

GUIDA ALLA RICERCA E AL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE PER LE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

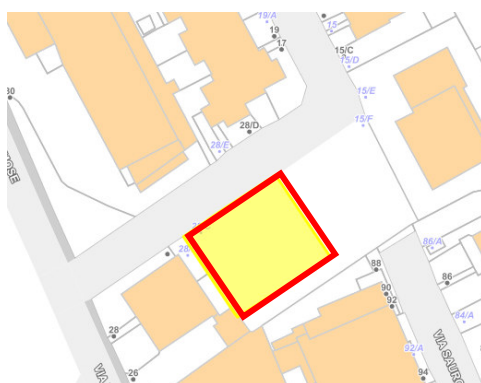
Al fine di consentire a ciascun contribuente di adempiere ai propri obblighi tributari si ritiene di mettere a disposizione una breve guida che consenta di risalire alla base imponibile ai fini IMU di un'area fabbricabile a partire dai dati catastali.

Si possono così sintetizzare tre passaggi fondamentali:

- 1) Ricerca della destinazione urbanistica,
- 2) Ricerca della consistenza in termini di superficie,
- 3) Ricerca della base imponibile ai fini IMU.

Per dare concretezza a questi punti si riporta un esempio pratico:

Un contribuente è proprietario di un'area edificabile ricadente nel territorio di Legnano. Si pone quindi il quesito del calcolo della base imponibile ai fini IMU del proprio immobile.



Estratto mappa catastale

1) Ricerca della destinazione urbanistica:

La prima ricerca si deve concentrare sulla individuazione del tessuto edilizio previsto dal PGT vigente tramite la piattaforma Web <https://pgt.comune.legnano.mi.it/> e utilizzando i dati catastali di Foglio e Mappale/Particella presenti in visura.


Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2025 Ora: xx.xx.xx

Visura n.: xxxxxxxx Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2025

Dati della richiesta		Comune di LEGNANO (Codice: E514)	
Catasto Terreni		Provincia di MILANO	
		Foglio: 54 Particella: 1234	

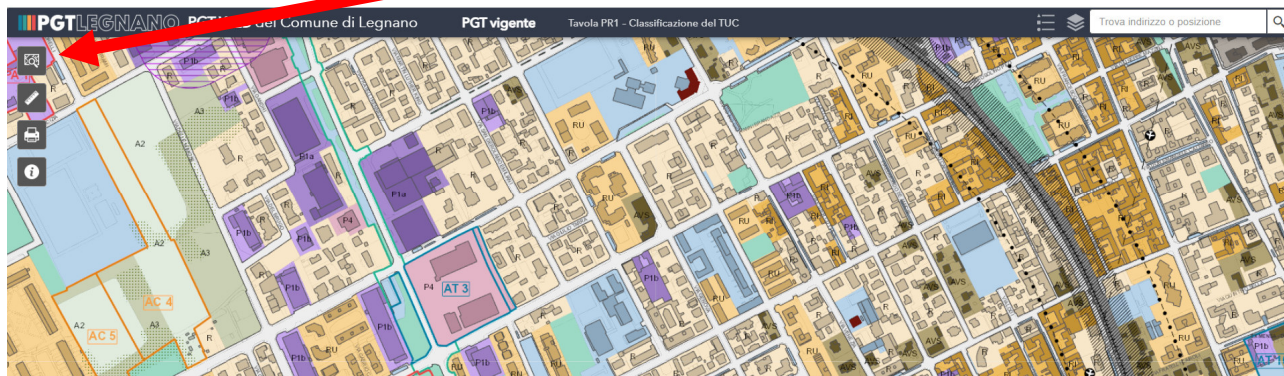
INTESTATO

1	IMMOBILIARE FANTASIA sede in LEGNANO (MI)	11111111111111	(1) Proprietà 1/1
---	---	----------------	-------------------

Unità immobiliare dal 05/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub				Dominicale	Agrario	
1	54	1234	-	SEMINATIVO 2	06 20		Euro 3,20 L. 6.200	Euro 3,20 L. 6.200	SCRITTURA PRIVATA del XXX/XX/XXXX in atti dal XXX/XX/XXXX (n. XXXXXXXXX)
Notifica									
Annotazioni									

Nella piattaforma Web selezionare la ricerca sulla apposita icona:



Indica nella maschera Attività che si è aperta, nella apposita sezione, il Foglio e il numero di Mappale riportati in visura:

