

STRUMENTI URBANISTICI E IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Considerato che con Delibera di C.C. n. 19 del 10.04.2019 è stata APPROVATA la variante ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e le controdeduzioni alle osservazioni pervenute - avente ad oggetto la Variante puntuale semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222, fattispecie di cui agli artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., per la riattivazione dell'efficacia di alcune previsioni urbanistiche decadute e individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. 65/2014

In data **02.05.2019** è stato pubblicato l'avviso di approvazione della variante sul BURT n.18.

Le previsioni urbanistiche delle aree di trasformazione, riattivate con la suddetta variante, perdono di efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione della variante.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 26.04.2021 è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale, ai sensi degli artt. 17 e 92 della LRT 65/2014;

L'Amministrazione Comunale dovrà avviare la formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 della LRT 65/2014, con il quale dovranno essere previste le nuove aree di trasformazione per l'intero territorio comunale.

Dalla data del 2/5/2024 sono fatte salve le disposizioni transitorie previste all'art. 222 della L.R. 65/2014.

Nel periodo transitorio, fino ad approvazione del nuovo Piano Operativo (ex Regolamento Urbanistico) sono consentiti solamente interventi edilizi di cui alle seguenti norme:

- art. 93 della LRT 65/2014 specifica che "...il procedimento di formazione del piano strutturale o della variante generale ha durata massima non superiore a tre anni decorrenti dall'avvio del procedimento...."

- lo stesso art. 93 della LRT 65/2014, al co.2, dispone inoltre che "fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano strutturale o della variante generale, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva".

In pratica significa che dal 2/5/2024 e fino ad approvazione del nuovo Piano Operativo non sono consentite nuove edificazioni su terreni privi di piano attuativo convenzionato.

In merito, sono in corso incontri informativi tra i tecnici comunali e i cittadini proprietari dei terreni soggetti a decadenza.

La nozione di edificabilità rilevante ai fini tributari è distinta ed autonoma rispetto a quella rilevante ai fini urbanistici, essendo diverse le finalità perseguite dalla legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale.

A dimostrazione di questo la giurisprudenza (Cassazione n.12379/2013, Cassazione n.26897/2021, ecc.) applica sempre il dettato normativo in materia di aree edificabili, non dando quindi rilevanza al fatto che lo strumento urbanistico adottato dal Comune (basta quello generale PRG) sia stato successivamente oggetto di richieste di revisione o non abbia ancora avuto attuazione, anche dopo diverso tempo dalla sua adozione ed oltre i termini massimi del regime di salvaguardia.

Pertanto per quanto riguarda l'assolvimento dell'IMU sulle aree edificabili si possono presentare le seguenti situazioni:

-il terreno agricolo definito edificabile dal Comune fino al 2/5/2024 e confermato edificabile dal nuovo Piano Operativo che sarà approvato, è soggetto al pagamento dell'IMU in continuità, negli anni potrebbero variare i valori e l'aliquota ma non la natura del cespite

-il terreno agricolo definito edificabile dal Comune fino al 2/5/2024 potrebbe essere confermato edificabile dal nuovo Piano Operativo ma modificato nella superficie ovvero nelle condizioni di edificabilità, anche in questo caso l'IMU è dovuta in continuità; il calcolo con le nuove condizioni decorre dalla data di approvazione del nuovo Piano Operativo

-il terreno agricolo definito edificabile dal Comune fino al 2/5/2024 potrebbe essere non confermato edificabile dal nuovo Piano Operativo, in questo caso l'IMU sull'area edificabile non è dovuta a decorrere dal 2/5/2024; eventuali somme pagate successivamente al 2/5/2024 verranno rimborsate, su istanza di parte e successivamente all'approvazione del nuovo Piano Operativo

-con l'approvazione del nuovo Piano Operativo potrebbero essere individuati nuovi terreni con potenzialità edificatorie, in questo caso la assoggettabilità al pagamento dell'IMU decorre dalla data di approvazione del nuovo Piano Operativo.

Con l'approvazione del nuovo Piano Operativo il Comune provvederà a notificare a ciascun proprietario di terreni compresi in area urbana lo stato di fatto in merito alla capacità edificatoria, fornendo tutti gli elementi utili per il pagamento dell'IMU.

Per ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio Tecnico tel.0577049213 oppure all'Ufficio Tributi tel. 0577/049211