



COMUNE DI ALGHERO

Settore I - Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico

CRITERI INTERPRETATIVI PER L'APPLICAZIONE DEL "PIANO PER ZONE OMOGENEE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I."

Premesse

Con il "Piano per zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini I.C.I." (d'ora in avanti Piano), approvato con Deliberazioni della Giunta Comunale n. 131 del 02.05.2007 e successiva integrazione n. 327 del 23.10.2008, sono stati individuati i valori venali medi delle aree edificabili presenti nel territorio di Alghero in ambito urbano ed extraurbano.

Per consentire una corretta applicazione dei citati valori, ai fini della determinazione dell'imponibile soggetto a tassazione IMU, a mezzo della presente, si ritiene utile fornire alcuni chiarimenti con riferimento a quelle aree extraurbane dalla particolare vocazione edificabile.

Aree con destinazione urbanistica E1 ed E2

L'imposta comunale sugli immobili, come specificato all'art. 3 del Piano, ha per oggetto i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli. Nel caso di quest'ultimi è noto che i terreni agricoli non possono essere considerati edificabili e soggiacciono ad uno speciale regime di tassazione basato essenzialmente sul valore parametrico costituito dal reddito dominicale catastalmente attribuito. Pertanto non possono trovare applicazione i valori medi individuati dal Piano per le destinazioni urbanistiche E1 ed E2.

Aree con destinazione urbanistica D1

Le aree extraurbane ricadenti nelle zone con destinazione urbanistica D1 sono quelle rientranti nella perimetrazione del piano regolatore territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Sassari-Porto Torres-Alghero. Come noto, le aree aventi tale destinazioni urbanistica, hanno natura edificabile e, secondo quanto specificato all'art. 6.3 del Piano, il loro valore venale è stabilito dal Consorzio che commercializza i lotti urbanizzati, a seguito di esproprio, in favore di soggetti privati assegnatari. Si rileva pertanto che l'imponibile soggetto a tassazione IMU non potrà che coincidere con l'indennità di esproprio oppure con il valore di cessione delle aree dal Consorzio agli assegnatari. In particolare si dovrà fare riferimento all'indennità di esproprio nel caso di aree di proprietà di privati non espropriate (e pertanto non urbanizzate) o nel caso di aree di proprietà del Consorzio espropriate (ma non ancora urbanizzate). Invece,



COMUNE DI ALGHERO

Settore I - Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico

nel caso di aree di proprietà del Consorzio già urbanizzate o nel caso di aree di proprietà di privati assegnatari di lotti urbanizzati, si dovrà prendere a riferimento il valore stabilito per la cessione delle stesse.

Aree con destinazione urbanistica D2

Le aree ricadenti nelle zone con destinazione urbanistica D2 (Z.A. Ungias Galantè) hanno natura edificabile e, secondo quanto specificato all'art. 6.4 del Piano, il loro valore venale è stabilito dall'Amministrazione Comunale che commercializza i lotti urbanizzati, a seguito di esproprio, in favore di soggetti privati assegnatari. Si rileva pertanto che l'imponibile soggetto a tassazione IMU non potrà che coincidere con l'indennità di esproprio oppure con il valore di cessione delle aree dal Comune agli assegnatari. In particolare si dovrà fare riferimento all'indennità di esproprio nel caso di aree di proprietà di privati non ancora espropriate e, pertanto, non urbanizzate. Invece, nel caso di aree di proprietà di privati assegnatari di lotti urbanizzati, si dovrà prendere a riferimento il valore stabilito per la cessione delle stesse.

Aree edificabili gravate da vincoli

Tutte le aree afferenti a qualsiasi ambito, microzona, sottozona e destinazione urbanistica aventi natura edificabile ma gravate da vincoli di ogni genere che vietano qualunque intervento edificatorio, devono essere equiparate, ai fini della tassazione IMU, ai terreni agricoli. Infatti, pur conservando la loro natura edificabile (nel tempo, si è assistito al consolidamento in giurisprudenza di una definizione più formale che sostanziale dell'aspetto edificatorio, che mette in risalto la qualificazione urbanistica del terreno piuttosto che l'effettiva possibilità di utilizzo edificatorio del terreno stesso) nella determinazione dell'imponibile IMU, appare congruo identificare il valore del terreno parametrandolo alla sua appetibilità agricola.

Osservazioni

Per la corretta applicazione dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento, fatto salvo quanto sopra specificato e nel rispetto delle normative di settore, si rimanda alle valutazioni che, nei casi specifici, saranno fornite dallo scrivente Settore.

Il Dirigente

Dott. Ing. Giovanni Luca Balzano