

Linee guida e nuovi criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica

Con la definizione delle presenti Linee Guida si vogliono specificare i criteri che hanno determinato i valori venali delle aree fabbricabili, esclusivamente ai fini dell'attività di accertamento e di calcolo dell'imposta municipale propria e indicare, per una più corretta e puntuale quantificazione dell'imponibile oggetto di imposta, quali correttivi applicare in base alla peculiarità dell'area, dell'ubicazione e dell'effettiva capacità edificatoria.

- CRITERI GENERALI -

- **Criteri di valutazione dell'area**

Ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica, il comma 3 dell'art. 13 del D.L. 201/2011 dispone, per la valutazione delle aree edificabili, di fare riferimento a quanto dettato dall'articolo 5, commi 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 pertanto, il loro valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, 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.

Tenuto conto delle norme anzidette, con lo scopo di offrire un riferimento utile alla determinazione dei valori venali, sono stati approvati i valori di cui alla delibera G.C. n. 66 del 23/04/2008, elaborati in collaborazione dagli uffici Tecnico e Tributi, utilizzando le valutazioni tecnico-estimative espresse nella relazione di stima redatta dall'Agenzia del Territorio, allegata alla succitata deliberazione, "Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ai fini I.C.I. Anno 2008". Si precisa che la loro comunicazione è solo orientativa, essendo non vincolanti sia per il comune sia per il contribuente e non validi al fine del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi.

La loro rivalutazione può essere eseguita periodicamente, anche sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, mensilmente pubblicati dall'Istituto Nazionale di Statistica, sempre a seguito di approvazione di apposita delibera.

- **Presupposto dell'imposta**

Alle aree che saranno qualificate come edificabili da eventuali varianti al P.R.G. vigente, l'imposta si applica dalla data di adozione da parte dell'Amministrazione comunale del nuovo strumento urbanistico e, ai sensi dell'art. 31, comma 20, della L. 27/12/2002, n. 289, il responsabile del Settore Tecnico ne dà comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con raccomandata a/r o comunque con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte dell'interessato.

Parimenti, per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da eventuali modifiche al P.R.G. vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente l'adozione della variante.

Ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D. Lgs 504/92, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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.

Nel caso di fabbricato in corso di costruzione finito solo parzialmente, la parte ultimata è assoggettata all'imposta in qualità di fabbricato a decorrere dalla data di accatastamento, fine lavori parziale o di effettiva

utilizzo dell'immobile, mentre la restante costruzione continua ad essere assoggettata come area edificabile con un valore ridotto in base ai volumi della parte già ultimata.

Se gli interventi edilizi eseguiti ai sensi delle lettere c), d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono considerati aree edificabili a decorrere dalla data dell'inizio lavori, gli interventi edilizi che non prevedono obbligo di comunicazione di inizio lavori (SCIA – DIA), si considerano edificabili a decorrere dal 30^o giorno successivo alla presentazione di tutta la documentazione prevista per il rilascio dell'autorizzazione stessa.

Le aree site in zona di espansione C1 e C2 oggetto di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, atti a disciplinare l'esecuzione di opere di urbanizzazione, si distinguono in aree con o senza piano urbanistico attuativo (PUA), al fine dell'attribuzione di un valore di riferimento, dalla data di approvazione dei medesimi atti; nel caso di frazionamento dell'area e ricomposizione fondiaria tra i lottizzanti, inoltre, i singoli lotti si considerano convenzionati dalla data di stipula dell'atto notarile di frazionamento.

- **Base imponibile**

Il valore dell'area edificabile dipende principalmente da due elementi essenziali: la superficie e il volume edificabile.

La superficie edificabile, da cui deriva la volumetria potenzialmente edificabile, viene dedotta misurando la superficie della particella ricadente nella Z.t.o. designata dal P.R.G.; le particelle di terreno che individuano o costituiscono dei lotti edificabili ricadenti in un P.D.L., vengono tassate in base al volume assegnato e indicato nel planivolumetrico approvato, ricondotto a superficie edificabile in base all'indice di edificabilità.

La superficie edificabile ottenuta deve essere moltiplicata per il valore €/mq di riferimento, stabilito per ciascuna Z.t.o. di appartenenza.

Il volume, invece, è indispensabile per la valutazione dell'area su cui viene concretamente edificato un immobile oggetto di intervento edilizio, soprattutto per i casi trattati dal comma 6 dell'art.5 del D.Lgs. n. 504/92 (utilizzo edificatorio di un'area, demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Ai fini del calcolo dell'imposta viene innanzitutto eseguita l'analisi del P.d.C. e rilevato il volume urbanistico, intendendo per "urbanistico" quanto definito dall'art. 3 del R.E.C. e dalle N.T.A. del Comune; a questo volume deve essere rapportato l'indice di edificabilità della Z.t.o. di appartenenza, in modo da ricondurre il dato ottenuto -volume/mc- al dato -superficie edificabile/mq-, parametro in base al quale sono stati definiti i valori di riferimento €/mq, dalla Giunta comunale.

Nel caso in cui l'intervento edilizio avvenga in un lotto edificabile il volume da considerarsi è il volume potenziale massimo al netto dei volumi dei fabbricati già edificati, con l'avvertenza che se il volume potenziale massimo è inferiore al volume esistente, il volume oggetto di imposizione è comunque rappresentato da quest'ultimo.

Si evidenzia che è soggetto a tassazione anche l'intervento edilizio di cui al 1° comma dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, riguardante le unità immobiliari avente destinazione rurale o ad uso agricolo.

Per questa fattispecie la superficie da utilizzare è la superficie coperta dell'immobile oggetto di intervento, da moltiplicarsi poi per il valore €/mq indicato per la Z.t.o. di appartenenza.

