

Le aree fabbricabili

Relatore:

Arch. Laura Santinelli

Data: 19/11/2024



Scuola
iFEL
in collaborazione con

Indice

- **Le aree fabbricabili e i valori venali in comune commercio: strumenti e tecniche di individuazione**
- **Le compravendite**
- **Le aree fabbricabili in deroga**
- **Le aree pertinenziali**
- **Le aree possedute e condotte da coltivatori diretti**

Indice

- **Le aree fabbricabili e i valori venali in comune
commercio: strumenti e tecniche di individuazione**

Principi guida 1

Un'area edificabile è soggetta a tassazione IMU quando è ricompresa nello strumento urbanistico di primo livello di pianificazione

Un terreno è considerato edificatorio quando l'edificabilità risulta dagli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Principi guida 2

La qualificazione edificatoria dell'area decorre dal suo primo inserimento nello strumento urbanistico generale del Comune.

Principi guida 3

L'edificabilità di un'area non è inficiata dalla mancanza del piano attuativo, esso semmai agisce sul suo valore non sulla natura di «area edificabile»

Due tipologie di Aree Fabbricabili

- Area fabbricabile «nuda»
- Area fabbricabile «in deroga»

Processo

*ricerca dell'**OGGETTO** (banche dati e strumenti)*

*individuazione della **BASE IMPONIBILE***

*verifica del **SOGGETTO***

emissione atto invito al contraddittorio

Banche dati

- *Quali*
- *Chi le detiene*
- *Valore*
- *Significato*

Banche dati: tipologie



Banche dati: cartografiche

- Strumenti urbanistici a scala comunale
- Strumenti urbanistici a scala sovracomunale
- Vincoli comunali (cimiteriali, fasce di rispetto stradale, ferroviaria, depuratori, pozzi, etc.)
- Vincoli sovracomunali (piani territoriali di coordinamento, piani paesaggistici, piani di assetto idrogeologico, etc.)

Banche dati: cartografiche

Con la riforma costituzionale del 2001, la potestà legislativa generale appartiene allo Stato e alle Regioni, posti sullo stesso piano.

La potestà a legiferare può essere:

- esclusiva dello Stato
- residuale (esclusiva) delle Regioni
- concorrente

Banche dati: cartografiche

Strumento urbanistico regionale

- PRG (Piemonte, Trentino, Marche, Sicilia)
- PUC (Liguria, Lazio, Sardegna, Campania)
- PGT (Lombardia)
- PUG (Puglia)
- Piano di assetto del territorio - Piano degli interventi (Veneto)
-

Banche dati: cartografiche

Agenzia delle Entrate

 **Geoportale Cartografico Catastale** [Contatti e assistenza](#)

[Home](#) [Esplora la Mappa](#) [INSPIRE](#) [Guida al servizio](#) [Dati e statistiche](#)

