9.2012: le tabelle A) e B) contenevano rispettivamente i valori venali espressi in €/mq. (la tabella A) e i coefficienti correttivi da applicare ai valori venali di cui alla tabella A nei casi di edificabilità residua (la tabella B); la tabella C) conteneva i criteri di applicazione delle precedenti tabelle nella forma della nota esplicativa;

per gli anni 2013 e 2014 è stata confermata la validità delle suddette tabelle adottate per l'anno 2012, come da deliberazioni del Consiglio Comunale n° 13 del 4.3.2013 e n° 20 del 6.5.2014;

per l'anno 2015 la deliberazione consiliare n° 30 del 27.4.2015 ha introdotto alcune modifiche, finalizzate a ridurre i valori per alcune ipotesi di seguito indicate:

- **AREE TERZIARIE.** Riguardo ai valori previsti per le zone terziarie (nello specifico articoli 123 – Aree per Attività Direzionali, 124 – Aree per attività Commerciali e 126 – Aree per attività ricettive), si ritiene di dover prendere atto della nota esplicativa del Dirigente del Settore Edilizia Privata nella quale si specifica che non è possibile procedere con interventi di nuova edificazione su lotti liberi. Di conseguenza i terreni rientranti in tali previsioni non possono più essere considerati come edificabili: i relativi valori venali sono stati quindi depennati dalla tabella.



- **RIDUZIONE DEL 50% DEI VALORI DELLE ZONE IDENTIFICATE COME AREE PER SERVIZI ED INFRASTRUTTURE E SPAZI ED ATTREZZATURE VARIE**, nello specifico agli articoli 130 – Aree per attrezzature di interesse locale, articolo 131 – Aree per attrezzature di interesse generale ed articolo 136 – Impianti Tecnologici. Tale riduzione è stabilita in considerazione delle numerose problematiche edificatorie di queste aree e della loro natura specifica che può portare ad interventi di interesse collettivo pertanto molto limitate rispetto ad un'area edificabile di carattere residenziale. La riduzione del 50% dei valori tabellari è applicata a tutte le microzone catastali essendo queste tipologie edificatorie presenti in tutte le sette microzone catastali del Comune di Lucca.
- **DATE DI RIFERIMENTO PER LA SATURAZIONE UTOE**. Si ritiene opportuno precisare che le tabelle utili per la determinazione del coefficiente correttivo in base alla saturazione delle UTOE sono quelle in vigore al 1° giugno ed al 1° dicembre di ogni anno.

Le suddette modifiche sono da confermare anche per l'anno 2016, per cui in allegato al presente atto, di cui formano parte integrante e sostanziale, sono presenti le varie tabelle aggiornate: con le lettere A) e B), ci sono quelle relative rispettivamente i valori venali espressi in €/mq. (la tabella A) ed ai coefficienti correttivi da applicare ai valori venali di cui alla tabella A nei casi di edificabilità residua (la tabella B), mentre con la lettera C) sono riportati i criteri di applicazione delle tabelle A) e B);

la individuazione dei valori suddetti è stata effettuata tenendo altresì conto delle seguenti considerazioni:

sono state prese a riferimento le aree insediative individuate dalle norme tecniche di attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n° 25 del 16.03.2004 ai sensi della L.R. n° 16.01.1995 n° 5;

la stima dei valori venali è stata effettuata tenendo conto di:

- **ZONA TERRITORIALE DI UBICAZIONE**. E' stato fatto riferimento alle microzone catastali, individuate ai sensi del DPR 23.03.1998 n° 138, che suddividono il territorio comunale in n° 7 ambiti omogenei per caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici e nella dotazione di servizi e infrastrutture urbane;
- **INDICE DI EDIFICABILITÀ E DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA**. Sono stati stimati valori medi per ciascuna area insediativa definita dal Titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- **PREZZI MEDI RILEVATI SUL MERCATO**. Sono stati ricercati i prezzi dichiarati/accertati nelle compravendite di aree fabbricabili avvenute nel biennio 2006-2007 ed effettuate indagini di mercato assumendo informazioni da professionisti e agenzie di intermediazione immobiliare;
- Nella determinazione dei valori delle aree si è inoltre tenuto conto del concetto di "potenzialità edificatoria", distinguendo pertanto i seguenti casi:
 1. **AREA IN CUI IL R.U. CONSENTE L'INTERVENTO DIRETTO MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE**
E' la fattispecie più comune a cui fa riscontro un ampio mercato stimabile, nel Comune di Lucca, in circa l'95% delle transazioni aventi per oggetto aree edificabili.
 2. **AREA IN CUI È GIÀ STATO RILASCIATO IL PERMESSO DI COSTRUIRE**
Nella realtà del Comune di Lucca i casi di compravendite di tali aree sono sporadici e pertanto relativamente ai prezzi praticati non è stato possibile avere sufficienti riscontri. Tuttavia è necessario tener conto di tali situazioni e quindi il valore delle aree in questione viene incrementato del 10% rispetto a quello delle aree ancora prive del Permesso di Costruire.



