



GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 362	SEDUTA DEL 04/12/2018
OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI LUCCA PER L'ANNO 2019, AI SENSI DELL'ART. 25 BIS DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE, APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 18 DEL 6.5.2014 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.	

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **quattro** del mese di **Dicembre** nella Residenza Comunale di Lucca si è riunita la Giunta Comunale, convocata per le ore **09:00**, nelle persone di:

		PRESENTE	ASSENTE
1	TAMBELLINI ALESSANDRO	Sindaco	X
2	LEMUCCHI GIOVANNI	Vice Sindaco	X
3	VIETINA ILARIA MARIA	Assessora anziana	X
4	BOVE GABRIELE	Assessore	X
5	DEL CHIARO LUCIA	Assessora	X
6	MAMMINI SERENA	Assessora	X
7	MARCHINI CELESTINO	Assessore	X
8	MERCANTI VALENTINA	Assessora	X
9	RAGGHIANI STEFANO	Assessore	X
10	RASPINI FRANCESCO	Assessore	X

Presiede l'adunanza l'Assessora Anziana Ilaria Maria Vietina, ai sensi dell'art. 27 dello Statuto.

Partecipa il Segretario Generale del Comune Corrado Grimaldi, 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

Preso visione della proposta di deliberazione presentata dal Settore Dipartimentale 01 - Servizi Economici - Finanziari - Dirigente, U.O. 1.3 - Tributi Comunali, *“IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI LUCCA PER L'ANNO 2019, AI SENSI DELL'ART. 25 BIS DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE, APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 18 DEL 6.5.2014 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.”*, così come redatta dal responsabile del procedimento e conservata in atti al fascicolo digitale;

Udita l'illustrazione dell'Assessore Giovanni Lemucchi, competente per materia;

premessato 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 vigore di ICI:

- 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.

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.

Si precisa che nel caso del ns. Ente è stata comunque esclusa per gli anni dal 2014 al 2018 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.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 7 del 6.2.2018, ha approvato la modifica del regolamento per la disciplina della IUC, a sua volta approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 18 del 6.5.2014 e successive modifiche e integrazioni. La modifica è consistita nella introduzione dell'art. 25 bis, avente il seguente testo:

- 1. Il comune indica periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del proprio potere di accertamento 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.*
- 2. La indicazione dei valori di cui al comma precedente è fatta con deliberazione della Giunta Comunale.*
- 3. Nel caso sussistano i presupposti per procedere all'accertamento, esulando dalla previsione del comma 1, il valore dell'area è determinato secondo i criteri dell'art. 5, comma 5, del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504, facendo quindi riferimento al valore 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.*
- 4. Nei casi del comma 3 i valori stabiliti ai sensi del comma 1 non costituiscono quindi impedimento all'accertamento di valori superiori o inferiori, come determinabile caso per caso.*

Alla suddetta previsione è stata data attuazione per l'anno 2018 con l'approvazione di apposita deliberazione della Giunta Comunale n° 69 del 20.3.2018, modificata con deliberazione n° 150 del 5.6.2018.

Per l'anno 2019 si confermano le stesse tabelle approvate per il 2018, tabelle che sono allegate al presente atto, di cui formano parte integrante e sostanziale, e che sono così costituite: con le lettere A) e B) sono presenti le tabelle con i valori venali espressi in €/mq. (la tabella A) e con i coefficienti correttivi da applicare ai valori venali di cui alla tabella A nei casi di edificabilità residua (la tabella B). Con la lettera C) sono riportati i criteri di applicazione delle tabelle A) e B).

In merito ai valori stabiliti con la tabella A), si ritiene opportuno precisare che la individuazione dei valori suddetti è stata effettuata tenendo 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 il 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.

Si ritiene infine opportuno disciplinare i criteri di valorizzazione nei casi previsti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504, come già avvenuto per gli anni precedenti. La norma citata prevede che *"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.

Tali criteri sono riportati nella tabella D.1) allegata al presente atto, di cui forma parte integrante, che riporta in particolare 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 dell'area nelle particolari ipotesi previste dal citato art. 5, comma 6, del d. lgs. n° 504/1992, cioè per i casi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero. Nella tabella



parimenti allegata D.2) è contenuta la nota con cui sono forniti alcuni temperamenti ai criteri ivi indicati, per tenere conto delle situazioni, che si sono manifestate in misura non irrilevante, in cui i lavori sono stati interrotti o sospesi dagli interessati, a causa in genere di difficoltà economiche nel portarli a termine, lasciando quindi l'immobile in condizione tali da impedirne un effettivo utilizzo.

Tali temperamenti sono costituiti dalla previsione della riduzione alla metà dei valori imponibili determinati con i criteri di cui alla suddetta tabella D.1), nei casi in cui il titolo abilitativo edilizio è scaduto ed i lavori ad esso connessi non sono ultimati. Per evitare elusioni d'imposta è ovviamente previsto che lo stato di non ultimazione dell'immobile sia tale da non consentire il nuovo accatastamento; è quindi esclusa l'agevolazione quando la incompletezza dei lavori riguarda aspetti marginali, tali da non impedire di provvedere alla variazione catastale. E' poi prevista la necessità della presentazione di apposita autocertificazione da parte dell'interessato per usufruire della agevolazione, non essendo possibile per il comune venirne a conoscenza altrimenti.

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.

quanto sopra premesso,

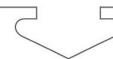
visti i pareri allegati in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta (allegati nn. 1 e 2), espressi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. 267/2000, rispettivamente dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile del servizio finanziario;

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. di approvare, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2019, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Lucca, riportati nelle tabelle allegata con le lettere A) e B) al presente atto, di cui formano parte integrante;
2. 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;
3. di approvare altresì tabella allegata con la lettera D.1) al presente atto, nonché le precisazioni contenute nell'allegato D.2), che formano parte integrante del presente atto, contenente i criteri ed i valori per i casi previsti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504;
4. 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;
5. 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;
6. 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

7. 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

Letto, approvato e sottoscritto.

il Segretario Generale
Corrado Grimaldi

l'Assessora Anziana
Ilaria Maria Vietina

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

U.O. 1.3 - Tributi Comunali

U.O. 1.1 - Programmazione e Rendicontazione Finanziaria

01 - Settore Servizi Economici - Finanziari - Dirigente

Lista allegati alla Delibera:

Nome file	Impronta SHA-256
delibera valori aree 2019_all_D.1.pdf.p7m	5177f482d0e2daad30b43fd9bc4eb9ff8fc5c6873e0935d7f75112209d1a9b15
delibera valori aree 2019_all_C.pdf.p7m	b9814cdfce895d38e083b14185093d12eec46db53c9dca37d2e69a370eb2d0ed
delibera valori aree 2019_all_B.pdf.p7m	1d1d3f113ae2d83ca1cdf2b772bdbf55a8b16d0ab943273b4e7e2c4e673dee15
GM03 - Parere contabile.pdf.p7m	134fa19f3721f3ed7f4bb88a9655cff939fcb8276563b7b660da7e9a23c693ca
delibera valori aree 2019_all_D.2.pdf.p7m	21f2850916e7323d3e13bbbc6601480cf0a50f31c24e11ad263b84a89200d627
delibera valori aree 2019_all_A.pdf.p7m	8467a5a9635b6a75ccaaaf03a3a48b965cecc0180095c6478ec26ab55b24d7ae19
GM02 - Parere tecnico.pdf.p7m	c469c998a812d35a457cbc3e4609c8018cb5e0deac867c84dc3a98e5c79675ae

ALLEGATO A)

IN CASO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA I VALORI DA PRENDERE A RIFERIMENTO SONO I QUELLI CON "P.C. GIA' RILASCIATO" SENZA L'APPLICAZIONE DI ALCUN COEFFICIENTE CORRETTIVO.

PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE LA SOTTOSTANTE TABELLA VA APPLICATA UNITAMENTE ALLA TABELLA B "coefficienti correttivi edificabilità residua"

2019

I.C.I. - TABELLA VALORI / mq

AREE FABBRICABILI

coefficiente correttivo **100%**

Zone omogenee D.M. 1444/68	Categorie R.U.	Area Inediativa R.U.		Dati Urbanistici		VALORE VENALE (€/mq) / MICROZONA CATASTALE							
		Art	Denominazione	Intervento	IF=mq IT=mc	Sup. Minima mq / Volume max mc	1	2	3	4	5	6	7
AREE RESIDENZIALI													
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C	105 ex 109	UI (UI_res)	Aree residenziali della città intorno alle mura	Interventi edilizi diretti	1,5		€ 320,00					
					P.C. già rilasciato			€ 352,00					
B	A B1 - B2 B4 - B6 C	106 ex 110	UR (UR_res)	Aree residenziali della città recente compatta	Interventi edilizi diretti	1,8		€ 330,00	€ 300,00				
					P.C. già rilasciato			€ 363,00	€ 330,00				
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 C	107 ex 111	PM (PM_res)	Aree residenziali di Ponte a Moriano	Interventi edilizi diretti	1,5					€ 200,00		
					P.C. già rilasciato					€ 220,00			
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C	108 ex 112	PL Limite terreno edificato 150 mc	Aree residenziali della città lineare	Interventi edilizi diretti	1,2		€ 230,00		€ 220,00			
					P.C. già rilasciato			€ 253,00	€ 242,00				
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C D	109 ex 113	VU Limite terreno edificato 150 mc	Aree residenziali dei Monti Pisani	Interventi edilizi diretti	0,5		€ 120,00				€ 110,00	
					P.C. già rilasciato			€ 132,00			€ 121,00		
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C D	110 ex 114	CU-OU-QU-DU Limite terreno edificato 150 mc	Aree residenziali Collinari	Interventi edilizi diretti	0,3		€ 100,00	€ 110,00			€ 70,00	€ 80,00
					P.C. già rilasciato			€ 110,00	€ 121,00		€ 77,00	€ 88,00	

ALLEGATO A)

IN CASO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA I VALORI DA PRENDERE A RIFERIMENTO SONO I QUELLI CON "P.C. GIA' RILASCIATO" SENZA L'APPLICAZIONE DI ALCUN COEFFICIENTE CORRETTIVO.
 PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE LA SOTTOSTANTE TABELLA VA APPLICATA UNITAMENTE ALLA TABELLA B "coefficienti correttivi edificabilità residua"

2019

I.C.I. - TABELLA VALORI / mq

AREE FABBRICABILI

coefficiente correttivo **100%**

Zone omogenee D.M. 1444/68	Categorie R.U.	Area Insediativa R.U.		Dati Urbanistici			VALORE VENALE (€/mq) / MICROZONA CATASTALE							
		Art	Denominazione	Intervento	IF=mq IT=mc	Sup. Minima mq / Volume max mc	1	2	3	4	5	6	7	
AREE PRODUTTIVE														
B	B2 solo autocon. B5 C	116 ex 119	P	Aree produttive isolate della piana	Interventi edilizi diretti	2,7		€ 170,00	€ 120,00		€ 110,00	€ 95,00	€ 70,00	€ 95,00
					P.C. già rilasciato			€ 187,00	€ 132,00		€ 121,00	€ 104,50	€ 77,00	€ 104,50
B	B5 C	117 ex 120	V - O - C - Q	Aree produttive isolate dei Monti Pisani , Dell'oltreserchio e delle colline del Quiesa	Interventi edilizi diretti	2,0			€ 100,00	€ 80,00		€ 95,00	€ 70,00	€ 95,00
					P.C. già rilasciato			€ 110,00	€ 88,00		€ 104,50	€ 77,00	€ 104,50	
B	B5 C	118 ex 121	D	Aree produttive isolate del Monte Moraglio	Interventi edilizi diretti	1,5								€ 60,00
					P.C. già rilasciato								€ 66,00	
AREE PRODUTTIVE CONCENTRATE														
B	B5 C	119 ex 122	*UR	Aree produttive concentrate della piana	Interventi edilizi diretti	2,7		€ 170,00	€ 120,00		€ 110,00			
					P.C. già rilasciato			€ 187,00	€ 132,00		€ 121,00			
B	B5 C	120 ex 123	*PM	Aree produttive concentrate di Ponte a Moriano	Interventi edilizi diretti	2,4						€ 90,00		
					P.C. già rilasciato							€ 99,00		

