



Comune di Città di Castello

INDICAZIONI IN ORDINE AI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI ED AI CRITERI DELLA LORO ASSOGGETTABILITÀ ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) IN ALCUNE PARTICOLARI CASISTICHE

Per quanto di rispettiva competenza:

Il Resp. Servizio Tributi

Servizio PRG e Piani attuativi

OGGETTO: indicazioni in ordine ai valori delle aree edificabili ed ai criteri della loro assoggettabilità all'imposta municipale propria (imu) in alcune particolari casistiche.

Tenuto conto:

- della disciplina normativa che regola l'imposta municipale propria e della giurisprudenza formatasi nel tempo in relazione alle fattispecie sotto esaminate;
- delle previsioni e norme tecniche del nuovo piano regolatore generale

si formulano le indicazioni che seguono in ordine ai valori delle aree edificabili ed ai criteri della loro assoggettabilità all'imposta municipale propria (imu) in alcune particolari casistiche nell'intento di indirizzare univocamente il contribuente e gli uffici nella determinazione dell'imposta:

Caso n. 1

INDICAZIONI IN ORDINE ALL'ATTRIBUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU NEL COSIDETTO PERIODO DI SALVAGUARDIA

- 1) Con riferimento al periodo intercorrente tra l'adozione del PRG-Parte Operativa avvenuta in data 08/10/2018 e fino al 31 dicembre 2019, nel caso in cui il nuovo PRG-PO adottato abbia attribuito caratteristiche edificatorie ad un'area che il PRG previgente (PRG 2000) aveva classificato come "non edificabile", ai fini della valutazione dell'area stessa si applicano i valori tabellari di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 221/2013 con un abbattimento del 20% in considerazione dell'alea legata alle sorti dell'area definita compiutamente solo con l'approvazione del nuovo PRG-PO (21 gennaio 2020). A tal fine si applicano sempre le corrispondenze così come individuate nella tabella denominata "*Correlazione tra il PRG 2020 e PRG 2000*" di cui all'Elaborato dell'Agenzia delle Entrate.
- 2) Sempre con riferimento al periodo intercorrente tra l'adozione del PRG-Parte Operativa avvenuta in data 08/10/2018 e fino al 31 dicembre 2019, nel caso in cui invece il PRG-PO adottato abbia cancellato le caratteristiche di edificabilità di un'area precedentemente previste dal PRG 2000 rispetto a quello previgente, l'imposta per tale area non è dovuta.

Caso n. 2

INDICAZIONI IN ORDINE AI CRITERI PER LA TASSAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI SORTI IN APPLICAZIONE DI COMPENSAZIONE E/O PREMIALITÀ

Il trasferimento di "diritti edificatori" in area diversa da quella che li ha generati - conseguente ad operazioni urbanistico-edilizie di compensazione e/o premialità - produce effetti ai fini della determinazione del valore imponibile IMU quando per tali diritti viene identificata la relativa "area di accoglienza/atterraggio", ovvero l'area di destinazione dove questi sono allocati ai fini del loro effettivo utilizzo. Gli atti relativi al riconoscimento dei diritti edificatori ed alla loro destinazione, sono annotati nel "*Registro delle quantità edificatorie*" e sono certificati dal Comune; l'imposta IMU è dovuta a partire dall'individuazione dell'area di atterraggio e dalla relativa iscrizione nel "*Registro delle quantità edificatorie*", secondo il valore determinato per l'area medesima.

Caso n. 3

AREE PER DOTAZIONI PUBBLICHE DI PROGETTO acquisite dal Comune a fronte del riconoscimento di una quantità edificatoria di compensazione (art. 60 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG-Parte Operativa)

Le "Aree per dotazioni e verde pubblico" sono finalizzate alla realizzazione di verde, spazi e servizi pubblici; tali aree possono essere acquisite dal Comune, in alternativa all'esproprio, tramite cessione da parte dei proprietari, a fronte del riconoscimento di una quantità edificatoria di compensazione, secondo quanto previsto alla tab. di cui all'art. 60. Si possono avere due casi:

1. In caso di *compensazione in situ*, ovvero quando i diritti edificatori riconosciuti a titolo di compensazione possono essere espressi in una frazione dell'area medesima che li ha generati, il valore dell'area di concentrazione si determina applicando i valori a metro quadrato corrispondenti alla tipologia edificatoria assegnata, così come identificata nel "*Certificato dei diritti edificatori*". Gli effetti dell'operazione ai fini IMU decorrono dalla definizione dell'area di atterraggio e dalla relativa iscrizione nel "*Registro delle quantità edificatorie*".
2. In caso di *compensazione a distanza*, ovvero quando i diritti edificatori riconosciuti a titolo di compensazione per la cessione dell'area devono essere realizzati in area diversa da quella che li ha generati, i presupposti per la tassazione ai fini IMU della così detta area di concentrazione si determinano quando per tali diritti viene identificata la relativa "area di accoglienza/atterraggio", ovvero l'area di destinazione dove questi sono allocati ai fini del loro effettivo utilizzo. Gli atti relativi al riconoscimento dei diritti edificatori ed alla loro destinazione sono annotati nel "*Registro delle quantità edificatorie*" e sono certificati dal Comune. L'imposta IMU è dovuta a partire dall'individuazione dell'area di atterraggio e dalla relativa iscrizione nel "*Registro delle quantità edificatorie*", secondo il valore determinato per l'area medesima.

Caso n. 4

ZONE AGRICOLE UTILIZZABILI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Z.A.U.N.I.)

