



COMUNE DI COLFELICE

Provincia di Frosinone

Medaglia d'Argento al Merito Civile

C.A.P. 03030 - Tel. 0776.527613 – Fax 0776.527169

E-mail: protocollo@comune.colfelice.fr.it - P.E.C. comunecolfelice@arcmediapec.it

IMU SALDO 2025

- Visto l'art. 1, comma 738 della Legge 160/2019 con cui è istituita la Nuova IMU, disciplinata ai commi dal 739 al 783
- Visto l'art. 1, comma 756, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.
- Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 28/12/2024 di approvazione delle aliquote e detrazioni IMU e relativo Prospetto.

SI INFORMA

la cittadinanza che, entro il **16 Dicembre 2025**, deve essere effettuato il versamento della **SECONDA rata (saldo)** dell'Imposta Municipale Propria (I.MU.) dovuta per **l'anno d'imposta 2025**.

SOGGETTI PASSIVI: Sono tenuti al pagamento dell'imposta tutti i possessori di immobili siti sul territorio comunale. Sono soggetti passivi il proprietario o il soggetto titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sull'immobile. Nel caso di leasing, soggetto passivo è il locatario, dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata. Nel caso di concessioni di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.

ABITAZIONE PRINCIPALE ai sensi dell'art. 1, comma 740 del D.Lgs 160/2019 il possesso dell'abitazione principale o assimilata, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un' unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9. Ai sensi del successivo comma 742, nel testo corretto, da ultimo, dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 del 12/9/2022, pubblicata in data 13/10/2022: ***“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente”***.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di **un' unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali** indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

ALIQUOTE: Si riportano le aliquote del tributo vigenti per l'anno **2025 come desumibili dal Prospetto approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 28/12/2024** e inserito sulla piattaforma ministeriale:

- **ALIQUOTA ORDINARIA / ALTRI FABBRICATI ---- 0,91 PER CENTO – (COME PER L'ANNO 2024)**
- **ALIQUOTA ABITAZIONE PRINCIPALE E DETRAZIONE (A1/A8/A9) – 0.5 PER CENTO €200.00 DETRAZIONE (VEDI ESENZIONE NORMATIVA NAZIONALE)**
- **FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE (INCLUSO CAT. CATASTALE D10) – 0.1 PER CENTO**
- **FABBRICATI DEL GRUPPO CATASTALE – D- (ESCLUSO LA CAT CATASTALE D10) -1.06 PER CENTO**

VERSAMENTO:

Il versamento dell'imposta deve eseguirsi esclusivamente a mezzo modello F24 (sezione IMU e altri tributi locali) il codice dell'imu Alti fabbricati è il 3918 aree fabbricabili n 3916

Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D**, nel versamento è necessario separare la quota comunale (pari allo 0,3 per cento – codice 3930) da quella statale (pari allo 0,76 per cento su base annua – codice 3925).

Per tutti gli altri immobili l'intero importo va versato al Comune.

Il codice del Comune di Colfelice è – C836-

AREE EDIFICABILI

L'art. 59, lett. g) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 prevede la facoltà per i Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dei controlli ed accertamenti dell'imposta municipale unificata.

Il D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 contiene all'art. 2, comma 1. lett. b) la definizione di area fabbricabile ai fini I.U.M. e all'art. 5, commi 5 e 6 fissa i criteri di determinazione dei valori di riferimento per l'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili per le medesime aree edificabili.

In base alla predetta normativa di riferimento, il valore impositivo ai fini I.M.U. delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per valutare in termini generali tali elementi e determinare, in conseguenza, il valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., questo ufficio ha elaborato le presente relazione considerando tutti gli elementi oggettivi o normativi aventi rilevanza sul valore venale delle aree fabbricabili, attraverso l'analisi e la comparazione dei seguenti dati:

- le zone territoriali omogenee con i dati operativi (indici di edificabilità, altezze da osservare, distanze dai confini e dalle strade, ecc.);
 - i prezzi storici recenti e certi, risultanti da atti di compravendita di alcune aree fabbricabili, depositati presso gli Uffici Comunali;
 - la variabilità nel tempo dei valori venali in comune commercio per aree fabbricabili aventi caratteristiche analoghe, rispecchianti l'andamento dei tassi di inflazione ISTAT, per cui rilevato il valore delle aree fabbricabili alla data attuale, è possibile risalire ai corrispondenti valori (arrotondati) all'inizio di ciascun anno;
 - l'esistenza di vincoli particolari di deprezzamento del valore dell'area (es. vicinanza a strade, elettrodotti, impianti industriali rumorosi, posizione periferica, scarsa accessibilità dell'area, ecc.);
- la necessità di effettuare opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, a seguito di stipula di

apposita convenzione, nel qual caso si è determinato il valore al mq. Per l'inter area da urbanizzate (comprese future strade e aree di servizio), nonché il valore al mq. per ciascun lotto edificabile dell'area urbanizzata (escluse strade e aree di servizio realizzate), stimando l'incidenza dei relativi costi di urbanizzazione.

Con queste premesse si espongono gli elementi conoscitivi delle aree a seconda della loro appartenenza alla zonizzazione del P.R.G. vigente.

Considerando che l'attuale strumento urbanistico prevede solo due zone omogenee di edilizia residenziale, B di completamento e C di espansione, ed una unica zona D per attività produttive industriali, artigianali e commerciali, nonché una unica zona per attività commerciali F3, come parametro per il calcolo del valore medio di mercato si sono assunti:

- per le aree edificabili a carattere residenziale, il valore di mercato utilizzato in una libera contrattazione di compravendita che tiene conto anche di tutti i parametri sopra esposti;
- per le aree edificabili a carattere industriale, artigianale e commerciale, il valore di mercato vigenti maggiorato con gli utili d'impresa.

Pertanto i valori medi delle aree fabbricabili site nel territorio comunale di Colfelice, in comune commercio al 1° gennaio 2025 possono genericamente riassumersi secondo le tabelle seguenti:

ANNO 2025

TABELLA 1

Valori medi delle aree fabbricabili in comune commercio

Gruppo 1

if. $\leq 1,00$ mc./mq,

LOTTE IN ZONA : B COMPLETAMENTO EDILIZIO

€ 15.00/mq

Gruppo 2

If. $\leq 1,00$ mc./mq.

LOTTE IN ZONA :C ESPANSIONE RESIDENZIALE

G 15,00/mq.

Gruppo 3

If. ≤ 1.00 mc./mq

LOTTE IN ZONA : D IND. ART. COMM.

LOTTE IN ZONA : F3 COMMERCIALE

€ 15,00/mq.

**RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI IN PRESENZA DI PARTICOLARI
SITUAZIONI E REATIVE DEFINIZIONI**

AREE EDIFICABILI	SUPERFICIE
AREA VERGINE: area all'interno del PRG inteso come intero lotto fondiario interamente edificabile	Assoggettare ad IMU l'intera superficie <i>del</i> lotto fino alla data di ultimazione dei lavori di edificazione
AMPLIAMENTO LATERALE: in caso di fabbricato esistente con rendita attribuita senza che la stessa sia comprensiva di area pertinenziale	Assoggettare ad IMU tutta la superficie attorno al fabbricato per la capacità edificabile imputabile all'area stessa fin dall'origine, in quanto non risulta pertinenziale a livello catastale a condizione che la relativa volumetria non sia già stata realizzata e la parte residua non raggiunga il lotto minimo edificatorio.
RISTRUTTURAZIONE DI UNA PARTE DEL FABBRICATO: In presenza di un unico fabbricato, es. C3, vengono ristrutturati gli uffici e rimane intatto il laboratorio	Assoggettare ad IMU in caso di ristrutturazione, ai sensi dell'art. 31 lett. C) della legge 457/78, tutta la superficie del lotto, perché si tratta di recupero edilizio, anche se parziale, di un fabbricato
RISTRUTTURAZIONE SU TUTTO IL FABBRICATO: tutte le ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31 lett. c) - d) — e) della legge 478/78	Assoggettare ad IMU tutta la superficie del lotto dall'inizio alla fine dei lavori
MANUTENZIONI SUL FABBRICATO: tutte le ristrutturazioni, ossia manutenzioni ordinarie e straordinarie ai sensi dell'art 31 lettera a) e b) della legge 457/78	Rimane ai fini IMU l'imponibilità sulla rendita catastale del fabbricato
DEMOLIZIONE PARZIALE: in caso di due o più fabbricati con battimento di uno per ricavo di un nuovo fabbricato, es. abitazione esistente e invariata e garage che viene demolito e ricostruito	Assoggettare ad IMU l'abitazione sulla base della rendita catastale, il garage dall'inizio lavori sulla base del valore dell'area fabbricabile calcolata in proporzione ai valori catastali (es. supposto mq 100 il lotto totale, C 400,00 rendita dell'abitazione e € 100,00 rendita del garage da demolire: calcolo ICI su 25.00mq di area edificabile). Nel caso di demolizione di annessi rustici, senza rendita, per ricavo di un garage è opportuno calcolare la quota di area edificabile da assoggettare ad IMU in base alla proporzione del volume esistente (es. mc 100 abitazione esistente, mc 20 annessi da demolire calcolo IN1U sul 20% dell'area di risulta)

