

GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 94	SEDUTA DEL 24/04/2025
OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI E DEI TERRENI SOGGETTI A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO SECONDO LE DISPOSIZIONI DEL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI LUCCA ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 103 DEL 26/10/2021	

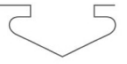
L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventiquattro** del mese di **Aprile**, nella Residenza Comunale di Lucca si è riunita la Giunta Comunale, convocata per le ore **09:30**, nelle persone di:

			PRESENTE	ASSENTE
1	PARDINI MARIO	Sindaco		X
2	BARSANTI FABIO	Vice Sindaco	X	
3	BRUNI MORENO	Assessore Anziano	X	
4	BARTOLOMEI SALVADORE	Assessore	X	
5	BUCHIGNANI NICOLA	Assessore	X	
6	CONSANI CRISTINA	Assessora	X	
7	GRANUCCI PAOLA	Assessora	X	
8	PISANO ANGELA MIA	Assessora	X	
9	SANTINI REMO	Assessore	X	
10	TESTAFERRATA SIMONA	Assessora		X

Presiede l'adunanza il Vice Sindaco, Fabio Barsanti.

Partecipa il Segretario Generale del Comune Fulvio Spatarella, il quale cura la verbalizzazione.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, essendo i presenti n. **8** e gli assenti n. **2**, dichiara aperta la seduta.



..... omissis

La Giunta Comunale

Presa visione della proposta di deliberazione presentata dal Settore Dipartimentale 03 - Tributi, Urp e Protocollo e Servizi Demografici - Dirigente, U.O. 3.1 - Tributi Comunali, *“IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI E DEI TERRENI SOGGETTI A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO SECONDO LE DISPOSIZIONI DEL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI LUCCA ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 103 DEL 26/10/2021”*, così come redatta dal responsabile del procedimento e conservata in atti al fascicolo digitale;

Udita l'illustrazione dell'Assessore Moreno Bruni, competente per materia;

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 disciplina dell'IMU è stata riformulata con la Legge 27.12.2019 n. 160, introducendo la cosiddetta “nuova IMU”;

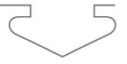
la definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita dall'art. 1, comma 741, lettera d) della citata Legge 27.12.2019 n. 160: *“per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive 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 corrisponde letteralmente a quella fornita dal D.Lgs. 504/1992 per l'ICI, sono da ritenere ugualmente applicabili all'IMU gli interventi di interpretazione autentica seguenti, adottati in vigenza di ICI e tuttora vigenti:

- l'art. 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.
- l'art. 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.

con delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 26.10.2021 è stato adottato il Piano Operativo del Comune di Lucca. Da quel momento ai fini I.M.U. i terreni ricompresi negli ambiti di trasformazione in esso indicati assumono la caratteristica di “Aree Edificabili” ai sensi dell'articolo 1 comma 741 della legge 160/2019 e pertanto sono soggetti all'I.M.U. in base al valore venale in comune commercio al 1° gennaio, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno

Registro delle deliberazioni GC - n° 94 del 24/04/2025.



necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee dei valori di “indirizzo” in riferimento alle aree edificabili, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso. Tali valori risultano puramente indicativi e non limitativi al potere di accertamento dell’amministrazione.

con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 15.10.2024 è stato approvato il Piano Operativo del Comune di Lucca;

con provvedimento del Segretario Generale del Comune di Lucca prot. 177407 del 04/10/2023 è stato costituito un gruppo di lavoro intersettoriale per la corretta individuazione delle aree edificabili ai fini IMU in conseguenza dell’adozione del nuovo Piano operativo (deliberazione C.C. n. 103/2021), formato da personale delle UU.OO. Tributi Comunali, Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri, Strumenti Urbanistici, dai rispettivi Dirigenti e dallo stesso Segretario Generale in qualità di coordinatore. Il lavoro espresso dal Gruppo di lavoro ha prodotto l’allegato A parte integrante alla presente Deliberazione, che sulla base del Piano operativo citato adottato dal Consiglio Comunale, indica la lista delle destinazioni delle aree oggetto di trasformazione e di quelle soggette a vincolo preordinato all’esproprio;

le aree fabbricabili sono soggette al pagamento IMU dalla data di adozione del Piano operativo, ai sensi del comma 746 art. 1 della sopracitata Legge 160/2019, nonché all’obbligo dichiarativo di cui al comma 759 della stessa norma, e confermato dal Decreto Ministeriale 24/04/2024 di approvazione del modello ministeriale di Dichiarazione IMU e delle relative istruzioni. Tale obbligo dichiarativo è correlato alla condizione che il valore da attribuire alla specifica area fabbricabile non è direttamente a conoscenza dell’Ente impositore;