ALLEGATO A)

IN CASO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA I VALORI DA PRENDERE A RIFERIMENTO SONO I QUELLI CON "P.C. GIA' RILASCIATO" SENZA L'APPLICAZIONE DI ALCUN COEFFICIENTE CORRETTIVO.
PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE LA SOTTOSTANTE TABELLA VA APPLICATA UNITAMENTE ALLA TABELLA B "coefficienti correttivi edificabilità residua"

2019

I.C.I. - TABELLA VALORI / mq

AREE FABBRICABILI

coefficiente correttivo **100%**

Zone omogenee D.M. 1444/68	Categorie R.U.	Area Insediativa R.U.		Dati Urbanistici			VALORE VENALE (€/mq) / MICROZONA CATASTALE						
		Art	Denominazione	Intervento	IF=mq IT=mc	Sup. Minima mq / Volume max mc	1	2	3	4	5	6	7
AREE TERZIARIE													
B	B1 - B2 C	123 ex 126	Aree per Attività Direzionali (2_dir)	Interventi edilizi diretti	3,0								
				P.C. già rilasciato									
B	B1 - B2 - B3 B4 - B7 C	124 ex 127	Aree per Attività Commerciali (1_com)	Interventi edilizi diretti	2,5								
				P.C. già rilasciato									
AREE RICETTIVE													
B	B1 - B2 - B3 B4 - B6 C D	126 ex 129	Aree per Attività Ricettive (3_ric)	Interventi edilizi diretti	3,0 1,8								
				P.C. già rilasciato									
AREE PER SERVIZI ed INFRASTRUTTURE													
F	B1 - B2 - B3 B4 - B6 C D	130 ex 133	Aree per attrezzature di INTERESSE LOCALE (Int_loc)	CON CONVENZIONE			€ 40,00	€ 30,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 15,00	€ 20,00
				P.C. già rilasciato			€ 44,00	€ 33,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 16,50	€ 22,00
F	B2 - B3 B4 - B6 C D	131 ex 134	Aree per attrezzature di INTERESSE GENERALE (Int_gen)	CON CONVENZIONE			€ 40,00	€ 30,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 15,00	€ 20,00
				P.C. già rilasciato			€ 44,00	€ 33,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 16,50	€ 22,00
SPAZI ED ATTREZZATURE VARIE													
F	B5	136 ex 138	Impianti Tecnologici (Imp_tecn)	CON CONVENZIONE			€ 40,00	€ 30,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 15,00	€ 20,00
				P.C. già rilasciato			€ 44,00	€ 33,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 16,50	€ 22,00

ALLEGATO B)**COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICABILITA' RESIDUA**

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DA APPLICARE AI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI 2019 (ALLEGATO A)

Il coefficiente correttivo è determinato sommando al coefficiente di base (colonna B) gli altri coefficienti relativi alle destinazioni d'uso non sature (colonne C-D-E-F). Si prende a riferimento la saturazione delle UTOE alla data del 1° giugno e del 1° dicembre dell'anno di imposta. Per determinare la saturazione è necessario individuare l'Utoe di appartenenza del lotto.