Ricerca su CATASTALE

Attività Risultati

LGN_Mappali_interrogazione

Criteri di interrogazione

Foglio = 54

Inserisci il numero FOGLIO

Mappale = 1234

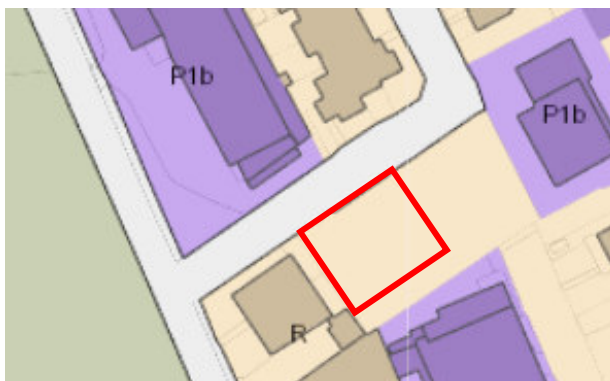
Inserisci il numero MAPPALE

(Foglio = '54') AND (Mappale = '1234')

Applica

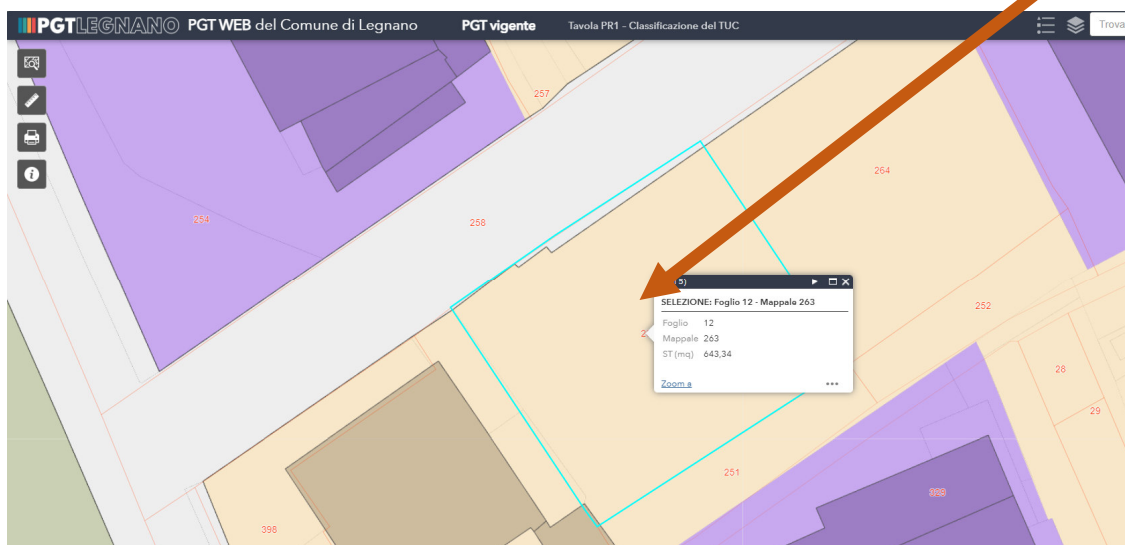
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	Superficie
	Foglio	Particella	Sub		ha
1	54	1234		SEMINATIVO 2	0
Notifica					
Annotazioni					

Dopo aver selezionato **Applica** sulla maschera il PGT Web, vi verrà indicato l'immobile ricercato sulla cartografia comunale

