

**PROSPETTO VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI  
ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU**

**ANNO 2020**

(Aggiornato con delibera di Giunta Comunale n. 76 del 29/09/2020)

<b>SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE</b>					
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>ZONA B<sup>(1)</sup></b>	<b>ZONA C1<sup>(1)</sup></b>	<b>ZONA C1.1<sup>(2)</sup></b>	<b>ZONA C2</b>	<b>LOTTO A-B-C</b>
CAPOLUOGO	€/mc 75,00	€/mc 75,00	€/mc 75,00	€/mc 50	€/mc 75,00
FRAZIONI	€/mc 65,00	€/mc 65,00	€/mc 75,00	€/mc 40	€/mc 65,00
<b>VARIANTI/SCHEDI NORMATIVE CON PREVISIONI PUNTUALI</b>					
CAPOLUOGO	€/mc 75,00 (in assenza di valore di stima da perizia)				
FRAZIONI	€/mc 65,00 (in assenza di valore di stima da perizia)				

<sup>(1)</sup> Per le aree identificate come Zone B e C1 dal P.I., che presentano le caratteristiche di “lotto omogeneo” prive di indice di edificabilità territoriale/fondario (volumetria attribuita dal P.I.), il valore unitario di riferimento è pari a €/mq 20,00, in ragione del diverso e maggiore valore commerciale di dette aree rispetto al valore dell'area agricola corrispondente alla medesima superficie.

<sup>(2)</sup> Per le aree identificate come Zone C1.1 dal P.I., che presentano le caratteristiche di “lotto omogeneo” prive di indice di edificabilità territoriale/fondario (volumetria attribuita dal P.I.), il valore unitario di riferimento è pari a €/mq 15,00, in ragione del diverso e maggiore valore commerciale di dette aree rispetto al valore dell'area agricola corrispondente alla medesima superficie.

Nel repertorio normativo delle zone territoriali omogenee allegato alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, ad ogni singola zona territoriale omogenea del P.I. è attribuito il corrispondente indice di edificabilità territoriale/fondario, mentre per i singoli lotti liberi A-B-C- è indicata la volumetria edificabile corrispondente.

<b>SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO</b>				
<b>AREE DI COMPLETAMENTO (URBANIZZATE)</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>ZONA D1</b>	<b>ZONA D2</b>	<b>ZONA D3</b>	<b>AMBITI SUAP *</b>
CAPOLUOGO	€/mq 70,00	€/mq 85,00	€/mq 70,00	*
FRAZIONI	€/mq 70,00	€/mq 85,00	€/mq 70,00	*
<b>AREE DI ESPANSIONE (NON URBANIZZATE)</b>				
CAPOLUOGO	€/mq 45,00	-----	€/mq 45	-----
FRAZIONI	€/mq 45,00	-----	€/mq 45	-----
<b>AREE DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE – ZONE Cru **</b>				
CAPOLUOGO	€/mq 45			
FRAZIONI	€/mq 45			

\* l'area oggetto di imposta è quella risultante dagli elaborati di progetto come approvati ed il calcolo viene effettuato nel modo seguente:

- $\text{sup. coperta fabb.} / 0,60 = (1) \times \text{€}/\text{mq} 70,00$
- $\text{sup. ambito scheda} - \text{sup} (1) = (2) \times \text{€}/\text{mq} 20,00$

Per semplicità di comprensione, di seguito si espone un esempio delle modalità di calcolo:

Esempio di Intervento S.U.A.P.:

<i>Sup. coperta fabb. di progetto:</i>	500 mq
<i>Ambito scheda di progetto:</i>	1200 mq
<i>Rapporto copertura:</i>	60%
<i>Lotto di pertinenza:</i>	$500 \text{ mq} : 0,60 = 833,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 70,00$
<i>Ambito scheda:</i>	$1200 \text{ mq} - 833 \text{ mq} = 367 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 20,00$

\*\* in dette aree qualora siano presenti fabbricati regolarmente censiti al Catasto Fabbricati, il valore unitario di riferimento è dato dalla rendita catastale loro attribuita.

SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO						
DESCRIZIONE	ZONA Fa	ZONA Fbc	ZONA Fbr	ZONA Fc	ZONA Fd	ZONA Fe
CAPOLUOGO	€/mq 4,00					
FRAZIONI	€/mq 4,00					

Per le aree identificate come Zone F1 – Servizi tecnologici dal P.I., in ragione della loro specifica destinazione volta ad accogliere impianti ed attrezzature di interesse urbano, il valore unitario di riferimento è quello previsto per le Zone Fbc

ULTERIORI SPECIFICHE:

- per le aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo (Zone C2), il valore unitario di riferimento da applicarsi dopo l'approvazione del P.U.A. da parte del Consiglio Comunale è quello corrispondente per le Zone C1
- per le “aree bianche” ossia quelle aree non pianificate per le quali siano decadute le previsioni urbanistiche in quanto aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ai sensi dell'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11 del 23.04.2014, si applica il valore unitario corrispondente alle Zone C2 ridotto del 60%
- per le aree oggetto di variazione urbanistica conseguente ad accordi pubblico/privato (art. 6 L.R. 11/2004), varianti verdi (srt. 7 L.R. 4/2015), varianti S.U.A.P. (artt. 7-8 D.P.R. 380/210), l'imposizione tributaria a fini IMU decorre dalla data di adozione della corrispondente variante urbanistica
- le categorie catastali F, seppur sprovviste di rendita, per il potenziale edificatorio che esprimono e, conseguentemente, per il valore commerciale che rappresentano, sono assoggettabili ad imposta ai fini IMU, secondo il principio del ragguglio alle aree edificabili, con le seguenti distinzioni:
  1. F/2 *unità collabenti*: si tratta di fabbricati o unità immobiliari che hanno perso le caratteristiche di redditività (dirute, demolite, inabitabili),
  2. F/3 *unità in corso di costruzione*: si tratta di unità immobiliari in corso di costruzione, le quali non risultano ancora definitivamente ultimate,
  3. F/4 *unità in corso di definizione*: si tratta di unità immobiliari non ancora definite quali, a titolo esemplificativo, il frazionamento di unità immobiliari più ampie da cui sono ricavati unità immobiliari di minore entità e superficie, non ancora definite nella sostanza e/o nel numero, non idonee a produrre un reddito autonomo.

Il valore da applicare ai fini IMU per quest'ultime categorie, viene quantificato nel seguente modo:

volume urbanistico autorizzato x €/mc 75,00