

GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 319	SEDUTA DEL 04/12/2025
OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI LUCCA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 94 DEL 24 APRILE 2025, AI SENSI DELL'ART. 9 DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA, APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 45 DEL 6.8.2020	

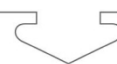
L'anno **duemilaventicinque** il giorno **quattro** del mese di **Dicembre**, nella Residenza Comunale di Lucca si è riunita la Giunta Comunale, convocata per le ore **09:30**, nelle persone di:

			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. **9** e gli assenti n. **1**, dichiara aperta la seduta.



La seduta inizia alle ore 9.30

..... 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) – DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI LUCCA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 94 DEL 24 APRILE 2025, AI SENSI DELL'ART. 9 DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA, APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 45 DEL 6.8.2020”*, 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.

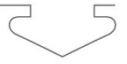
La disciplina dell'IMU è stata riformulata con la Legge 27.12.2019 n° 160, introducendo la cosiddetta “nuova IMU”.

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”*.

La definizione di area fabbricabile ai fini IMU corrisponde letteralmente a quella fornita dal D.Lgs. 504/1992 per l'ICI, pertanto 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, il quale 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, il quale 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.

L'art.1 comma 746 della Legge 160/2019 prevede che *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni*
Registro delle deliberazioni GC - n° 319 del 04/12/2025.



legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.”

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 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 del 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.

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, come 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.

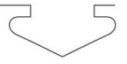
Con provvedimento del Segretario Generale del Comune di Lucca prot. 177407 del 04/10/2023 è stato costituito un gruppo di lavoro intersettoriale per la corretta individuazione delle aree edificabili ai fini IMU in conseguenza dell’adozione del nuovo Piano operativo (deliberazione C.C. n. 103/2021), formato 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.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 24/04/2025 ha individuato, in seguito alle attività del suddetto Gruppo di lavoro, la lista delle destinazioni delle aree oggetto di trasformazione e di quelle soggette a vincolo preordinato all’esproprio; successivamente all’approvazione della suddetta Deliberazione di Giunta n. 94/2025 l’U.O. 3.1 Tributi Comunali ha provveduto ad effettuare le comunicazioni di cui alla Legge 27.12.2002 n° 289, art. 31 comma 20;

Si rende conseguentemente necessario con il presente atto, sulla base dell’ulteriore lavoro demandato al Gruppo di lavoro intersettoriale di cui sopra, stabilire i relativi valori di indirizzo delle aree, che si ribadisce essere indicativi e non limitativi del potere di accertamento.

A tal fine il Gruppo di lavoro sopra menzionato ha adottato una metodologia per la definizione dei valori, dettagliata nell’**allegato A** parte integrante e sostanziale della presente delibera, sulla quale metodologia è opportuno sottolineare quanto segue:

Registro delle deliberazioni GC - n° 319 del 04/12/2025.



il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee dei valori di “indirizzo” in riferimento alle aree edificabili, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso. Tali valori risultano puramente indicativi e non limitativi del potere di accertamento dell’amministrazione;

considerando il mercato immobiliare degli oggetti “Aree Edificabili” nel Comune di Lucca è doveroso premettere che allo stato attuale tale mercato risulta fermo, ovvero vi è una mancanza di dati di compravendita sufficientemente necessari ad una potenziale stima per comparazione diretta; quanto sopra fa ritenere più opportuno procedere ad una valutazione basata su stima per valore di trasformazione. Tale stima è stato verificato adattarsi correttamente alla maggioranza delle schede norma di trasformazione previste nel Piano Operativo. Alcune casistiche di trasformazione però non possono essere correttamente stimate con questo principio, in quanto la trasformazione normata prevede un minimo incremento superficiale spesso legato ad una demolizione totale e ricostruzione di consistenze esistenti che inficiano l’applicazione della valutazione di stima per trasformazione. Per tale numero residuale di aree (le due aree del Piano operativo comunale adottato denominate I4 – distributori di carburante e servizi alla mobilità, ed RF 7.1 – ampliamento attività produttiva ‘artigianale’ su via della Billona fraz. Monte San Quirico) si rimanda ad un eventuale successivo atto;

al fine di attuare una valutazione di stima utilizzando il concetto del “ valore di trasformazione“ sarà quindi necessario valutare l’incidenza percentuale dell’area edificabile sul valore venale dell’immobile finito, quest’ultimo desunto secondo una metodologia operativa che tiene conto dei presupposti normativi specifici definiti dall’articolo 5 comma 5 del DLGS 504/92;

il gruppo di lavoro ha deciso altresì di non valorizzare le aree, già deliberate con atto della Giunta n. 94 del 24/04/2025, identificate come RF 2.1, RR 2.1 - 3.1 - 4.1 - 4.2 – 7.2, UF 1.1 - 1.2 - 1.5 – 1.6, in quanto è stato convenuto che tali aree non intervengono su una radicale trasformazione ma si limitano ad un ampliamento di strutture preesistenti;

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. 9 voti favorevoli su n. 9 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), **gli allegati A e B** parti integranti alla presente Deliberazione, contenenti rispettivamente la descrizione della metodologia utilizzata per determinare i valori di indirizzo per le aree individuate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 24/04/2025, e le tabelle contenenti nel dettaglio i nuovi valori di indirizzo, indicativi e non limitativi del potere di accertamento;

2. di dare nuovamente atto che tali aree di cui all'allegato B 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
 - a) di dare tempestiva informazione della presente Delibera agli Ordini Professionali del territorio,
 - b) di comunicare ai proprietari delle aree identificate come RF 2.1, RR 2.1 - 3.1 - 4.1 - 4.2 – 7.2, UF 1.1 - 1.2 - 1.5 – 1.6 che, per i motivi espressi in premessa non si valorizzano tali aree,
 - c) di dare priorità al rilascio di informazioni sui temi oggetti della presente Delibera ai cittadini che ne faranno richiesta,
 - d) di supportare anche dal lato tecnico l'Ufficio Stampa per le eventuali comunicazioni pubbliche in merito;
4. di trasmettere la presente Delibera alle UU.OO. A.4 Valorizzazione del Patrimonio ed 8.1 Espropri e Strumenti Urbanistici, e all'Ufficio Gabinetto del Sindaco;
5. 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;
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
Fulvio Spatarella

il Vice Sindaco
Fabio Barsanti

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

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

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

08 - Governo Del Territorio – Dirigente

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

U.O. 8.1 - Strumenti Urbanistici



Ufficio di Gabinetto

Lista allegati alla Delibera:

Nome file	Impronta SHA-256