

# **Le aree fabbricabili secondo la normativa della nuova IMU**

a cura di Giandomenico Casarini  
13 novembre 2020



# Indice

- Art. 1 comma 741 L. 160/2019: nuova definizione di fabbricato
- La lettura degli strumenti urbanistici
- Costruzione della base imponibile delle aree fabbricabili

# Premesse

Con l'istituzione della “nuova” IMU, a decorrere dal 1° gennaio scorso, il legislatore ha unificato la vecchia Imposta “municipale” con la TASI, come da tempo sollecitato dalle associazioni di categoria, provvedendo, nel contempo, ad introdurre alcuni aspetti di novità nei presupposti del tributo locale sugli immobili. Le disposizioni intervenute, infatti, non sempre hanno replicato norme già adottate in ambito I.C.I. ed in vigenza della precedente IMU, come nella gestione della fattispecie delle aree fabbricabili. Infatti per esempio, le nuove norme stabiliscono che costituisce parte integrante del fabbricato **“l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente”**. Lo scopo della norma è porre fine al contenzioso sull'assoggettabilità dell'area fabbricabile pertinenziale accatastata autonomamente.

## **Formazione IFEL** *per i Comuni*

---

**Art. 1 comma 741 L.  
160/2019: nuova  
definizione di  
fabbricato**

## DEFINIZIONE

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.

## DEFINIZIONE

**Fabbricato:** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

## DEFINIZIONE

Elementi di novità

- 1. Sono fabbricati solo le unità immobiliari iscritte o che devono essere iscritte in catasto con attribuzione di rendita catastale*

Queste unità immobiliari, infatti, si caratterizzano per il fatto che **sono prive di rendita. Si tratta di fabbricati appartenenti al** gruppo catastale delle cosiddette unità immobiliari fittizie (Gruppo “F”), iscritti nel catasto immobili con il solo fine della loro individuazione.

## DEFINIZIONE

Per alcune di queste categorie di immobili del gruppo “F”, l’iscrizione in catasto dovrebbe essere “transitoria”, anche se accade di frequente che esse restino iscritte per diversi anni.

In particolare, le unità immobiliari contraddistinte con la categoria F/2 si caratterizzano per essere fabbricati in situazioni assai degradate, spesso pericolanti o diroccati e, dunque, non utilizzabili. E’ questo il motivo per il quale non sono considerati produttivi di reddito, e da ciò ne consegue l’assenza di rendita, ovvero di quell’**elemento che consente di determinare la base imponibile dei fabbricati ai fini I.C.I. prima ed IMU-TASI poi, fino ad arrivare alla “nuova” IMU.**

## DEFINIZIONE

CATEGORIA F2: nella precedente IMU non soggette al tributo neppure come aree edificabili secondo le sentenze della Corte di cassazione (Cassazione, sentenze n. 23801/2017-24120/2017- 25774/2017-7653/2018 -8620-8621/2019)

*In senso contrario sentenza Cassazione  
5166/2013*

## DEFINIZIONE

Rispetto alle previsioni normative precedenti, il legislatore ha integrato la definizione specificando che al fabbricato, per essere considerato tale, deve essere attribuita la rendita.

Questa puntualizzazione rappresenta un aspetto basilare per gestire gli accertamenti in presenza di unità immobiliari accatastate in categoria F/2: grazie alla nuova definizione di fabbricato, **l'unità collabente non può più essere qualificata come presupposto oggettivo della "nuova" IMU.**

In questo modo, sarà possibile assoggettare ad IMU l'area potenzialmente fabbricabile, se considerata tale dal vigente strumento urbanistico.

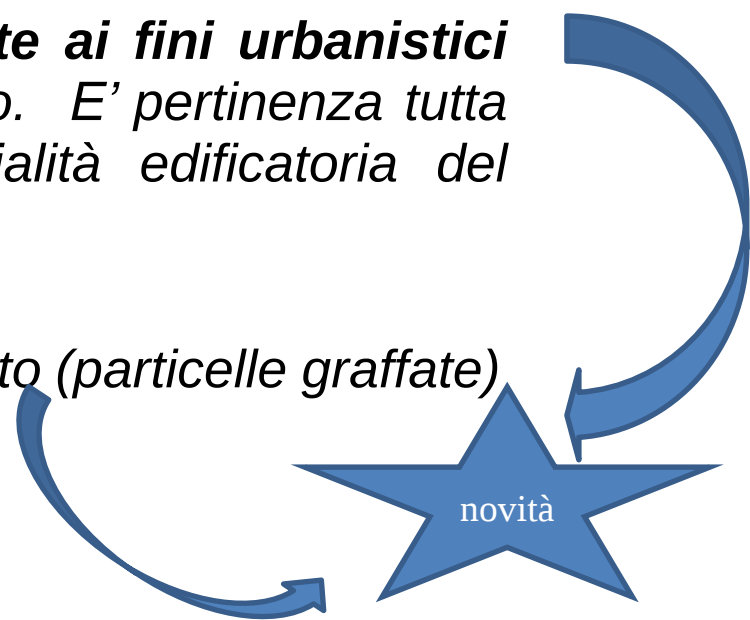
# Gli accertamenti sui fabbricati collabenti in materia di IMU

In considerazione di quanto esposto e della nuova formulazione di definizione di fabbricato, a decorrere dal 2020, il contribuente non potrà più invocare l'esonero dall'imposta per aree edificabili su cui insistono unità collabenti, stante la nuova formulazione della definizione di fabbricato ai fini IMU. Pertanto, in presenza di tali immobili "fittizi", **l'ente impositore potrà accertare l'IMU sull'area edificabile, purché** avente tale destinazione dal vigente strumento urbanistico.

## DEFINIZIONE

Definizione di area fabbricabile pertinenziale: è area pertinenziale solo quella che

- Costituisce ***pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici*** (terreno o lotto su cui grava il fabbricato. E' pertinenza tutta l'area che ha contribuito alla potenzialità edificatoria del fabbricato)
- È accatastata unitariamente al fabbricato (particelle graffate)



novità

# Evoluzione del concetto di area di pertinenza del fabbricato

Nella precedente disciplina, il carattere pertinenziale di un immobile rispetto al bene principale dipendeva dalla circostanza che la pertinenza fosse destinata “a servizio od ornamento” di questo, in conformità ai principi di cui all’articolo 817 del codice civile, circostanza che può dipendere sia da un fattore oggettivo, quale l’effettiva natura strumentale di un oggetto rispetto all’altro, sia da un fattore soggettivo, rappresentata dalla volontà del proprietario degli immobili di “asservire” l’uno all’altro.

