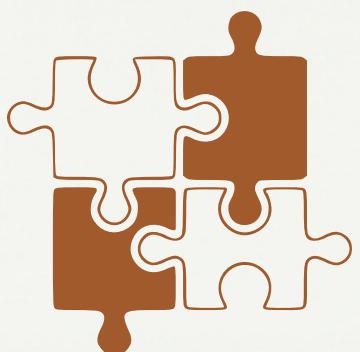
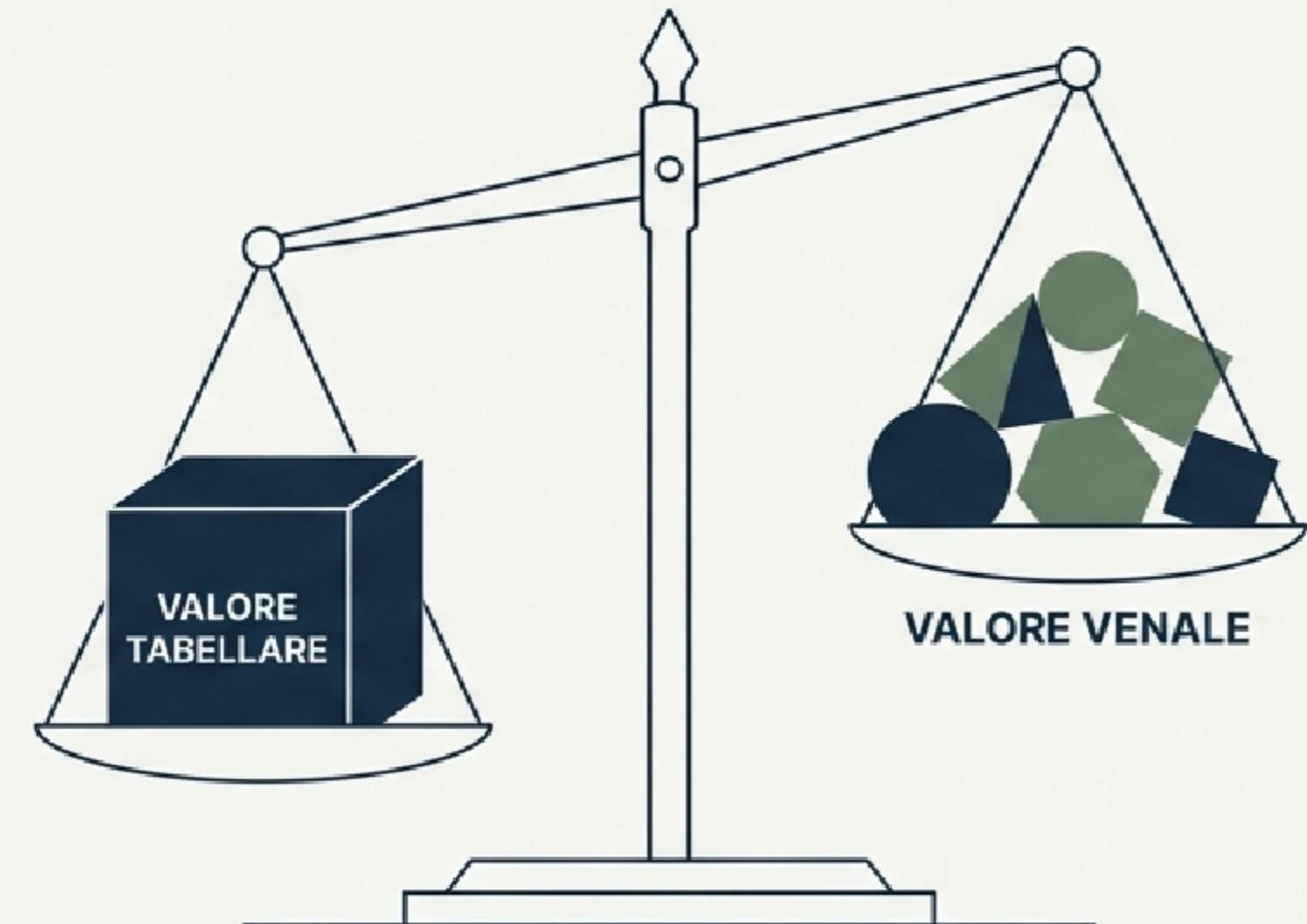