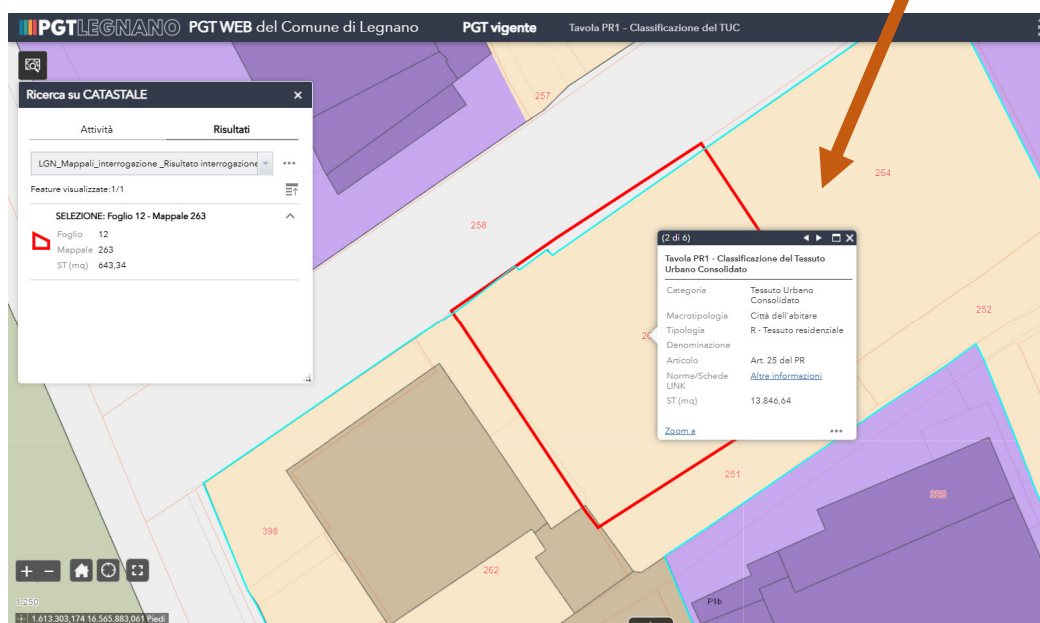


Estratto PGT web

Posando e cliccando con il cursore sul numero di mappa verrà analizzato dall'applicativo web il mappale ricercato.



Continuando sempre sulla freccia bianca (1 di 6) per tutte le finestre (ad esempio 1 di 6) verranno individuate le caratteristiche del mappale e tra queste il tessuto urbanistico corrispondente.



In questo esempio la ricerca effettuata ha accertato che trattasi di un'area ricadente nel **tessuto R** disciplinato dall'art. 25 delle Norme di Attuazione del PGT.

L'applicativo Web effettua ricerche puntuali, pertanto è possibile che su punti differenti di un unico mappale si trovino condizioni diverse (ad esempio sulle fasce di vincolo). Si suggerisce di prestare pertanto particolare attenzione alla consistenza urbanistica dell'intera area. A riguardo un Certificato di Destinazione Urbanistica CDU rilasciato dall'Ufficio Urbanistica e Pianificazione potrebbe fornire un valido supporto.

2) Ricerca della consistenza

In assenza di un rilievo strumentale che attesti la reale dimensione dell'area (Sf) di proprietà la visura catastale riporta la superficie del mappale:

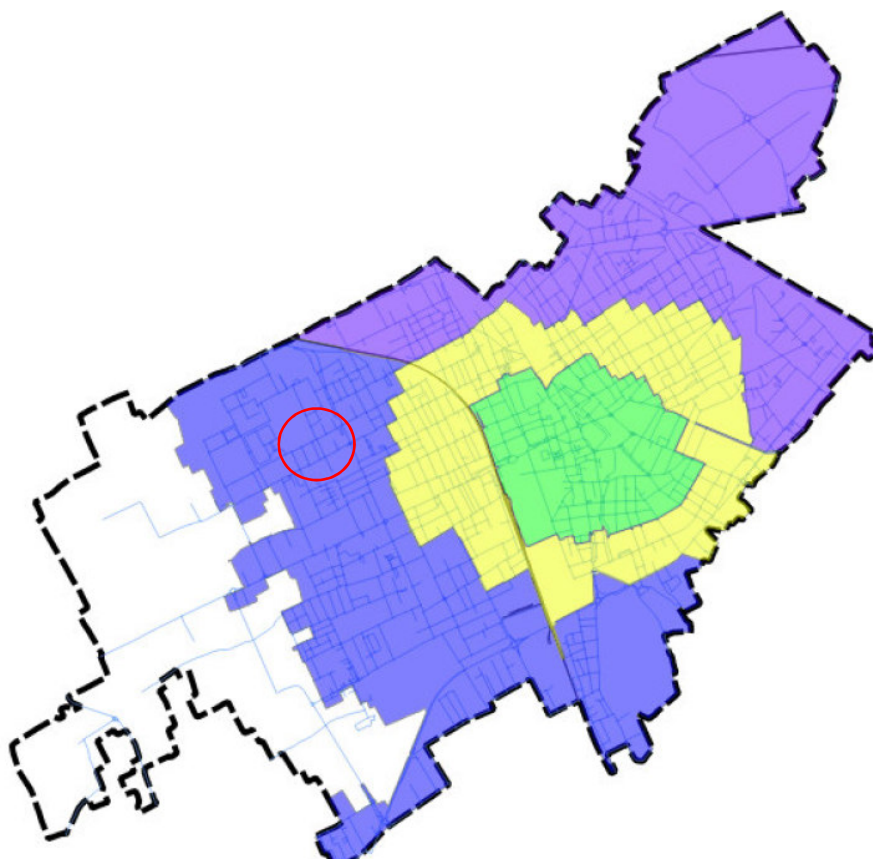
CARTA IMMOBILIARE DEL 01/11/1970										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca.	Deduz.	Reddito		SCRITTURA PRIVATA del XX/XX/XXXX in atti dal XX/XX/XXXX (n. XXXXXXXX)
1	54	1234		-	SEMINATIVO 2	06 20		Dominicale Euro 3,20 L. 6.200	Agrario Euro 3,20 L. 6.200	
Notifica										
Annotazioni										

Questo dato in assenza di verifiche strumentali può essere utilizzato per il calcolo dell'imposta.

