



COMUNE DI CUCCIAGO
PROVINCIA DI COMO

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA
ANNO 2024

La definizione di area edificabile ai fini IMU

L'articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n. 504/1992, valido ai fini ICI ed IMU, già a suo tempo dava una definizione specifica di area edificabile, poi confermata, in toto, dall'articolo 1, comma 741, lettera d), legge n. 160/2019, a far tempo dal 01/01/2020 per la cd. "nuova IMU".

Di seguito il testo di legge in vigore dal 01/01/2020: *"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"*.

Il richiamato articolo 36, comma 2, del decreto-legge n. 223/2006, così recita: *"ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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."*

Si riportano di seguito le principali definizioni legate all'orientamento giurisprudenziale più diffuso:

Area	per definizione e un bene perimetrale e, quindi, tangibile, delimitato da una linea spezzata chiusa e del quale è possibile determinare la superficie (Corte di Cassazione SS.UU. n. 23902/2020). Rispetto all'area, il diritto edificatorio ne è un attributo e la sua assenza non preclude il fatto che l'area mantenga la sua connotazione edificatoria (Corte di Cassazione nn. 12938/2019 e 12937/2019). Se lo strumento urbanistico non è in grado di collocare l'area nello spazio, allora diviene problematico individuare l'oggetto d'imposta (Corte di Cassazione SS.UU. n. 23902/2020).
utilizzabile a scopo edificatorio	vanta una destinazione che ne prevede una potenziale possibile trasformazione per accogliere un manufatto. L'utilizzo edificatorio è, quindi, previsivo e potenziale e non è, necessariamente, attuale ed immediato. Lo strumento urbanistico deve prevedere la possibilità di una radicale trasformazione del terreno
Strumenti urbanistici generali o attuativi	è irrilevante la denominazione che lo strumento urbanistico assume secondo la legge regionale (Corte di Cassazione n. 28175/2018). L'edificabilità deve discendere direttamente dallo strumento di pianificazione territoriale generale o dallo strumento attuativo. Occorre considerare anche gli strumenti di pianificazione sovraordinati (Corte di Cassazione nn. 23206/2019, 11080/2019, 3421/2019, 12756/2018, 4044/2018, 24122/2017).
Possibilità effettive di edificazione sulla base dei criteri per il calcolo dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità	definizione di area edificabile di fatto e non di diritto che è da ritenersi alternativa a quella ordinaria ricavabile dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti attuativi. Tale criterio va utilizzato solo nel caso in cui il Comune sia sprovvisto di strumento urbanistico (Corte di Cassazione SS.UU. n. 172/2001).
Piano adottato dal Comune	l'edificabilità non deve avere carattere assoluto, certo ed immediato, ma deve derivarsi anche dallo strumento urbanistico semplicemente adottato. Sebbene la sola adozione dello strumento urbanistico non conferisca al terreno la sicura e certa definitività della sua destinazione edificatoria, tale destinazione, diversa da quella agricola, è sufficiente a far lievitare il valore di mercato e a rendere non più possibile la valutazione con il sistema parametrico catastale vigente per i terreni agricoli (Corte di Cassazione SS.UU. n. 25506/2006). L'adozione dello strumento urbanistico trasforma l'oggetto d'imposta da terreno agricolo ad area edificabile (Corte di Cassazione SS.UU. n. 25506/2006). Il diverso grado di edificabilità incide sul valore del bene ma non sulla sua natura edificabile (Corte di Cassazione SS.UU. n. 25506/2006).