Arearie Edificabili e IMU: Tra Valore di Mercato e Certezza del Diritto

Analisi della normativa, criticità dei valori attuali e proposta di aggiornamento per il Comune di Taurisano

2026



Un approfondimento tecnico per amministratori e cittadini

Cosa si intende per “Area Fabbricabile”?

Secondo l'Art. 1 Comma 746 della Legge 160/2019 e l'Art. 2 del Regolamento IMU di Taurisano, è l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La Finzione Giuridica

Un terreno è considerato edificabile e tassabile non appena lo strumento urbanistico (PRG) è adottato dal Comune.

Non è necessaria l'approvazione finale della Regione né l'esistenza di piani attuativi.



Il criterio del “Valore Venale in Comune Commercio”.

Base imponibile al 1° gennaio dell'anno di imposizione.



Zona
territoriale



Indice di
edificabilità



Destinazione
d'uso



Oneri di
adattamento

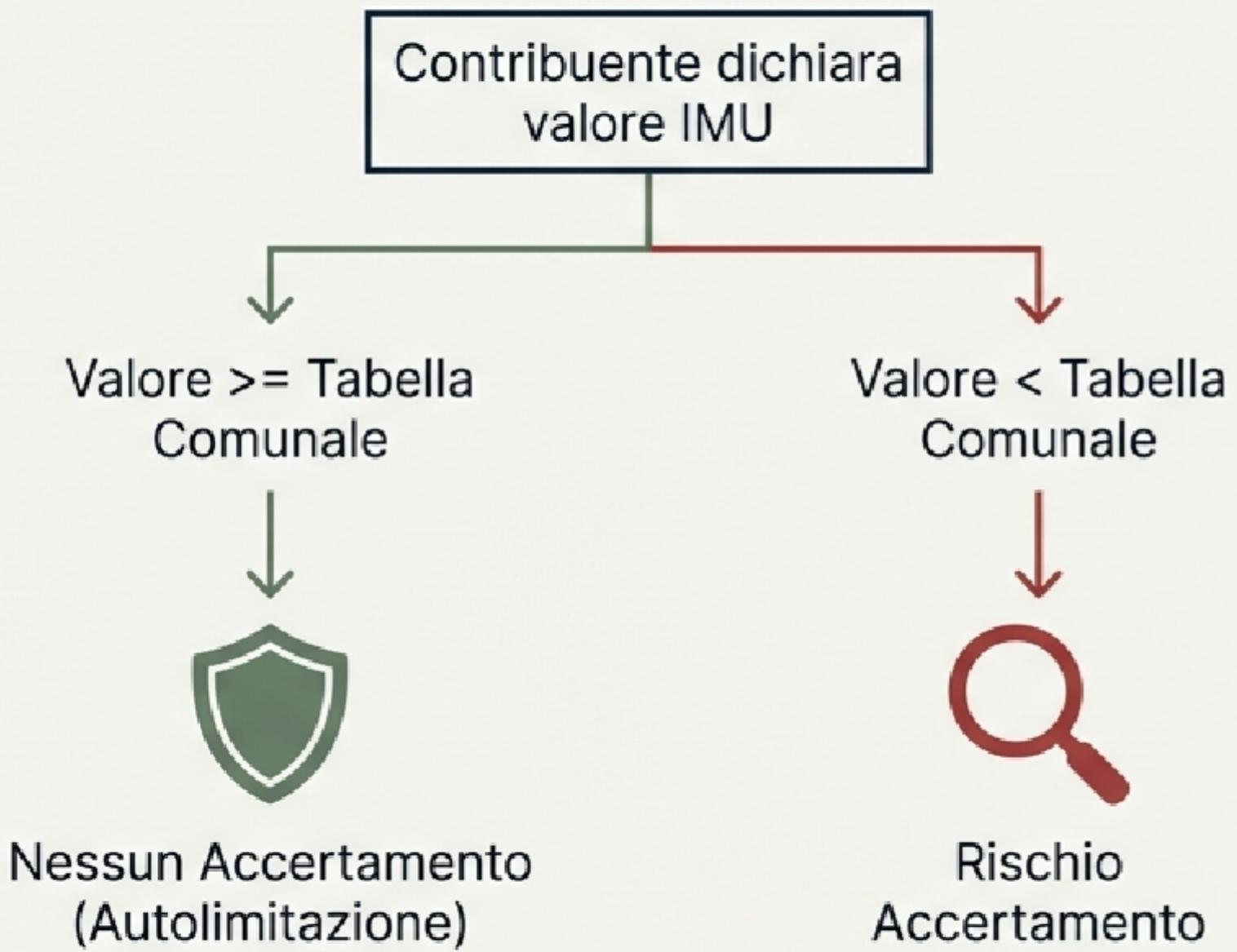


Prezzi medi
di mercato

Il problema: Il valore di mercato è soggettivo e fluttuante. Questo crea incertezza per il contribuente e rischio di accertamento per il Comune.