# Evoluzione del concetto di area di pertinenza del fabbricato

Si era però originata una criticità con riferimento alle aree, al servizio di fabbricati, destinate a giardino, orto, parco, ecc., ma che, di fatto, risultavano iscritte al catasto in maniera autonoma e con assegnazione di una specifica rendita, il che faceva emergere la natura di unità immobiliari autonome. Questa situazione ha generato copioso contenzioso in quanto la giurisprudenza ha generalmente assunto come riferimento il concetto di pertinenza come definito dal citato articolo 817 del Codice Civile.

# Evoluzione del concetto di area di pertinenza del fabbricato

La predetta modalità di applicazione dell'agevolazione per le aree edificabili sembra attribuire alla dichiarazione I.C.I. natura costitutiva, senza, peraltro, ve ne sia traccia nelle disposizioni normative di riferimento. Così facendo, infatti, si fa assumere a tale incombenza il valore di requisito necessario per beneficiare di un'agevolazione tributaria, quando l'adempimento avrebbe dovuto avere solo carattere formale.

# Come gestire le aree di pertinenza del fabbricato

Considerato che, con le disposizioni vigenti dal 1° gennaio 2020, viene dato risalto all'aspetto catastale, **non sarà più possibile per i contribuenti richiedere l'esenzione di aree edificabili accatastate autonomamente, benché utilizzate come pertinenza del fabbricato.**

Quindi, ciò che da ora in poi rileverà saranno le informazioni presenti agli atti catastali: se l'area non risulta accorpata al fabbricato, dovrà essere tassata distintamente.

# Come gestire le aree di pertinenza del fabbricato

Peraltro, viene ritenuta ammissibile al beneficio l'area di pertinenza accatastata in maniera unitaria al fabbricato mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura".

Quindi, in presenza di tale situazione, il valore del fabbricato includerà anche quello dell'area di pertinenza, evitando la tassazione all'area stessa.

Ne discende che, per la determinazione dell'IMU dovuta a decorrere dal 1° gennaio 2020, non avrà più rilevanza l'eventuale dichiarazione presentata dal contribuente, bensì la situazione risultante agli atti catastali.

## DEFINIZIONE

### ➤ Elemento confermato

Il fabbricato di nuova edificazione è soggetto all'imposta dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato

Non recepito orientamento Cassazione  
sull'accatastamento

## DEFINIZIONE

### ➤ II PASSAGGIO DA AREA A FABBRICATO

***Accatastamento del fabbricato nelle categorie ordinarie:*** condizione sufficiente per l'applicazione del tributo (Cass. Sent. 24924/2008)

***Ultimazione dei lavori di costruzione: rilevante come momento di passaggio dall'area al fabbricato se ANTECEDENTE all'accatastamento*** (Cass. Sentenza 8781/2015)

***Utilizzo del fabbricato: rilevate come momento di passaggio dall'area al fabbricato se ANTECEDENTE all'ultimazione dei lavori ed all'accatastamento***