Ricerca su Mappa

Regione:
LOMBARDIA

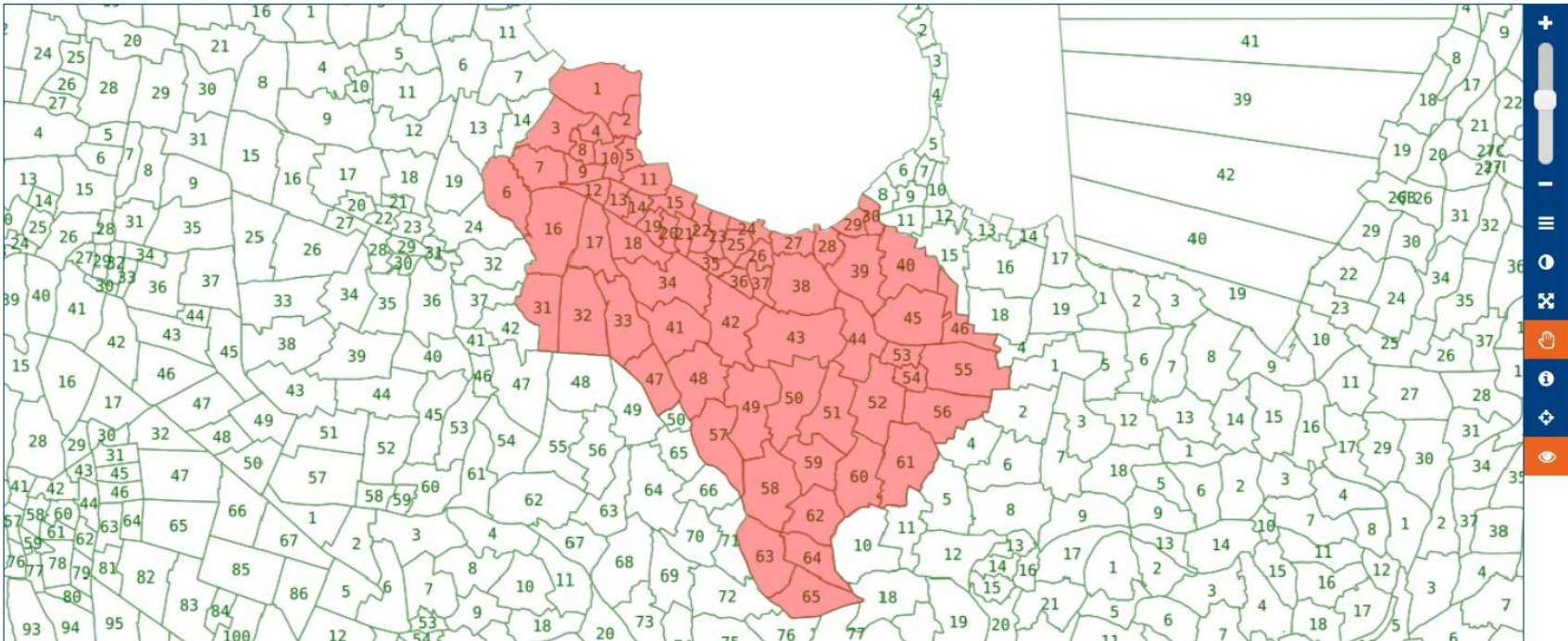
Provincia Catastale:
BRESCIA

Comune Catastale:
DESENZANO DEL GARDA

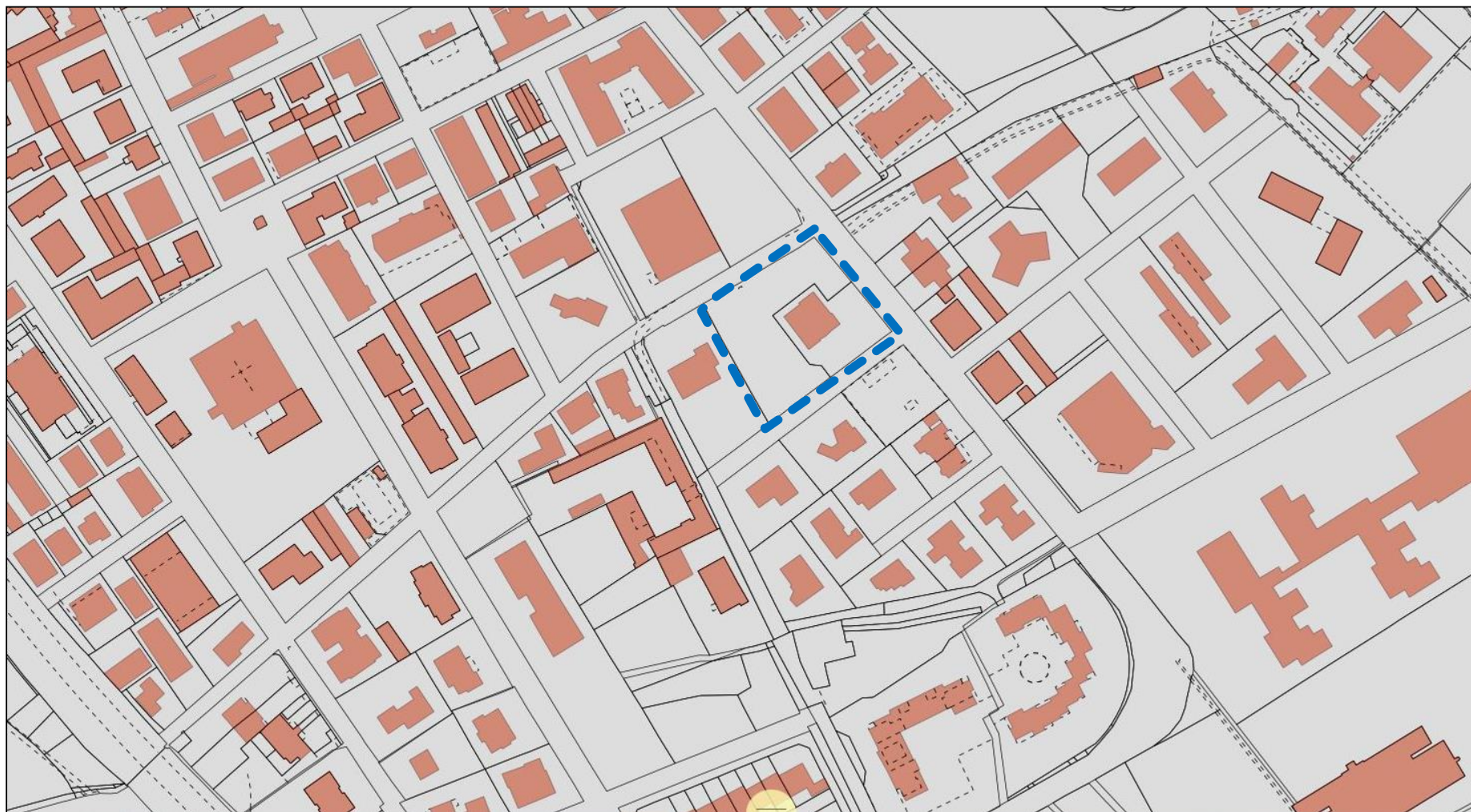
Foglio del Catasto Terreni:

Particella della mappa:

[Ricerca](#) [Cancella](#)



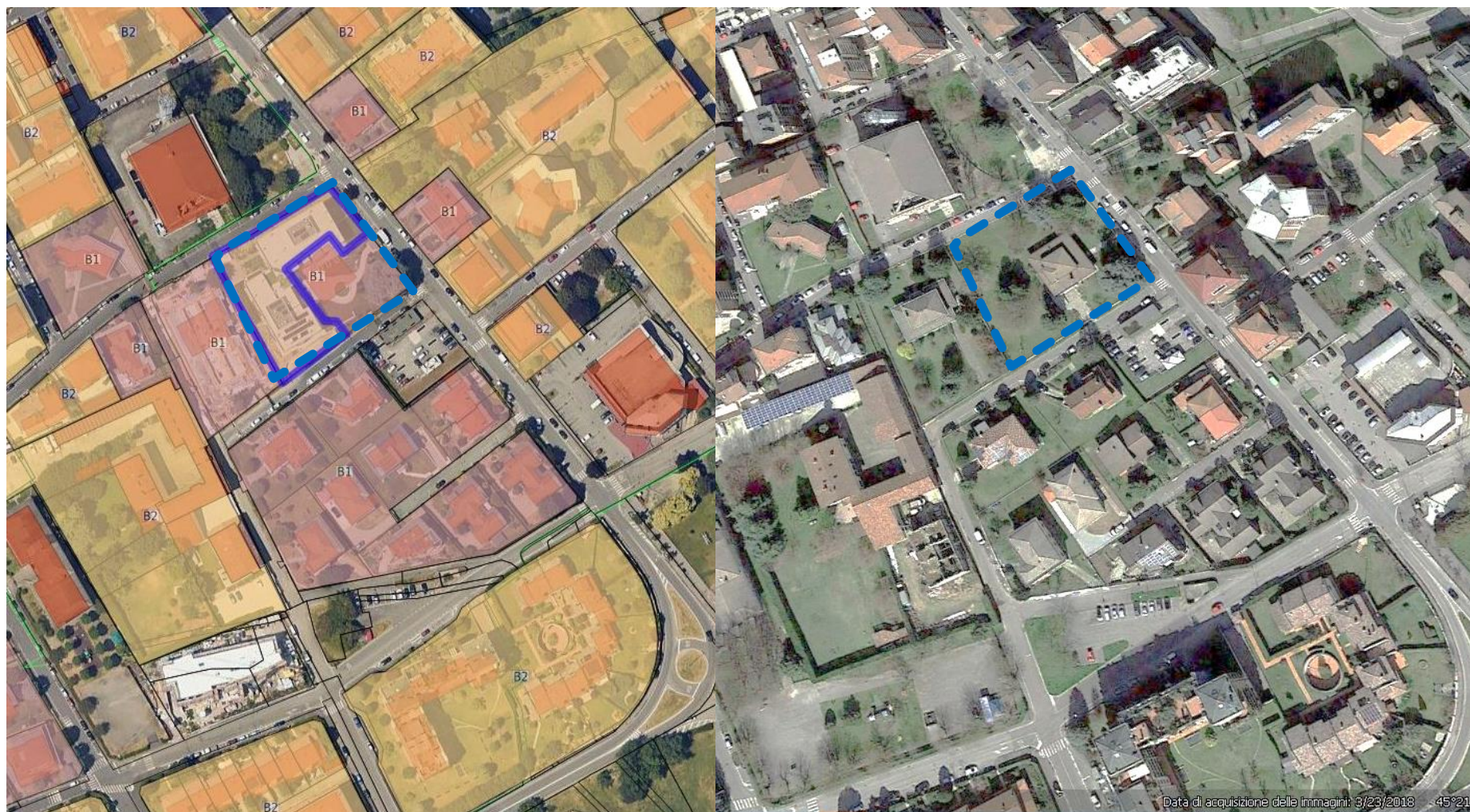
Banche dati: cartografiche



Banche dati: cartografiche



Banche dati: cartografiche



Banche dati: alfanumeriche

Catasto Terreni/Fabbricati

- dato censuario
- individuazione consistenza catastale
- estratto di mappa
- individuazione intestatari

Banche dati: alfanumeriche

Catasto Terreni – dati censuari

- Terreni con annotazione in catasto di «compravendita»
- Cambi di proprietà
- Cambi di «qualità» (dal catasto terreni al catasto urbano)

Banche dati: atti

- Atti di conciliazione effettuati dal Comune
- Accertamenti con adesione gestiti dall'Ufficio Tributi
- Comunicazioni a seguito di variante ai proprietari di aree divenute edificabili

Banche dati: chi le detiene

- Agenzia delle Entrate/Territorio
- Comune (Ufficio Tributi/Urbanistica/Edilizia)
- Uffici Provinciali/Regionali

Banche dati: recap

FONTE	LIVELLO	BASE DATI	SIGNIFICATO	VALORE
AGENZIA ENTRATE/ TERRITORIO	centrale	dati censuari, mappe catastali	individuazione consistenze catastali/individuazione intestatari	***
AGENZIA ENTRATE/ CONSERVATORIA	centrale	atti di compravendita	valore di mercato	***
		convenzioni urbanistiche, servitù di passaggio	parametri urbanistici (destinazioni d'uso, standard e oneri)	***
		atti di successione	individuazione intestatari	***
COMUNE/ UFFICIO URBANISTICA	comunale/ provinciale/ regionale	pianificazione generale e attuativa, vincoli comunali e sovracomunali, foto aeree	individuazione destinazione urbanistica, vincoli, stato reale dell'area	***
COMUNE/ UFFICIO EDILIZIA/SUAP	comunale	pratiche edilizie	parametri edilizi (superfici, indici, volumi)	***

Strumenti di individuazione

- *Quali*
- *Valore*
- *Significato*

Strumenti di individuazione GIS

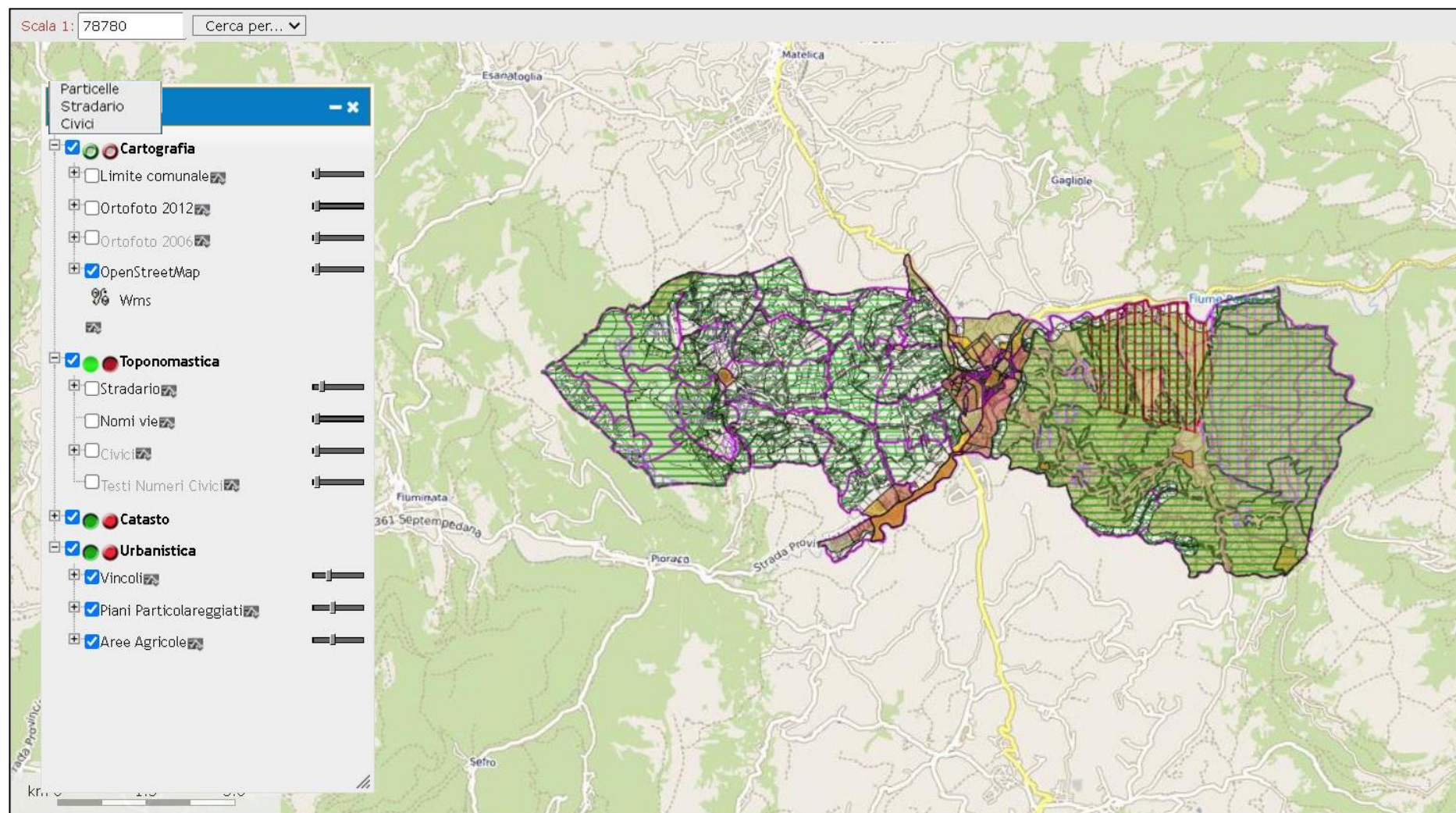
Il sistema si basa sulla "georeferenziazione" delle informazioni, ovvero sul collegamento tra posizione geografica (coordinate latitudine e longitudine) e gli archivi alfanumerici relativi agli oggetti e ai fenomeni del territorio (anagrafici, censuari, tributari e urbanistici)

Strumenti di individuazione GIS

E' realizzato attraverso sistemi web e open source sui quali sono state sviluppate specifiche applicazioni per:

- l'individuazione della destinazione urbanistica
- la consultazione e la ricerca dei dati censuari catastali
- la consultazione delle dichiarazioni IMU
- la consultazione di ogni altro dato con chiave geografica

Strumenti di individuazione GIS



Strumenti di individuazione GIS

The screenshot displays a GIS web application interface. At the top, there are search and navigation controls: 'Scala 1: 6090', 'Cerca per...', 'Foglio 1', 'Numero 10', and a 'Ricerca' button. The main map area shows a green field with a yellow parcel highlighted. A blue arrow points from the text 'Zoom sulla particella' to a magnifying glass icon in the 'Risultato' panel. Another blue arrow points from the text 'La vista si sposta sulla particella selezionata' to the same magnifying glass icon. The left sidebar contains a 'Legenda' (Legend) with categories like 'Cartografia', 'Toponomastica', and 'Catasto'. The right sidebar shows the 'Risultato' (Result) panel with a table of data and a 'Buffer intorno alla selezione' button. A 'Navigatore' (Navigator) panel is visible in the bottom right corner.

Zoom sulla particella

La vista si sposta sulla particella selezionata

Risultato:

Livello: Particelle							
Foglio	Numero	All.	Svil.	Sup	Dest. Urbanistica	Ulteriori informazioni	
1	10				Visualizza	Visualizza	

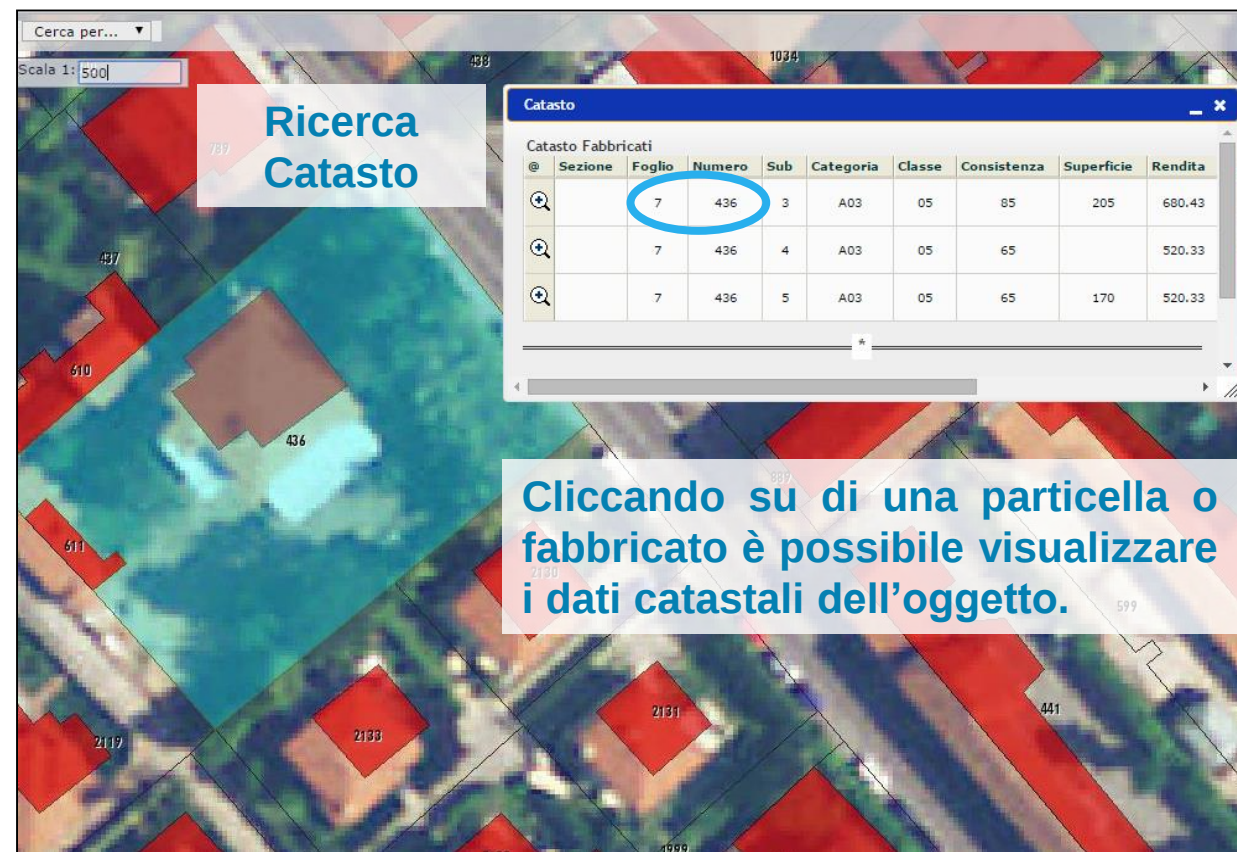
Oggetti selezionati: 1

Esporta risultato come

Buffer intorno alla selezione

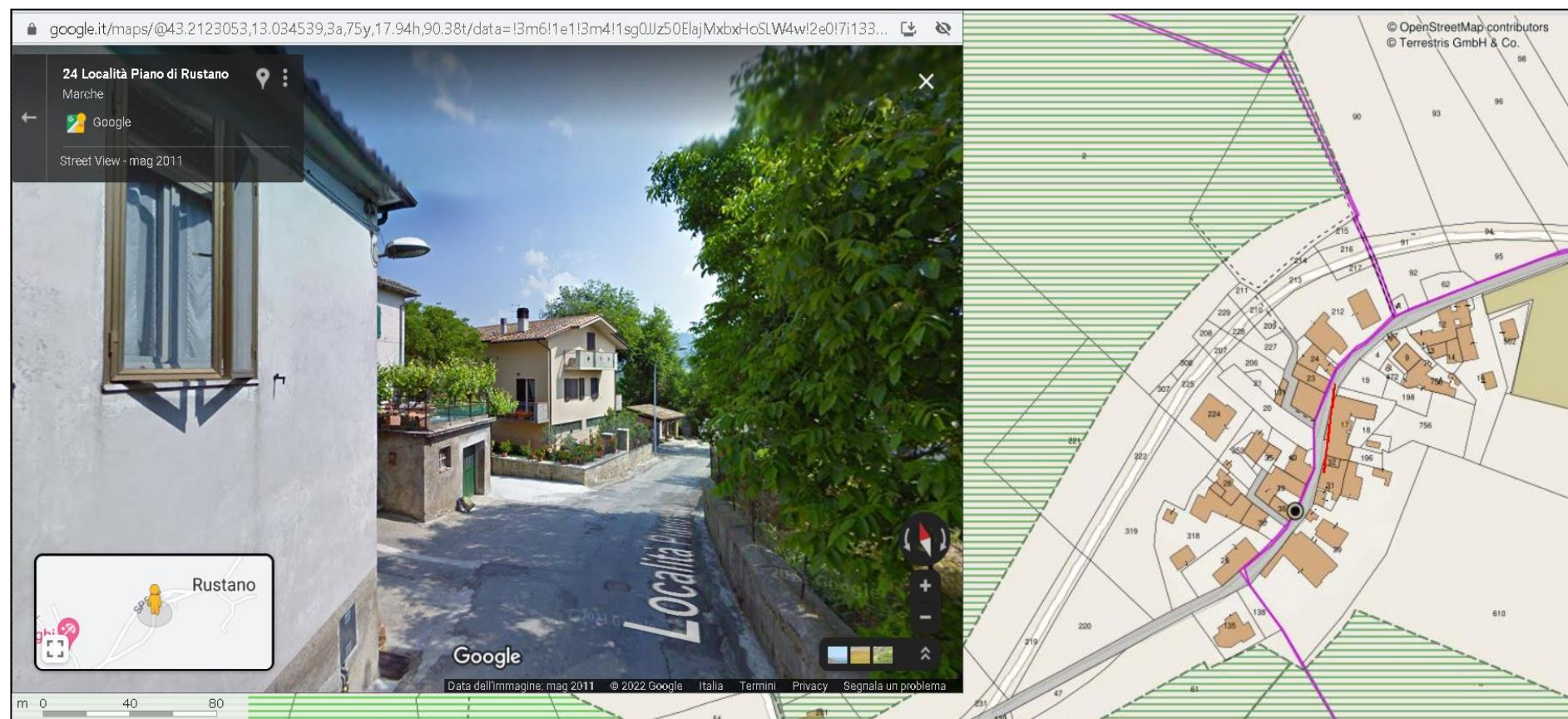
Navigatore

Strumenti di individuazione GIS



Strumenti di individuazione GIS

Funzione Street View



Strumenti di individuazione GIS

- Evidenza delle **aree edificabili**
- Evidenza degli **atti di compravendita**
- Evidenza delle **mappe catastali storiche**
- Evidenza delle **foto aeree storiche**
- Evidenza delle **dichiarazioni IMU**

Aree rilevate



Dichiarazioni IMU



Compravendite



Evidenza in mappa



Potenziali aree da accertare



Valore imponibile

- **Valore venale in comune commercio** al 1° gennaio
- Deve tenere conto:
 - ✓ **zona territoriale** di ubicazione (centro, periferia, zona rurale)
 - ✓ **indice di edificabilità** (quadro urbanistico di riferimento)
 - ✓ **destinazione d'uso consentita** (residenziale, produttivo, etc.)
 - ✓ **oneri** per eventuali lavori di adattamento del terreno
 - ✓ **prezzi medi** rilevati sul mercato

Valore imponibile – elementi che influenzano

- coefficiente di utilizzazione del suolo
- configurazione planimetrica del lotto e sua morfologia
- estensione del fronte stradale
- modalità attuative (diretta o piano attuativo)
- dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Valore imponibile

- Valore determinato dal Comune
- Valore da perizia proposta dal Comune o contribuente
(dichiarazione IMU, istanza in autotutela, contenzioso, etc.)

Valore da delibera – criteri generali

- Valore orientativo/soglia sul quale il contribuente versa
- Redatta da tecnici interni e/o esterni del territorio
- Aggiornata se presente una variazione del quadro urbanistico di riferimento
- Aggiornata se registrata una modifica del mercato immobiliare

Valore da delibera – criteri tecnici

- Si riferisce a fonti ufficiali (Valori OMI AdE, Camera di Commercio)
- Fa riferimento ai valori di compravendita del costruito
- Generalmente suddivide il territorio in zone omogenee
 - ✓ Per i comuni con un territorio vasto, microzone individuate dai fogli catastali omogenee per mercato, destinazioni d'uso prevalenti e tipologie edilizie
 - ✓ Per i comuni con territorio limitato, possibile suddivisione in capoluogo e frazioni o in zone dello strumento urbanistico

Valore da delibera – criteri tecnici

Fonte: Agenzia Entrate

Quotazioni immobiliari

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

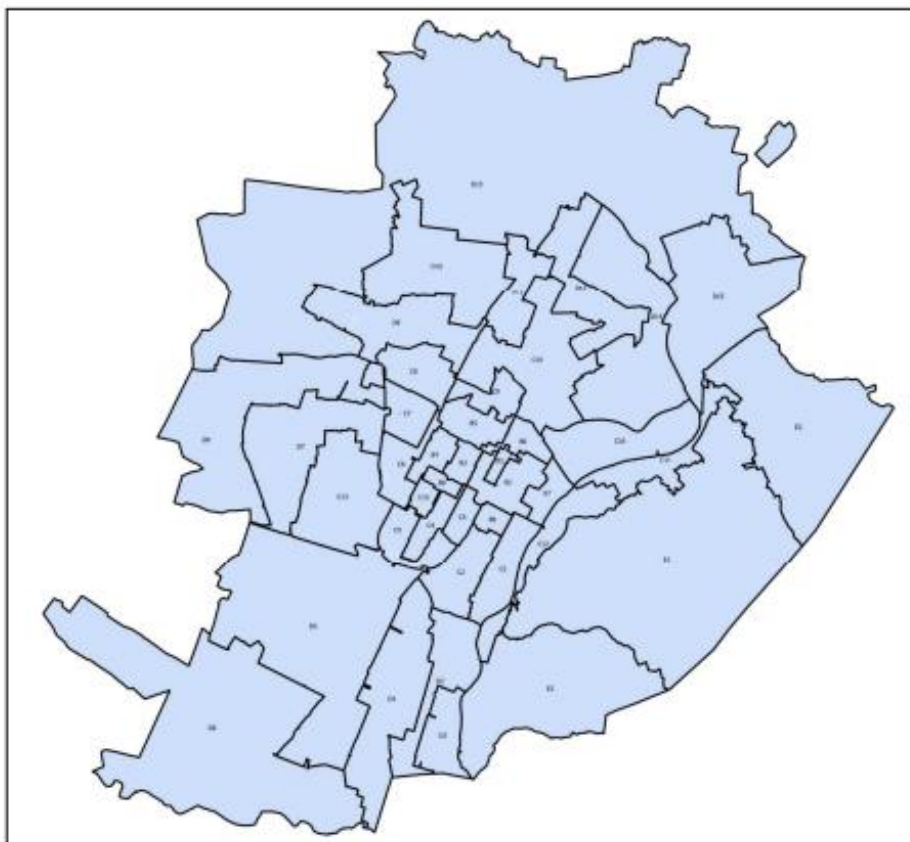
Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. E' quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali (in esito alle quali sono costituiti nuovi comuni e soppressi altri).

