



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE

Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica

DELIBERA N° 7 del 03/03/2025

**OGGETTO: RICOGNIZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU – REVISIONE 2025**

L'anno duemilaventicinque, addì tre del mese di Marzo alle ore 08:30 in

**Castiglione della Pescaia nella Sala Consiliare di questo capoluogo, convocato nelle forme
prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale.**

Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:

	Presente:		Presente:
NAPPI ELENA	S	BIANCALANI JESSICA	S
MAZZARELLO FEDERICO	S	QUARATESI COSTANZA	S
MARIANI ISABELLE	S	GIANNOTTI IANETTA	S
LORENZINI SUSANNA	S	IAVARONE ALDO	S
MASSETTI WALTER	S	CESARIO ALFREDO	S
MUCCIARINI SANDRA	S	MAZZINI EDOARDO	N
TAVARELLI FABIO	S		

12 Presenti

1 Assenti

Partecipa il Vice Segretario Generale del Comune dott.ssa Giorgia GIANNINI.

Assume la Presidenza il Presidente MARIANI ISABELLE.

PROPOSTA DI DELIBERA

- **Premesso** che la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 di approvazione del Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022 prevede all'art. 1 c. 738 l'abolizione, a decorrere dall'anno 2020, dell'Imposta Unica Comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI), e stabilisce la disciplina della nuova imposta municipale propria (IMU) con una serie di disposizioni di cui all'art. 1 commi da 739 a 783;
- **Dato atto** che l'art. 1 c. 741 lettera d) della Legge di Bilancio per l'esercizio 2020 definisce "Area fabbricabile" 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 secondo il quale "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**, inoltre, che non sono fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- **Dato atto** che il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio e' fabbricabile in base ai criteri stabiliti sopra indicati;
- **Rilevato** che il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili e che ai sensi dell'art. 1 c. 745 la base imponibile dell'imposta e' costituita dal loro valore;
- **Rilevato** altresì che ai sensi dell'art. 1 c. 746 per le aree fabbricabili il valore e' 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 legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile e' 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;

- **Dato atto** inoltre che, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997, e fermo restando l'obbligo, a prescindere dalla delibera ricognitiva comunale, per il contribuente di corrispondere il tributo sulla base del valore venale del bene in comune commercio, il Comune, ai sensi dell'art. 1 c. 777 della Legge 160/2019, può indicare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- **Richiamata** la Relazione Prot. n. 8081 del 08/04/2020 a firma del tecnico e del Responsabile del Settore Patrimonio con la quale si determinano i criteri per l'attribuzione dei valori minimi alle aree edificabili del Comune di Castiglione della Pescaia, con i relativi allegati "Valutazione terreni edificabili ai fini IMU" e "Tabella riassuntiva con inizio e fine previsione";
- **Considerato** che occorre provvedere all'approvazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti per il pagamento del tributo e all'Ufficio Tributi nell'esecuzione dell'attività di controllo, dando atto comunque che l'applicazione del valore indicato dal comune *"non impedisce la rideterminazione dell'imposta dovuta ove l'amministrazione venga in possesso di informazioni specifiche idonee a contraddire quelle desunte dai valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche"* (sent. Corte Cass 9\10\2019, n. 25245)
- **Richiamata** la Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 29/4/2020 relativa alla "Ricognizione valore aree edificabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU";
- **Preso atto** della Sentenza n. 129/2023 della Corte di giustizia tributaria di Grosseto del 12/7/2023 sul ricorso presentato dal sig. Carini Rolando Marco nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia avverso le determinazioni nn. 1104 del 14/09/2020, n. 1651 del 18/12/2020, n. 1685 del 28/12/2020, determinazioni IMU 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, che va a rivedere alcuni valori su vari immobili sia in aumento (I - int. N. 11 Strada del Padule ed S - int. N. 1 CR020 Santa Maria) sia in diminuzione (R - Ampliamento PIP La Valle);
- **Considerate** le istanze di revisione presentate in data 5/1/2023 (prot. n. 478) ed in data 27/1/2023 (prot. n. 2901) da parte della soc. Baccheschi costruzioni srl e dai sig.ri Masetti Paolo e Taiti Elena relative all'approvazione della Delibera C.C. n. 31/2020 per la stima dei terreni compresi nell'intervento denominato O - Città Trasform. Ambito TS-T2;
- **Richiamata** la Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 30/11/2023 relativa alla "ricognizione valore aree edificabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU – revisione 2023";
- **Preso atto** di quanto riportato nell'aggiornamento delle vigenze delle previsioni urbanistiche al fine della valutazione delle aree edificabili del Comune di Castiglione della Pescaia (nota prot. n. 9780 del 4/3/2024);
- **Preso atto** della sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Toscana sezione 2 del giorno 18/11/2024 (sentenza depositata il giorno 22/11/2024 con il n.

