



COMUNE DI GIRASOLE

PROVINCIA DI NUORO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA-INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2021

Premessa

L'art. 1 commi da 739 a 783 della Legge n. 160/2019 disciplina l'Imposta Municipale Propria "IMU", dall'anno 2020.

La Legge n. 160/2019 all'art. 1 comma 746 dispone 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."

Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree, la Giunta Comunale può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi di mercato elaborando anche i dati rilevati direttamente dalle compravendite dei terreni stipulate negli ultimi anni.

1. Gli Strumenti Urbanistici Comunali Vigenti

Con riferimento ai nuovi strumenti urbanistici, in data 28/01/2020 con Delibera di Consiglio Comunale n. 48/3 è stato adottato il PUC in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico.

In data 07.06.2001 con Delibera di Consiglio Comunale n. 11, esecutiva, è stato approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Comunale.

2. Incremento annuo dei valori medi ai fini IMU

Relativamente all'incremento dei valori per l'anno in corso, si ritiene che la situazione, ancora attuale nel 2021, del mercato immobiliare, per il quale la crisi economica ha profondamente rallentato le compravendite degli immobili in genere e quindi anche delle aree edificabili, consenta una revisione in ribasso dei valori per quanto attiene alle aree disciplinate dal PUC in vigore e dall'Adeguamento del PUC adottato e di prossima approvazione;

L'articolazione degli ambiti territoriali all'interno degli strumenti urbanistici è strutturata come segue:

- 1) **Ambiti urbanizzati:** comprendono il Centro storico, gli ambiti consolidati residenziali, produttivi, commerciali e anche le aree soggette a convenzione urbanistica la cui attuazione è in corso al momento dell'approvazione della presente relazione. Sono ambiti disciplinati dal PUC e articolati (come meglio descritto nella

tabella riassuntiva allegata) per le diverse tipologie di sub-ambito a seconda dell'indice edificabile, funzione insediabile e prescrizioni specifiche.

- 2) Ambiti urbanizzabili: comprendono le nuove aree di trasformazione previste nell'adeguamento del PUC con funzione residenziale, commerciale o produttiva. Sono comprese in tali ambiti anche quelle aree di trasformazione che pur essendo previste nel previgente PUC non sono mai state attuate: per questa tipologia di ambiti (denominati ambiti di riqualificazione), per l'anno in corso e fino all'approvazione definitiva dell'adeguamento del PUC è presente il solo valore medio quale "ambiti inseriti nel PUC" o "ambiti convenzionati"; ciò in ragione della norma urbanistica transitoria che ne consente l'attuazione al di fuori del PUC fino alla sua approvazione.

3. Il valore medio attribuito alle nuove aree di trasformazione individuate nel PSC

Con specifico riferimento alle norme tributarie, l'Adeguamento del PUC, interpretato quale piano di inquadramento generale delle potenzialità di trasformazione e dei vincoli del territorio, attribuisce una potenzialità edificatoria alle aree. Esso, pur non presentando contenuti immediatamente attuativi, riconosce alle aree una loro astratta idoneità all'edificazione ("aree urbanizzabili"). Si sottolinea il fatto che le previsioni dell'Adeguamento del PUC, proprio per la natura di strumento programmatico e strategico, si connotano per una forte stabilità nel tempo, sia pure in termini di riconoscimento di una potenzialità edificatoria, piuttosto che di una immediata attribuzione del diritto all'edificazione. Tali caratteri graduano la potenzialità edificatoria e, di conseguenza, influenzano direttamente la base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili.

Le disposizioni legislative (art. 11 quaterdecies del D.L. 203/2005 e art 36 del D.L. 223/2006) e giurisprudenziali (sentenza n. 25506/2006 Sezioni Unite Corte di Cassazione) portano alla circostanza che nel momento in cui la vocazione edificatoria di un suolo viene formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, il valore del suolo subisce un incremento.

La questione relativa all'attrazione ad imposizione di un'area non immediatamente edificabile, per l'assenza di strumenti attuativi, viene risolta dalla Corte Costituzionale ponendo un netto distinguo tra normativa fiscale e normativa urbanistica (ordinanze n.

41/2008, n. 266/2008 e n. 394/2008). Secondo la Corte Costituzionale è del tutto ragionevole che il legislatore:

- attribuisca alla nozione di “area edificabile” significati diversi a seconda del carattere normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingua tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l’effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo;
- muova dal presupposto fattuale che un’area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso di costruire, ma che tuttavia è qualificata come edificabile da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione.