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

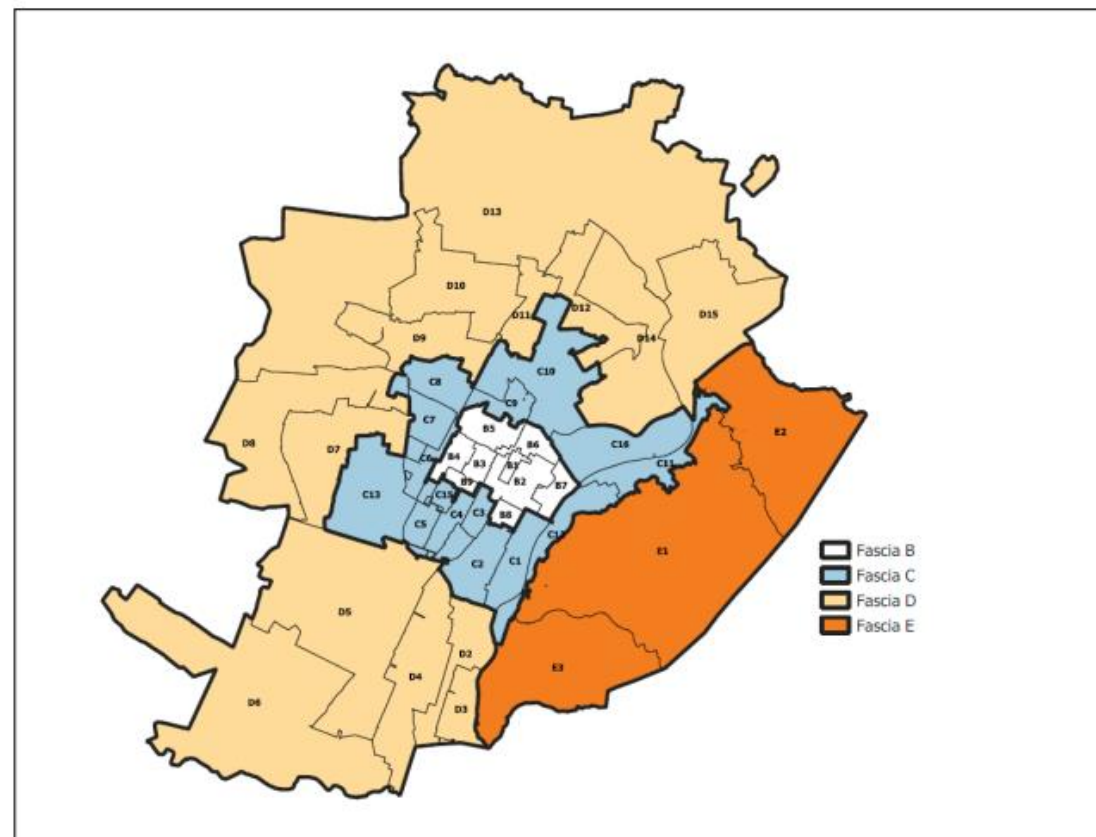
Per eventuali approfondimenti sui criteri di formazione delle zone OMI e delle quotazioni immobiliari, si rimanda alla sezione [Manuali e guide](#). In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte : «Agenzia delle Entrate – OMI».

Valore da delibera – criteri tecnici

Zone OMI



Fasce OMI



Valore da delibera – criteri tecnici

- **Criterio di stima** (SLP, superficie territoriale, volumetria)
- **Procedimento di stima** (sintetico)
 - ✓ consente la determinazione del valore dell'area edificabile attraverso l'applicazione della **percentuale di incidenza** dell'area al valore di mercato del prodotto edilizio costruito.

$$Va = Vc_{\text{MEDIO}} \times Ia$$

Valore da delibera – criteri tecnici

- L'incidenza dell'area per le grandi città è nota.
- Per le città medio-piccole andrà individuata tramite:
 - ✓ stima di tipo analitico per valore di trasformazione
 - ✓ ricerca negli atti di compravendita
- Possono essere previsti dei coefficienti correttivi del valore:
 - Superficie inferiore al lotto minimo
 - Zona di attuazione indiretta
 - Oneri di adattamento del terreno

Indice

- Le aree fabbricabili e i valori venali in comune commercio: strumenti e tecniche di individuazione
- **Le compravendite** (metodo estimativo sintetico vs analitico)

