

- PARTECIPAZIONE GRATUITA PER GLI ENTI LOCALI -

LE AREE EDIFICABILI NELL'IMU: L'APPROCCIO NEL CASO DI ADOZIONE DI UN NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

In collaborazione con



Comune di Parma

PARMA

14 novembre 2023

Auditorium "Carlo Mattioli"

Palazzo del Governatore

Piazza Garibaldi, 19/L

RIVOLTO A:

Amministratori, Segretari Generali, Dirigenti, Funzionari e Operatori Uffici Tributi e Finanziari, Società 100% pubbliche Enti Locali, Revisori Enti Locali



PROGRAMMA

L'attività di controllo degli uffici tributari sulle aree edificabili nasconde molteplici insidie che, spesso, ne rendono difficile il perseguimento. La trasversalità della fattispecie, toccando competenze negli ambiti urbanistici, edilizi, estimativi e fiscali, crea una evidente fragilità nel sistema di controllo che fa emergere lacune nelle diverse competenze. E' frequente la tensione tra uffici tra chi, ad esempio, vuole far prevalere le ragioni urbanistico/edilizie su quelle fiscali e chi, viceversa, ritiene che le regole fiscali godano di una specialità tale da ampliare il concetto/criterio di edificabilità delle aree. Partendo dalla legge urbanistica n. 24/2017 della Regione Emilia-Romagna, che funge da spunto, si analizza l'evoluzione della pianificazione urbanistica, elaborando le necessarie riflessioni sull'effettiva applicabilità del tributo alle aree edificabili, e le conseguenti scelte che possono portare a conseguenze rilevanti sui bilanci comunali. Per dare più concretezza ai temi dibattuti, verrà illustrato l'approccio e la metodologia utilizzati dal Comune di Reggio nell'Emilia per giungere alla elaborazione dei valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili. Per i suoi contenuti specifici il programma si rivolge non solo ai funzionari degli uffici tributari ma anche ai funzionari degli uffici tecnici.

Ore 9,00 - **Apertura dei lavori**

Saluti

Chiara VERNIZZI (Assessore alla Rigenerazione urbana ed Urbanistica del Comune di Parma)
Andrea MINARI (Dirigente del Settore Entrate, Tributi, Stazione Unica Appaltante e Partecipazioni del Comune di Parma)

Relatore:

Andrea GIGLIOLI (Funzionario Tecnico – Servizio Entrate – U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali del Comune di Reggio nell'Emilia – Componente Giunta Esecutiva e Docente A.N.U.T.E.L.)

PARTE PRIMA

► **La rilevanza fiscale delle aree edificabili: costruiamo una solida base normativa e giuridica:**

- Le peculiarità della definizione normativa IMU;
- L'edificabilità fiscale dei suoli rispetto quella urbanistica;
- L'irrilevanza fiscale delle norme di salvaguardia urbanistica;
- L'edificabilità fiscale dei suoli in assenza di indice edificatorio;
- Rilevanza degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- L'edificabilità ed inedificabilità fiscale dei suoli nel caso di varianti adottate in corso d'anno: cosa cambia dal 01/01/2020;
- Conseguenze alla mancata approvazione dello strumento urbanistico: diritto al rimborso?;
- Edificabilità di fatto ed edificabilità di diritto;
- Le aree sottoposte a vincoli e la loro qualifica edificatoria secondo la giurisprudenza;
- Delocalizzazione/compensazione, perequazione e cessione di volume: la soluzione della Corte di Cassazione;
- La comunicazione di sopraggiunta edificabilità;
- Possibilità o impossibilità di rimborso per aree divenute inedificabili: le novità dal 01/01/2020;
- Passaggio da fabbricato ad area edificabile, e viceversa, in relazione agli interventi edilizi.

PARTE SECONDA

► **Un esempio di approccio valido per tutti: dalla L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000 alla L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017:**

- Il recente passato: la legge urbanistica regionale n. 20/2000 e la questione relativa all'assoggettamento ad ICI/IMU per le aree inserite nel territorio urbanizzabile del PSC ma poste al di fuori del POC;

- Differenza tra PRG e PSC secondo la Corte di Cassazione;
- La soluzione giurisprudenziale assunta dalla Corte di Cassazione;
- Il presente e il futuro: la legge urbanistica regionale n. 24/2017;
- Il periodo transitorio: i tempi per adozione ed approvazione del PUG;
- I riflessi e le conseguenze sul regime fiscale delle aree nel periodo transitorio: decadenza o meno delle previsioni edificatorie previgenti?;
- Gli obiettivi e i contenuti del PUG;
- Le premialità urbanistiche: l'incremento e il trasferimento dei diritti edificatori;
- La cartografia ideogrammatica e le conseguenze nell'individuazione delle aree edificabili;
- Gli accordi operativi (AO) e i piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP): la pianificazione attuativa valutata da Comune, Provincia e Regione;
- Decorrenza del PUG tra assunzione, adozione e approvazione;
- Il contributo straordinario e i suoi riflessi sulla determinazione della base imponibile delle aree;
- Gli interventi edilizi in deroga (articolo 53 della L.R.);
- La partecipazione degli uffici finanziari comunali alla composizione dell'Ufficio di Piano;
- Quale edificabilità per le aree poste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato? Le ragioni a sostegno dell'edificabilità estesa e le ragioni a sostegno dell'edificabilità ridotta anche in relazione alla giurisprudenza di legittimità;
- L'edificabilità per le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato: i lotti residui e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Le parole chiave per la corretta gestione fiscale del PUG.

PARTE TERZA

► L'esperienza del Comune di Reggio nell'Emilia: dal PUG adottato nel 2022 ed approvato nel 2023 alla adozione nel 2022 dei nuovi valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili: il metodo:

- Il potere regolamentare comunale in ordine alla determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili: normativa e giurisprudenza;
- La determinazione dei valori delle aree per il biennio 2022/2023;
- Il calendario fiscale;
- Il Regolamento IMU;
- L'approccio metodologico;
- La banca dati dei valori delle aree edificabili e dei terreni agricoli: il gestionale comunale;
- La raccolta dei dati: tutto è possibile se si hanno i dati per farlo;
- Il valore di soglia minimo: a che cosa serve?;
- Analisi dei dati raccolti: come farsi una cultura sull'andamento del mercato delle aree;
- I valori tendenziali: generali (fase 1) e puntuali (fase 2);
- Sintesi dei valori proposti alla Giunta comunale e confronto coi valori previgenti;
- Una utile tabella ad uso dell'Ufficio;
- La scheda dei valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili.

Ore 13,00 - Pausa

Ore 14,00 - Ripresa dei Lavori

Ore 17,00 - Chiusura dei Lavori

ATTESTATO DI PARTECIPAZIONE

A conclusione dei lavori verrà inviato l'attestato di partecipazione, identificato con il relativo numero di protocollo, direttamente sulla email indicata in fase di prenotazione.