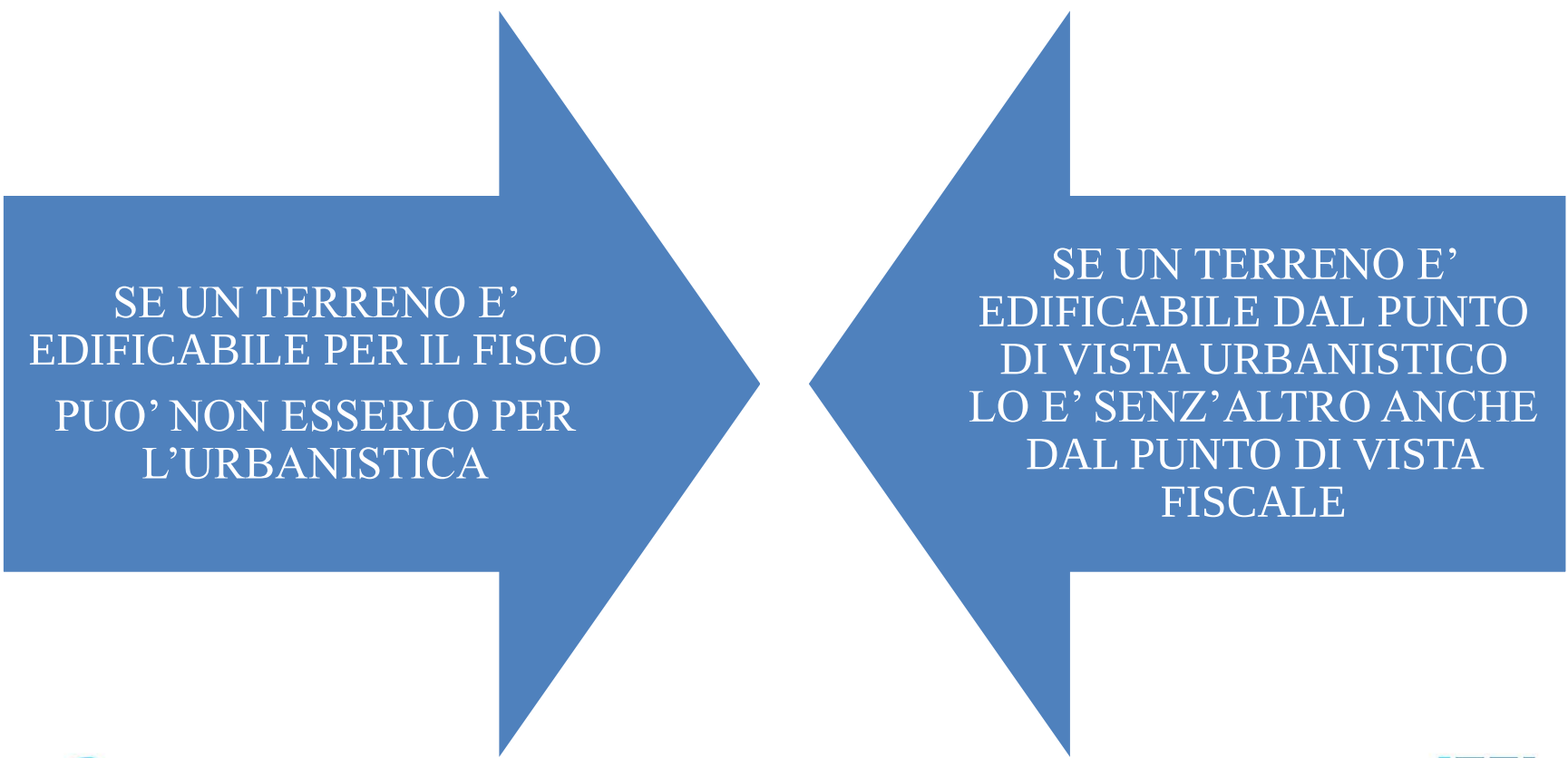
## **Formazione IFEL** *per i Comuni*

---

### **La lettura degli strumenti urbanistici**



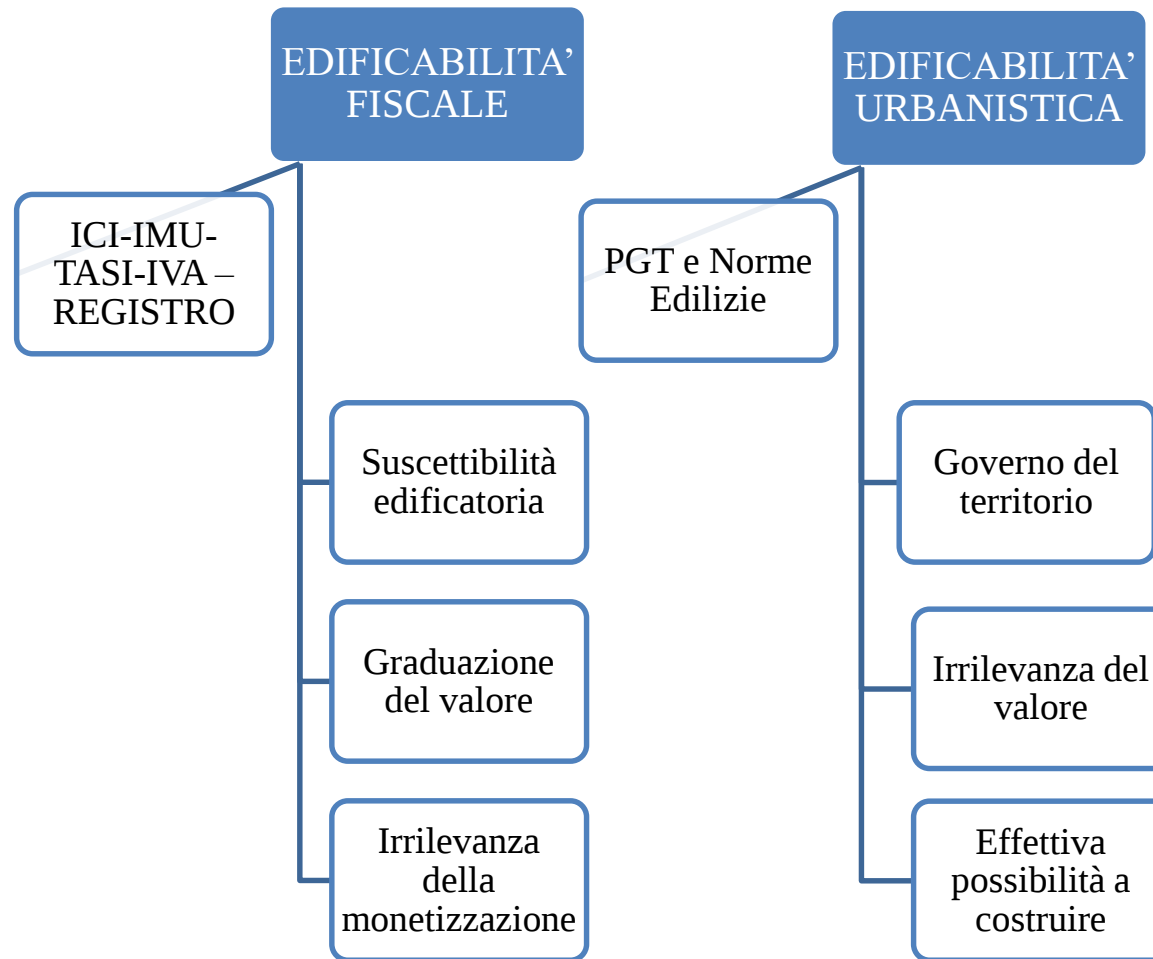
# AREE EDIFICABILI :CONCETTO FISCALE



SE UN TERRENO E'  
EDIFICABILE PER IL FISCO  
PUO' NON ESSERLO PER  
L'URBANISTICA

SE UN TERRENO E'  
EDIFICABILE DAL PUNTO  
DI VISTA URBANISTICO  
LO E' SENZ'ALTRO ANCHE  
DAL PUNTO DI VISTA  
FISCALE

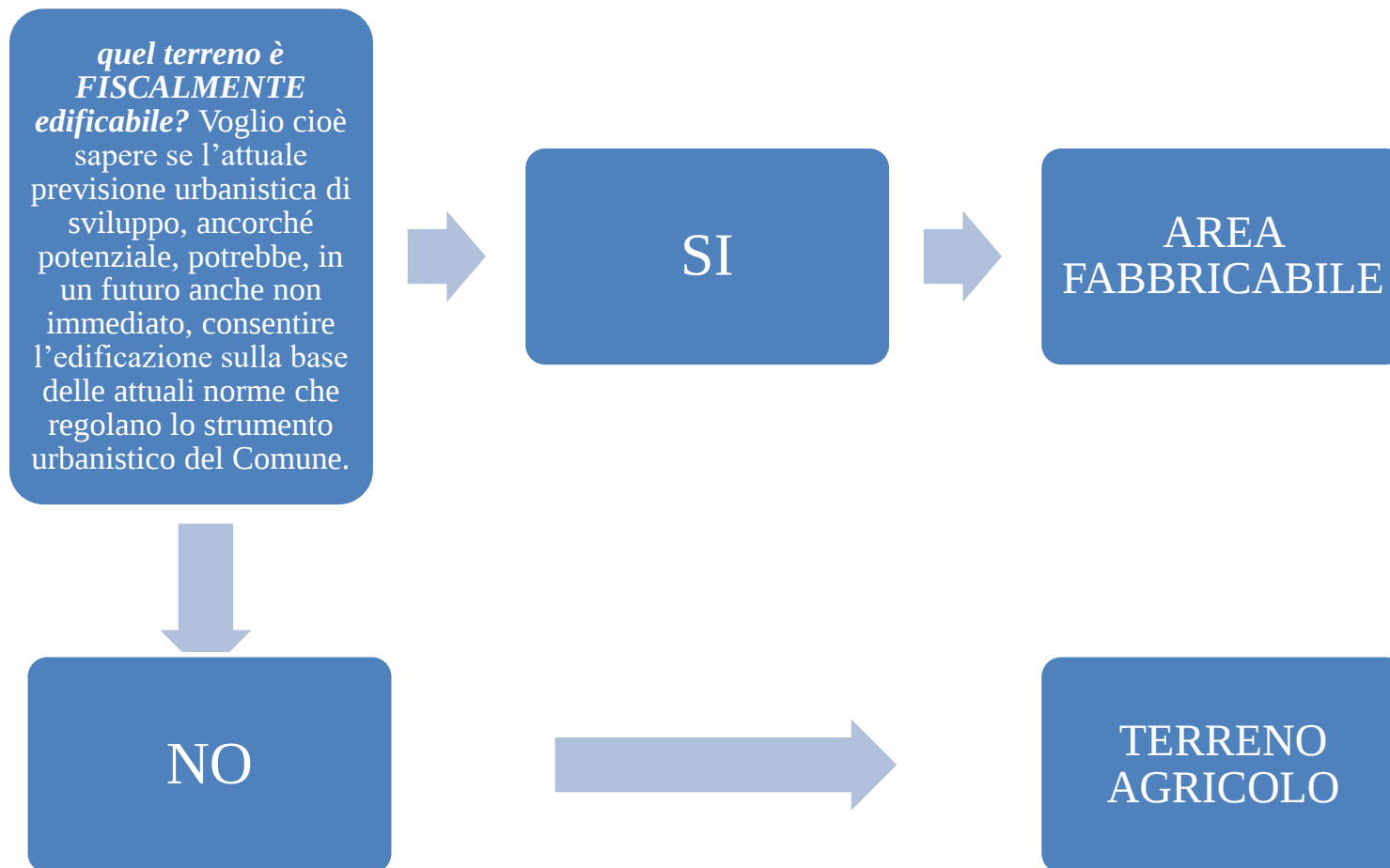
# AREE EDIFICABILI :CONCETTO FISCALE



# AREE EDIFICABILI :CONCETTO FISCALE



# AREE EDIFICABILI : CONCETTO FISCALE



# LE DATE DA RICORDARE E I RIFLESSI SULL'IMPOSTA

|                 |                               |                                      |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| ADOZIONE        | Agricolo diviene edificabile  | Il valore tiene conto dell'incognita |
|                 | Edificabile resta edificabile | Il valore è pieno in salvaguardia    |
|                 | Edificabile diventa agricolo  | Il valore è parametrico agricolo     |
| CONTRODEDUZIONI | Agricolo diviene edificabile  | Il valore è pieno                    |
|                 | Edificabile resta edificabile | Il valore è pieno                    |
|                 | Edificabile diventa agricolo  | Il valore è parametrico agricolo     |

# **LE DATE DA RICORDARE E I RIFLESSI SULL'IMPOSTA**

**...E SE LO STRUMENTO URBANISTICO NON  
VIENE**

**APPROVATO DALL'ORGANO SOVRAORDINATO?**

**L'IMPOSTA E' COMUNQUE DOVUTA FINO ALLA  
DATA DELL'ATTO CHE ANNULLA LA DELIBERA  
COMUNALE, NESSUN RIMBORSO E' DOVUTO PER  
L'IMPOSTA VERSATA**

**Cassazione n. 12379/2016**

Nel caso di PRG adottato ma poi decaduto per mancata approvazione della Regione, l'area conserva la sua edificabilità ai fini fiscali durante il regime di salvaguardia. Il valore imponibile va determinato in relazione alla attualità della potenzialità edificatoria.

# LE DIVERSE TIPOLOGIE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ'

## Inedificabilità assoluta

- Imposto dallo strumento urbanistico o da altre norme;