Allo scopo di giungere ad una più fedele determinazione del valore di mercato di ciascuna area, in relazione alle sue caratteristiche e potenziale edificatorio, si ritiene opportuno tenere conto anche di alcune situazioni particolari, riportate di seguito ed allegate al presente atto sotto la lettera D:

1. sono considerati inedificabili e quindi non soggetti ad accertamento gli appezzamenti di terreno di superficie non superiore a mq. 100 o che in base all'indice d'edificabilità non consentano almeno la realizzazione di mc. 50 di volume e tutti i terreni che risulteranno di fatto inedificabili a seguito di vincoli d'inedificabilità sopravvenuti (es. norme di salvaguardia Autorità di bacino) o che risulteranno aver perso il proprio potenziale edificatorio a seguito d'asservimenti urbanistici a favore di Permessi di Costruire o C.E. rilasciate su terreni limitrofi.
2. per i terreni che ricadono in ambito B, si applica la riduzione del 40% dei valori tabellari, eventualmente ridotti a seguito dell'applicazione dei coefficienti previsti dalla tabella B, a condizione che detti terreni ricadano per intero nell'ambito B, siano autonomamente edificabili e non suscettibili di accorpamento a terreni limitrofi. Restano esclusi dalla presente previsione i terreni che ricadono in ambito B in modo parziale, quando il volume edificabile in base all'indice può essere edificato sulla parte di lotto esterna all'ambito.
3. nei casi di cessione di cubatura da un terreno ad un altro limitrofo, la valorizzazione del terreno che riceve la potenzialità edificatoria da parte del terreno cedente è incrementata in base ad un coefficiente determinato dal rapporto tra la superficie edificabile conseguente all'incremento e la superficie edificabile originaria.
4. si considerano sature le destinazioni d'uso per le quali la superficie residua della UTOE di appartenenza non supera i mq. 100, con eventuale arrotondamento al numero intero superiore (mq. 101): di conseguenza non si applica il coefficiente corrispondente per il calcolo del valore imponibile soggetto a IMU, previsto dall'allegato B alla presente deliberazione. Per le destinazioni d'uso che presentano una superficie residua superiore al limite suddetto rimane pienamente valido il criterio ordinario che le individua come non sature, con applicazione dei coefficienti previsti dalla succitata tabella B.
5. sono considerati inedificabili i terreni che hanno perso il proprio potenziale edificatorio a seguito di asservimenti urbanistici con regolare atto di vincolo, a favore di Permessi di Costruire o concessioni edilizie rilasciate su terreni limitrofi.

Data la natura dei valori stabiliti con la presente deliberazione, è ovviamente esclusa la possibilità di riconoscere rimborsi o conguagli a favore dei contribuenti che eventualmente abbiano pagato o pagassero l'imposta in base a valori superiori;

come già avvenuto per gli anni dal 2012 al 2015, anche per l'anno 2016 si ritiene opportuno disciplinare i criteri di valorizzazione nei casi previsti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504, secondo cui *“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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.”* La norma in questione, dettata per l'ICI, è richiamata espressamente per l'IMU dal comma 3 dell'art. 13 del d.l. n° 201/2011 ed è da ritenere applicabile anche alla TASI, visto il rinvio disposto per quest'ultima agli imponibili IMU. Nei casi in questione l'imposta va quindi applicata sull'area fabbricabile, per cui è appunto necessario fornire ai contribuenti dei criteri di valorizzazione che tengano conto della particolare situazione dell'immobile, criteri che sono individuati come segue:

- tipologia costruttiva di trasformazione, cioè destinazione del fabbricato ultimato;
- microzona catastale di ubicazione dell'immobile, con enucleazione del Centro Storico, che presenta una situazione particolare nelle ipotesi di cui si tratta;



- valore di trasformazione del fabbricato stesso al metro quadrato;
- incidenza dell'area fabbricabile sul fabbricato trasformato.