**Momento
sondaggio!**



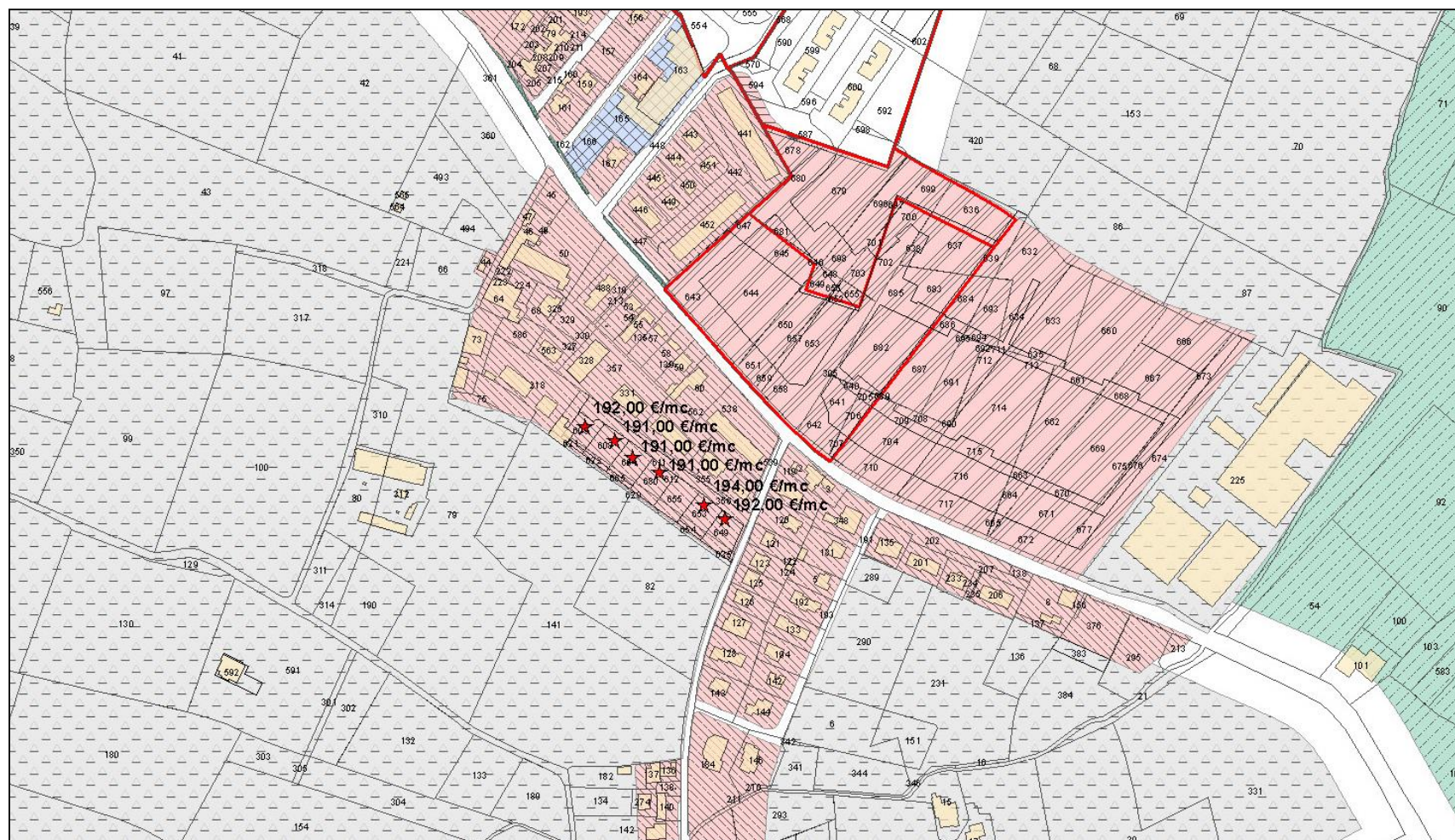
Valore da atto di compravendita

- **Dove** (Agenzia Entrate)
- **Cosa** (ricerca per catasto terreni/fabbricati)
- **Come** (per soggetto/oggetto)
- **Quando** (ultimi 5 anni)
- **Perché** (possibilità di scegliere la tipologia di atto: compravendita, successione, ipoteca, etc.)

Valore da atto di compravendita



Valore da atto di compravendita



Valore da perizia “tossica”

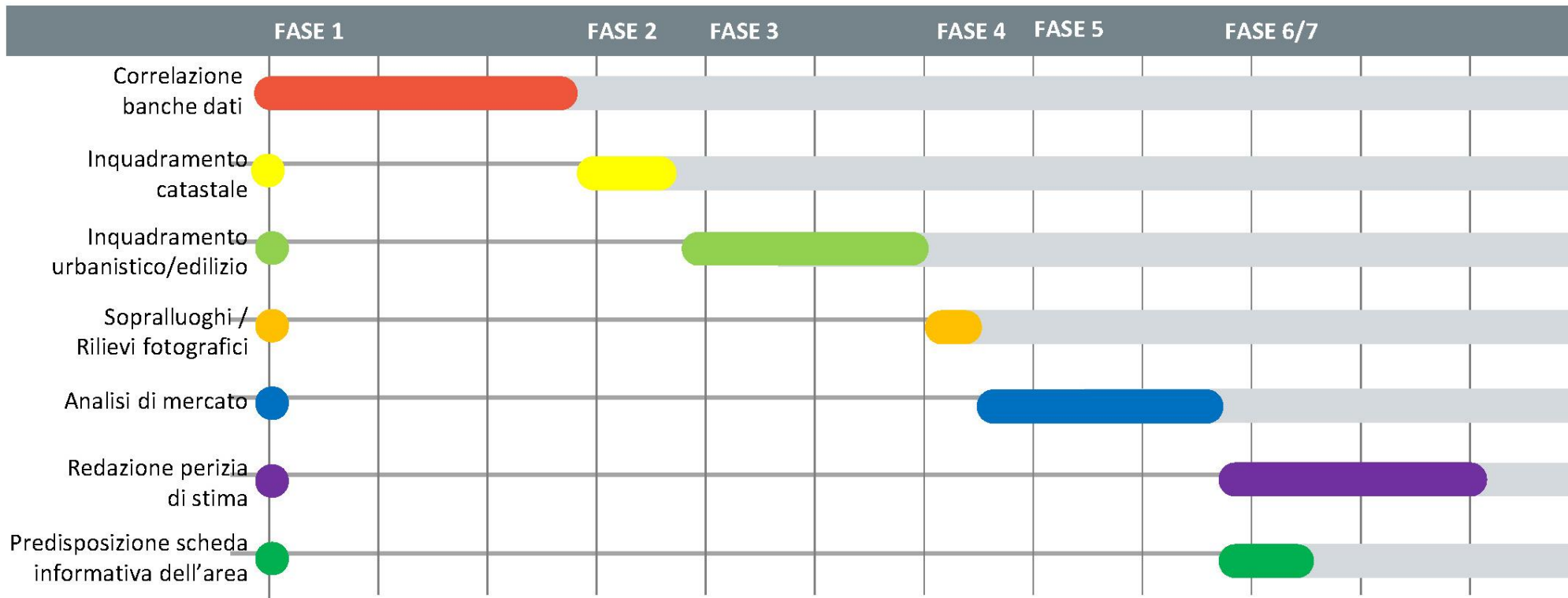
- Valore OMI
- Annunci immobiliari da siti web
- Valore imponibile calcolato ipotizzando un valore al mq per la superficie edificabile