- Nessun soggetto può edificare
- **NON è area edificabile**

## Inedificabilità relativa o vincolo di destinazione

- Imposto dallo strumento urbanistico o da altre norme;
- Edificabilità subordinata al parere favorevole di chi ha emesso il vincolo o alla unica destinazione consentita
- **E' area edificabile**, il vincolo incide solo sul valore Cass. nn. 14503/2016, 14765/2015, 15729/2014, 5161/2014

# PEREQUAZIONI E CESSIONI DI DIRITTI EDIFICATORI

## PEREQUAZIONE



Il Comune, spesso in accordo con i privati, individua destinazioni d'uso incongrue per il contesto in cui sono collocate e prevede la loro delocalizzazione in altra zona

## CESSIONE DI VOLUMETRIA



Modalità attraverso la quale soggetti proprietari di lotti confinanti autonomamente si accordano per la cessione e l'acquisto di diritti edificatori: un lotto vede diminuire la propria capacità edificatoria a favore dell'altro lotto. La cessione di volume è equivalente alla cessione di area (Cassazione nn. 7147/2003, 6807/1988, 641/1973 e 250/1975)

# PEREQUAZIONI E CESSIONI DI DIRITTI EDIFICATORI

## DELOCALIZZAZIONI

Da fabbricato incongruo ad area nuda



Il fabbricato paga l'imposta sulla base della rendita sino alla sua demolizione



L'area nuda vanta già una edificabilità potenziale che si concretizza ulteriormente (incremento di valore) con la stipula dell'atto amministrativo che autorizza la delocalizzazione

Da area incongrua ad area nuda



L'area di decollo e l'area di atterraggio sono edificabili ed hanno un valore calmierato in quanto soggiacciono a procedura urbanistica complessa



L'area di atterraggio diviene pienamente valorizzabile con la stipula dell'atto di delocalizzazione, contemporaneamente l'area di decollo diviene inedificabile

# PEREQUAZIONI E CESSIONI DI DIRITTI EDIFICATORI

CESSIONE DI VOLUME  
Fattispecie tipizzata dall'art. 2643 c.c  
a partire dal 14/05/2011

Atto pubblico tra privati  
non recepito dal Comune



La cessione ha efficacia solo tra i sottoscrittori dell'atto e non per la P.A.