Anche per questi casi la deliberazione consiliare n° 30 del 27.4.2015 aveva introdotto alcune modifiche e precisazioni circa i criteri di determinazione del valore venale, rispetto alla previgente disciplina, per meglio adeguarlo alla realtà:

- in considerazione delle valutazioni dell'OMI e dell'andamento del mercato edilizio del Comune di Lucca è opportuno applicare una modifica dei valori venali utilizzati per il calcolo della base imponibile degli immobili oggetti di intervento di ristrutturazione edilizia e simili, riducendoli forfettariamente del 15%. Tale riduzione è applicata a tutte le microzone catastali del territorio Comunale;
- un'ulteriore modifica deve essere fatta alla metodologia del calcolo della base imponibile: il valore di trasformazione finora veniva calcolato considerando un'incidenza del 25% del valore totale dell'immobile, calcolato utilizzando i mq quadrati lordi dell'intervento moltiplicato per il valore venale della tipologia di trasformazione della apposita tabella. Tale incidenza è modificata nel 20%, in quanto il valore finale dell'opera, considerando le attuali realtà del mercato immobiliare locale e nazionale, è decisamente inferiore a quello che aveva 5-10 anni fa; nel contempo tutte le spese necessariamente legate all'intervento edilizio sono rimaste pressoché invariate (spese tecniche, oneri di urbanizzazione, materiali, ecc...); pertanto l'incidenza dell'intervento edilizio sul prezzo finale dell'opera deve essere opportunamente ridimensionata;
- va infine disciplinato il caso in cui l'abitazione oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia continua ad essere utilizzata come abitazione principale. In tale ipotesi si ritiene che la destinazione ad abitazione principale abbia la prevalenza sull'intervento edilizio di ristrutturazione, per cui il criterio di tassazione da applicare non è quello di area edificabile in ristrutturazione, ma quello previsto appunto per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale del contribuente. Tale criterio è ovviamente valido anche per le eventuali pertinenze del fabbricato principale, nel caso le stesse siano oggetto di intervento edilizio, a meno che la natura dell'intervento di ristrutturazione della pertinenza sia finalizzato al cambio di destinazione della stessa (ad esempio la ristrutturazione di un C2 – capanna con trasformazione della stessa in una nuova civile abitazione): in questo caso la natura pertinenziale, dato l'intervento di radicale trasformazione in cui si trova l'immobile, viene meno dal momento dell'inizio dei lavori. Nel caso in cui la ristrutturazione della pertinenza non riguardi un cambio di destinazione, ma un consolidamento / ristrutturazione che in sostanza ne mantiene la natura originaria, la condizione di pertinenzialità può prevalere anche durante l'esecuzione dei lavori, essendo comunque possibile un "utilizzo" dello stesso anche in presenza di un intervento di risanamento, allineandolo al principio adottato anche per le abitazioni principali;

tali criteri sono confermati anche per l'anno 2016 e riportati nella tabella allegata con la lettera E) al presente atto, di cui forma parte integrante, la quale riporta appunto i valori al metro quadrato, distinti per microzona catastale e per tipologia costruttiva di trasformazione, da utilizzare per determinare il valore imponibile ai fini IMU/TASI dell'area nelle particolari ipotesi previste dal citato art. 5, comma 6, del d. lgs. N° 504/1992;

circa la decorrenza della presente deliberazione, l'art. 53, comma 16, della legge 23.12.2000 n° 388 (finanziaria 2001), come sostituito dall'art. 27 della legge 28.12.2001 n° 448 (finanziaria 2002), ha stabilito che il termine per deliberare le tariffe dei servizi pubblici locali e dei regolamenti relativi alle entrate è stabilito entro la data di approvazione del bilancio di previsione, con la entrata in vigore dei



regolamenti dal 1° gennaio dell'anno di riferimento anche quando il suddetto termine è fissato in data successiva all'inizio dell'esercizio. In base a tale criterio la presente deliberazione, approvata entro la data di approvazione del bilancio preventivo 2016, entra in vigore dall'1.1.2016;

quanto sopra premesso,

visto lo Statuto Comunale;

visto l'art. 42 del d.lgs. 18.8.2000 n. 267;

visti i pareri favorevoli del responsabile dei Servizi Economico-Finanziari in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta, espressi ai sensi degli artt. 49 e 147-*bis* del d.lgs. 267/2000, ed allegati alla presente deliberazione;

visto il parere espresso dalla Commissione consiliare Politiche di Bilancio e Sviluppo Economico del Territorio nella seduta del 18/04/2016;

sottoposta la proposta di delibera all'approvazione dell'Assemblea ed agli esiti del voto (effettuato mediante procedimento elettronico), proclamato dal Presidente;

