



COMUNE DI LANCIANO

Città Medaglia d'Oro al V. M.

PROVINCIA DI CHIETI

[eMail Certificata: comune.lanciano.chieti@legalmail.it](mailto:comune.lanciano.chieti@legalmail.it)

P.IVA 00091240697

Oggetto: Terreni ricadenti nell'art.44 delle vigenti NTA allegate al PRG. Parere sull'assoggettabilità a imposizione IMU.

È pervenuto presso gli uffici comunali un quesito in ordine all'assoggettabilità ad IMU delle aree ricadenti nell'Art. 44 delle vigenti NTA al PRG, che recita al comma 4:

Nelle aree per attrezzature di interesse comune di nuovo insediamento, pubblici o privati ad uso pubblico, sono ammessi interventi per attrezzature tecniche urbane, parcheggi pubblici e di uso pubblico, attività culturali, ricreative, sportive e per lo spettacolo (ivi comprese le aree attrezzate per gli spettacoli viaggianti e lo stazionamento dei camper), centri per anziani, ricettività a fini sociali, comunità di recupero, ecc. In queste aree il PRG si attua per intervento diretto, con un Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) pari a 0,3 mq/mq.

La delibera di Giunta Comunale 163 del 29/07/2020, disciplinante gli aggiornamenti ai fini IMU, fa riferimento principalmente ad aree a prevalente destinazione residenziale e produttiva, non coinvolgendo determinazioni specifiche riferite ad aree ricadenti nell'Art. 44.

L'art 2.1.a del D. lgs 504/1992 recita: *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.*

In generale, per i terreni destinati a servizi ed attrezzature pubbliche o comunque preordinati all'acquisizione anche mediante esproprio, da parte del Comune o di altri enti competenti, di cui al Capo III (*Aree per il soddisfacimento dello standard minimo*) delle NTA, l'assoggettamento ad IMU è quindi funzione della suscettibilità edificatoria.

Da ciò ne deriva l'effettivo assoggettamento ad imposizione IMU con base imponibile da determinare *secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.*

Tuttavia, in assenza di procedure espropriative in corso, e quindi di una determinazione attuale dell'indennità d'esproprio, tenendo conto di quanto previsto all'Art.33.4 delle NTA sulla rotazione degli usi nonché delle previsioni del Piano dei Servizi, il contribuente, verificate le condizioni previste dall'art. 44, è tenuto all'autodeterminazione della base imponibile con il criterio del valore di mercato, non trascurando che in sede di eventuale futura espropriazione verrà determinato l'effettivo valore dell'indennità con compensazione sull'imposta già versata.

In conclusione, se su un determinato lotto si concretizzano delle possibilità edificatorie per il privato, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 44, l'area è assoggettata al pagamento dell'IMU secondo una base imponibile che va determinata con il criterio del valore di mercato.

In questa sede di autodeterminazione, sul principio d'iniziativa edificatoria pendente anche in capo al privato, lo stesso ha facoltà di calibrare il valore venale, e quindi la base imponibile, con riferimento ad una o più fattispecie ammesse dall'Art. 44.4.

Il Dirigente
Programmazione Urbanistica e Ambiente
Ing. Andrea De Simone

Il Dirigente
Finanze
Dott. Paolo D'Antonio