- Le aree mantengono le consistenze originarie in merito ai diritti edificatori
- La cessione è irrilevante ai fini fiscali

Atto pubblico tra privati  
recepito dal Comune



La cessione è efficace solo dal momento in cui il Comune rilascia il provvedimento concessorio che recepisce la cessione

## **Formazione IFEL** *per i Comuni*

---

**Costruzione della base  
imponibile delle aree  
fabbricabili**



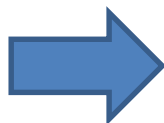
# Determinazione del valore delle aree edificabili. La normativa

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.

# Determinazione del valore delle aree edificabili. La normativa

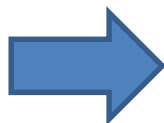
Riferimento al  
1° gennaio



Con tale criterio si intende individuare un **momento preciso cui far riferire il valore immobiliare**, ciò al fine di **evitare che le normali oscillazioni al valore di mercato** che possono presentarsi durante l'anno fiscale comportino difficoltà nella determinazione del valore. Tale principio si può ritenere valido **solo nel caso in cui l'area non muti le proprie caratteristiche e natura divenendo un'area diversa dalla precedente**, in questo caso è giustificata una variazione del prelievo fiscale, conformemente alla natura periodica del tributo (**Cassazione nn. 21764/2009, 16891/2008, 25506/2006**).

# Determinazione del valore delle aree edificabili. La normativa

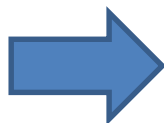
Indice di  
edificabilità



La potenzialità edificatoria di un'area, e quindi la sua edificabilità, è senza dubbio definita dalla possibilità, attuale o futura, di costruire. Potremmo quindi affermare, senza rischio di essere smentiti, che **sono aree edificabili tutte quelle che sono dotate di un indice di edificabilità che esprime, data una superficie, quanto si possa costruire su di essa, è quindi evidente che la facoltà di costruire implica l'edificabilità dell'area. Il limite allo sfruttamento del suolo è definito da indici urbanistici che spesso si trovano sotto varie forme (unità di misura). Aree con caratteristiche tali da non consentire l'edificazione (inferiori al lotto minimo, geometricamente irregolari, ...) non sono inedificabili, ma tali caratteristiche incidono sulla determinazione del valore imponibile (Cassazione nn. 16485/2016, 25676/2008) a meno che lo stesso PGT non ne preveda l'inedificabilità (Cassazione n. 16485/2016)**

# Determinazione del valore delle aree edificabili. La normativa

Prezzi medi  
rilevati sul  
mercato per  
aree analoghe



Il valore deve essere l'esatta, o la più probabile, **trasformazione in una cifra di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci emersi durante la disamina dell'area** tralasciando fattori soggettivi che, pur avendo la loro incidenza sulla determinazione del valore (si pensi al caso del proprietario di un'area che sostiene che mai e poi mai venderà il lotto neppure a peso d'oro), non sono determinanti ai fini della stima in quanto al di fuori dell'ordinarietà. Il perito **deve poter individuare il mercato delle aree con analoghe caratteristiche dell'area oggetto di stima e collocare la sua area nella giusta posizione tra i valori rilevati.**

E' quindi essenziale conoscere il **mercato delle aree o**, quanto meno, sperare di poter attingere dati da fonti attendibili (atti di compravendita, agenzie immobiliari, conoscenze proprie del perito, ecc.) ed in grado di fornire una quantità di valori tale da costruire un insieme attendibile degli stessi.

# Determinazione del valore delle aree edificabili: PREZZO O VALORE DI MERCATO?

In genere il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo:

- termini monetari;
- previsivo poiché si basa su di un prezzo o su una previsione di prezzo prima che si arrivi alla compravendita;
- punto di incontro tra domanda e offerta;
- facilmente influenzabile da fattori soggettivi: non rappresenta il valore intrinseco del bene ma l'aspettativa del venditore o dell'acquirente di raggiungere un determinato obiettivo.

**Quindi: non è detto che il prezzo della compravendita corrisponda al reale valore del bene.**

# Determinazione del valore delle aree edificabili: PREZZO O VALORE DI MERCATO?

Il valore di mercato altro non è che un **valore base iniziale del bene in** funzione delle sue caratteristiche peculiari e dell'ambito in cui si colloca, da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere al prezzo di mercato.

In ambito ICI/IMU vi è una sostanziale confusione tra valore di mercato e prezzo di mercato.

Sarà il tecnico ad effettuare gli scarti dei valori ritenuti non oggettivi a tali da inficiare un valore che, alla fine, dovrà rappresentare l'ordinarietà:

**IL GIUDIZIO DI STIMA E' ORDINARIO, ED IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DI UN BENE E' IL VALORE MEDIO DELLA DISTRIBUZIONE STATISTICA NORMALE DEI VALORI DI STIMA, SECONDO TALE DISTRIBUZIONE, IL VALORE DI STIMA E' QUELLO CENTRALE PIU' FREQUENTE (MEDIA, MODA O MEDIANA).**

# LE FONTI PER CONOSCERE I VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

# LE FONTI PER CONOSCERE I VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Atti di compravendita consultabili presso la Conservatoria dei RR.II: **la consultazione è senza oneri per gli uffici IMU e può** costituire una base fondamentale ed attendibile per la determinazione dei valori cui fare riferimento per la successiva stima.

- ▶ Possibile scarico dal portale Sister dell'elenco degli atti c/vendita terreni per una agevole ricerca presso la conservatoria;
- ▶ Utile anche la ricerca di atti relativi a terreni agricoli;
- ▶ Costituzione banca dati;
- ▶ Invio comunicazioni ai contraenti.

# LE FONTI PER CONOSCERE I VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

**Agenzia del Territorio:** l'Agenzia provvede a **determinare** i valori di mercato delle aree edificabili presenti su tutto il territorio provinciale (suddivisi per comune) e a pubblicarli sull'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Mentre i dati relativi ai fabbricati sono consultabili sul sito dell'Agenzia, i valori delle aree non sono pubblicati, pertanto occorre che l'ufficio Tributi prenda specifici accordi con l'Agenzia per la fornitura dei dati. In genere l'Agenzia del Territorio collabora e può chiedere in cambio un canale preferenziale quando occorrono informazioni detenute dal comune e ritenute per loro essenziali.