presenti	21	Garzella Matteo, Tambellini Alessandro, Mura Giorgio, Monticelli Angelo, Battistini Francesco, Leone Maria Teresa, Moriconi Paolo, Bonturi Renato, Picchi Enrica, Curione Diana, Lucchesi Virginia, Giovannelli Andrea, Ghilardi Giovanni, Allegretti Marcello, Petrone Antonio, Reggiannini Carla, Mercanti Valentina, Pagliaro Lucio, Buchignani Ruggero, Leone Luca, Giorgi Laura Maria Chiara.
presenti e prenotati	19	Garzella Matteo, Tambellini Alessandro, Mura Giorgio, Monticelli Angelo, Battistini Francesco, Leone Maria Teresa, Moriconi Paolo, Bonturi Renato, Picchi Enrica, Curione Diana, Lucchesi Virginia, Giovannelli Andrea, Ghilardi Giovanni, Allegretti Marcello, Petrone Antonio, Reggiannini Carla, Mercanti Valentina, Pagliaro Lucio, Buchignani Ruggero.
favorevoli	17	Garzella Matteo, Tambellini Alessandro, Battistini Francesco, Leone Maria Teresa, Moriconi Paolo, Bonturi Renato, Picchi Enrica, Curione Diana, Lucchesi Virginia, Giovannelli Andrea, Ghilardi Giovanni, Allegretti Marcello, Petrone Antonio, Reggiannini Carla, Mercanti Valentina, Pagliaro Lucio, Buchignani Ruggero.
astenuti	2	Mura Giorgio, Monticelli Angelo.

delibera

- di approvare, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI) per l'anno 2016, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Lucca, riportati nelle tabelle allegate con le lettere A) e B) al presente atto, di cui formano parte integrante;
- di approvare anche la nota esplicativa per l'utilizzo delle tabelle A) e B) riportata in allegato sotto la lettera C) al presente atto, di cui forma parte integrante;
- di approvare inoltre i criteri per alcuni casi particolari contenuti nell'allegato D) al presente atto, di cui forma parte integrante;
- di approvare altresì tabella allegata con la lettera E) al presente atto, di cui forma pure parte integrante, contenente i criteri ed i valori per i casi previsti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 30.12.1992 n. 504;
- di stabilire che, nei casi in cui l'abitazione oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia continua ad essere utilizzata come abitazione principale, si applica il criterio di tassazione dell'abitazione



principale e non quello di area edificabile in ristrutturazione. Ciò vale anche per le eventuali pertinenze del fabbricato principale, nel caso le stesse siano oggetto di intervento edilizio, a meno che la natura dell'intervento di ristrutturazione della pertinenza sia finalizzato al cambio di destinazione della stessa: in questo caso la natura pertinenziale viene meno dal momento dell'inizio dei lavori;

6. di precisare che l'approvazione dei predetti valori venali non comporta il sorgere di alcuna pretesa di rimborsi o conguagli a favore dei contribuenti che eventualmente abbiano pagato o pagassero l'imposta in base a valori superiori;

7. di dare atto che responsabile del procedimento amministrativo riguardante l'adozione del presente atto è il dirigente del Settore dipartimentale 1 – Servizi Economico-finanziari dott. Lino Paoli;

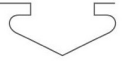
8. di significare che che avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Toscana, entro 60 giorni, o - per via straordinaria - al Capo dello Stato, entro 120 giorni, decorrenti dalla data di intervenuta e completata fase di pubblicazione.

A questo punto, con successiva e separata votazione effettuata con procedimento elettronico,

presenti	21	Garzella Matteo, Tambellini Alessandro, Mura Giorgio, Monticelli Angelo, Battistini Francesco, Leone Maria Teresa, Moriconi Paolo, Bonturi Renato, Picchi Enrica, Curione Diana, Lucchesi Virginia, Giovannelli Andrea, Ghilardi Giovanni, Allegretti Marcello, Petrone Antonio, Reggiannini Carla, Mercanti Valentina, Pagliaro Lucio, Buchignani Ruggero, Leone Luca, Giorgi Laura Maria Chiara.
presenti e prenotati	19	Garzella Matteo, Tambellini Alessandro, Mura Giorgio, Monticelli Angelo, Battistini Francesco, Leone Maria Teresa, Moriconi Paolo, Bonturi Renato, Picchi Enrica, Curione Diana, Lucchesi Virginia, Giovannelli Andrea, Ghilardi Giovanni, Allegretti Marcello, Petrone Antonio, Reggiannini Carla, Mercanti Valentina, Pagliaro Lucio, Buchignani Ruggero.
favorevoli	17	Garzella Matteo, Tambellini Alessandro, Battistini Francesco, Leone Maria Teresa, Moriconi Paolo, Bonturi Renato, Picchi Enrica, Curione Diana, Lucchesi Virginia, Giovannelli Andrea, Ghilardi Giovanni, Allegretti Marcello, Petrone Antonio, Reggiannini Carla, Mercanti Valentina, Pagliaro Lucio, Buchignani Ruggero.
non voto	2	Mura Giorgio, Monticelli Angelo.

d e l i b e r a

altresì, attesa l'urgenza di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267.



Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio Comunale

Dott. Matteo Garzella

il Vice Segretario Generale

Dott. Graziano Angeli

Segnalazione dell'esecutività del presente atto viene trasmessa via e-mail ai seguenti uffici:

U.O. 1.2 - Tributi Comunali

U.O. 1.1 - Bilanci e Contabilità

01 - Settore Servizi Economico-Finanziari e Servizi del Personale - Dirigente