



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione Numero 118 del 06/06/2024**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI PER LE QUALI SIA INTERVENUTA LA DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno sei del mese di Giugno, alle ore 14:25, presso questa sede Comunale a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

FRANCONI MATTEO	Sindaco	P
PUCCINELLI ALESSANDRO	Vice Sindaco	P
BELLI MATTIA	Assessore	P
COCILOVA CARLA	Assessore	P
LUCA SONIA IOANA	Assessore	P
MORI FRANCESCO	Assessore	P

Partecipa alla riunione e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera *a*) del D.Lgs. 267/2000, il Segretario Generale Dott.ssa Rita Ciardelli .

Presiede la seduta il Sindaco Matteo Franconi.

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

Si procede pertanto con l'esame della proposta di deliberazione riportata di seguito.

Ai fini della decisione la Giunta ha preso preliminarmente atto dei pareri, allegati alla presente, resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 relativamente alla sotto riportata proposta di deliberazione.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che** il Comune di Pontedera è dotato:

- di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29 luglio 2020, pubblicato sul BURT n. 35 del 26 agosto 2020;
- di Piano Strutturale (PS), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 del 22 aprile 2015;
- di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015, (a seguito del quale è stata effettuata una ricognizione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, come individuate e classificate nell'atto di governo del territorio) e successiva variante semplificata per la reiterazione di interventi attuativi all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30 giugno 2020, pubblicata sul BURT n. 31 del 29 luglio 2020;

**Considerato che:**

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 03/11/2017 sono stati approvati i nuovi valori venali delle aree fabbricabili stimati a valore di trasformazione al 01/01/2017;
- i termini di efficacia del Regolamento Urbanistico sono stati prorogati in virtù dell'art. 1, comma 2 delle Legge Regionale 29 maggio 2020, n. 31, e dell'art. 252 quinquies della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, che prevede *“I termini di efficacia delle previsioni di cui all'articolo 1 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 (Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19), sono prorogati al 31 marzo 2024 per i comuni in stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi a partire dal 29 ottobre 2023”*;
- a seguito della decadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico (31/03/2024) di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, restano ancora valide le previsioni per la parte di gestione del territorio, mentre perdono la loro efficacia quelle soggette a Piano Attuativo che non abbiano stipulato convenzione urbanistica entro la suddetta data (31/03/2024)

**Dato atto che**, a seguito di quanto sopra, numerose previsioni urbanistiche hanno perso la loro efficacia a decorrere dal 31/03/2024, e per le quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 63 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, oltreché gli interventi di tipo edilizio di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001;

**Dato atto altresì che**, la giurisprudenza ritiene che le aree per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria, non possono essere considerate zone agricole in ragione della loro attuale e parziale ridotta potenzialità edificatoria oltre che della loro compatibilità con il vigente Piano Strutturale Comunale, che comunque rimane valido, e con il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29 luglio 2020;

**Visto** l'art. 1 della Legge 160/2019 comma 746 in combinato disposto con l'art. 36 del D.L. 223/2006, convertito nella legge 248/2006 che stabilisce che, ai fini tributari, 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;

**Atteso che**, l'Amministrazione Comunale intende indicare i valori ai fini IMU per le aree per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria al fine di facilitare e orientare i

contribuenti per la dichiarazione del valore delle aree e il conseguente calcolo e versamento dell'imposta dovuta;

**Ritenuto** opportuno che i valori indicati dalle varie deliberazioni di Giunta Comunale relative alla determinazione dei valori IMU, per le particolari condizioni citate e in forza delle tempistiche necessarie per l'approvazione definitiva del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) e del nuovo Piano Operativo Comunale (POC) a partire dal 01/04/2024, siano adeguati in ragione di quanto sopra e in base alle volontà dell'Amministrazione Comunale, ritenendo congrue le seguenti riduzioni da applicare al valore tabellare di riferimento IMU, di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 3 novembre 2017 sino all'adozione del nuovo Piano Operativo Comunale, e più precisamente;

1. **riduzione del 30%** per i COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COERENTI CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE ADOTTATO con deliberazione n. 40 del 29/07/2020;
2. **riduzione del 50%** per i COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA NON COERENTI CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE ADOTTATO con deliberazione n. 40 del 29/07/2020;
3. **nessuna riduzione** per i COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA REITERATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 30/06/2020 E COERENTI CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE ADOTTATO con deliberazione n. 40 del 29/07/2020;

il tutto come meglio rappresentato nella tabella riepilogativa con l'individuazione dei comparti a cui applicare le riduzioni indicate sopra:

Zona	Destinazione prevalente	Sottozona	UTOE	Comparti soggetti a PA coerenti con il PSI (30% di riduzione)	Comparti soggetti a PA non coerenti con il PSI (50% di riduzione)	Comparti soggetti a PA reiterati e coerenti con il PSI (nessuna riduzione)
C	Zona di espansione residenziale	C2	Pontedera Est	1 - 2 - 4 - 6 - 7	-	3
			La Rotta	1 - 2 - 4	3	-
			Il Romito	1 - 2	3	-
			La Borra	2 - 3 - 5 - 6	1	4
			Santa Lucia	1 - 2 - 3 - 4	-	5
			Gello	1	-	-
			Il Chiesino			4 <sup>1</sup>
			Treggiaia I Fabbri	1	-	-
D	Zone industriali	D1b	Pontedera Gello	1 - 8 - 10	-	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 11 - 12
	Zone artigianali e commerciali	D2b	Pontedera Gello	1	-	-
			Il Chiesino	1 - 2 - 3 - 4 - 7 - 8	-	4 <sup>1</sup> - 5 - 6
Zone a destinazione speciale	D3b	Gello Ecologico		-	-	1

