

Provincia di Arezzo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n° 77 del 09/05/2017

OGGETTO: AREE EDIFICABILI ZONE BIANCHE IMU

L'anno duemiladiciassette il giorno 09 - nove - del mese maggio alle ore 12:00 presso questa sede Comunale, a seguito di apposito invito diramato dal sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

| | | |
|---------------------|--------------|---|
| | | |
| BASANIERI FRANCESCA | SINDACO | * |
| SALVI TANIA | Vice SINDACO | * |
| RICCI ALBANO | ASSESSORE | - |
| BERNARDINI ANDREA | ASSESSORE | - |
| MINIATI MIRIANO | ASSESSORE | * |
| GUSTINELLI ENRICO | ASSESSORE | * |

Presiede **Il Sindaco, Francesca Basanieri**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il: **Il Segretario, Dott. Dottori Roberto**

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO

l'art. 59 lettera g) del d. lgs. 446/1997 che dispone che con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, 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 di contenzioso”*.

VISTO

l'art. 2 comma 4 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'IMU approvato con atto consiliare n. 40 del 06.07.2012 e successive modifiche che così riporta: *“Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse.”*

CONSIDERATO

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 06.07.2012 si sono considerate *“confermate, per l'individuazione del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria, le indicazioni contenute nelle delibere di giunta comunale n. 18 del 07/03/2009 e n. 142 del 25/08/2011 le quali disciplinavano la materia in tema di imposta comunale sugli immobili”* in applicazione dell'articolo 59 lettera g) del d. lgs. 446/1997 e dell'art. 2 comma 4 del Regolamento comunale IMU;

ATTESO

che il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 dispone 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.”*

CONSIDERATO

che le previsioni urbanistiche del regolamento urbanistico che si realizzano mediante piano attuativo perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i suddetti piani attuativi o progetti esecutivi; tale disposizione normativa era prevista dall'articolo 55 comma 5 della legge regionale n. 1/2005 e poi è stata reiterata dall'articolo 95 comma 9 e 11 della legge regionale n. 65/2014.

ATTESO

che in virtù del precedente capoverso numerose previsioni urbanistiche hanno perso efficacia a decorrere dal 16/11/2016 e diventano pertanto le cosiddette *“zone bianche”* prive di disciplina urbanistica (art. 105 della legge regionale n. 65/2014 ex art. 63 della legge regionale 1/2005);

ATTESO

che per le *“zone bianche”* si ritiene applicabile l'art. 9 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e l'art. 105 della legge regionale n. 65/2014 che consente, con i limiti ivi indicati, interventi di tipo edilizio;

ATTESO

che la giurisprudenza consolidata ritiene che è riconosciuto al proprietario del terreno inserito nella cosiddetta “zona bianca” il potere di presentare un'istanza, volta a ottenere l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica e il comune è tenuto a esaminarla, anche nel caso in cui la richiesta medesima non sia suscettibile di accoglimento, con l'obbligo di motivare congruamente tale decisione, fermo restando, naturalmente, il potere discrezionale del Comune in ordine alla verifica e alla scelta della destinazione, in coerenza con la generale disciplina del territorio e con l'interesse pubblico al corretto e armonico suo utilizzo. (Consiglio di Stato, 12 ottobre 2010, n. 7442; Consiglio di Stato 28 aprile 2010, n. 1405)

CONSIDERATO

che la giurisprudenza consolidata ritiene che in caso di esproprio da parte del Comune di un terreno ricadente in “zona bianca” l'indennità di esproprio non deve essere calcolata come terreno non edificabile ma come terreno che potenzialmente esprime comunque una capacità edificatoria;

CONSIDERATO

che le previsioni urbanistiche decadute per scadenza del termine dei 5 anni risultano comunque tuttora compatibili con il vigente Piano Strutturale che quindi rimane pienamente valido anche per le cosiddette “zone bianche”;

ATTESO

che l'amministrazione comunale di Cortona intende reiterare il proprio impegno già preso con delibera di giunta comunale n. 136 del 25/08/2016; in particolare con riferimento alle cosiddette “zone bianche” manifesta, utilizzando le norme contenute nell'art. 222 della legge regionale 65/2014, la disponibilità di adottare e approvare varianti al regolamento urbanistico che introducano nuovamente le aree di trasformazione decadute, compatibilmente alla loro conformità con il PIT;

RITENUTO

quindi, per tutte le considerazioni sopra esposte, che i terreni ricadenti in aree le cui previsioni urbanistiche del regolamento urbanistico hanno perso efficacia il 16/11/2016 per decorso del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico debbano considerarsi ancora imponibili come aree edificabili ai fini IMU;

ATTESO

che per i terreni sopra evidenziati il valore dell'area ai fini IMU debba comunque considerevolmente diminuire in forza degli adempimenti burocratici richiesti agli interessati e della tempistica necessaria (richiesta variante urbanistica, adozione e definitiva approvazione);

RITENUTO

quindi di applicare una riduzione del 50% ai valori determinati nella delibera di giunta comunale n. 142 del 2011 per i terreni ricadenti in aree le cui previsioni urbanistiche del regolamento urbanistico hanno perso efficacia il 16/11/2016 per decorso del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico; la decorrenza della riduzione è il 16/11/2016;

RITENUTO

applicabile l'art. 2 del regolamento comunale IMU che disciplina il rimborso dell'IMU nel caso di dichiarata inedificabilità nell'ipotesi in cui, a richiesta di variante al regolamento urbanistico tesa a riattivare le previsioni urbanistiche decadute per decorso del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico l'amministrazione comunale disponga, per qualsiasi ragione, un diniego;

VISTI i pareri favorevoli, espressi a norma dell'art. 49 – 1° comma – del D. Lgs. 267/00, come

risulta dall'allegato "A", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

VISTO l'art. 134 – 4° comma – del D. Lgs. 267/00;

CON VOTO UNANIME, LEGALMENTE ESPRESSO;

DELIBERA

- 1) di approvare le premesse che quindi costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- 2) di applicare una riduzione del 50% ai valori determinati nella delibera di giunta comunale n. 142 del 2011 per i terreni ricadenti in aree le cui previsioni urbanistiche del regolamento urbanistico hanno perso efficacia il 16/11/2016 per decorso del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico; la decorrenza della riduzione è il 16/11/2016;
- 3) applicabile l'art. 2 del regolamento comunale IMU che disciplina il rimborso dell'IMU nel caso di dichiarata inedificabilità nell'ipotesi in cui, a richiesta di variante al regolamento urbanistico tesa a riattivare le previsioni urbanistiche decadute per decorso del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico l'amministrazione comunale disponga, per qualsiasi ragione, un diniego
- 4) di dare mandato all'Ufficio Tributi del Comune di adottare tutti i necessari provvedimenti al fine di dare esecuzione ed informazione ai contribuenti a quanto previsto nella presente deliberazione;
- 5) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma- del D.L.vo 267/2000.

Letto e sottoscritto.

Il Sindaco
Francesca Basanieri

Il Segretario
Dott. Dottori Roberto

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**