



COMUNE DI MASSA

Capoluogo di Provincia

ai sensi del Decreto Legislativo Luogotenenziale n.48 del 1 marzo 1946

Provincia di Massa Carrara

Regione Toscana

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245

pec: comune.massa@postacert.toscana.it

Spett.le

MASSA TRIBUTI E RISCOSSIONI s.r.l.

U.O. Entrate Tributarie I.M.U.- T.A.S.I.- T.A.R.I.

Oggetto: Valori Aree Edificabili ai fini IMU per l'anno 2022 – NOTA ESPLICATIVA

Premesso che:

- il Settore "Lavori pubblici, Protezione civile e Vigilanza edilizia" aveva inviato al Servizio Tributi in data 23/10/2020, prot. n. 61136, i dati e la tabella (vedi Allegato) indicante i Valori ai fini IMU;
- nella sopraccitata nota veniva comunicato che le aree edificabili nei comuni devono essere improntate agli strumenti pianificatori e nel caso del Comune di Massa sono individuate dal Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di CC n. 142 del 30/07/2019 ai sensi della LRT 65/2014 e smi.
- tale strumento pianificatorio ha determinato una nuova valutazione delle aree potenzialmente edificabili riducendone il numero e limitando la possibilità d'intervento edilizio al solo patrimonio edilizio esistente nell'ambito territoriale di Ronchi e Poveromo.
- ciò premesso, nella determinazione del valore della base imponibile si è tenuto conto anche del grado di certezza dell'edificabilità di una parte del territorio comunale ed in particolare la zona Ronchi-Poveromo, ricompresa all'interno della (UTOE n°6).
- i diversi gradi di certezza sull'effettiva edificabilità dell'area, mentre sono ininfluenti in ordine alla "qualificazione" del terreno come "area edificabile", costituiscono invece parametri determinati ai fini della "quantificazione della base imponibile" per il computo dell'imposta dovuta.
- come in passato il nuovo strumento urbanistico approvato dal Comune di Massa non prevede indici di edificabilità ma specifici interventi per i quali è indicata la superficie edificabile in rapporto alla destinazione funzionale (intervento che è possibile realizzare) che costituisce il requisito fondamentale nella determinazione del valore.
- nella determinazione della zonizzazione del territorio comunale si è tenuto conto, oltre alla superficie utile lorda, anche delle caratteristiche urbanistiche del territorio, delle infrastrutture e della dotazione dei servizi che costituiscono gli elementi fondamentali nella determinazione del valore delle aree edificabili.
- ai fini dell'applicazione dell'imposta la potenzialità edificatoria negli ambiti che ricomprendono è distribuita proporzionalmente in tutta l'area divenendo base di calcolo per l'applicazione dei valori indicati nell'allegato tabella.
- il R.U. prevede per ciascun intervento la superficie utile lorda edificabile e gli eventuali rischi idrogeologici.
- l'abbattimento in percentuale sul valore attribuito alle aree edificabili omogeneizzate è applicato come segue:
 - 1) meno 1 5% per tutte le aree che possiedono l'edificabilità legale ma non quella effettiva in quanto subordinata all'attuazione di piani attuativi per l'anno in corso;
 - 2) meno 20% per tutte quelle aree edificabili vincolate dalle fasce di rispetto degli elettrodotti e di vari servizi pubblici;
 - 3) meno 30% per le aree che possiedono vincoli di pericolosità idrogeologica.
- nel caso che siano presenti più vincoli le aliquote di abbattimento di cui sopra non si intendono cumulabili tra loro ma verrà utilizzata la percentuale massima di abbattimento prevista.
- i valori determinati nell'allegato tabella sono da ritenersi validi a partire dal 01-01-2022 fino alla nuova determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
- il Servizio Tributi con Atto di Giunta n. 224 del 29-10-2020 approvava " *Adozione Valori Venali in Comune Commercio delle Aree Fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU Per l'anno d'imposta 2020* "

Considerato che:

- in data 06/06/2022 l'arch. Francesconi, in qualità di Dirigente del competente funzione pianificatoria comunicava " *..omissis..in relazione alla tabella dei valori delle aree edificabili allegata alla DGC n. 224/2020 si rileva che l'unica modifica che si rende necessaria è quella relativa all'ambito territoriale di Ronchi-Poveromo, per il quale, il RU definitivamente approvato non attribuisce alcuna potenzialità edificatoria e limita gli interventi edilizi al solo patrimonio edilizio esistente, nel limite massimo della ristrutturazione conservativa. Si ricorda infine che questa situazione rimarrà invariata, fatte salve eventuali varianti, fino alla decorrenza dei cinque anni di validità del RU, vale a dire fino al giorno 8/11/2024.*"

Per tutto quanto sopra si allega nuova tabella opportunamente aggiornata.

Il Dirigente

Dott.Ing. Fernando Della Pina