# LE FONTI PER CONOSCERE I VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

**Riviste specializzate:** vi sono riviste di settore (**Consulente** Immobiliare, ecc.) che periodicamente pubblicano indagini di mercato relativamente ai valori di compravendita dei fabbricati, dai quali, con operazioni parametriche, è possibile dedurre il valore delle aree come incidenza sul valore del fabbricato finito.

# LE FONTI PER CONOSCERE I VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

**Incarichi professionali esterni:** quando non è possibile disporre al proprio interno di personale tecnico che possa organizzare una efficace raccolta dei dati, le amministrazioni propendono per attribuire uno specifico incarico ad un tecnico professionista o ad una ditta specializzata in rilevazioni di mercato, viene richiesto di fornire i valori medi di mercato per specifiche annualità ovvero di spingersi fino alla stima definitiva del valore posto alla base dell'accertamento.

# LE FONTI PER CONOSCERE I VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

**Incarichi all'Agenzia delle Entrate ex del Territorio: sempre più spesso vengono stipulate convenzioni con l'Agenzia per la determinazione dei valori di mercato. In questo caso occorre però definire al meglio le mansioni in capo a tale ente al fine di evitare che vi sia un rimpallo di responsabilità in caso di contestazione dei valori.**

# ELABORAZIONE DEI DATI SECONDO LE DIVERSE TIPOLOGIE DI MEDIA

# LA MEDIA ARITMETICA

$$\text{media} = \frac{A1 + A2 + A3 + A4 + \dots + A_n}{N}$$

Dove:

A1, A2, A3, A4... A<sub>n</sub> = rappresentano i valori unitari rilevati

N = rappresenta il numero totale delle rilevazioni

# LA MEDIA ARITMETICA

Esempio:

850,00 €/mq

920,00 €/mq

790,00 €/mq

850,00 €/mq

850,00 €/mq

875,00 €/mq

$$\text{media} = \frac{850,00 + 920,00 + 790,00 + 850,00 + 850,00 + 875,00}{6}$$

$$\text{media} = \mathbf{855,83 \text{ €/mq}}$$

# LA MEDIA PONDERATA

Si utilizza quando si vuole tener conto del diverso “peso” di ogni valore rispetto agli altri dati rilevati

$$\text{media ponderata} = \frac{A1 \times S1 + A2 \times S2 + A3 \times S3 + \dots + An \times Sn}{S1 + S2 + S3 + \dots + Sn}$$

Dove:

A1, A2, A3, ... An = rappresentano i valori unitari rilevati

S1, S2, S3, .... Sn = rappresentano le superfici relative a ciascun lotto

# LA MEDIA PONDERATA

Esempio

850,00 €/mq per un lotto esteso 1.000 mq

920,00 €/mq per un lotto esteso 800 mq

790,00 €/mq per un lotto esteso 1.300 mq

850,00 €/mq per un lotto esteso 950 mq

850,00 €/mq per un lotto esteso 950 mq

875,00 €/mq per un lotto esteso 1.000 mq

Calcoliamo la media aritmetica ponderata

$$MP = \frac{850,00 \times 1.000 + 920,00 \times 800 + 790,00 \times 1.300 + 850,00 \times 950 + 850,00 \times 950 + 875,00 \times 1.000}{1.000 + 800 + 1.300 + 950 + 950 + 1.000}$$

# LA MEDIA PONDERATA

Esempio

$$MP = \frac{850.000,00 + 736.000,00 + 1.027.000,00 + 807.500,00 + 807.500,00 + 875.000,00}{6.000}$$

media ponderata = **850,50 €/mq**

# LA MODA

Rappresenta la massima frequenza di un valore o di un intorno di valori tra tutti quelli rilevati.

Unimodale se ammette un solo valore, bimodale se ne ammette due, e così via.

Mentre la media può essere sempre calcolata, la moda potrebbe essere indeterminabile per mancanza di un numero significativo di valori coincidenti tra loro. Si possono però determinare degli intervalli di valori entro i quali rientra la maggior frequenza dei dati rilevati, ed effettuare successivamente la media aritmetica della moda.

# LA MODA

Esempio:

850,00 €/mq

920,00 €/mq

790,00 €/mq

850,00 €/mq

850,00 €/mq

875,00 €/mq

**moda = 850,00 €/mq (rilevato 3 volte su 6 rilevazioni totali)**

# LE METODOLOGIE DI STIMA

Tra le diverse metodologie che portano alla stima del più probabile valore di mercato di un'area edificabile quelle più usate sono:

- **Stima sintetico-comparativa;**
- **Stima del valore di trasformazione.**

# LE METODOLOGIE DI STIMA

## La stima Sintetico-comparativa

$$\text{Valore area} = \Sigma V_m / n$$

Dove:

$\Sigma V_m$ : rappresenta la sommatoria dei prezzi di mercato rilevati per aree simili espressi per unità di misura;

$n$ : rappresenta il numero delle rilevazioni effettuate

# LE METODOLOGIE DI STIMA

## La stima Sintetico-comparativa

E' questo il metodo più immediato ed efficace per la determinazione del valore di mercato di un'area. E' però necessario che siano rispettati alcuni principi:

- numero rilevante/significativo delle compravendite;
- individuare l'eventuale presenza di una MODA tra i valori rilevati che potrebbe definire essa stessa il valore medio unitario anche attraverso una MEDIA della MODA;
- confrontare il valore medio ottenuto con una MEDIA PONDERATA dei valori applicati alle superfici.

Questa metodologia di stima è la più utilizzata e consigliata in quanto evita di doversi appoggiare a parametri spesso molto aleatori come nelle stime per valore di trasformazione.

# LE METODOLOGIE DI STIMA

## La stima in base al valore di trasformazione.

$$\text{Valore Area} = [Vc - K] / (1 + r)^n$$

Dove:

Vc = valore del fabbricato ipotetico da realizzare

K = costo della trasformazione

P = profitto spettante all'imprenditore

n = tempo della trasformazione

r = tasso di anticipazione

# Stima al valore di trasformazione

Comune di Corsico  
Provincia di Milano

**ALLEGATO "B"**

27/03/2012

STIMA PER TRASFORMAZIONE DELL'AREA INSERITA NEL LOTTO CS1 quater  
Cooperativa "EDIFICATRICE UNIT A' srl." - P.zza Europa n° 24

## DATI DELL'AREA E DELL'IPOTETICO EDIFICIO

|   |                                                        |       |
|---|--------------------------------------------------------|-------|
| 1 | superficie di riferimento mq.                          | 8.800 |
| 2 | indice fondiario medio di piano mq./mq.                | 3     |
| 3 | altezza dell'interpiano (m. 2,70 - m. 0,30 scale) = m. | 3     |

## DATI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

- derivati dalla delibera di C.C. n. 55 del 20/10/2001 e con Determinazione n° 999 del 20/10/2011

|   |                                                                         |        |
|---|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| 4 | oneri di urbanizzazione primaria €/mq.                                  | 8,89   |
| 5 | oneri di urbanizzazione secondaria €/mq.                                | 18,29  |
| 6 | contributo sul costo di costruzione (€/mq.) - aliquota applicabile 8% € | 392,22 |

## DATI RELATIVI AGLI ONERI FINANZIARI URBANISTICI UTILI DELL'APPRENDITORE SPESE E TASSE NOTARILI ONERI PER LA SICUREZZA D.LGS 484/96 E N. 52/99

|    |                                                      |       |
|----|------------------------------------------------------|-------|
| 7  | oneri urbanistici fissazione nel tempo - 3,00% annuo | 0,03  |
| 8  | ali del mutipartito immobiliare spese tasse ed - 28% | 0,25  |
| 9  | spese e tasse notari - 4,5%                          | 0,048 |
| 10 | oneri per la sicurezza D.Lgs 484/96 e n. 52/99 - 1%  | 0,01  |

## DATI RELATIVI AI COSTI DI RELAZIONE - derivati dall'Decreto del Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° sem. 2012

|    |                                                                    |        |
|----|--------------------------------------------------------------------|--------|
| 11 | costo di costruzione dell'edificio a dicembre del 2011 €/mq        | 200    |
| 12 | costo di costruzione degli accessori e boxes (50% del RIF 11) €/mq | 100,00 |
| 13 | costo per mq. commerciale degli alloggi giugno 2013 €/mq           | 1300   |
| 14 | costo per ciascun box a giugno 2013 €/cad                          | 17250  |

## STIMA DELL'IPOTETICO EDIFICIO

|    |                                                                                                                               |           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 15 | Volume edificabile (RIF 1 x RIF 2) = mc.                                                                                      | 20.400,00 |
| 16 | Volume degli accessori mc. (RIF 15) x 0,10 = mc.                                                                              | 2.040,00  |
| 17 | superficie dei boxes interni mc. (RIF 15) / 10 mq/mq = mq.                                                                    | 2.040,00  |
| 18 | Assegnando ad ogni box una superficie di mq. 20 comprensiva della quota di 1/2 cortile, avremo (RIF 17) / 20 mq. = num. Boxes | 102       |
| 19 | Volume dei boxes e del cortile mq. (RIF 17) x m. 2,40 = mc.                                                                   | 4.896,00  |
| 20 | Volume degli accessori più boxes e cortile mc. (RIF 16) + (RIF 19) = mc.                                                      | 6.936,00  |
| 21 | Superficie area di pavimento mc. (RIF 15) x m. 3,3 = mq.                                                                      | 6.732,00  |
| 22 | Superficie netta vendibile mq. (RIF 21) x 0,90 = mq.                                                                          | 6.058,80  |
| 23 | Superficie balconi mq. (RIF 21) x 0,10 = mq.                                                                                  | 618,18    |
| 24 | Superficie parti comuni mq. (RIF 21) x 0,04 = mq.                                                                             | 247,27    |
| 25 | Superficie commerciale vendibile RIF 22 + RIF 24 + 50% RIF 23 = mq.                                                           | 6.120,00  |
| 26 | Standard urbanistico dovuto mc. (RIF 15) / 100 x 25,5 = mq.                                                                   | 5.406,00  |

## COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'IPOTETICO EDIFICIO

|    |                                                                                                                              |              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 27 | costo di costruzione del volume residenze 4 mc. (RIF 15 x RIF 11) = €                                                        | 4.080.000,00 |
| 28 | costo di costruzione boxes e accessori mc. (RIF 20 x RIF 12) = €                                                             | 832.800,00   |
| 29 | costo di costruzione dell'edificio (RIF 27 + RIF 28) = €                                                                     | 4.912.800,00 |
| 30 | oneri di urbanizzazione 1° e 2° mq. (RIF 15) x € (RIF 4 + RIF 5) = €                                                         | 821.832,00   |
| 31 | superficie netta residenze mq. (RIF 21) x 0,85 = mq.                                                                         | 5.254,88     |
| 32 | superficie accessori più parti comuni e boxes (RIF 23 + RIF 24 + RIF 17) mq.                                                 | 2.808,48     |
| 33 | superficie complessiva mq. (RIF 31) + (RIF 32 x 0,80) = mq.                                                                  | 6.997,82     |
| 34 | contributo sul costo di costruzione mq. (RIF 33 x RIF 6 x 0,06) = €                                                          | 164.932,98   |
| 35 | oneri di urbanizzazione 1° e 2° e contributo sul costo di costruzione (RIF 30 + RIF 34) = €                                  | 688.764,98   |
| 36 | 1° rate oneri 1/3 all'atto della concessione edilizia (RIF 35/3) = €                                                         | 229.588,33   |
| 37 | interessi finanziari urbanistici sulle successive rate da 1/3 ciascuna a 6 e a 12 mesi (RIF 35 x 0,015) + (RIF 35 x 0,045) = | 10.736,30    |
| 38 | oneri finanziari edili per 12 mesi € = RIF 29 x 0,075 (prestito da parte della banca)                                        | 369.424,00   |
| 39 | costo delle aree di urbanizzazione 2° non cadute (RIF 26 mq. x € mq. 65)                                                     | 381.390,00   |
| 40 | oneri per la sicurezza D.Lgs 484/96 e n. 52/99 - (RIF 29 x RIF 10)                                                           | 48.123,20    |
| 41 | totale costi di realizzazione (RIF 29 + RIF 35 + RIF 37 + RIF 38 + RIF 39 + RIF 40) = €                                      | 6.391.757,48 |

# Stima al valore di trasformazione

La stima del valore di un'area in base al valore di trasformazione può essere consigliata:

1. nel caso in cui si voglia dimostrare l'attendibilità di un altro procedimento di stima (per esempio la stima comparativa);
2. nel caso in cui non sia possibile rilevare dati di mercato riferiti alle aree ma solo ai fabbricati.

