

COMUNE DI PERFUGAS

Città Metropolitana di Sassari

UFFICIO TRIBUTI

Valori approvati con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 167 (RG n.453) del 16/05/2006

Introduzione

La presente tabella è redatta allo scopo di rendere noti i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, quali parametri di riferimento idonei ad orientare il contribuente nella individuazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) di cui all'art. 1, comma 738 e ss, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

In particolare, l'art. 1, comma 741, lett. d) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, definisce **area fabbricabile** *“l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”*.

Trova inoltre applicazione ai fini della nozione di area edificabile l'art. 36, comma 2, del decreto – legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248.¹

Il successivo comma 746, del medesimo art. 1, declina la base imponibile della fattispecie di cui trattasi, prevedendo che la stessa è costituita *“...**dal valore 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 medi 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) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, 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 ...”*.

Per le aree fabbricabili, dunque, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali assegnati dagli uffici competenti (Agenzia delle Entrate) tali da costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

¹ Art. 36, comma 2, DL n. 223/2006, conv. con modificazioni dalla L. n. 248/2006

“Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Destinazione	Zona	Valore al mq
Residenziale	A	10,33
Residenziale	B	25,82
Residenziale	B1	20,66
Residenziale – da lottizzare e urbanizzare	C	12,91
Residenziale in agro - frazioni	B2	7,75
Industriale / Artigianale	D	5,93
Industriale / Artigianale – da urbanizzare	D	3,07

I valori di cui alla precedente tabella:

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nella tabella, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore.