

## NOTE ESPLICATIVE

Si ricorda innanzi tutto che -come previsto dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92- il valore delle aree fabbricabili per il 2013 è quello in comune commercio al 1 gennaio. Pertanto se nell'anno d'imposta 2013 e nei due precedenti il contribuente dichiarerà o ha dichiarato in contratti di compravendita, atti di successione o donazione, perizie del tecnico di parte, un valore dell'area superiore a quello derivante dai valori medi approvati con il presente atto, il contribuente dovrà utilizzare il valore da esso dichiarato ai fini fiscali o attestato in perizia anche per il pagamento dell'IMU, anno 2013.

### 1. Interventi in zona agricola per piani attuativi di recupero.

Con l'evento della L.R. 21 ottobre 1997, n° 31 prima e poi della L.R. 22 febbraio 2005, n° 11, come è ben noto, nelle zone agricole è possibile accedere al recupero strutturale di annessi agricoli ai fini della trasformazione per scopo residenziale, agrituristico ed extralberghiero. Essendo gli interventi di recupero previsti in base a normative di legge aventi diverso indice ( $m^3$  nella L.R. 31/97 e  $m^2$  nella L.R. 11/05), va comunque preso in esame per dato di riferimento quello con il quale il piano è stato approvato, ragione per cui avremo un dato del valore riferito al volume, prendendo come indice di confronto il rapporto di  $3 m^3/m^2$ .

Poichè, in base alle vigenti disposizioni di legge, il piano di recupero corrisponde ad ogni effetto a norma di Piano Regolatore Generale, **il termine iniziale dell'applicabilità dell'imposta come area fabbricabile deve essere riferito**

- **alla data di approvazione definitiva del Piano medesimo**, se i volumi derivano da immobili esenti o non assoggettabili all'IMU (caso tipico l'immobile strumentale all'attività agricola) e immobili per i quali, pur soggetti all'imposta, l'imposta non era stata pagata.

- **alla data di inizio dei lavori**, qualora i manufatti in demolizione fossero invece assoggettati in precedenza ad IMU. Tale data è deducibile dalla apposita dichiarazione che viene prodotta in seno alle rispettive pratiche edilizie ed alla medesima cesserà l'obbligo di pagare l'imposta utilizzando la rendita con cui gli immobili erano iscritti a catasto ed inizierà quello di pagare come area fabbricabile. E' infatti indispensabile dimostrare, ancor prima di aver iniziato le opere, di aver provveduto all'abbattimento del/i manufatto/i che hanno ingenerato la possibilità del recupero.

I valori delle precedenti tabelle dovranno essere applicati, **fino alla data di accatastamento** secondo i tempi stabiliti dalle specifiche norme (D.Lg.vo 425/94 e ss.mm. e ii.).

### 2. Aree classificate BR

Per tali aree l'applicabilità della norma è variabile a seconda della condizione in cui si trova l'area stessa, ma comunque per parametro unitario di riferimento deve essere preso quello indicato per le zone B<sub>2</sub>, a seconda della zona di interesse in cui ricade.

Nel caso sull'area BR insista un edificio non accatastato all'Urbano l'area deve essere assoggettata al tributo secondo la disponibilità volumetrica dell'esistente o, se inferiore, secondo il parametro di  $1 m^3/m^2$ , previsto dalle NTA come volumetria disponibile.

Nel caso l'area sia libera da fabbricati la stessa deve essere assoggettata al tributo secondo il parametro di  $1 m^3/m^2$ , previsto nelle NTA.

### 3. Fabbricati censiti in categorie fittizie (F2 – F3 – F4)

Sono soggetti all'imposta come area fabbricabile gli immobili che risultino accatastati in categoria **F/3 ed F/4 (cosiddette "rendite fittizie")** che si ricorda dovrebbero avere natura temporanea (non più di sei mesi dall'accatastamento). La base imponibile deve essere determinata in base ai mc. edificati e in corso di ultimazione lavori. Il valore da utilizzare per m<sup>3</sup> è per i fabbricati residenziali quello della zona B2 di riferimento del rispettivo foglio catastale, mentre per i fabbricati non residenziali è quello a mq relativo alla zona di PRG ove sorge il fabbricato in costruzione, da moltiplicare per i mc. edificati e in corso di ultimazione lavori.

Si informa inoltre che per i fabbricati accatastati come **F/2 (unità collabenti)** la Corte di Cassazione con sentenza 5166/2013 ha ritenuto che la cessione unitaria di un terreno agricolo con sovrastanti fabbricati ex rurali collabenti, destinati alla demolizione e alla ricostruzione come fabbricati civili, va considerata come cessione di area fabbricabile con il valore indicato nell'atto di compravendita.

Gli immobili accatastati in categoria F/2 sono quindi soggetti all'IMU come area fabbricabile in quanto lo strumento urbanistico comunale normalmente ne prevede il recupero edilizio, anche se nei limiti della cubatura esistente. Si tratta cioè di aree fabbricabili previste direttamente dallo strumento urbanistico, ai sensi dell'articolo 2 del Dlgs 504/1992, e non di fabbricati che possono essere attratti ad imposizione solo in caso di ristrutturazione (piani di recupero), ai sensi dell'articolo 5 della normativa Ici (che vale anche per l'IMU). Naturalmente, il fabbricato collabente situato in una zona del territorio comunale dove è precluso il recupero edilizio, sarà escluso dall'Imu, non essendo né un terreno, né un fabbricato con rendita, né un'area fabbricabile. Inoltre valgono per gli F/2 le stesse disposizioni relative all'esenzione delle aree fabbricabili previste dalla legge per i coltivatori iscritti agli elenchi INPS.

**Per gli F/2 non oggetto di compravendita il valore imponibile consigliato - determinato con riguardo alle condizioni urbanistico/edilizie, fattuali e ai volumi esistenti.- è quello della zona C<sub>2</sub> non lottizzata di riferimento da moltiplicare per i mc recuperabili.**