F	Zone di interesse generale a carattere privato soggette a piano attuativo	F2	Pontedera Ovest	AR26	-	-
			Pontedera Est	AR35	2 – B7	-
			La Rotta	AR48/B16	-	-
			La Borra	1 – B4	-	-
			Gello	AR47/B3	-	-
<b>Note</b>						
(1) per il comparto n. 4 di tipo misto C2 - D2b, si assume un valore ai fini IMU pari a 28 €/mq, in quanto i terreni ricompresi nel comparto, presentano particolari condizioni di edificabilità in quanto sono vincolati all'approvazione nonché alla stipula della relativa convenzione dei comparti urbanistici oggetto di trasferimento dei diritti edificatori a destinazione residenziale.						

### Visti:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali",
- il Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali";
- il Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 "Riordino della finanza locale degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge n. 421 del 1992" (istitutivo dell'ICI)
- il Decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale" (istitutivo dell'IMU);
- la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022";
- la Legge 4 agosto 2006, n. 248 "disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale";
- Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421"
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 27/07/2020 esecutiva ai sensi di Legge;
- i pareri di regolarità tecnica e contabile;

Si precisa che gli Assessori Belli Mattia, Cocilova Carla, Puccinelli Alessandro, Luca Sonia Ioana, Mori Francesco, sono presenti in video conferenza;

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese,

### DELIBERA

1. **di prendere atto** della decadenza dei piani attuativi di iniziativa privata che non abbiano stipulato convenzione urbanistica entro il 31/03/2024, non ricompresi nella variante semplificata per la reiterazione di interventi attuativi all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30 giugno 2020, pubblicata sul BURT n. 31 del 29 luglio 2020;

2. **di disporre** le riduzioni di seguito indicate da applicare al valore tabellare IMU, di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 3 novembre 2017, a partire dal 01/04/2024:
- **riduzione del 30%** per i COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COERENTI CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE ADOTTATO con deliberazione n. 40 del 29/07/2020;
  - **riduzione del 50%** per i COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA NON COERENTI CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE ADOTTATO con deliberazione n. 40 del 29/07/2020;
3. **di confermare** i valori IMU di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 03/11/2017 per i COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA REITERATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 30/06/2020 E COERENTI CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE ADOTTATO con deliberazione n. 40 del 29/07/2020;

il tutto come meglio rappresentato nella tabella riepilogativa con l'individuazione dei comparti a cui applicare le riduzioni indicate sopra:

Zona	Destinazione prevalente	Sottozona	UTOE	Comparti soggetti a PA coerenti con il PSI (30% di riduzione)	Comparti soggetti a PA non coerenti con il PSI (50% di riduzione)	Comparti soggetti a PA reiterati e coerenti con il PSI (nessuna riduzione)
C	Zona di espansione residenziale	C2	Pontedera Est	1 - 2 - 4 - 6 - 7	-	3
			La Rotta	1 - 2 - 4	3	-
			Il Romito	1 - 2	3	-
			La Borra	2 - 3 - 5 - 6	1	4
			Santa Lucia	1 - 2 - 3 - 4	-	5
			Gello	1	-	-
			Il Chiesino			4 <sup>1</sup>
			Treggiaia I Fabbri	1	-	-
D	Zone industriali	D1b	Pontedera Gello	1 - 8 - 10	-	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 11 - 12
	Zone artigianali e commerciali	D2b	Pontedera Gello	1	-	-
			Il Chiesino	1 - 2 - 3 - 4 - 7 - 8	-	4 <sup>1</sup> - 5 - 6
Zone a destinazione speciale	D3b	Gello Ecologico	-	-	1	
F	Zone di interesse generale a carattere privato soggette a piano attuativo	F2	Pontedera Ovest	AR26	-	-
			Pontedera Est	AR35	2 - B7	-
			La Rotta	AR48/B16	-	-
			La Borra	1 - B4	-	-

			Gello	AR47/B3	-	-
<b>Note</b> (1) per il comparto n. 4 di tipo misto C2 - D2b, si assume un valore ai fini IMU pari a 28 €/mq, in quanto i terreni ricompresi nel comparto, presentano particolari condizioni di edificabilità in quanto sono vincolati all'approvazione nonché alla stipula della relativa convenzione dei comparti urbanistici oggetto di trasferimento dei diritti edificatori a destinazione residenziale.						

4. Di dare mandato al Dirigente del 1° Settore "Politiche Territoriali" e al Dirigente del 3° Settore "Servizi finanziari, alla persona e organizzazione", ciascuno per gli adempimenti di rispettiva competenza, di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione al presente provvedimento.

Quindi,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

In ragione dell'urgenza imposta dalla necessità di approvare i valori di dette aree ai fini del conteggio e versamento dell'acconto IMU/2024 in scadenza al 17/06/2024;  
Con successiva specifica votazione e con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" – T.U.E.L. approvato con D.Lgs. Del 18/08/2000 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Matteo Franconi / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario verbalizzante  
Dott.ssa Rita Ciardelli/ ArubaPEC S.p.A.