1379/2024) relativa all'appello n. 1085/2023 depositato dal sig. Rolando Marco Carini il giorno 27/10/2023;

- **Preso atto** della Sentenza n. 40/2025 della Corte di giustizia tributaria di primo grado di Grosseto Sezione 2 depositata il 4/2/2025 sul ricorso presentato dalla Soc. Paduline srl nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia avverso l'avviso di accertamento n. 1270 del 22/11/2022 (IMU 2020);
- **Rilevato** che alcune previsioni di nuova edificazione non decadute (da attuarsi mediante intervento diretto con permesso di costruire) non sono consentite fino all'approvazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi dell'art. 93 della L.R.T. 65/2014;
- **Dato atto** che, in seguito a quanto sopra riportato, occorre effettuare la revisione e l'aggiornamento dei valori medi di mercato originariamente stimati ai fini IMU per alcune aree edificabili in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti per il pagamento del tributo e all'Ufficio Tributi nell'esecuzione dell'attività di controllo;

DISPOSITIVO

- 1) Di approvare, per i motivi in narrativa espressi, l'aggiornamento/revisione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU come indicato nella tabella allegata "Valutazione terreni edificabili ai fini IMU anno 2025". I valori espressi nelle singole schede sono la sintesi dell'attività di elaborazione dei dati descritta nella "Integrazione alla relazione relativa alla determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi alle aree edificabili del Comune di Castiglione Della Pescaia", anch'essa allegata alla presente deliberazione.
- 2) Di dare atto che:
 - 2.1.) i valori aggiornati costituiranno parametri di riferimento ai fini della nuova IMU anche per gli accertamenti relativi agli anni pregressi sulla base della cronologia dell'efficacia degli strumenti urbanistici, nonché per le annualità successive fintanto che l'Ufficio Patrimonio, nella sua costante attività di monitoraggio, non ravvisi elementi di mercato che ne richiedano la revisione e l'aggiornamento.
 - 2.2.) i valori indicati non sono vincolanti né per l'Ufficio Tributi addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l'Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori a quelli deliberati, quali rogiti, perizie tecniche etc..
 - 2.3) qualora nelle tabelle non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche, tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee.
- 3) Di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione delle tabelle e della relazione tecnica sul sito dell'Amministrazione.
- 4) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta sopra riportata;
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 18.08.2000 n. 267;
- Uditi gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Dato atto che la seduta odierna si è tenuta in modalità mista ai sensi dell'art 30 del Regolamento per il Funzionamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari e che risulta collegato da remoto il Consigliere Alfredo Cesario;
- Con unanimi voti favorevoli resi nei modi di legge;

DELIBERA

di adottare e far propria la proposta sopra indicata approvandola integralmente nel testo sopra riportato.