La legislazione regionale dell'Umbria, ed in particolare la L.Reg.1/2015 "Testo unico sul governo del territorio e materie correlate" all'art.21, comma 2, lett. g (*ex art.3, c.3, lett. g, L.R.11/2005*) prevede: "*In particolare, il PRG, parte strutturale individua, in continuità con l'insediamento esistente, aree che classifica come zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti e stabilisce i criteri cui il PRG, parte operativa, deve attenersi nella relativa disciplina urbanistica, nonché criteri che riguardano l'assetto funzionale e morfologico da perseguire, nel rispetto del contenimento del consumo di suolo di cui all' articolo 95, comma 3*".

In attuazione di quanto sopra, nel nuovo P.R.G. Parte Strutturale approvato dal Comune di Città di Castello, sono state individuate tali zone definite appunto "Z.A.U.N.I.". Si tratta di aree aventi destinazione "agricola" che rappresentano la potenziale espansione della città e che sono suscettibili di trasformazione urbanistica, nel rispetto del dimensionamento generale del PRG. L'eventuale conseguimento di una effettiva capacità edificatoria è demandata al PRG Parte Operativa e/o a successive sue varianti.

La assoggettabilità di tali aree all'Imposta Municipale Propria (IMU) come aree edificabili discende dalle considerazioni che seguono.

L'art.2, c.1, lett. b) del D.lgs. 504/1992 ed identicamente l'art.1, comma 741, lett. d), della L.160/2019, dispongono che "*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*".

L'interpretazione autentica di detto contenuto normativo è stata effettuata dall'art.36, c.2, del D.L. 223/2006, convertito in L.248/2006, il quale stabilisce che "*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*".

La norma appena riportata, ha dunque riconosciuto inequivocabilmente natura edificabile alle aree inserite nello strumento urbanistico generale, ancorché non completo in tutto il suo iter.

Nello stesso senso, con la sentenza n°25506/2006 emessa dalle SS.UU. della Corte di Cassazione è stato chiarito il principio secondo il quale vi è una sostanziale diversità tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto di edificabilità delle aree ai fini urbanistico/edilizi, giungendo alla conclusione che un'area può senz'altro essere edificabile ai fini fiscali ma non esserlo ai fini urbanistici in quanto gli obiettivi alla base delle diverse normative che regolano la questione sono difformi: una, quella fiscale, ha lo scopo di regolamentare il prelievo fiscale l'altra, quella urbanistica, ha lo scopo di regolamentare lo sviluppo del territorio.

Quanto sopra è stato ulteriormente ribadito, oltre che da successive sentenze di Corte di Cassazione che ne hanno ancor più ampliato e precisato i contenuti e gli obiettivi (fra le ultime Cass.2107/2017, 26644/2017, 26451/2017), dalle sentenze nn. 41/2008, 266/2008 e 394/2008 della Corte Costituzionale.

I cc.dd. Piani Strutturali, introdotti dalle nuove forme di pianificazione regionale, sarebbero a tutti gli effetti sufficienti a far riconoscere alle aree, per le quali è previsto un potenziale sfruttamento edilizio ancorché non attuale dal punto di vista urbanistico per la mancanza di ulteriori provvedimenti attuativi (ad esempio gli

strumenti operativi del Piano), quell'elemento che fa sì che non possano più essere ritenute semplici terreni agricoli bensì terreni edificabili ai fini fiscali.

Nelle diverse pronunce sia la Corte Costituzionale che la Corte di Cassazione hanno ribadito che l'astratta edificabilità del suolo giustifica di per sé la valutazione del terreno secondo il suo valore venale e differenzia radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili.

Del resto, l'edificabilità seppur solo potenziale di un terreno sulla base dello strumento regolatore generale, anche se privo di strumenti attuativi, appare sufficiente, di norma, a far lievitare il valore di mercato del terreno ed è ragionevole considerare come "edificabile", ai fini della determinazione dell'imponibile fiscale, un'area che invece è considerata in concreto ancora non edificabile dalla normativa urbanistica.

Sulla base di quanto sopra, pertanto, le Z.A.U.N.I. nel Comune di Città di Castello, per quanto caratterizzate da una edificabilità del tutto astratta e potenziale sono assoggettabili ad IMU come aree edificabili.

In merito alla loro valutazione ai fini dell'applicazione dell'imposta occorre rilevare però alcune evidenti criticità. In primo luogo la mancanza nell'attualità di destinazione urbanistica e di indici di edificabilità nonché la concreta impossibilità di *ipotizzare quando il PRG-PO le renderà urbanisticamente edificabili e con quale classificazione e disciplina. Inoltre, tali aree sono di nuova introduzione in quanto non previste dal precedente PRG, e pertanto è evidente come non sia possibile rilevare sul mercato dati storici significativi.*

Posto quanto sopra, sul piano estimativo è ipotizzabile operare secondo il criterio del più probabile valore di surrogazione che si configura come il valore, noto, di un altro immobile, sotto la condizione che l'immobile surrogante dispieghi analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima, pur essendo dissimile.

Data la natura urbanisticamente indefinita delle Aree Z.A.U.N.I. per la determinazione del loro valore ai fini impositivi è del tutto ragionevole prendere a riferimento il valore di un terreno agricolo di particolare pregio. Per la individuazione di tale valore si può far riferimento al più elevato tra i valori delle aree agricole del territorio comunale riportati nel supplemento denominato "*Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni*" pubblicato annualmente nel BUR dalla Regione Umbria - Giunta Regionale direzione regionale governo del territorio e paesaggio, protezione civile, infrastrutture e mobilità - Servizio urbanistica.

Per l'anno 2020 tale maggior valore risulta essere quello corrispondente alla tipologia "1a. Orti irrigui" pari a 4 €/mq.

Pertanto **€4,00/mq.** è il valore di soglia ai fini della determinazione dell'IMU da attribuire alle Z.A.U.N.I. per l'anno 2020.