

Linee guida e 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 indicare i criteri per ottenere, esclusivamente ai fini dell'attività di accertamento e di calcolo dell'imposta municipale propria e indicare, una più corretta e puntuale quantificazione dell'imponibile oggetto di imposta, definendo i correttivi da applicare in base alla peculiarità dell'area, dell'ubicazione e dell'effettiva capacità edificatoria.

- CRITERI GENERALI -

• Normativa di riferimento

L. 160/2019:

- Il comma 741 lettera a) che detta: *"per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente"*.
- il comma 741 lettera d) che recita: *"Per area fabbricabile si intende 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..."*;
- il comma 746 che prevede tra l'altro che: *"Per le aree fabbricabili, il valore è 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 è 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"*.
- il comma 777 il quale dispone che: *"ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i Comuni possono con proprio regolamento 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;

• Presupposto dell'imposta

Alle aree che saranno qualificate come edificabili dallo strumento urbanistico vigente (P.I.) o da eventuali varianti, l'imposta si applica dalla data di adozione da parte dell'Amministrazione comunale del nuovo strumento urbanistico. Ai sensi dell'art. 31, comma 20, della L. 27/12/2002, n. 289, il responsabile del Settore Tecnico o delegato, 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.I. vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente l'adozione della variante.

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 o 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. La restante porzione non ultimata e/o soggetta al prosieguo dei lavori di costruzione, ristrutturazione, demolizione continua ad essere assoggettata come area edificabile con un valore calcolato sul volume residuo o oggetto di intervento edilizio.

Gli interventi edilizi eseguiti ai sensi delle lettere c), d) ed f) 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° giorno successivo alla presentazione di tutta la documentazione prevista per il rilascio dell'autorizzazione stessa. Le aree site in zona di espansione C o D, 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.

- **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.I.; 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.

La base imponibile deriva dal volume moltiplicato per il valore €/mc di riferimento, stabilito per ciascuna Z.t.o. di appartenenza.

Il volume è l'elemento necessario per la valutazione dell'area su cui viene concretamente edificato l'immobile oggetto di intervento edilizio, soprattutto per i casi trattati dal comma 746 succitato: *“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”*.

Ai fini del calcolo dell'imposta viene analizzato il titolo autorizzativo rilasciato, Permesso di Costruire, e rilevato il volume totale, intendendo per “volume totale” quanto definito al punto 19 dall'art. 1.0.3 del Reg. Edilizio e dalle N.T.O. al P.I. del Comune.

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.

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

- **Strumento Urbanistico adottato**

Considerato il D.L. n. 223 del 04/07/2006 all'articolo 36, comma 2, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/200, il quale recita: *«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»*, a tutti i terreni che ricadono in tale fase, viene applicata la **riduzione del 50%** al valore indicato per il PUA non Convenzionato, in relazione alla Z.t.o. di appartenenza.

- **Aree soggette a strumento attuativo e intervento diretto**

Le aree edificabili si possono dividere in due gruppi, quelle soggette a PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e quelle soggette al solo rilascio del permesso di costruire. La differenza, da imputarsi a oneri e tempistiche maggiori per la realizzazione del PUA, ha una rilevante incidenza sul valore. Al fine di determinare il più corretto valore, tenendo conto sempre della Z.t.o. di appartenenza, è necessario individuare in quale fattispecie ricade il terreno in esame e tenere conto dei seguenti periodi e delle specificità connesse:

1) Aree soggette a INTERVENTO DIRETTO:

- a) per le aree in attesa del rilascio del permesso di costruire, si dovrà utilizzare il valore indicato con la dicitura PDC DA RILASCIARE.
- b) per le aree o interventi edilizi con permesso di costruire rilasciato, si dovrà utilizzare il valore indicato con la dicitura PDC RILASCIATO.

2) Aree soggette a PUA:

- a) Per le aree inserite in un ambito territoriale soggette a PUA, per il quale non è stata ancora stipulata la convenzione di lottizzazione, si dovrà utilizzare il valore indicato con la dicitura PUA NON CONVENZIONATO.
- b) Per i lotti/aree identificate con il Piano di Lottizzazione, approvato con la stipula della convenzione, si dovrà utilizzare il valore indicato con la dicitura PUA CONVENZIONATO:
- c) Per le aree/lotti, interessate dal rilascio del provvedimento autorizzativo a costruire, si dovrà utilizzare il valore indicato con la dicitura PDC RILASCIATO.

- **Cessione/acquisizione di volume**

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.

Tale variazione decorre dalla data di stipula dell'atto negoziale, precisando che l'eventuale mancato rilascio del P. di C., richiesto dal cessionario, ne determina l'inefficacia e non la risoluzione (in linea con l'orientamento giurisprudenziale della Cassazione SS. UU. Sentenza n. 16080 del 09/06/2021).

- **Interventi edilizi su immobili rurali / beni strumentali all'attività agricola**

Si evidenzia che è soggetto a tassazione anche l'intervento edilizio riguardante le unità immobiliari avente destinazione rurale o ad uso agricolo, indipendentemente dalla zona urbanistica in cui ricadono.

Per questa fattispecie il calcolo della base imponibile, per l'intervento edilizio rientrante nei casi previsti dall'art.3, c.1 del D.P.R. 380/2001, si dovrà distinguere la porzione a destinazione rurale/agricola da quella non rurale/agricola. La prima sarà considerata solo per la superficie coperta dell'immobile oggetto di intervento, da moltiplicarsi poi per il valore €/mq riferito per PDC RILASCIATO, **ridotto del 25%**, per la seconda sarà considerato, in base alla effettiva destinazione dell'intervento edilizio, (residenziale, produttivo o altro), il volume e/o la superficie coperta, moltiplicato/a per la Z.t.o. di riferimento.

- CORRETTIVI -

- **Moltiplicatori a scaglione per superficie territoriale**

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 tabella in base a dove ricade, nella Z.t.o., il fondo in esame. Le stesse possono essere sommate qualora il lotto possieda tutte le specifiche caratteristiche sottoelencate:

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 la destinazione urbanistica (ad es. residenziale in un contesto prevalente industriale/produttivo e viceversa), non ha una particolare appetibilità;

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 200mq. (calcolo da determinare considerando la complessiva capacità edificatoria dei terreni di proprietà del soggetto ricadente in area edificabile e non la singola particella).

Le succitate riduzioni non sono applicabili ai terreni soggetti alla realizzazione di piani attuativi.