



COME SI DETERMINA IL VALORE DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI

Il documento di studio denominato in sintesi “Stima dei valori medi unitari”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 157/2003 e successive deliberazioni ad integrazione, di seguito elencate:

- (a) n. 65/2004, deliberazione di Consiglio che introduce la rettifica di alcune schede di valutazione e adotta ulteriori valutazioni analitiche ;
- (b) n. 270/2004, deliberazione di Giunta che introduce la definizione di casistiche specifiche, anche in termini di coefficienti di abbattimento da applicare ai valori dello studio, a seguito di lavori di Conferenza;
- (c) n. 4/2006, deliberazione di Consiglio che introduce talune valutazioni specifiche, a seguito di lavori di Conferenza;
- (d) n. 80/2008, deliberazione di Consiglio che introduce l'applicazione dei coefficienti di rivalutazione dal 01/01/2008;
- (e) n. 318/2013, deliberazione di Giunta che introduce l'applicazione di un coefficiente di abbattimento specifico per le aree interessate dal solo PSC, a seguito di approfondimento trattato in Conferenza;

è la base per la definizione del valore di riferimento ai fini dell'IMU. Tale riferimento costituisce un vincolo per l'attività di controllo dell'Amministrazione, mentre per il contribuente è una possibile valutazione adottabile ai fini dell'imposta, specialmente in assenza di valori certi determinati in atti.

La “Stima dei valori medi unitari” è stato redatto in base ad una suddivisione del territorio in microzone (vedasi il documento “Mappa delle aree omogenee”) e la stima è stata impostata attraverso il metodo sintetico comparativo per i terreni ad edificabilità diretta, mentre per i terreni soggetti a PUA o a Progetto Unitario la stima è di tipo analitico in base al valore di trasformazione. **La “Stima dei valori medi unitari” rappresenta una valutazione media, in relazione a condizioni ordinarie.** Non sono state considerate le particolari condizioni di vincolo (di natura morfologica, di natura antropica e/o paesaggistica o giuridica) che possono tuttavia influire sulla determinazione del valore e che sono da valutare caso per caso.

La descrizione dei vincoli, da prendere in considerazione per la determinazione del valore di riferimento specifico di un'area, può essere esposta all'Ufficio con il supporto degli elaborati grafici e della documentazione fotografica ritenuti rilevanti, e può costituire il presupposto per una richiesta di revisione del valore adottato per l'area.

In via generale, rispetto alla valutazione media descritta nella “Stima dei valori medi unitari”:

Per le aree ad edificabilità diretta (vedi RUE) sono applicabili i seguenti coefficienti di riduzione, approvati da Consiglio e Giunta, **ogni qualvolta si verificano le relative condizioni:**

- 5% per posizione svantaggiata dell'area (seconda fila , lotto intercluso, ecc);
- 5% per forma irregolare dell'area;
- 10% per dimensione inferiore al lotto minimo di riferimento definito dalle norme tecniche del RUE per la specifica destinazione urbanistica;
- 15% per collocazione in una delle aree suburbane periferiche individuate dalla delibera n. 270/2004;
- 45% per le aree suscettibili ad urbanizzazione e non ancora attuata aventi destinazione residenziale;
- 38% per le aree suscettibili ad urbanizzazione e non ancora attuata aventi destinazione terziario / produttiva;



COME SI DETERMINA IL VALORE DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI

*Per le **aree inserite dentro a comparti di previsione** (vedi POC) sono applicabili i seguenti coefficienti di riduzione, approvati da Consiglio e Giunta, ogni qualvolta si verificano le relative condizioni:*

- 15% per collocazione in una delle aree suburbane periferiche individuate dalla delibera n. 270/2004;
- 5% per elevato numero di ditte titolari di aree interne al comparto (n. ≥ 5 unità) ai sensi della delibera n. 270/2004;
- da 1% a 36% di riduzione progressiva in base alla quota di edilizia convenzionata presente nel comparto, così come da scaglioni individuati nella delibera n. 270/2004;
- 25% per aree interessate da interventi pubblici.

N.B. Le aree inserite dentro a comparti per i quali siano giunte ad ultimazione e siano state collaudate le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione, con conseguente definizione dei lotti edificabili, indipendentemente dal fatto che tali comparti rientrino ancora nella previsione di POC, sono da considerarsi direttamente edificabili. Ad esempio: un lotto edificabile in un comparto D3.2 per il quale siano state collaudate le opere previste in convenzione, assume una valutazione equivalente a quella di un lotto in D1.2 dalla data del collaudo.

*Per le **aree precedentemente inserite nel PSC e nel POC/RUE e successivamente solo nel PSC**, in virtù degli esiti del bando ad evidenza pubblica precedente all'adozione del POC2013 e/o su istanza di parte, è applicabile la seguente riduzione ai sensi della delibera di Giunta n. 318/2013:*

- 60% per incertezza nei tempi e nei modi di attuazione.

Possono essere suscettibili di diversa valutazione le aree che:

- pur essendo direttamente edificabili, ricadono interamente o parzialmente (e per una superficie la cui incidenza è rilevante sulla potenzialità edificatoria complessiva) in vincoli di inedificabilità assoluta per prossimità ad infrastrutture o vincoli naturali;
- presentano servitù, documentabili da atti pubblici o da mappatura comunale dei vincoli antropici, tali da influenzare la potenzialità edificatoria complessiva;
- presentano vincoli reali alla realizzazione dell'intervento edilizio e pertanto incidono sul valore venale: procedimenti amministrativi con conseguente sequestro giudiziale, procedimenti amministrativi per cause di fallimento, ... ;
- necessitano di un iter procedurale più complesso per la realizzazione del comparto: esproprio per pubblica utilità su iniziativa privata e/o pubblica, definizione e realizzazione di opere pubbliche straordinarie a carico del soggetto attuatore, ... ;
- pur essendo descritte con una scheda di valutazione, sono variate o non riconducibili alla stima iniziale per errori nella formulazione dell'atto.

La valutazione adottata dal contribuente ai fini IMU, anche se coincidente con la valutazione di riferimento prevista dall'Ente, è sempre oggetto di dichiarazione, da presentare all'Ufficio entro il 30 giugno dell'anno successivo.