



IMU (Imposta municipale propria) 2024
INFORMATIVA SU QUESTIONI INERENTI IL PIANO
STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Con la presente si intende informare i contribuenti sulla metodologia di valutazione delle Aree Fabbricabili ricadenti in situazioni peculiari a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale avvenuto Con Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 27/12/2023 e pubblicata in data 08/01/2024.

Il Piano Strutturale Intercomunale grava, di un vincolo di non edificabilità, alcuni terreni che, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, risultano edificabili.

Si ricorda che l'iter di approvazione del Piano Strutturale è ancora in corso e precisamente si trova nella fase di salvaguardia nella quale sono possibili modifiche anche a seguito delle osservazioni presentate dai contribuenti.

I terreni edificabili che si trovano, quindi, esclusi dal territorio urbanizzato secondo il provvisorio Piano Strutturale intercomunale sono momentaneamente gravati di un vincolo di non edificabilità fino all'approvazione definitiva del suddetto Piano.

Tale vincolo non è definitivo proprio a causa della provvisorietà del Piano strutturale che come detto sopra potrebbe ancora cambiare e includere nuovamente terreni edificabili nel territorio urbanizzato oppure escludere dal territorio urbanizzato dei terreni attualmente inclusi.

L'incertezza temporanea che caratterizza il Piano strutturale Intercomunale, fino alla sua definitiva approvazione, si riflette sul valore di mercato delle Aree fabbricabili.

Si illustrano di seguito alcune casistiche.

I IPOTESI: terreni che sono edificabili in base al Regolamento Urbanistico ma gravati di vincolo di non edificabilità perché attualmente collocati al di fuori del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale Intercomunale.

I terreni ricadenti in questa casistica non possono considerarsi agricoli, nonostante l'alta probabilità che lo siano in futuro, ma debbono considerarsi ancora aree edificabili, seppur il valore venale possa essere rimodulato e, quindi, abbassato, ma comunque superiore al valore agricolo. Per rimodulare il valore è obbligatoria la presentazione, entro il 30 giugno 2025, di apposita Dichiarazione IMU motivata, contenente la stima del valore venale in base alle peculiarità dello specifico immobile.

Nel momento in cui il Piano Strutturale Intercomunale sarà approvato, qualora confermi l'esclusione di questi terreni dal territorio urbanizzato, allora il terreno potrà considerarsi agricolo ai fini IMU e dovrà essere presentata una nuova Dichiarazione di chiusura dell'Area Fabbricabile (ipoteticamente entro giugno 2026).

Se, invece, a conclusione dell'iter non sia confermata la situazione attuale e il terreno venga nuovamente incluso nel territorio Urbanizzato, allora il terreno, da quel momento, sarà edificabile, ai fini IMU, a valore pieno secondo le tabelle riportate in calce e sarà obbligatoria la presentazione della Dichiarazione IMU di



ricalcolo del valore (ipoteticamente entro giugno 2026).

II IPOTESI: terreni che sono edificabili in base al Regolamento Urbanistico e attualmente inclusi nel territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale Intercomunale

I terreni ricadenti in questa casistica debbano esser considerati come Aree fabbricabili, con alta probabilità di esser confermati come tali. Vista, comunque, l'incertezza, è possibile abbassare leggermente il valore venale, in questa fase di salvaguardia, presentando apposita Dichiarazione IMU motivata entro il 30 giugno 2025.

Nel momento in cui il Piano Strutturale Intercomunale sarà approvato, qualora confermi il terreno come edificabile, allora, il valore venale del terreno, da quel momento, tornerà pieno. In questo caso è obbligatoria la presentazione di una nuova dichiarazione IMU (ipoteticamente entro giugno 2026) con l'indicazione del valore che dovrà esser congruo con le tabelle in calce.

Qualora il terreno venga, invece, escluso dal territorio urbanizzato il terreno, da quel momento, tornerà agricolo ai fini IMU e dovrà esser presentata una dichiarazione di chiusura dell'Area fabbricabile (ipoteticamente entro giugno 2026).

I modelli, aggiornati a maggio 2024, per rendere la dichiarazione IMU motivata sono disponibili al seguente link (le motivazioni devono esser riportate in calce alla dichiarazione o in apposita relazione da allegare alla Dichiarazione stessa)

<https://www.finanze.it/it/inevidenza/D.M.-del-24-aprile-2024/#:~:text=E'%20stato%20emanato%20ed%20%C3%A8,'art.%201%2C%20comma%20770>

Si chiarisce che la conclusione dell'iter di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale, in qualsiasi casistica rappresentata sopra, non comporterà, per il contribuente, alcun diritto a rimborso di quanto versato nell'anno in corso in quanto il versamento dell'IMU è un'obbligazione annuale e, pertanto, tiene conto delle variazioni avvenute esclusivamente nell'anno. I versamenti e le Dichiarazioni IMU che saranno presentate restano, comunque, assoggettabili a controllo e verifica in fase di accertamento da parte dell'ufficio Tributi.

L'Ufficio resta a disposizione per chiarimenti al numero di telefono 0583/428280 e all'indirizzo e-mail tributi@comune.capannori.lu.it

VALORI AREE EDIFICABILI (Delibera Giunta comunale n° 115 del 14/05/2010) **N.B. si precisa che tali valori non assumono autolimitazione del potere di accertamento dell'ufficio ma solo carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica. Tali valori possono essere disconosciuti in presenza di atti o documenti di natura pubblica o privata quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni e rettifiche fiscali.**

Destinazioni urbanistiche	Microzone						
	1	2	3	4	5	6	7
Residenziale art. 20 – 24	€/mq						
Completamento	105,00	115,00	100,00	95,00	100,00	105,00	90,00
Completamento con P.U.	77,00	85,00	74,00	70,00	74,00	77,00	66,00
Nuovi insediamenti aree di perequazione	52,50	57,50	50,00	47,50	50,00	52,50	45,00
Servizi art. 22							
Completamento	125,00	144,00	130,00	134,00	140,00	125,00	110,00
Saturazione	55,00	65,00	60,00	58,00	62,00	55,00	50,00



Produttivo art. 21 - 25							
Completamento	80,00	96,00	85,00	100,00	120,00	105,00	75,00
Saturazione	35,00	42,00	37,00	45,00	55,00	45,00	30,00
Nuovi insediamenti art. 25	40,00	48,00	42,50	50,00	60,00	52,50	37,50
Sportivo - privato art. 32	35,00	37,00	35,00	37,00	35,00	35,00	30,00
Schede Normative	La valutazione nuova dovrà essere fatta in relazione alle effettive edificabilità delle aree per comparazione con le altre aree omogenee.						