



CITTÀ DI CHIVASSO

Città Metropolitana di Torino

**TRATTAMENTO FISCALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU,
A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.C., EFFETTUATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE N. 76 DEL 7 OTTOBRE 2025 DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA
19 OTTOBRE 2025**

***La deliberazione e tutti gli elaborati sono pubblicati sul sito Internet del
Comune di Chivasso - www.comune.chivasso.to.it, ai seguenti link:***

- <https://www.comune.chivasso.to.it/it/page/adozione-del-progetto-preliminare-variante-generale-al-p-r-g-c-ai-sensi-dellart-15-della-l-r-56-77>
- <https://website.pa-online.it/geoportale-chivasso/gismaster/variante-generale-al-p-r-g-c-ai-sensi-dellart-15-della-l-r-56-77/>

Si riportano qui di seguito alcune precisazioni per la determinazione dell'IMU 2025 per le aree fabbricabili, a seguito dell'adozione del Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C.:

- Ai sensi dell'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge n. 160/2019, per area fabbricabile si intende **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**. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera
- L'art. 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 stabilisce che **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.

- **Differente nozione di edificabilità urbanistica e fiscale ai fini IMU:** L'edificabilità fiscale x l'Ufficio Tributi è legata all'incremento di valore patrimoniale del terreno, in funzione ad un cambio di destinazione urbanistica che, ancorchè non ancora in via definitiva, l'ha reso edificabile
- **Comunicazione intervenuta edificabilità:** l'art. 31 comma 20 Legge n. 289/2002 stabilisce che i Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente. L' Art. 8 commi 7-8 del vigente Regolamento disciplinante l'IMU stabilisce che *“Ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, il Comune comunica al proprietario l'intervenuta edificabilità dell'area tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC da inviarsi agli intestatari della Particella catastale interessata. **La mancata comunicazione dell'intervenuta edificabilità dell'area può determinare, ove il Comune non possa provare che il contribuente abbia comunque avuto conoscenza di tale intervenuta edificabilità, la non applicabilità di sanzioni ed interessi sulla maggiore imposta dovuta, ai sensi dell'art. 10, comma 2 L. 212/2000.**”*
- **Definizione di base imponibile dell'area fabbricabile:** l'art. 1 comma 746 della Legge 160/2019 stabilisce che, per le aree fabbricabili, il valore 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche
- **Il valore della base imponibile durante l'iter dello strumento urbanistico**
Sentenza di Corte di cassazione nn. 25506/2006, 4863/2020–23065/2019–33579/2019– n.18386/2020- n.21329/2020- 28253-2020–8871/2016, 17491/2021, 41738/2021 17933/2021, 34289/2022, 32529/2022, 32530/2022, 32531/2022, 8204/2022, 7928/2022, 12043/2023, 12212/2023, 14600/2023, 14623/2023, 14628/2023, 14634/2023, 18387/2023, 24547/2023, 6690/2024: con la perdita dell'inedificabilità di un suolo si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso come area fabbricabile. Fermo restando che il suolo diventa fabbricabile, la minore o maggiore attualità e potenzialità della edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse ai fini ICI/IMU
- L'art 8 del vigente Regolamento disciplinante l'IMU stabilisce che, ferma restando la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili ai sensi della norma statale (VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO, come sopra definita), al fine di semplificare gli adempimenti da parte dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo degli Uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. Fino a nuova determinazione della Giunta Comunale, continuano a trovare applicazione, **ai soli fini indicativi**, i valori adottati ai fini ICI, con *deliberazione Giunta Comunale n. 213 del 27/11/2003*.
Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta, a condizione che per la medesima area non risulti da **atto di trasferimento della proprietà**, da **perizia** o da **altri elementi di cui gli uffici comunali sono venuti a conoscenza**, un valore superiore a quello deliberato.

Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.

1) TERRENO AGRICOLO CHE DIVENTA AREA FABBRICABILE

Dall'ADOZIONE dello STRUMENTO URBANISTICO, il terreno acquista la natura di AREA FABBRICABILE ai fini IMU; l'imposta sul terreno non può più essere calcolata come terreno agricolo (con l'imponibile desunto dal Reddito Domenicale), ma occorre far riferimento al valore venale in comune commercio, che in questa fase sconterà il fatto che l'iter amministrativo dello Strumento Urbanistico è ancora in corso. Calcolo base imponibile da valore venale con ribasso dovuto all'incertezza della conferma alla fine dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico

Dall'APPROVAZIONE dello STRUMENTO URBANISTICO, l'area fabbricabile raggiunge il suo prezzo "pieno" di mercato

Qualora lo Strumento Urbanistico sia approvato, ma l'area è in un **COMPARTO CHE RICHIEDE UN PIANO ESECUTIVO/ATTUATIVO**: la base imponibile dell'area raggiunge il suo prezzo pieno successivamente all'approvazione dello stesso

In considerazione del fatto che il Progetto Preliminare della variante generale al P.R.G.C. è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 7 ottobre 2025 divenuta esecutiva in data 19 ottobre 2025, per l'anno 2025 occorre considerare:

- 10 MESI TERRENO AGRICOLO
- 2 MESI AREA FABBRICABILE

Qualora non disponibili atti di compravendita recenti o perizie o altri atti o documenti da cui si possa evincere il VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO, la base imponibile IMU per il periodo novembre-dicembre 2025, può essere determinata utilizzando i valori indicativi che verranno a breve determinati con deliberazione della Giunta Comunale, con eventuale conguaglio con quanto già versato entro il 16 dicembre 2025.

2) AREA FABBRICABILE CHE DIVENTA TERRENO AGRICOLO

Dall'ADOZIONE dello STRUMENTO URBANISTICO, il terreno non deve più pagare come area fabbricabile (sulla base del valore venale in comune commercio), bensì come terreno agricolo (base imponibile determinata a partire dal Reddito Domenicale)

In considerazione del fatto che il Progetto Preliminare della variante generale al P.R.G.C. è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 7 ottobre 2025 divenuta esecutiva in data 19 ottobre 2025, per l'anno 2025 occorre considerare:

- 10 MESI AREA FABBRICABILE
- 2 MESI TERRENO AGRICOLO

Qualora non disponibili atti di compravendita recenti o perizie o altri atti o documenti da cui si possa evincere il VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO, la base imponibile IMU per il periodo gennaio-ottobre 2025, può continuare ad essere determinata utilizzando i valori indicativi adottati ai fini ICI, con deliberazione Giunta Comunale n. 213 del 27/11/2003.

Per informazioni:

Ufficio Tributi - Telefono: 011 9115243-245-254-255; e-mail: tributi@comune.chivasso.to.it; www.comune.chivasso.to.it, oppure su appuntamento, da fissare contattando i recapiti sopra indicati, nei seguenti orari: LUNEDI' – MERCOLEDI' – VENERDI' ore 9.00-14.00, MARTEDI' - GIOVEDI' ore 9.00-12.30 e 14.00-17.30