Perizia corretta

- **Redatta da un professionista** di tipo tecnico
(no commercialisti/avvocati)
- **Basata su comparabili** (immobili simili per caratteristiche)
- **Tiene conto di dati oggettivi e misurabili da fonti ufficiali**
(Agenzia Entrate e/o Camera di Commercio di riferimento)

Fasi della stima del valore

GANTT CHART



Tipologie di stime

- **Stima sintetica** (valore di mercato per comparabili)
- **Stima analitica** (costo di trasformazione)

Stima di tipo sintetico - caratteristiche

- Scelta di almeno tre comparabili
- Con caratteristiche simili all'oggetto di valutazione:
 - ✓ stessi parametri urbanistici (zona, destinazione, indici edificatori, modalità attuative)
 - ✓ presenti nello stesso territorio
 - ✓ individuati tramite atti di compravendita registrati

Esempio comparabili

FOGLIO	PART.	COMPARTO	DATA ATTO	VALORE COMPRAVENDITA	SUPERF. TERRIT.	SLP MAX	VAL. UNITARIO €/mq di SLP
8	3-4-6-7-42	AT24 - COMPARTO A	05/08/2022	€ 7.020.720,00	41.790	20.000	€ 351,03
8	26-29-25-87	AT24 - COMPARTO B2	01/06/2022	€ 3.017.080,00	28.160	8.600	€350,80
8	21-22-23-24-43-51-91-101	AT24 - COMPARTO B1	15/10/2021	€ 17.605.800,00	123.570	50.000	€ 352,10

Stima di tipo analitico - caratteristiche

- Valore derivato dal valore dei fabbricati che verranno realizzati sul medesimo sito
- La formula generale può essere espressa in via semplificata come: **$V_a = V_{pf} - K$**

ovvero il valore dell'area V_a è ottenuto come la differenza fra il valore del prodotto finale V_{pf} ed i costi intervenuti nel processo di trasformazione K . Il valore andrà attualizzato.

Stima di tipo analitico - caratteristiche

Il valore del prodotto finito V_{pf} coincide con il valore di mercato V_m del bene oggetto della trasformazione mentre K si ottiene dalla somma di tutte le voci di costo:

$$K = KC + CD + CI + OF + UP$$

KC= Costo tecnico di costruzione

CD= Costi diretti e oneri vari

CI= Costi indiretti compresi oneri professionali spese tecniche

OF= Oneri finanziari

UP= Utile del promotore

Indice

- Le aree fabbricabili e i valori venali in comune commercio: strumenti e tecniche di individuazione
- Le compravendite (metodo estimativo sintetico vs analitico)
- **Le aree fabbricabili in deroga**

Aree fabbricabili in deroga - definizione

Area fabbricabile «in deroga»:

- dove insiste un fabbricato in corso di ristrutturazione edilizia, demolizione/ricostruzione, restauro e risanamento conservativo
- Aree urbane (F/1)
- Fabbricati in categoria F/3-F/4

Aree fabbricabili in deroga – elementi tecnici

Per gli immobili in via di ristrutturazione:

- inizio/fine lavori
- superfici da imputare in base alle destinazioni
- caratteristiche del progetto utili alla definizione del valore
- (altezze, destinazioni, oneri sostenuti, etc.)

Alcune precisazioni

- I fabbricati in categoria F/3 – F/4 sono accertabili solo se non insistono ulteriori UIU già accatastate
- Le aree urbane F/1:
 - ✓ possono derivare da demolizioni di fabbricati
 - ✓ non sempre esprimono una potenzialità edificatoria



Indice

- Le aree fabbricabili e i valori venali in comune commercio: strumenti e tecniche di individuazione
- Le compravendite (metodo estimativo sintetico vs analitico)
- Le aree fabbricabili in deroga
- **Le aree pertinentziali**

Le aree pertinentziali

- Concetto di **pertinenza civilistica**
“destinata in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa” (es. box auto, cantina, area fabbricabile)
- Prima della nuova IMU 2020 (L.160/2019):
l'area fabbricabile pertinentziale era considerata parte del fabbricato e quindi esentata dal pagamento dell'IMU, seppur accatastata separatamente

Le aree pertinentziali

Con la nuova IMU 2020 (L.160/2019 comma 741 dell'articolo 1):

*“per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce **pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente**”.*

Le aree pertinentziali

Con la nuova IMU 2020 (L.160/2019 comma 741 dell'articolo 1):

- dal 2020, non sarà più possibile invocare l'esonero per terreni che siano solo di **fatto utilizzati in via pertinentziale** ma che dal punto di vista urbanistico risultino invece autonomi
- **unione dell'area edificabile con il fabbricato "principale"**
- il valore dell'area viene assorbito dalla **rendita catastale del fabbricato**
- concetto **urbanistico-edilizio di pertinenza**

Le aree pertinentziali



Indice

- Le aree fabbricabili e i valori venali in comune commercio: strumenti e tecniche di individuazione
- Le compravendite (metodo estimativo sintetico vs analitico)
- Le aree fabbricabili in deroga
- Le aree pertinenziali
- **Le aree possedute e condotte da coltivatori diretti**

Le aree possedute e condotte da coltivatori diretti

Le aree fabbricabili di proprietà degli imprenditori agricoli e dei coltivatori diretti, anche se classificate come tali dallo strumento urbanistico comunale, sono esentate ai fini IMU. Tale disciplina resta invariata anche dopo l'ingresso della Nuova IMU (L.160/2019).

Le aree possedute e condotte da coltivatori diretti

Art. 1 Comma 758 L.160/2019 riporta la definizione di **COLTIVATORE DIRETTO**:

Comma 758. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

a) 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 alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004,

Le aree possedute e condotte da coltivatori diretti

In particolare le aree fabbricabili sono considerate quali terreni agricoli se sussistono entrambe le seguenti condizioni:

- **sono possedute e condotte** dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;
- **su di esse persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale** mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

Le aree possedute e condotte da coltivatori diretti

L'agevolazione comporta l'esenzione per il soggetto passivo che sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale e la tassazione quale terreno agricolo per l'eventuale comproprietario privo di tali qualifiche.

Grazie per l'attenzione

Arch. Laura Santinelli

Scuola
iFEL

A cura di
Scuola IFEL

formazione@fondazioneifel.it
elearning.fondazioneifel.it

