

RELAZIONE TECNICA SULL'APPLICAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI

PREMESSA

Con l'entrata in vigore del D.L. 201/2011 viene anticipata l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria e pertanto il Comune di Longiano deve esercitare la potestà regolamentare di cui all'art. 52 del D.Lgs. 446/1997, ridefinendo i criteri relativi all'applicazione dell'Imposta. Con la nuova normativa non si applica all'Imposta Municipale Propria la potestà regolamentare di cui all'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 lettera g con cui si determinano 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. A tal fine l'ente locale può solo avvalersi della potestà regolamentare di cui agli articoli 52 del D.Lgs.446/97 e art.7 del D.Lgs.267/2000. Con delibera C.C. n. 29 del 29/06/2012 il Comune di Longiano ha approvato il regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria definendo all'art. 3 l'area fabbricabile e la base imponibile come segue:

- 1. Per la sussistenza della edificabilità di un'area, così come risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo n.504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale adottato dal Comune.*
- 2. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, al solo fine di orientare i controlli dell'Ufficio Tributi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse.*

I CONTROLLI PER L'ANNO 2012 SULLE AREE EDIFICABILI ASSOGGETTATE ALL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI E SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Con specifico riferimento alle norme di settore finanziarie e tributarie occorre preliminarmente valutare lo stato di attuazione delle aree edificabili dal punto di vista urbanistico, al fine di

adottare alcuni criteri di riferimento per l'applicazione dei valori stabiliti a suo tempo dal Consiglio Comunale (deliberazione C.C. n. 13/2008).

Il PSC (Piano Strutturale Comunale), 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 (non attribuisce potestà edificatoria e ha efficacia conformativa del diritto di proprietà nell'apporre vincoli che operano senza termini temporali, ad es. vincoli cimiteriali, ambientali, culturali, difesa del suolo...), riconosce alle aree una loro astratta idoneità all'edificazione ("aree urbanizzabili").

Si sottolinea il fatto che le previsioni del PSC, proprio per la natura di strumento programmatico e strategico, si connotano per una forte stabilità nel tempo, in termini di riconoscimento di una potenzialità edificatoria, piuttosto che di una immediata attribuzione del diritto all'edificazione. Tali caratteristiche graduano la potenzialità edificatoria e, di conseguenza, influenzano direttamente la base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili e dell'Imposta Municipale Propria.

Le disposizioni legislative (art. 11 quaterdecies del D.L. 203/2005 e art 36 del D.L. 223/2006) e la giurisprudenza (sentenza n. 25506/2006 Sezioni Unite Corte di Cassazione) confermano la 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 e n. 266/2008).

Secondo la Corte 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 Cost. 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 PSC possano considerarsi aree fabbricabili, e quindi soggette ad ICI in base al valore venale e non al reddito dominicale.

Il Comune di Longiano non è al momento dotato di PSC, né tantomeno del POC (Piano Operativo Comunale). E' in vigore il Piano regolatore generale, approvato ai sensi della L.R. 47/1978 e s.m., in attesa di dare applicazione alla Legge Regionale 20/2000 con la quale sono stati introdotti i nuovi strumenti urbanistici.

Il territorio comunale, sulla base di relazione tecnica predisposta dall'Agenzia del territorio è stato suddiviso in tre zone:

- 1) Zona Centrale (Capoluogo e centro storico – fogli catastali 19-20-21/parte);
- 2) Zona Periferica (Badia, Budrio, Case Fratta-Massa, Ponte Ospedaletto, Crocetta – fogli catastali 2-3-4-7/parte -8-9-10-12/parte -13-14-17/parte -28-29);
- 3) Zona suburbana (Badia di Montiano, Balignano, Massa, Montilgallo, Felloniche – fogli catastali 6-7/parte -11-12/parte -15-16-17/parte -22-23-24-25-26-27)

e secondo le zonizzazioni previste dal Piano Regolatore:

A – Centro Storico

B – Edificate o di completamento a prevalente destinazione residenziale

C – di espansione a prevalente destinazione residenziale

D – Edificate, di completamento e di espansione a prevalente destinazione produttiva

Relativamente alle fasi attuative dello strumento urbanistico i valori di riferimento comunicati dall'Agenzia del territorio sono i seguenti:

Zona PRG	Zona Territoriale	Valore €/mq. anno 2012
A	Centro Storico capoluogo	169,00
	Nuclei storici frazioni minori	127,00
B1	Centrale	230,00
	Periferica	273,00
	Suburbana	167,00
B2	Centrale	221,00

	Periferica	203,00
	Suburbana	152,00
B3	Centrale	230,00
	Periferica	219,00
	Suburbana	167,00
C urbanizzato	Periferica	313,00
	Suburbana	276,00
C1 urbanizzato	Centrale	276,00
	Periferica	202,00
	Suburbana	178,00
C non urbanizzato	Periferica	172,00
	Suburbana	152,00
C1 non urbanizzato	Centrale	152,00
	Periferica	111,00
	Suburbana	98,00
D1 – D1R urbanizzato		135,00
D1 – D1R non urbanizzato		81,00
D2 – D2R urbanizzato		125,00
D2 – D2R non urbanizzato		75,00
D4/D5/D6/D sportivo		68,00
D1 CSC		154,00
D1 CIC		140,00
D3 urbanizzato	Capoluogo	260,00
	Felloniche	194,00
	Ponte Ospedaletto	234,00
D3 non urbanizzato	Capoluogo	130,00
	Felloniche	97,00
	Ponte Ospedaletto	117,00

Ai fini della determinazione dei valori da applicare per le aree edificabili vale la pena soffermarsi sulla distinzione tra aree urbanizzate e aree non urbanizzate. La Corte di Cassazione ha chiarito che “non bisogna confondere lo jus edificandi con lo jus valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull’avvio di tali procedure. C’è infatti differenza tra i terreni immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, con possibilità legale ed effettiva di rilascio di permesso di costruire al momento dell’imposizione

tributaria, distinguendosi, nella disciplina dell'imposta, tra le zone urbanizzate per le quali è consentito il rilascio del permesso di costruire secondo le previsioni del piano regolatore generale del comune, ancora prima dell'adozione dei piani attuativi, e le zone che, pur comprese nelle previsioni del piano regolatore generale, non sono immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, essendo il rilascio del permesso di costruire subordinato all'adozione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione" (zone non urbanizzate). Alla luce di tale orientamento giurisprudenziale si ritiene pertanto opportuno formulare il seguente indirizzo per la distinzione delle aree in "urbanizzate" e "non urbanizzate":

- "urbanizzate": sono le aree per le quali è consentito direttamente il rilascio del permesso di costruire o, nel caso di aree che necessitino dei piani urbanistici attuativi, quelle per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire per le opere edilizie di comparto (nel computo della superficie si tiene conto dell'area approvata con il piano urbanistico attuativo, al netto delle opere edilizie di urbanizzazione di comparto);
- "non urbanizzate": sono le aree inserite nel piano regolatore generale o nel "piano operativo comunale" (POC) assoggettate a piano urbanistico attuativo, per le quali non è stato ancora rilasciato il permesso di costruire per le opere edilizie di comparto.

Longiano, 4 ottobre 2012