Indipendentemente dall'approvazione della Regione	l'edificabilità, per essere tale sin dal piano adottato, non necessita, quindi, che il piano sia anche approvato dalla Regione. Durante il periodo tra adozione comunale e approvazione o meno da parte della Regione, l'oggetto d'imposta e comunque area edificabile per le aree così individuate. L'eventuale mancata approvazione dello strumento urbanistico da parte della Regione non incide sulla natura pregressa del bene che conserva la sua edificabilità rilevante ai fini fiscali.
Indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo	la necessità dell'adozione di strumenti attuativi per rendere più immediata e concreta l'edificabilità del suolo, incide solo sulla valutazione del bene e non sulla sua natura. Nel caso l'edificabilità derivante dal piano adottato o definitivamente approvato necessiti, per concretizzarsi, dell'adozione di strumenti attuativi del piano stesso (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.) ciò non incide sulla natura del terreno che conserva la sua connotazione edificatoria desumibile direttamente dallo strumento urbanistico generale (Corte di Cassazione nn. 28865/2022, 14205/2020, 6704/2020, 6703/2020, 6702/2020).

Valori attuali delle aree edificabile ai fini IMU

I valori attualmente utilizzati per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica, riportati nella tabella sotto riportata risalgono all'anno 2021¹.

P.G.T. PREVIGENTE	INDICE	VALORE DI RIFERIMENTO
NAF – nuclei di antica formazione		102,51 €/mq
VA – aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale		Esenzione per capacità edificatoria fino a 200 mc
		102,51 €/mq per eventuale capacità volumetrica residua (da valutare)
ED – aree ed ambiti ad elevata densità di mantenimento e riqualificazione dell'esistente	1,50 mc/mq	AREE SATURE (salvo verifiche)
MD – aree ed ambiti a media densità di consolidamento del tessuto urbano	0,80 mc/mq	102,51 €/mq su aree edificate non sature
	0,80 mc/mq	145,96 €/mq su aree ancora libere non edificate
ASI LOTTI LC	0,80 mc/mq	145,96 €/mq
ASI LOTTI LC1	1,30 mc/mq	159,03 €/mq
ASI LOTTI LC2	0,80 mc/mq	102,51 €/mq
I.A. – aree ed ambiti per attività produttive: industriali, artigianali		Aree già edificate (da valutare eventuale capacità residua)
T.C. – aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive		Aree già edificate (da valutare eventuale capacità residua)
ATR/1-2-3-4		94,77 €/mq
P.A.V.		94,77 €/mq
E1		ESENTI
E2		ESENTI
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE		46,83 €/mq

¹ Fonte sito istituzionale: <http://www.hlserviziocloud.it/pgt/atti/013084>

Strumenti urbanistici

Il Comune di Cucciago con D.C.C. n. 51 del 21/12/2022 ha approvato nell'anno 2023 una variante generale al Piano di Governo del territorio. Detta variante è vigente dal 10/05/2023 data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. n. 19 serie avvisi e concorsi. La variante ha parzialmente modificato / integrato la nomenclatura delle zone urbanistiche rispetto a quella utilizzata nel precedente strumento urbanistico. Si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili.

Modalità di calcolo dei valori delle aree edificabili

Ai fini della definizione dei valori di stima delle aree edificabili si è fatto riferimento ai dati rilevabili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile 2° semestre 2023).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la gestione e la pubblicazione:

- della banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce sull'intero territorio nazionale, con cadenza semestrale, le quotazioni dei valori degli immobili e delle locazioni;
- dei volumi di compravendita immobiliare che riportano dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale e non residenziale, forniti a livello nazionale con dettaglio provinciale e comunale
- pubblica i valori medi acquisiti dalle delibere delle Commissioni provinciali espropri²

L'O.M.I. suddivide il territorio del Comune di Cucciago in due macro zone visibili della figura 1:

1. B2/centrale/TERRITORIO EDIFICATO (colore rosa)²
2. R1/extraurbana/RURALE COLLINARE (colore verde)²

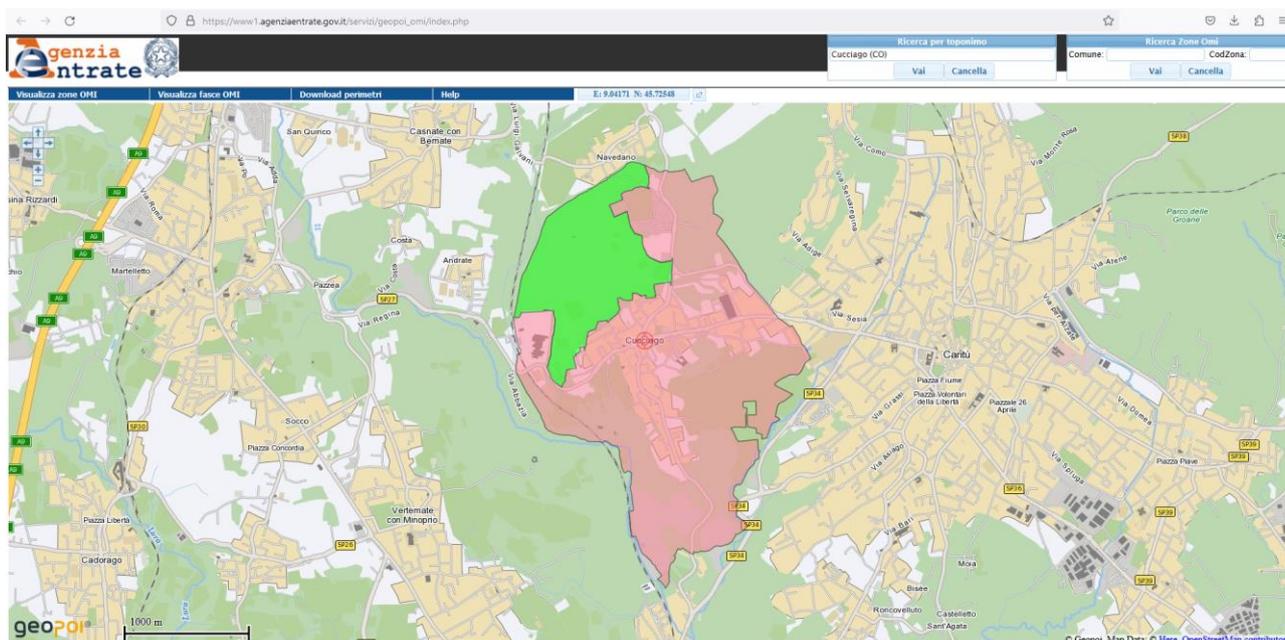


Figura 1

Tutte le zone urbanistiche del territorio comunale sono ricomprese nella zona dell'O.M.I. denominata B2/centrale/TERRITORIO EDIFICATO (colore rosa).

Ai fini della determinazione dei valori delle aree edificabili sono stati estrapolati dalla banca dati dell'O.M.I. i valori minimi e massimi distinti per:

- DESTINAZIONE: residenziale, commerciale, produttiva e terziaria;
- TIPOLOGIA IMMOBILI:
 - per destinazione residenziale: abitazioni civili, box, ville e villini
 - per destinazione commerciale: magazzini, negozi
 - per destinazione terziaria: uffici
 - per destinazione produttiva: capannoni industriali, laboratori

² Fonte portale Agenzia delle Entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>

Successivamente, per ciascuna zona urbanistica, è stata considerata la media dei valori minimo e massimo delle destinazioni d'uso ammesse (sia principale che compatibili); a loro volta tutti i valori sono stati nuovamente mediati al fine di ottenere un valore unico per ciascuna zona urbanistica. A detto valore è stata applicata una percentuale di incidenza del costo del terreno variabile fra il 10% e il 20%. I valori così ottenuti sono riportati nell'allegato B e costituiscono valore medio delle aree edificabili per ciascuna zona urbanistica del P.G.T. vigente.

Cucciago, 16 maggio 2024

**La Responsabile dell'Area urbanistica,
edilizia privata e ambiente**
geom. Silvana Orsenigo

Firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.