3) Ricerca base imponibile ai fini IMU

Individuata la destinazione urbanistica e la consistenza, il contribuente dovrà ricercare in quale zona territorialmente omogenea ricade il lotto.

Tale ricerca dovrà essere fatta sulla apposita planimetria inserita nella relazione peritale allegata alla delibera di Giunta:



- centrale (tinta verde),
- semicentrale (tinta gialla)
- periferica (tinta blu/viola incrementato delle superfici del PA,4 PA 5 e PA 6),

Nel caso in esame il contribuente è proprietario di un'area ricadente in zona periferica.

Conseguentemente dalla tabella deliberata viene così individuato il valore unitario corrispondente in zona periferica:

ZONA -TUC Tessuto Urbano Consolidato	RIFERIMENTO	DESTINAZIONE	INDICE	VALORE			UNITA'
				CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA	
R – Tessuto residenziale	Art. 25 NdA	RESIDENZIALE	0,30	344	224	199	€/mc ^a
note:		€/mc ^a Valore per unità di volume					
		€/mq ^c Valore per unità di superficie fondiaria					
(1) aree libere ovvero parzialmente edificate senza volumetria urbanistica esistente.							

Considerando che trattasi di valori interni al TUC, i valori sono generalmente al metro cubo (€/mc) pertanto il calcolo della base imponibile viene così riassunto:

Calcolo del Volume Urbanistico VU : Sf (mq) x indice (mq/mq) x altezza virtuale (m)

620 mq x 0,3 mq/mq x 3 m= 558 mc

Calcolo della base imponibile V_{area} : 558 mc x 199 €/mc = 111.042,00 €

All'interno del TUC vi sono due tessuti, RU e RV, che sono valutati unitariamente €/mq di superficie fondiaria.

Ai valori così calcolati potranno essere applicati i coefficienti correttivi **Ic** che adatteranno il valore dell'area alla condizione di fatto e di diritto esistenti.

	Riduzioni-aggiunte (da applicare ai valori di riferimento) ¹⁹	Ic
1	Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio storico, artistico, architettonico, ambientale e paesaggistico (ad esempio NAF, AVS, EVS)	1,15
2	In caso di utilizzazione edificatoria di un'area, di demolizione di fabbricato oppure di interventi di recupero di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d), f) del DPR 380/2001	1,15
3	Presenza di servitù (limitatamente alla porzione d'area gravata)	0,95
4	Vincoli e tutele	massimo 0,95
5	Oneri di bonifica di suoli contaminati ai sensi del D.lgs. 152/06 a seguito di approvazione del progetto operativo di bonifica con atto della autorità competente (Comune) e valori di adattamento del terreno.	Importo frazionato come da progetto operativo e da nota tecnica 5)
6	Particolare configurazione dell'area	0,85
7	Fascia di rispetto stradale (art. 38 NdA PdR) alla nota tecnica 7) e comunque in relazione alla effettiva dimensione della fascia.	0,85
8	Fascia di salvaguardia Potenziamento del Sistema Gottardo (in relazione alla effettiva dimensione della fascia)	0,70

1

Quindi:

¹ Per la corretta applicazione dei coefficienti si rimanda alla relazione allegata dalla deliberazione di Giunta Comunale

Calcolo base imponibile adattata V_{aa} : $V_{area} \times Ic = 111.042,00 \text{ €} \times Ic$ (come da tabella).

Nella ipotesi che l'area fabbricabile sia di particolare pregio ambientale il valore verrà adattato a:

$$V_{aa} = 111.042,00 \text{ €} \times 1,15 = 127.698,30\text{€}$$

Determinata la base imponibile, l'imposta potrà essere calcolata tramite il programma di calcolo, presente su https://www.amministrazionicomunali.net/imu/calcolo_imu.php?comune=legnano, che darà anche la possibilità di compilare e stampare il modello F24 di pagamento.

Nota: in caso di dubbi o incertezze il contribuente potrà rivolgersi:

- all'Ufficio Urbanistica e Pianificazione in relazione alla destinazione urbanistica della propria area fabbricabile ai contatti:

Telefono: 0331471100 - 0331471113

Email: uff.pianificazione@comune.legnano.mi.it

- all'Ufficio Tributi in relazione al calcolo della consistenza e della base imponibile.

Telefono: 0331471245 - 0331471268 - 0331471270 - 0331471271 - 0331471310

Email: info.tributi@comune.legnano.mi.it