Il Potere di Autolimitazione del Comune

Per ridurre il contenzioso, i Comuni deliberano valori di riferimento (valori tabellari) per zone omogenee.



“...criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso.” (Art. 59 D.Lgs 446/97)

La Cassazione cambia le carte in tavola.

I valori deliberati dal Comune non hanno valore imperativo.



- **Ordinanza n. 4969/2018 e Sentenza 17248/2019:** Le tabelle comunali sono solo fonti di presunzioni.
 - **Non vincolano il giudice:** Il valore può essere rideterminato se ci sono prove contrarie.
 - **Non vincolano l'ufficio tecnico:** Se esistono atti di vendita superiori, il Comune può accertare la differenza.

I valori deliberati dal Comune sono di riferimento per ridurre il contenzioso

Un'arma a doppio taglio per il contribuente

Scenario A: Mercato > Tabella



Il Comune può legittimamente chiedere di più, ignorando la sua stessa delibera se ha prova di vendite a prezzi superiori.

Scenario B: Mercato < Tabella



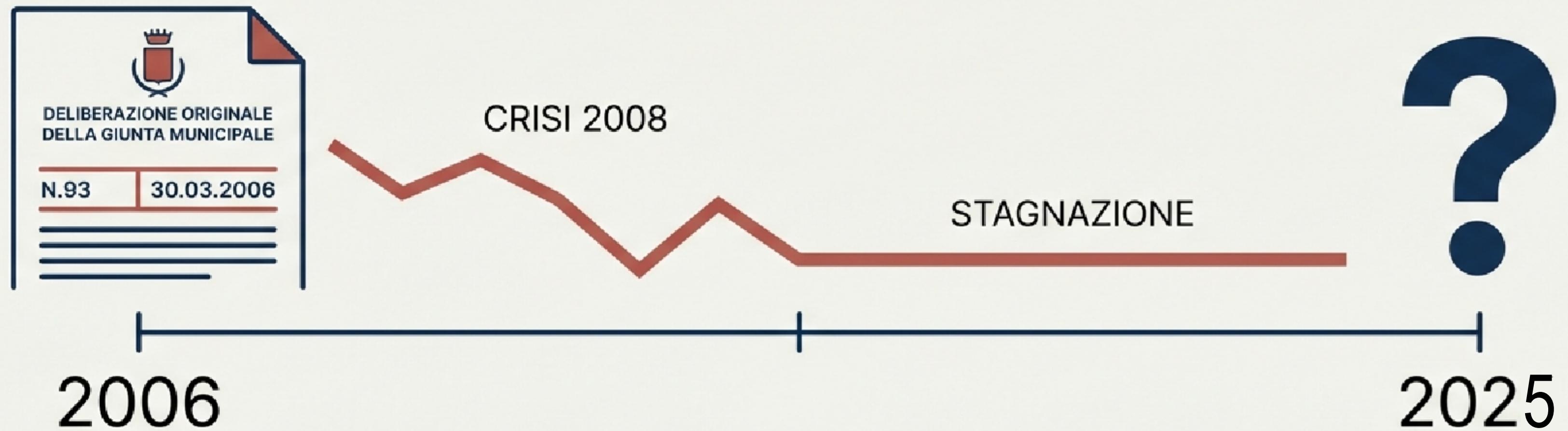
Se il mercato è crollato (crisi immobiliare), il cittadino paga tasse non dovute.