Successivamente con unanimi voti favorevoli resi nei modi di legge;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto:

Presidente
MARIANI ISABELLE

Vice Segretario Generale
dott.ssa Giorgia GIANNINI

Ufficio Proponente:

SERVIZIO AMBIENTE

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

PARERI ART. 49 D.LGS 18.8.2000 N. 267

OGGETTO: RICOGNIZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU – REVISIONE 2025

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore interessato attesta, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare e pertanto rilascia:

Parere: Favorevole

Note:

Eventuali allegati n. _____

li 25/02/2025

Il Responsabile del Servizio
(Fabio Menchetti)

Il Responsabile del Procedimento
(RAMAZZOTTI MARCO)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

PARERI ART. 49 D.LGS 18.8.2000 N. 267

OGGETTO: RICOGNIZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU – REVISIONE 2025

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, rilascia:

Parere: Favorevole

Note:

Eventuali allegati n. _____

li 25/02/2025

Il Responsabile
PAOLA TASSELLI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

(Provincia di Grosseto)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

-----oooOooo-----

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 03/03/2025

OGGETTO: RICOGNIZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU – REVISIONE 2025

Si comunica che l'Atto in oggetto sarà in pubblicazione all'Albo Pretorio dal giorno 18/03/2025 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Lì 18/03/2025