9		B	C	D	E	F
AREE INSEDIATIVE		coefficiente di base	RESIDUO COMMERCIALE DIREZIONALE	RESIDUO RICETTIVO	RESIDUO PRODUTTIVO	RESIDUO SERVIZI LOCALI E SOVRACOMUNALI
DESTINAZIONI D'USO CATEGORIA R.U. ==>			B.1 - B.2 - B.3	D	C	B.4 - B.5 - B.6 - B.7
AREE RESIDENZIALI						
105 EX 109	UI UI_RES	0,10	0,30		0,10	0,10
106 EX 110	UR UR_RES	0,10	0,30		0,10	0,10
107 EX 111	PM PM_RES	0,10	0,20		0,10	0,10
108 EX 112	PL	0,10	0,20		0,10	0,10
109 EX 113	VU	0,10	0,15	0,05	0,10	0,05
110 EX 114	CU-OU-QU-DU	0,10	0,15	0,05	0,10	0,05
AREE PRODUTTIVE						
116 EX 119	P	0,10	0,10		0,60	0,20
117 EX 120	V-O-C-Q	0,10			0,70	0,20
118 EX 121	D	0,10			0,70	0,20
AREE PRODUTTIVE CONCENTRATE						

ALLEGATO B)

119 EX 122	*UR	0,10			0,70	0,20
120 EX 123	*PM	0,10			0,70	0,20

ALLEGATO B)

AREE TERZIARIE						
123 EX 126	Aree per attività direzionali 2_DIR	0,10	0,50		0,40	
124 EX 127	Aree per attività commerciali 1_COM	0,10	0,60		0,20	0,10
AREE RICETTIVE						
126 EX 129	Aree per attività ricettive 3_RIC	0,10	0,15	0,60	0,10	0,05
AREE PER SERVIZI ed INFRASTRUTTURE						
130 EX 133	Aree per attrezzature di interesse locale INT_LOC	0,10	0,40	0,05	0,05	0,40
131 EX 134	Aree per attrezzature di interesse generale INT_GEN	0,10	0,40	0,05	0,05	0,40
SPAZI ED ATTREZZATURE VARIE						
136 EX 138	Aree per impianti tecnologici IMP_TECN	0,10				0,90

ALLEGATO C)

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI NEL CASO DI MANCATO UTILIZZO EDIFICATORIO (non risultano pratiche edilizie in corso).

1. Individuare la destinazione urbanistica del lotto;
2. individuare la superficie edificabile del lotto;
3. individuare l'unità territoriale organica elementare (UTOE) di appartenenza;
4. individuare la microzona catastale in base al foglio catastale del lotto (n.b. la microzona catastale non corrisponde all'Utoe);
5. individuare il valore venale a mq. del lotto, utilizzando la tabella allegata sotto la lettera A;
6. verificare la sussistenza di una capacità edificatoria residua in ciascuna destinazione d'uso, in base alla "Tabella riepilogativa dell'edificabilità";

Dopo la verifica dei 6 punti sopra elencati si procede come segue:

(n.b. la saturazione della capacità edificatoria indicata negli esempi che seguono non è quella reale, è mostrato a titolo esemplificativo)

CASISTICA 1:

se la condizione di cui al punto 6 è negativa in tutte le destinazione d'uso, quindi se l'utoe di riferimento è completamente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente di base pari allo 0,1.

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **NO**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **NO**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq. :* **€ 300,00**
- *Superficie edificabile:* **mq. 200**

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,1 = **€ 30,00/mq.**

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 30,00 x 200 = **€ 6.000,00**

CASISTICA 2:

Se la condizione di cui al punto 6 è positiva in una destinazione d'uso, quindi se l'utoe di riferimento è parzialmente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **NO**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**

ALLEGATO C)

- *Valore venale a mq.* : € 300,00
- *Superficie edificabile:* mq. 200

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,40 = € 120,00/mq.