Gli immobili oggetto di intervento edilizio, normato dall'art. 3, comma 1, lettera c), d) ed e) del D.P.R. 380/2001, ricadenti in zona E, al fine del calcolo del valore dell'area edificabile, vengono parificati agli interventi ricadenti nella Z.t.o. C1.1.

Le aree destinate a parcheggio, data la particolare e diversa tipologia di area in cui possono essere inserite, saranno valutate singolarmente, caso per caso.

L'area che perde, in tutto o in parte, la propria potenzialità edificatoria a seguito di cessione della volumetria subisce una diminuzione del proprio valore venale, che viene quindi ridefinito in base alla capacità edificatoria residua rimasta o, in caso di cessione totale, diventa a tutti gli effetti inedificabile e quindi non

soggetto ad imposta municipale propria; contrariamente, l'area che accresce la propria capacità edificatoria in seguito all'acquisto di volumetria da aree limitrofe subisce, sempre ai fini dell'imposta municipale propria, un aumento del suo valore proporzionato all'aumento della capacità edificatoria.

- **Aree edificabili di pertinenza**

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 817 del C.C. e dalla giurisprudenza in materia, si considera area edificabile di pertinenza:

- a) il terreno non diviso dall'immobile di riferimento da recinzioni o altro (fossati o strade);
- b) il terreno recintato con elementi durevoli (muretti, recinzioni, siepi, ecc) con l'immobile, in modo che sia evidente e concreta la volontà di costituire una unica unità;
- c) il terreno nel quale sono presenti concreti elementi (arredamento per esterni, alberi, viali) che possano far intendere l'utilizzo pertinenziale;
- d) il terreno non utilizzato a scopo agricolo;
- e) il terreno destinato ad "orto familiare";
- f) il terreno la cui pertinenzialità è dichiarata utilizzando l'apposito modello ministeriale. ("Dichiarazione I.M.U. Anno")

- CORRETTIVI -

- **Moltiplicatori a scaglione per superficie fondiaria**

L'applicazione dei seguenti moltiplicatori per le aree appartenenti al medesimo ambito con effetto a "scaglione":

- 1,00 per superfici fino a 3000 mq.
- 0,90 per superfici da 3001 mq. fino a 10.000 mq.
- 0,80 per superfici superiori a 10.000 mq.

- **Riduzioni**

I seguenti coefficienti di riduzione sono da applicare al valore di riferimento della Z.t.o. in cui ricade il fondo. Le stesse possono essere sommate qualora il lotto ha le specifiche caratteristiche sotto elencate:

- A) per problematiche riferite all'assenza di accessi, riduzione del 20% se:
 - il lotto non ha un accesso diretto nella pubblica via o è necessario costituire una servitù di passaggio per accedervi;
 - il lotto ha una potenzialità edificatoria che può essere sfruttata solamente dal proprietario adiacente e quindi per scopi esclusivamente privati;
- B) per problematiche riferite alla dimensione, riduzione del 20% se:
 - il lotto ha dimensioni tali che, con il rispetto delle distanze dai confini, ha una possibilità ridotta nello sfruttamento della sua capacità edificatoria;
 - il lotto, a causa del rispetto di eventuali vincoli urbanistici, ha una possibilità ridotta nello sfruttamento della sua capacità edificatoria;
- C) per problematiche riferite all'ubicazione, riduzione del 20% se:
 - il lotto, in base alla sua ubicazione "impropria" e destinazione urbanistica (ad es. residenziale in un contesto prevalente industriale/produttivo), non ha una particolare appetibilità;

Allegato alla Deliberazione di GIUNTA COMUNALE n.58 del 03/05/2013

- il lotto, in base alla sua ubicazione “isolata”, presenta evidenti impossibilità nell’aggregazione con altri lotti limitrofi al fine di costituire un lotto più grande e sfruttabile;
- D) per problematiche riferite al *volume esiguo*, riduzione del 20% se:
- il volume residuo, in capo al terreno o al lotto soggetto a tassazione, è inferiore a 250mc. (calcolo da determinare considerando l’intera proprietà del soggetto ricadente in area edificabile e non la singola particella).

Legenda:

H	Altezza dell’edificio: è la differenza tra la quota del terreno, come sotto definita, e l’intradosso del solaio strutturale di copertura dell’ultimo piano abitabile, con l’esclusione dell’altezza dei locali tecnici e dei locali praticabili.
I.C.I.	Imposta Comunale sugli Immobili
I.M.U.	Imposta Municipale Unica
If	Indice fondiario: è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è espresso in mc./mq.
It	Indice territoriale: è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata ed è espresso in mc./mq.
Lp	Locale praticabile: sono costituiti dai locali non abitabili e non accessori posti nei sottotetti, con Hv media inferiore a 2,40mt, pendenza copertura non superiore al 40%, altezza minima non superiore a m. 0,50 e superficie illuminante non superiore a 1/10 di quella del pavimento.
Mc	Metro cubo
Mq	Metro quadrato
N.T.A.	Norme Tecniche d’Attuazione
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
R.E.	Regolamento Edilizio
Rc	Rapporto Copertura: è la percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (sf).
S.U.A.	Strumento Urbanistico Attuativo
Sc	Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.
Sf	Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree pubbliche e/o di uso pubblico.
St	Superficie territoriale: è la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l’urbanizzazione primaria e secondaria.
Ve	Volume dell’edificio: è il volume del solido emergente dal terreno, dato dal prodotto della Sc x h.
Z.t.o.	Zona Territoriale Omogenea

Per quanto non riportato fanno fede le definizioni contenute nelle N.T.A. e nel R.E.