



## CITTÀ DI CHIVASSO

UFFICIO TRIBUTI

### **Nota di approfondimento**

#### **IMU ED AREE FABBRICABILI A SEGUITO ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE AL PRGC EFFETTUATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 76 DEL 7 OTTOBRE 2025 DIVENUTA ESECUATIVA 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](http://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 2025/2026 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 per 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 e 8 del vigente Regolamento disciplinante l'IMU stabiliscono che *"7. 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. 8. 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.

**Con deliberazione della Giunta Comunale n. 116 del 21 maggio 2026 sono stati adottati i nuovi valori indicativi medi applicabili alle aree fabbricabili ai fini IMU, a decorrere dal mese di NOVEMBRE 2025.**

## **1) TERRENO AGRICOLO DIVENUTO 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 stabiliti con *deliberazione della Giunta Comunale n. 116 del 21 maggio 2026*, con eventuale conguaglio con quanto già versato entro il 16 dicembre 2025. Gli stessi valori trovano applicazione per l'anno 2026.

## **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 fino al mese di ottobre 2025 può continuare ad essere determinata utilizzando i valori indicativi adottati con *deliberazione Giunta Comunale n. 213 del 27/11/2003*.

**INDICI CORRETTIVI DEI VALORI MEDI ORIENTATIVI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU, DI CUI ALLA DELIBERAZIONE G.C. N. 116 DEL 21 MAGGIO 2026**

Con la deliberazione sopra citata sono stati stabiliti i valori medi orientativi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU. Tali valori non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta, né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 1 comma 746 Legge n. 160/2019), secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse. In presenza di perizia tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

Detti valori saranno applicabili dalla data di approvazione della Variante Generale al PRGC.

A decorrere dalla data in cui è divenuta esecutiva la deliberazione di adozione del Progetto Preliminare della Variante Generale al PRGC (19 ottobre 2025) e fino alla conclusione dell'iter di approvazione definitiva del nuovo documento di pianificazione urbanistica., detti valori sono ridotti del 20%.

**SI DEMANDA ALL'ACCLUSA TABELLA, DOVE SONO RIPORTATI I VALORI ORIENTATIVI MEDI PER SINGOLA ZONA URBANISTICA**

Ai fini di una maggior caratterizzazione delle aree in funzione della loro valorizzazione, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con la deliberazione sopra citata si è stabilito di applicare i seguenti indici correttivi ai valori indicativi medi delle singole zone urbanistiche:

**A) PIANI ESECUTIVI**

Con l'avvicinarsi della certezza di attuazione dell'edificazione, l'area assume via via maggiore valore. Sono da applicarsi i seguenti correttivi:

- |                       |      |
|-----------------------|------|
| o adozione            | +5%  |
| o approvazione        | +10% |
| o stipula convenzione | +20% |

**B) SERVITU'**

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area potrà essere riconosciuto un indice di deprezzamento **fino al 5%** del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area

**C) FONDI INTERCLUSI**

In presenza di un fondo intercluso, verrà applicato un indice di deprezzamento **fino al 10%** del valore base, qualora la stessa risulti limitativa della concreta utilizzazione dell'area, ove sia necessaria l'individuazione di una servitù di passaggio per la sua concreta utilizzazione edificatoria, ove non realizzabile unitamente al fondo servente

**D) PARTICOLARE CONFIGURAZIONE DELL'AREA**

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal PRGC, non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento **fino al 10%** del valore base

**E) FASCE DI RISPETTO**

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento **fino al 20%** del valore base, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori rendendola di fatto inedificabile, fatta salva la trasferibilità dell'edificazione.

**F) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento si sommano algebricamente tra loro prima di essere applicati e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 30% del valore base.