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 120,00 x 200 = € 24.000,00

CASISTICA 3:

Se la condizione di cui al punto 6 è positiva in due destinazione d'uso, quindi se l'utote di riferimento è parzialmente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **NO**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq.* : € 300,00
- *Superficie edificabile:* mq. 200

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,50 = € 150,00/mq.

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 150,00 x 200 = € 30.000,00

CASISTICA 4:

Se la condizione di cui al punto 6 è positiva in tre destinazione d'uso, quindi se l'utote di riferimento non è satura (prendendo a riferimento il caso prospettato in seguito), il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **SI**
servizi locali/sovracomunali: **SI**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq.* : € 300,00
- *Superficie edificabile:* mq. 200

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,60 = € 180,00/mq.

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 180,00 x 200 = € 36.000,00

ALLEGATO D.1): AREE OGGETTO D'INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Valori unitari per l'annualità 2019

Ai sensi dell'articolo 13 comma 3, D.L. n. 201/2011 la base imponibile dell'IMU per il caso prospettato, è costituita dal valore dell'immobile determinato secondo i criteri stabiliti dall'articolo 5 comma 6 Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504 che sancisce quanto segue:

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 e' costituita dal valore dell'area, la quale e' 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 e' comunque utilizzato.

Come procedere all'individuazione del valore dell'area:

- 1- individuare la tipologia costruttiva di trasformazione
- 2- individuare la microzona catastale
- 3- utilizzando la tabella, individuare il valore di trasformazione al metro quadro
- 4- moltiplicare il valore così ottenuto per i mq. lordi del fabbricato trasformato oggetto d'intervento edilizio
- 5- determinare l'incidenza dell'area edificabile sul fabbricato trasformato, quantificata nell'ordine del 20%
- 6- il valore così ottenuto costituisce la base imponibile da utilizzare per il calcolo IMU

Nota bene: per tipologia costruttiva di trasformazione si intende la funzione prevalente dell'edificio ultimato e nel caso di unità immobiliari a destinazione abitativa ordinaria, la superficie lorda sarà computata per intero nei locali principali e nei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), mentre nei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), sarà computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani principali e del 25% qualora non comunicanti. La superficie dei locali principali e accessori ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non rientra nel computo della superficie lorda.

VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO AL MQ. (da ricercare nelle tabelle seguenti)

X MQ. X 0,20 = BASE IMPONIBILE

Anno 2019		VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO (€/mq.)						coefficiente correttivo	0,85
Tipologia costruttiva di trasformazione (destinazione del fabbricato ultimato)	MICROZONE CATASTALI							CENTRO STORICO	
	1 centro	2 periferia	3 S.Alessio Pieve S.Stefano	4 Mugnano Sorbaro	5 Ponte a Moriano	6 Nord	7 Sud Ovest		
FUNZIONE ABITATIVA									
Abitazioni con caratteristiche di lusso (abitazioni signorili, in villa, villini etc.)	€ 2.295,00	€ 1.955,00	€ 1.955,00	€ 1.785,00	€ 1.700,00	€ 1.615,00	€ 1.700,00	€ 2.975,00	
Abitazione civile singola	€ 2.125,00	€ 1.870,00	€ 1.785,00	€ 1.700,00	€ 1.615,00	€ 1.445,00	€ 1.615,00	€ 2.635,00	
Abitazione in contesto di corte	€ 1.530,00	€ 1.360,00	€ 1.275,00	€ 1.190,00	€ 1.105,00	€ 1.020,00	€ 1.190,00	€ 2.295,00	
Abitazione in contesto condominiale	€ 1.785,00	€ 1.615,00	€ 1.530,00	€ 1.445,00	€ 1.360,00	€ 1.275,00	€ 1.445,00	€ 2.465,00	
Abitazione a schiera	€ 1.955,00	€ 1.700,00	€ 1.615,00	€ 1.530,00	€ 1.530,00	€ 1.445,00	€ 1.530,00		
Magazzini, locali di deposito, rimesse, autorimesse etc.	€ 850,00	€ 765,00	€ 680,00	€ 722,50	€ 680,00	€ 595,00	€ 680,00	€ 1.700,00	
FUNZIONE TERZIARIA									
Attività direzionali (uffici, studi privati etc.)	€ 1.870,00	€ 1.700,00	€ 1.445,00	€ 1.530,00	€ 1.445,00	€ 1.275,00	€ 1.445,00	€ 2.125,00	
Attività commerciali	€ 2.550,00	€ 2.125,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00	€ 1.530,00	€ 1.700,00	€ 3.400,00	
FUNZIONE RICETTIVA - TURISTICA									
Attività ricettive alberghiere	€ 2.380,00	€ 2.210,00	€ 1.870,00	€ 1.870,00	€ 1.700,00	€ 1.615,00	€ 1.700,00	€ 2.720,00	
Attività ricettive agricole		€ 1.615,00	€ 1.530,00	€ 1.360,00	€ 1.360,00	€ 1.275,00	€ 1.360,00		
FUNZIONE PRODUTTIVA									
Attività artigianali	€ 1.530,00	€ 1.360,00	€ 1.190,00	€ 1.275,00	€ 1.190,00	€ 1.105,00	€ 1.190,00	€ 2.550,00	
Attività industriali	€ 1.105,00	€ 935,00	€ 765,00	€ 850,00	€ 765,00	€ 595,00	€ 765,00		

