



AVVISO PER IL PAGAMENTO IMU DELLE AREE FABBRICABILI IN RELAZIONE AL NUOVO PIANO STRUTTURALE

Il presente avviso tratta della applicazione dell'IMU alle aree fabbricabili a seguito della approvazione del nuovo piano strutturale, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 31.5.2016, riprendendo al riguardo quanto già comunicato con la precedente nota in data 1.1.2016, riferita al saldo IMU 2016, che ora si estende agli anni successivi:

1. Premesso che con ordine di servizio prot. n° 95574 del 7.9.2016 il Segretario Generale ha costituito un gruppo di lavoro finalizzato alla ridefinizione del valore delle aree fabbricabili a seguito dell'adozione del nuovo piano strutturale, gruppo composto in particolare dai dirigenti dei Settori 1, 4, 5 e 8.
2. Premesso altresì che detto gruppo ha concluso i lavori con la relazione finale prot. n° 127407 del 17.11.2016, le cui conclusioni si riportano a seguire:
 - a) Le norme di salvaguardia contenute nell'art. 29 della "Disciplina Generale di Piano", elaborato QP5, comportano che fuori dal perimetro del territorio urbanizzato non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ad eccezione di quanto previsto all'interno degli "Ambiti delle aree agricole e forestali".
 - b) Questi ultimi ambiti non sono comunque da considerare come aree fabbricabili, in quanto mancanti della relativa caratteristica oggettiva, dato che gli eventuali interventi di costruzione di nuovi edifici rurali dipendono dalla natura soggettiva dell'avente titolo.
 - c) Le aree di trasformazione individuate dal PS al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ed oggetto di copianificazione, sono soggette alle stesse limitazioni di cui al punto 1. Pertanto in tali aree non è consentito alcun intervento di nuova edificazione.
 - d) Dal punto di vista tributario, in particolare ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), ciò significa che, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, non sussistono più le caratteristiche previste per la sussistenza delle aree fabbricabili dalla normativa vigente.

e) La mancanza dei presupposti suddetti comporta che non è dovuta l'IMU aree fabbricabili sui terreni ubicati fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, a decorrere dalla adozione del nuovo strumento urbanistico, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 31.5.2016, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 24 del 15.6.2016: in concreto con effetto a decorrere dalla seconda rata dell'anno 2016, in scadenza il 16.12.2016.

f) Resta ovviamente dovuta l'imposta, anche fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504, secondo cui *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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."* In tali casi infatti non si è in presenza di un'area fabbricabile ai sensi degli strumenti urbanistici, ma di una finzione giuridica che, ai fini della tassazione, richiama la fabbricabilità per la individuazione della base imponibile.

3. Nei casi in cui il terreno ricada in parte dentro ed in parte fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, si considera come area fabbricabile soggetta ad IMU la parte di superficie ricadente all'interno del suddetto perimetro.

Lucca, 31.5.2018

Il Dirigente

Dott. Lino Paoli

(documento firmato digitalmente)