# LA MOTIVAZIONE SUGLI ATTI DI ACCERTAMENTO: DIRITTO VIVENTE

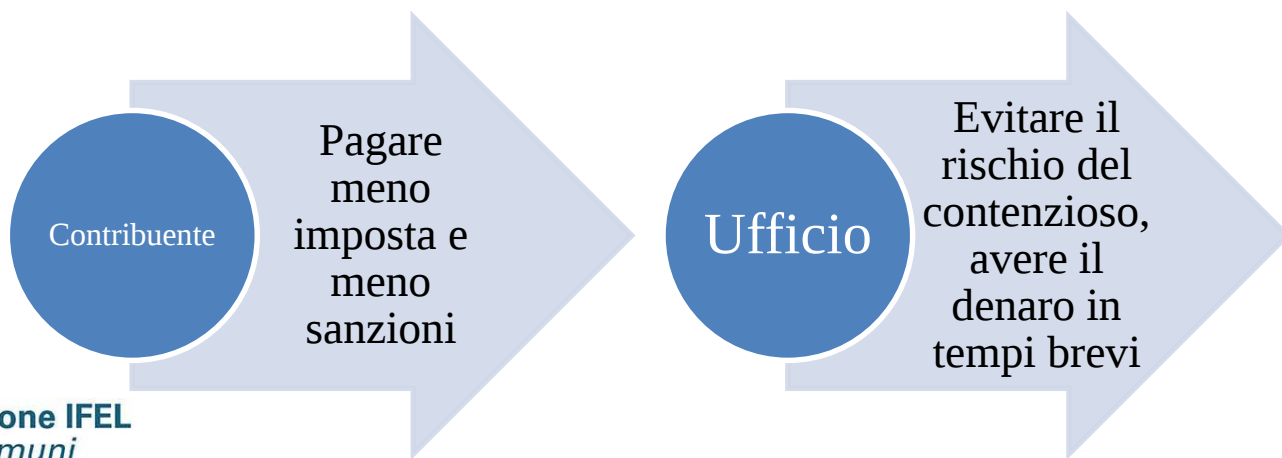
La valutazione di un'area va effettuata considerando gli elementi definiti dal comma 5, dell'articolo 5 in quanto tassativi. L'utilizzo dei solo dati OMI e l'aggiornamento dei valori con coefficienti ISTAT non è sufficiente.

Cass. Ord. 310 del 10/01/2017 – Cassazione n. 9829/2016

# Strumenti deflattivi del contenzioso tributario: l'accertamento con adesione

OBIETTIVO: Evitare il contenzioso che potrebbe scaturire da un accertamento

Le parti coinvolte verificano se è possibile una sorta di transazione, l'obiettivo NON è, quindi, individuare, ad esempio, il giusto valore di mercato di un'area edificabile bensì i termini di un possibile accordo che soddisfi entrambi



# L'ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Il Decreto Legislativo n° 218/1997 introduce l'istituto dell'accertamento con adesione che viene poi esteso ai tributi comunali dall'articolo 50 della L. n° 449/1997.

Procedure:

- 1) Il Comune deve dotarsi di un **proprio regolamento** che recepisca la norma e la disciplini, ciò al fine di fornire al contribuente utili e chiari elementi per potersene avvalere;
- 2) L'istanza deve essere presentata al Comune **entro 60 giorni** dalla data di notifica dell'avviso di accertamento;
- 3) La presentazione dell'istanza produce l'effetto di **sospendere per un periodo di 90 giorni, dalla data di presentazione dell'istanza medesima, sia i termini per l'impugnazione sia quelli per il pagamento del tributo;**

# L'ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Il Decreto Legislativo n° 218/1997 introduce l'istituto dell'accertamento con adesione che viene poi esteso ai tributi comunali dall'articolo 50 della L. n° 449/1997.

Procedure:

4) Il Comune invita il contribuente al contraddittorio **durante il** quale devono, necessariamente, emergere elementi utili al fine di ritenere l'avviso di accertamento modificabile;

5) L'esito del contraddittorio può portare alla sottoscrizione dell'accertamento con adesione **(le parti si accordano in merito alla modifica dell'avviso)** ovvero ad un **nulla di fatto** (sottoscrizione del verbale di esito negativo);

6) In caso di esito positivo il contribuente è **tenuto a versare le somme ricalcolate entro 20 giorni dalla sottoscrizione dell'accertamento con adesione;**

# L'ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Il Decreto Legislativo n° 218/1997 introduce l'istituto dell'accertamento con adesione che viene poi esteso ai tributi comunali dall'articolo 50 della L. n° 449/1997.

Procedure:

7) In caso di esito negativo dalla data di sottoscrizione del relativo verbale **decorrono i restanti giorni per l'eventuale presentazione del ricorso.**

# L'ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Il Decreto Legislativo n° 218/1997 introduce l'istituto dell'accertamento con adesione che viene poi esteso ai tributi comunali dall'articolo 50 della L. n° 449/1997.

Considerazioni:

1) L'istituto è nato per **dirimere sul nascere i contenziosi che si generano da** avvisi di accertamento che hanno alla base la determinazione di una **base imponibile non facilmente quantificabile (imposte sui redditi, valori imponibili)**;

2) Si ritiene che l'estensione all'IMU debba essere limitata al **solo caso di valutazione delle aree edificabili in quanto la base imponibile relativa agli altri immobili** è determinata su base oggettiva (rendita catastale, valori contabili, reddito dominicale);

3) Ovviamente non possono rientrare nella procedura di adesione: **modifiche delle rendite, modifiche dei redditi dominicali, modifiche alle percentuali di possesso, ecc.;**

# L'ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Il Decreto Legislativo n° 218/1997 introduce l'istituto dell'accertamento con adesione che viene poi esteso ai tributi comunali dall'articolo 50 della L. n° 449/1997.

Considerazioni:

4) L'applicazione dell'accertamento con adesione deve essere **molto accorta e ragionata in quanto un suo uso smodato o poco equo potrebbe portare** all'emersione di casistiche spiacevoli e/o compromettere l'attività di accertamento dell'ufficio tributario.

## Formazione IFEL *per i Comuni*

---



## Grazie per l'attenzione

Giandomenico Casarini  
[g.casarini@comune.sandonatomilanese.mi.it](mailto:g.casarini@comune.sandonatomilanese.mi.it)

I materiali didattici saranno disponibili su  
[www.fondazioneifel.it/formazione](http://www.fondazioneifel.it/formazione)



Twitter



Facebook



YouTube