Il Responsabile

dott.ssa Giorgia GIANNINI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

Valutazione terreni edificabili ai fini IMU anno 2025												
Intervento		SUL realizzabile (mq)	Percentuale incidenza	Valore OMI	Tasso Interesse	Anni per costruzione	Valore SUL (€)	attualizzazione	Valore venale terreno ai fini IMU (€)	Superficie edificabile ST (mq)	Valore stimato edificabile	Vigenza della previsione
A - Int. N. 2 Pod. S. Emilia		800	18,00%	4.000,00	6,00%	5	576.000,00	130,00%	443.076,92	15.200	29,15	decaduto il 31/12/2023
B - Int. N. 3 Paduline 1 (A1)		600	18,00%	2.100,00	6,00%	5	226.800,00	130,00%	174.461,54	3.845	45,37	decaduto il 31/12/2023
B - Int. N. 3 Paduline 1 (A2)		1.120	18,00%	3.000,00	6,00%	5	604.800,00	130,00%	465.230,77	6.196	75,09	decaduto il 31/12/2023*
C- Int. N. 4 Paduline 2		960	18,00%	4.000,00	6,00%	5	691.200,00	130,00%	531.692,31	6.200	85,76	decaduto il 31/12/2023
D - Int. N. 5 Chiesa Residenz.		1.260	18,00%	4.000,00	6,00%	5	907.200,00	130,00%	697.846,15	4.977	140,21	approvato e convenzionato
E - Int. N. 6 Oliveto A1		250	18,00%	4.600,00	6,00%	5	207.000,00	130,00%	159.230,77	1.285	123,94	approvato e convenzionato
E - Int. N. 6 Oliveto A2		300	18,00%	4.600,00	6,00%	5	248.400,00	130,00%	191.076,92	1.645	116,14	approvato e convenzionato
E - Int. N. 6 Oliveto A3		360	18,00%	4.600,00	6,00%	5	298.080,00	130,00%	229.292,31	1.517	151,15	decaduto il 31/12/2023
F - Int. N. 7 Molinaccio		1.850	18,00%	4.600,00	6,00%	5	1.531.800,00	130,00%	1.178.307,69	13.180	89,40	approvato e convenzionato
G- Int. N. 8 Tennis Comm.le		250	18,00%	2.100,00	6,00%	5	94.500,00	130,00%	72.692,31	32.500	2,24	decaduto il 31/12/2023
G- Int. N. 8 Tennis Resid.le		4.194	18,00%	3.400,00	6,00%	5	2.566.728,00	130,00%	1.974.406,15	32.501	60,75	decaduto il 31/12/2023
H- int. N. 10 Poggio Il Crino		3.300	18,00%	4.500,00	6,00%	5	2.673.000,00	130,00%	2.056.153,85	38.710	53,12	decaduto il 31/12/2023
I - int. N. 11 Strada del Padule		800	18,00%	2.100,00	6,00%	5	302.400,00	130,00%	260.330,00	8.052	32,33	decaduto il 31/12/2023**
J - Int. N. 12 La Molletta Amb. E		500	18,00%	5.500,00	6,00%	5	495.000,00	130,00%	380.769,23	17.180	22,16	approvato e convenzionato
J - Int. N. 12 La Molletta Amb. R		350	18,00%	1.015,00	6,00%	5	63.945,00	130,00%	49.188,46	19.455	2,53	approvato e convenzionato
K - Int. C2 Circonvallazione		480					456.547,50			6000	98,50	approvato e convenzionato
L - Int. C3 Serrata Martini D/1		3.000	18,00%	2.700,00	6,00%	5	1.458.000,00	130,00%	1.121.538,46	37.540	29,88	decaduto il 31/12/2023
L - Int. C3 Serrata Martini F/8		300	18,00%	2.700,00	6,00%	5	145.800,00	130,00%	112.153,85	37.540	2,99	decaduto il 31/12/2023
M - Int. C5 Poggetto		4.320	18,00%	3.700,00	6,00%	5	2.877.120,00	130,00%	2.213.169,23	22.000	100,60	approvato e convenzionato
N - Città Trasform. Ambito TS-D		9.500	18,00%	2.188,00	6,00%	5	3.741.480,00	130,00%	2.878.061,54	183.000	15,73	decaduto il 31/12/2023
O - Città Trasform. Ambito TS-T1		2.700	18,00%	2.700,00	6,00%	5	1.312.200,00	130,00%	1.009.384,62	38.000	26,56	decaduto il 31/12/2023
O - Città Trasform. Ambito TS-T2	ricettiva	6.000	18,00%	2.100,00	6,00%	5	2.268.000,00	130,00%	1.744.615,38	129.000	13,52	approvato e convenzionato
	commerciale	700	18,00%	3.400,00	6,00%	5	428.400,00	130,00%	329.538,46	129.000	2,55	approvato e convenzionato
	servizi	2.500	18,00%	3.000,00	6,00%	5	1.350.000,00	130,00%	1.038.461,54	129.000	8,05	approvato e convenzionato
P - Zona F7B punto 2 Punta Ala		1.200	18,00%	3.100,00	6,00%	5	669.600,00	130,00%	515.076,92	12.000	42,92	decaduto il 31/12/2023
P - Zona F7C Campone Punta Ala		3.300	18,00%	3.100,00	6,00%	5	1.841.400,00	130,00%	1.416.461,54	15.500	91,38	decaduto il 31/12/2023
Q - Lotto Punta Ala fg. 77 p. 1553		340	18,00%	5.500,00	6,00%	5	336.600,00	130,00%	258.923,08	5.776	44,83	non decaduto***
Q - Lotto Capoluogo fg. 95 p. 677		280	18,00%	5.600,00	6,00%	5	282.240,00	130,00%	217.107,69	2.470	87,90	non decaduto***
Q - Lotto Vetulonia fg. 21 p. 137, 138		120	18,00%	2.100,00	6,00%	5	45.360,00	130,00%	34.892,31	540	64,62	non decaduto***
Q - Lotto Buriano fg. 45 p. 262 ed altre		500	18,00%	975,00	6,00%	5	87.750,00	130,00%	67.500,00	3.240	20,83	decaduto il 31/12/2023
R - Ampliamento PIP La Valle		51.841	18,00%	635,00	6,00%	5	5.925.426,30	130,00%	1.727.603,00	75.500	22,88	****
S - int. N. 1 CR020 Santa Maria		area edificata							9.597.643,00	225.000	42,66	approvato e convenzionato
		103.975					34.712.776,80		23.548.243,00	1.253.548,91		

Osservazioni in seguito alla sentenza n. 1379/2024 della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Toscana sezione 2 :

* Valore venale terreno ai fini IMU pari ad € 465.230,77 sentenza n. 40/2025 della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Grosseto sezione 2
** Valore venale terreno ai fini IMU € 260330,00 fino al giorno 1/10/2018 e valore pari a 0,00 € a partire dal giorno 1/10/2018 sino al 31/12/2023
*** interventi non decaduti ma al momento non attuabili ai sensi delle norme di salvaguardia del Nuovo Piano Strutturale previste dall'art. 93 della L.R.T. n. 65/2014
**** Valore venale terreno ai fini IMU pari ad € 1.727.603,00 sentenza n. 1379/2024 della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Toscana sezione 2