è necessario approvare in tempi brevi le liste di cui all’allegato A per permettere ai contribuenti di adempiere correttamente nelle prossime scadenze previste dalla legge (16 giugno per i pagamenti e 30 giugno per le dichiarazioni);

con successiva Delibera la Giunta, sulla base del lavoro effettuato dal Gruppo di lavoro intersettoriale, stabilirà i relativi valori di indirizzo delle aree, che si ribadisce essere indicativi e non limitativi del potere di accertamento;

la Legge 27.12.2002 n. 289 prevede, all’art. 31 comma 20, che *“i comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l’effettiva conoscenza da parte del contribuente”*;

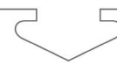
quanto sopra premesso,

visti i pareri allegati in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta (**allegati nn. 1 e 2**), espressi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. 267/2000, rispettivamente dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile del servizio finanziario;

visto lo Statuto comunale;

visto l’articolo 48 del D.lgs. n. 267/2000;

con n. 8 voti favorevoli su n. 8 presenti e votanti;



d e l i b e r a

1. per tutti i motivi espressi in premessa di approvare, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), l'allegato A parte integrante alla presente Deliberazione, che sulla base del Piano operativo citato adottato dal Consiglio Comunale, indica la lista delle destinazioni delle aree oggetto di trasformazione e di quelle soggette a vincolo preordinato all'esproprio;
2. di dare atto che tali aree sono soggette a IMU dalla data di adozione del Piano operativo del Comune di Lucca (Deliberazione C.C. n. 103 del 26.10.2021) ai sensi dell'art. 1 comma 746 della Legge 27.12.2019 n. 160, nonché ad obbligo dichiarativo ai sensi dell'art. 1 comma 759 della Legge 27.12.2019 n. 160 e del Decreto Ministeriale 24/04/2024;
3. di dare mandato alla U.O. 3.1 Tributi Comunali di adempiere alle comunicazioni di cui alla Legge 27.12.2002 n. 289, art. 31 comma 30, citati in premessa, nonché a dare tempestiva informazione della presente Delibera agli Ordini Professionali del territorio, ed infine a dare priorità al rilascio di informazione sui temi oggetti della presente Delibera ai cittadini che ne faranno richiesta, supportando anche dal lato tecnico l'Ufficio Stampa per le eventuali comunicazioni pubbliche in merito;
4. di precisare che con successiva Delibera la Giunta, sulla base del lavoro effettuato dal Gruppo di lavoro intersettoriale citato in premessa, stabilirà i relativi valori di indirizzo delle aree, che si ribadisce essere indicativi e non limitativi del potere di accertamento;
5. di trasmettere la presente Delibera alle UU.OO. Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri e Strumenti Urbanistici, e all'Ufficio Gabinetto del Sindaco;
6. di dare atto che il Responsabile del procedimento amministrativo riguardante l'adozione del presente atto è il dirigente del Settore Dipartimentale 3 – Tributi, URP e Protocollo e Servizi Demografici dott. Antonio Marino;
7. di significare che avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana, entro 60 giorni, o per via straordinaria al Capo dello Stato, entro 120 giorni.

Con successiva separata votazione, all'unanimità,

d e l i b e r a

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

..... omissis

La seduta termina alle ore 10,25.

Letto, approvato e sottoscritto.

il Segretario Generale

il Vice Sindaco



Fulvio Spatarella

Fabio Barsanti

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

03 - Tributi, Urp e Protocollo e Servizi Demografici - Dirigente

08 - Governo Del Territorio – Dirigente

A. - Ufficio del Sindaco, Programmazione e Partecipate. Acquisizione Risorse Finanziarie, Mobilità, Stazione Appaltante e Patrimonio - Dirigente

U.O. 3.1 - Tributi Comunali

U.O. 8.1 - Strumenti Urbanistici

U.O. A.4 - Valorizzazione del Patrimonio e Espropri

Ufficio di Gabinetto

Lista allegati alla Delibera:

Nome file	Impronta SHA-256
ALLEGATO A - DELIBERA VALORI AREE.pdf.p7m	ffe9fd05e2cf30ff59dc92bef6555305c979609396d637ac02252724a3a69bc8
GM02 - Parere tecnico.pdf.p7m	88d64e94e4cc904270ef5d52f6ec00fa27d5bff69c3a8369cf55c394c4ea0569
GM03 - Parere contabile.pdf.p7m	6da70269ac747eca7ad67902efd1e395fb5ede530b3267a9d33865423ca3ed27