RIDUZIONI PERCENTUALI PER SITUAZIONI CHE INCIDONO SUL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI:

Particelle fondiari a scopo edificatorio, ma non autonomamente edificabili (non raggiungono il lotto minimo edificabile di zona) purché non già utilizzate e non confinanti con altre particelle appartenenti allo stesso proprietario o a parenti di primo grado.	Riduzione del 50%
Particelle aree edificabili ricadenti nelle fasce di rispetto (stradale, cimiteriali, depuratore, corsi d'acque, sorgenti ecc.)	Riduzione del 50% solo area di rispetto
Particelle aree edificabili con presenza di servitù (metanodotto, elettrodotto, acquedotto). Per queste aree si applica la riduzione alla superficie effettivamente interessata dal vincolo.	Riduzione del 30%
Per le aree edificabili con lotti minimi ricadenti in zona B che necessitano di servitù di passaggio per accedervi (lotto interc1uso, inteso quale lotto privo di servitù costituita e/o usucapita e privo di reale ed effettivo accesso, se non a seguito di apposito accordo, da documentarsi, con altro proprietario del lotto a servizio).	Riduzione del 30 %
Per le aree così dette reliquiarie (di dimensioni inferiori a 150 mq purché non confinanti con altre particelle appartenenti allo stesso proprietario o a parenti di primo grado	Riduzione del 90%
Per le aree ricadenti in zona di espansione C dove l'edificazione è consentita solo attraverso un piano di lottizzazione	Riduzione del 50%

Quando un terreno può ritenersi edificabile?

L'inserimento di un terreno nel Piano di Governo del Territorio (PGT) è sufficiente a qualificare tale terreno come edificabile? La Cassazione ha risposto affermativamente, ritenendo che in tal caso l'inserimento nel PGT possa essere valutato come un elemento idoneo al fine di considerare edificabile il terreno.

In particolare, la Corte, con l'ordinanza n. 22477 del 18 luglio 2022, richiama l'orientamento della giurisprudenza di legittimità (Cass., Sez. Un., n. 25506 del 30/11/2006), attraverso il quale era stato chiarito che: "*«In tema di ICI, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11 quaterdecies, comma 16, del d.l. n. 203 del 2005, conv. con modif. dalla l. n. 248 del 2005, e dell'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006, conv. con modif. dalla l. n. 248 del 2006, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 504 del 1992, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni, in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo "ius aedificandi" o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo, possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo in questione, senza che ciò comporti il diritto al rimborso per gli anni pregressi, a meno che il Comune non ritenga di riconoscerlo, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera f), del d.lgs. n. 446 del 1997. L'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone, peraltro, di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio»*".

ALIQUOTE DELLE AREE FABBRICABILI:

- **0,91 PER CENTO**

- Terreni agricoli: ESENZIONE –ai sensi dell’ art.1, comma 758, della Legge 27/12/2019 n 160