Onere della Prova: Spetta al contribuente dimostrare che il valore reale è inferiore a quello tabellare.

Il Caso Taurisano: Valori fermi al 2006.

I valori attuali furono calcolati in pieno “boom immobiliare”.

Sono passati quasi 20 anni di cambiamenti economici ignorati.



Una fotografia sbiadita del mercato

Esempi dai valori deliberati nel 2006 (Delibera G.M. 93)

Aree inserite nelle zone	Prezzo al mq (2006)
Zona B.10	€ 80,00/mq
Zona B.11	€ 70,00/mq
Comparto "Pareti Rossi"	€ 45,00/mq
Zone Artigianali (D.2)	€ 25,00/mq

DISCONNESSIONE ECONOMICA

Applicare prezzi del 2006 nel 2024 comporta iniquità fiscale. Cittadini rischiano di pagare su valori "bolla" ormai inesistenti, o di subire accertamenti per mancanza di adeguamento.



La Proposta per l'IMU 2026



Atto di indirizzo consiglieri Liuzzi e Normanno.

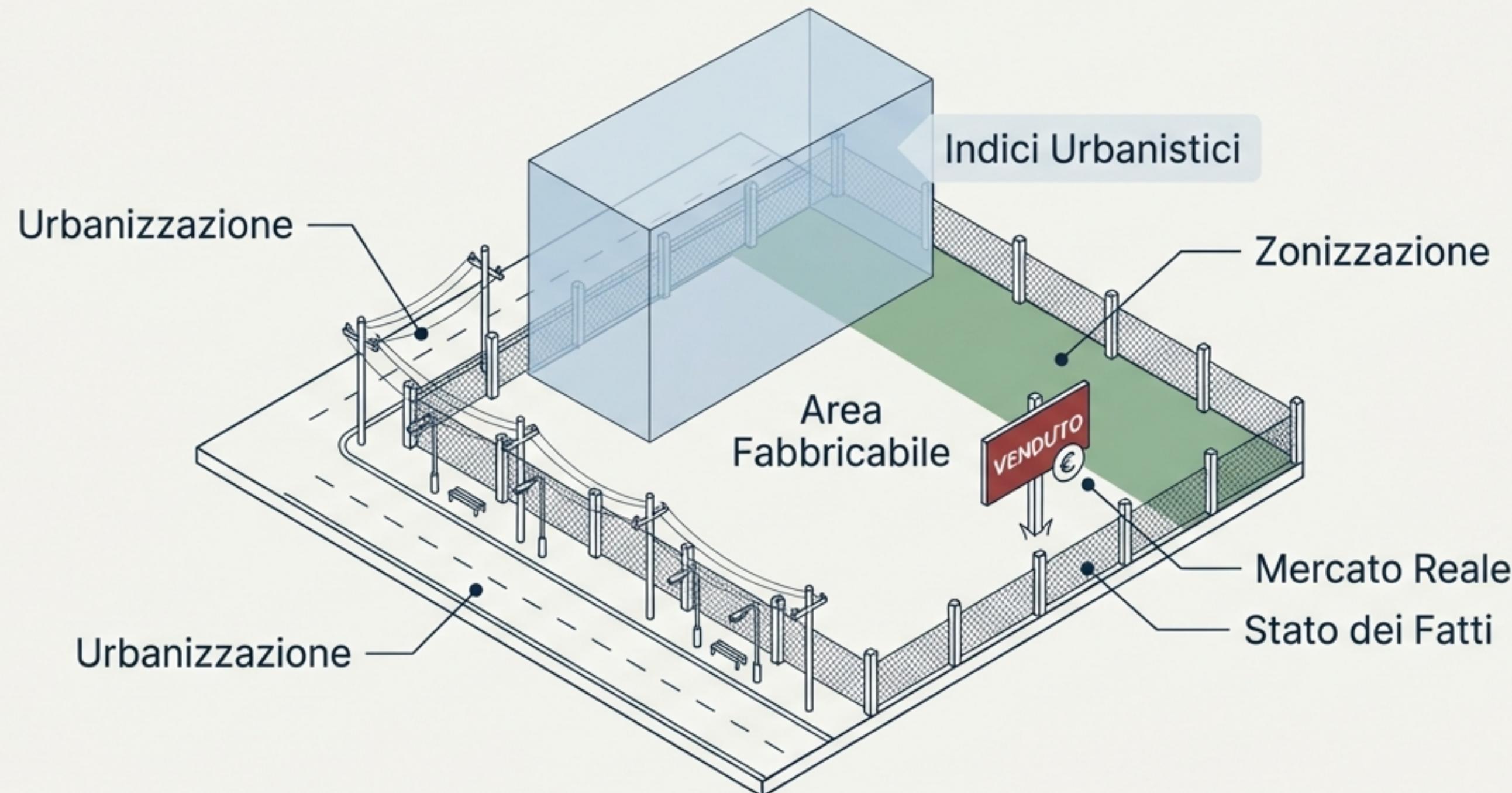
Obiettivo:

Obiettivo: Affidamento e redazione di una nuova **"Relazione di Stima"** delle aree edificabili.

Perché Ora?

- Adeguamento alla Legge 160/2019 (Nuova IMU).
- Valori più aderenti alla realtà economica attuale.
- Garanzia di trasparenza e prevenzione dei contenziosi.

I Nuovi Criteri di Stima