ALLEGATO D.2) – NOTA

In riferimento alla tabella D.1) si precisa quanto segue:

1. Nei casi in cui i titoli abilitativi richiesti (riconducibili ai casi previsti nell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457) risultano esauriti nel loro termine di validità ed efficacia, ed i lavori ad essi collegati non risultano ultimati, è applicabile una riduzione della base imponibile determinata in base ai criteri di cui alla presente tabella D), sulla quale calcolare il relativo tributo.
2. Tale riduzione è quantificata forfettariamente nella misura del 50,00 % della base imponibile calcolata con i principi di cui al precedente paragrafo, ed è applicabile nei casi in cui i lavori non ancora ultimati al termine della validità del titolo abilitativo richiesto, non rendano possibile il nuovo accatastamento del fabbricato trasformato ove necessario.
3. La riduzione pertanto non si applica ai casi in cui i lavori edilizi non conclusi facciano riferimento alla mancanza di elementi di finitura, sistemazione esterna, o qualsiasi ulteriore opera di minima entità che in realtà permetterebbe la nuova denuncia catastale urbana del fabbricato trasformato, alla data di termine di validità del titolo.
4. Per usufruire della riduzione di cui sopra, il contribuente deve presentare al Comune di Lucca apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, contenente le informazioni del caso riguardo lo stato dei lavori al termine del titolo abilitativo oggetto di intervento. Tale dichiarazione dovrà in particolare contenere le informazioni concernenti la realizzazione, con lo stato delle opere effettivamente eseguite e quello delle opere ancora da realizzare. Il termine per la sua presentazione coincide con quello della dichiarazione IMU, il 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposizione.
5. Tale riduzione, se spettante, decorre dal primo giorno utile successivo alla scadenza del titolo abilitativo con cui sono stati eseguiti i lavori non terminati, e termina il giorno di ripresa dei lavori di completamento.
6. La riduzione di cui sopra decade fin dall'origine nel caso in cui un'opera non terminata, avente un titolo rilasciato esaurito nella sua validità, sia successivamente accatastata all'urbano senza la presentazione di un ulteriore titolo a completamento del precedente: si presume infatti in tal caso che non siano state necessarie ulteriori opere edilizie al suo accatastamento, il quale avrebbe quindi potuto e dovuto essere fatto in precedenza. La perdita della riduzione decorre sino dall'inizio della sua fruizione e comporta l'obbligo di pagamento dell'imposta indebitamente non versata, con aggravio di sanzioni ed interessi di legge.