



COMUNE DI BARGA

Determinazione n.1538 del 09/12/2019

AREA ASSETTO DEL TERRITORIO *Responsabile: Francesconi Francesca*

Oggetto: Caratterizzazione e valutazione delle "aree fabbricabili" ai sensi dell'art. 6 del Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46/2014 per aree divenute 'aree non pianificate' prive di specifica disciplina urbanistica, ai sensi dell'art. dell'art. 95 comma 9 e 11 della legge regionale n. 65/2014

Il Responsabile Area Assetto del Territorio

Adotta la seguente Determinazione

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 04/02/2019 "Approvazione Bilancio di Previsione per gli esercizi 2019-2021 e Documento Unico di Programmazione Nota di aggiornamento (DUP) 2019-2021";

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 12/02/2019 - APPROVAZIONE P.E.G. 2019/2021;

Visti gli articoli 107, comma 3 e 109, comma 2, del D. Lgs.vo n. 267/2000 e ss.mm. ed ii. disciplinanti le funzioni e responsabilità dei Responsabili di settore;

Visto il Decreto del Sindaco Prot. n. 9058 del 28/5/2019, con cui si nomina l'Ing. Francesca Francesconi quale Responsabile e Titolare della Posizione Organizzativa Area Assetto del Territorio;

Visto il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con deliberazione della G.C. n. 133/2013 e s.m.e.i.;

Accertata la competenza della sottoscritta all'adozione del presente provvedimento;

VISTO l'art. 59 lettera g) del D.Lgs. n. 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. 6 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 03.09.2014;

Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 22.03.2019 e pubblicato sul BURT in data 07/05/2014;

Viste la determina n. 811 del 28.06.2013 e determina n. 1490 del 19.11.2014 aventi per oggetto "Caratterizzazione e valutazione delle "aree fabbricabili" ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di disciplina dell'imposta municipale propria (IMU);

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 02/07/2013 e successiva n. 172 del 25.11.2014 avente ad oggetto "determinazione valore aree fabbricabili ai sensi del regolamento di disciplina dell'imposta municipale propria (IMU) sulle aree edificabili esistenti a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Urbanistico;

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 del regolamento urbanistico che si realizzano mediante piano attuativo o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata 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 ai sensi dell'art. 95 comma 9 e 11 della legge regionale n. 65/2014;

ATTESO che in virtù del precedente capoverso alcune previsioni urbanistiche hanno perso efficacia a decorrere dal 07/05/2019 divenendo pertanto "aree non pianificate" prive di disciplina urbanistica (art. 105 della legge regionale n. 65/2014);

ATTESO che per le aree non pianificate 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, determinati 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 alcune delle previsioni urbanistiche decadute per scadenza del termine dei 5 anni risultano comunque tuttora compatibili con il Piano Strutturale Intercomunale o il vigente Piano Strutturale Comunale, che quindi rimane pienamente valido anche per le cosiddette "zone bianche", fatte salve le aree poste al di fuori del perimetro urbanizzato per previsioni nuove di carattere residenziale;

ATTESO che l'Amministrazione Comunale dovrà procedere ai sensi di legge ad avviare il procedimento di redazione del nuovo Piano Operativo Comunale di cui alla L.R. n. 65/2014;

RITENUTO quindi, per tutte le considerazioni sopra esposte, che i terreni ricadenti in aree le cui previsioni del regolamento urbanistico hanno perso efficacia il 07/05/2019 per decorso del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico stesso 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) e che debba inoltre considerarsi l'applicazione delle salvaguardie di cui al Piano Strutturale Intercomunale;

RITENUTO quindi opportuno applicare una riduzione del 50% ai valori determinati nella delibera di giunta comunale n. 84 del 2013 per i terreni ricadenti in aree le cui previsioni del regolamento urbanistico hanno perso efficacia il 07/05/2019 per decorso del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico; la decorrenza della riduzione è il 07/05/2019 purché non siano in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale e con le relative misure di salvaguardia, sono pertanto escluse dalla riduzione le aree oggetto di variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 21.03.2019 e pubblicata sul BURT n. 17 del 24.04.2019;

Dato Atto che la presente determinazione è stata preventivamente sottoposta al controllo per la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell' art.147 bis del decreto legislativo n.267/2000 e succ. modif. che, pertanto con la sottoscrizione si rilascia formalmente parere tecnico favorevole;

VISTO il Decreto Legislativo 267/00;

DETERMINA

1. Di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di applicare una riduzione del 50% ai valori determinati con determina n. 811 del 28.06.2013 e determina n. 1490 del 19.11.2014 per i terreni ricadenti in aree le cui previsioni del regolamento urbanistico hanno perso efficacia il 07/05/2019 ai sensi dell'art. 95 comma 9 e 11 della legge regionale n. 65/2014;
3. Di trasmettere il provvedimento alla Giunta Comunale ai fini delle determinazioni di cui all'art. 6 del Regolamento Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 03.09.2014;
4. Di dare comunicazione del presente provvedimento all'Ufficio Tributi.
5. Di dare atto che Contro il presente provvedimento è ammesso, entro giorni 60, sessanta, dalla data di ricevimento della presente, ricorso al T.A.R. nei termini e nei modi previsti dall'art. 2 e seguenti della Legge 06.12.1971 n. 1034, ovvero, entro giorni 120, centoventi, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, nei termini e nei modi previsti dall'art. 8 e seguenti del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.
6. di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Responsabile dell'Area Assetto del Territorio, Ing. Francesca Francesconi e che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990, da parte della sottoscritta nei confronti del destinatario del presente provvedimento;

7. di dare atto che la presente determinazione sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Barga, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 e art. 37, comma 2, del D. Lgs.vo n. 33 del 14.03.2013; di adempiere inoltre a quanto previsto dall'art. 1 comma 3 della legge n. 190/2012 (Anticorruzione);

F.to Francesconi Francesca

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Barga.