Obiettivo: Una valutazione oggettiva, verificabile e basata su dati recenti

I Vantaggi dell'Aggiornamento.



Per il Cittadino

- Equità fiscale: pagare sul valore reale, non su stime obsolete.
- Riduzione del rischio di accertamenti futuri.



Per il Comune

- Effetto Deflattivo: meno ricorsi in Commissione Tributaria.
- Bilancio attendibile: previsioni di entrata basate su valori riscuotibili.
- Trasparenza amministrativa.

Efficacia e Trasparenza.

Retroattività (Favor Rei)

La Cassazione (Ord. 15313/2018) conferma che le delibere possono avere efficacia retroattiva per accertamenti pendenti, se più favorevoli al contribuente.

Obbligo di Pubblicazione

I nuovi valori dovranno essere pubblicati sul sito istituzionale per garantire la piena conoscenza ai contribuenti (Art. 5 Regolamento / Proposta punto 5).



Conclusioni: Verso la Certezza del Diritto.



1. I valori del 2006 sono anacronistici.



2. La giurisprudenza richiede aderenza al mercato reale.



3. La proposta 2025 offre lo strumento per sanare questo divario.

L'approvazione della nuova stima è un atto dovuto di responsabilità amministrativa e di giustizia fiscale per Taurisano.

A cura del



Salvo errori e omissioni