

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2711

## PROPOSTA DI LEGGE

**d’iniziativa del deputato CASSESE**

Disposizioni concernenti l’istituzione di una commissione di studio  
per le aree edificabili

*Presentata l’8 ottobre 2020*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Con la presente proposta di legge si istituisce presso il Ministero dell’economia e delle finanze una commissione di studio per le aree edificabili, a cui è assegnato il compito, attraverso dovuti approfondimenti e opportune analisi sistematiche, di indicare le modalità tecniche e i parametri per l’individuazione, in particolare ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale propria (IMU), delle aree edificabili e dei criteri per la determinazione dei relativi valori di mercato.

Il decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che all’articolo 36, comma 2, prevede che « un’area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo », di fatto rende possibile ai comuni dichiarare edificabili i terreni, con

rilevanti ricadute in termini di imposizione fiscale, che non necessariamente si riflettono sul valore di mercato delle aree interessate.

In base alla normativa vigente sono considerate edificabili le aree agricole, anche qualora sia consentita l’edificazione limitatamente alle opere strumentali alla coltivazione del terreno; sono, altresì, considerate edificabili le aree individuate dall’articolo 9, comma 1, lettera *b*), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e, quindi, le aree che hanno un indice di edificabilità minimo e nelle quali non sono stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l’edificazione; si tratta di aree nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro

quadrato, fatti salvi i limiti più restrittivi stabiliti dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora abrogato e le cui disposizioni sono in parte confluite nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42); sono inoltre considerate fabbricabili le cosiddette « zone bianche », ossia le aree prive di pianificazione urbanistica perché manca lo strumento urbanistico o perché lo strumento urbanistico, pur essendo previsto, non disciplina una particolare zona.

Negli anni passati, inoltre, numerosi comuni, in previsione di una crescita demografica elevata, hanno redatto piani regolatori che prevedono comparti di espansione urbana molto estesi che rendono, di fatto, estremamente difficoltosa, se non impraticabile, l'adozione di piani per l'edificazione.

Tutto ciò ha prodotto effetti paradossali: contribuenti costretti a cedere la proprietà di beni per pagare l'insostenibile carico fiscale; terreni dichiarati edificabili ma che hanno avuto incrementi di valore irrilevanti in mancanza di una reale efficacia dello strumento urbanistico – per assenza di dispositivi di attuazione – e quindi privi

della possibilità di ottenere il permesso di costruire; si consideri altresì che, di fatto, restano fuori dal concetto di « edificabilità » enunciato dal citato decreto-legge n. 223 del 2006 solo le aree nelle quali non è possibile costruire perché sono gravate da un vincolo di inedificabilità assoluta. In sostanza, più del 99 per cento dei terreni nel territorio italiano sarebbe edificabile. La citata normativa, pertanto, invece di incoraggiare il contenimento del consumo di suolo e di invertire il processo di cementificazione del territorio, rischia di estendere ulteriormente l'attribuzione della qualifica di « terreno edificabile ».

In conclusione, la scelta di istituire una commissione di studio discende da una reale esigenza di equità, di semplificazione e di trasparenza nei rapporti tra ente impositore e contribuente e di uniformità dei criteri applicativi tra i diversi enti impositori relativamente alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'IMU. La traduzione in norme di tale esigenza richiede altresì, necessariamente, un'analisi approfondita delle modalità tecniche per individuare soluzioni concrete e realistiche per tutto il territorio nazionale, nonché la partecipazione dei rappresentanti delle diverse amministrazioni tecnicamente in grado di fornire un contributo idoneo alla soluzione del problema.

**PROPOSTA DI LEGGE**

—

**Art. 1.**

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze è istituita, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, una commissione di studio per le aree edificabili, incaricata di determinare le modalità tecniche per l'individuazione, in particolare ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria, delle aree edificabili e i criteri per il calcolo del valore di mercato delle medesime aree.

2. I componenti della commissione di cui al comma 1 sono scelti tra rappresentanti delle regioni, dei comuni, del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministero dell'economia e delle finanze e dell'Agenzia delle entrate. Ai componenti della Commissione non spetta alcun compenso, gettone, emolumento o indennità comunque definiti, fatti salvi eventuali rimborsi per le spese di viaggio e di soggiorno, da porre a carico dell'amministrazione o ente di appartenenza.



\*18PDL0118540\*