Inoltre, sempre secondo la Corte, la potenzialità edificatoria dell’area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell’art. 53 della Costituzione in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante. Anche la nota n. 21574/2008 del Ministero dell’Economia e delle Finanze ha ritenuto che le aree considerate urbanizzabili dal PUC possano considerarsi aree fabbricabili, e quindi soggette ad ICI in base al valore venale e non al reddito dominicale. Inoltre la Corte dei Conti, sezione regionale di controllo per l’Emilia Romagna, con il parere n. 9/2009, condividendo la tesi sostenuta dal Ministero e richiamando la giurisprudenza della Cassazione, rileva che esistono una serie di elementi idonei a consentire un’attendibile valutazione dei beni oggetto dello strumento di pianificazione generale, anche in mancanza di strumenti urbanistici attuativi, questi elementi sono la maggiore o minore attualità della potenzialità edificatoria, il diverso stadio di definizione dello strumento urbanistico e la possibile incidenza degli oneri di urbanizzazione sul valore venale del bene.

La Legge n. 160/2019 all’art. 1 comma 746 dispone 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.”

La Corte di Cassazione con sentenza n. 31022/2018 ha chiarito che l'inedificabilità di un'area decorre dalla data di adozione della variante e pertanto l'IMU non è dovuta per l'area edificabile da tale data.

Si richiama l'art. 10 dello “Statuto del contribuente”, di cui alla Legge 27 luglio 2000, n. 212 e s.m. e i., per quanto concerne la tutela dell'affidamento e della buona fede del contribuente.

Pertanto questo Ente, in considerazione degli elementi sopra esposti, per la valutazione delle aree edificabili ai fini IMU individua quale valore da attribuire per le aree inserite nell'adeguamento del PUC approvato con minore attualità di potenzialità edificatoria una percentuale pari al 60% sulla base del valore espresso per le aree già inserite nel PUC.

4. Valori medi

I valori riassunti nelle tabelle allegate, a fianco dei singoli “Ambiti”, come più volte esposto, si devono intendere quali "valori medi", suscettibili pertanto di variazioni in diminuzione in funzione di particolari caratteristiche o condizioni quali, a puro titolo esemplificativo:

Caratteristiche del lotto che ne impediscono l'edificabilità quali: superficie inferiore alla superficie minima prevista dalle norme urbanistiche; conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe o insite che ne impediscono o compromettono un adeguato utilizzo. Ridotta o difficoltosa possibilità edificatoria a causa: conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe o insite che riducono la capacità edificatoria (maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù, infrastrutture, ecc.) che ne impediscono o compromettono un adeguato utilizzo; interventi di natura diretta su aree sprovviste o non dotate di tutte le opere di urbanizzazione.

Specifici elementi documentabili che comportano il deprezzamento dell'area che attengono ai singoli immobili.

Il contribuente, può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato: in questo caso occorrerà quanto meno acquisire una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino. Il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato,

può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre all'individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

Allegati: Tabella 1 riassuntiva Valori IMU anno 2021

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Livia M. Terenzio

DESTINAZIONE	2021 €/mq
ZONA OMOGENEA A1 E A2 – Centro Storico	145,00
ZONA OMOGENEA B1 a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o,p,q Tessuti urbani consolidati - Completamento residenziale	135,00
ZONA OMOGENEA B2 a,c,d - Completamento residenziale	125,00
ZONA OMOGENEA B2 b - Completamento residenziale	120,00
3) ZONE OMOGENEA C – Espansioni Urbane già convenzionate (C1a, C1b, C1c, C1d, C1e, C1f, C1g, C1h Espansioni pianificate con PdiL approvati e/o in corso di attuazione)	115,00
4) ZONE OMOGENEA C – Espansioni Urbane non convenzionate (C3a, C3b, C3d, C3e, , . Espansioni in programma)	70,00
5) ZONE OMOGENEA D – Insediamenti produttivi già convenzionate (D2a1, D2a2 e D2a3)	23,00
6) ZONE OMOGENEA D – Insediamenti produttivi non convenzionate (D2b e D2c)	15,00
7) ZONE OMOGENEA F – (F1b e F1c) Turistiche non convenzionate	35,00
8) ZONE OMOGENEA F – Turistiche già convenzionate	56,00
9) ZONE OMOGENEA G – G1a G1b Servizi Generali non convenzionate	40,00