

AREE EDIFICABILI DAL 1° gennaio 2020

La norma che disciplina l'imposta IMU sull'area **fabbricabile** pertinenziale ha subito un'importante modifica con l'avvento della Nuova Imu nel 2020. Secondo quanto disposto dalla nuova regolamentazione, per fruire dell'**esenzione IMU**, l'area fabbricabile deve essere qualificata come **pertinenza** urbanistica e quindi accatastata unitamente al fabbricato.

La nuova disposizione è inserita nel comma 741 dell'articolo 1 della L. 160/2019, il quale precisa quanto segue: *"d) 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;"*. L'attestazione potrà essere richiesta al competente Ufficio Tecnico.

AI FINI IMU, IL COMUNE NON EFFETTUA STIME DI TERRENI EDIFICABILI.

Ai fini del calcolo, il comma 746 prevede: *"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."*

Per il versamento della nuova Imu L. n. 160/2019, il Comune di Rovato **non adotta valori medi di riferimento**.

Pertanto, per effetto di quanto previsto dalla vigente normativa **occorrerà far riferimento al valore venale che potrà essere chiesto ad un tecnico o ad altro professionista**. Il Contribuente potrà anche avvalersi di una perizia. Va tuttavia ricordato che la perizia di un terreno ne attesta il valore ad un preciso momento e lo stesso varierà nel tempo (sia in aumento che in diminuzione) per effetto del mercato.

Si ricorda che il valore utilizzato ai fini del calcolo dovrà essere comunicato al Comune presentando **l'apposita dichiarazione IMU** sul modello ministeriale, riportando nella sezione annotazioni i dati riguardanti la tipologia di area, l'estensione o la volumetria e il valore utilizzato ai fini del calcolo. La mancata presentazione comporta le sanzioni previste dalla vigente normativa.

Il Comune potrà richiedere documentazione comprovante il valore attribuito all'area per la verifica di quanto versato.