



**COMUNE DI CERANO**  
Provincia di Novara  
Ufficio Tributi

## **TRIBUTI IMU**

### **IMU - La valutazione delle aree edificabili**

L'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 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) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, 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.

Fermo restando che il valore imponibile per le aree fabbricabili è rappresentato dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta, l'art.2 del vigente Regolamento IMU

prevede la possibilità per la Giunta Comunale di approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori di riferimento delle aree fabbricabili, al solo scopo di semplificare gli adempimenti fiscali a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi.

A tal fine la Giunta Comunale con delibera n. 44 del 13/05/2021, ha approvato la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU.

Tale atto attribuisce efficacia fiscale ai valori di riferimento delle aree edificabili non solo per l'anno 2021 ma anche per le annualità successive fino a revisione.