



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ORIGINALE

ATTO DELLA GIUNTA
Seduta del 04/04/2017 n. 36

Oggetto : DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - AGGIORNAMENTO E REVISIONE ALL'ANNO 2017

L'anno duemiladiciassette il giorno quattro del mese di aprile alle ore 15:00, nella sala allo scopo destinata, in seguito a convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

n.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	PARMA ALICE	Sindaco	P
2	ZANGOLI EMANUELE	Vice Sindaco	P
3	DONINI PAOLA	Assessore	P
4	RINALDI DANILO	Assessore	P
5	FUSSI PAMELA	Assessore	P
6	SACCHETTI FILIPPO	Assessore	P

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa alla seduta, con funzioni di verbalizzante, il Vice Segretario Generale **Alessandro Petrillo**.

Alice Parma nella sua qualità di Presidente, assunta la presidenza e dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 2 D.Lgs. 504/1992 che stabilisce che, ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Propria (IMU), *“per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”*.

Visto l'art. 36 comma 2 D.L. 223/2006, che ha interpretato la suddetta disposizione specificando 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”*.

Visto l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/1992 che prevede che *“per le aree fabbricabili il valore 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”*.

Visto l'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/1992 che dispone che nel caso di fabbricati oggetto di interventi edilizi di demolizione, ristrutturazione e restauro, l'imposta debba essere versata sul valore dell'area fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera; nella presente casistica rientrano anche i fabbricati non ultimati accatastati al grezzo.

Vista la Legge Regionale n. 20/2000 che disciplina i nuovi strumenti urbanistici per la regione Emilia Romagna, e le successive modificazioni apportate dalla Legge Regionale n. 6/2009.

Vista la variante al Piano Strutturale Comunale (PSC), adottata con delibera C.C. n. 38 del 12/10/2011 ed approvata con delibera C.C. 41 del 09/05/2012.

Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), adottato con delibera C.C. n. 38 del 12/10/2011 ed approvato con delibera C.C. 41 del 09/05/2012, e le successive varianti:

- variante specifica n° 1 adottata con delibera C.C. 95 del 22/05/2014 ed approvata con delibera C.C. 13 del 12/03/2015
- variante n° 2 adottata con delibera C.C. 109 del 18/12/2015 ed approvata con delibera C.C. 94 del 22/12/2016

Visto il Piano Operativo Comunale “Zero” (P.O.C. 0) adottato con Delibera di C.C. n. 15 del 24/01/2013 ed approvato con Delibera Commissariale n. 36 del 05/09/2013.

Visto il Piano Operativo Comunale POC 1 adottato con Delibera di C.C. n. 45 del 23/05/2016.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Osservato il parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze prot. 21574/2008/DF/DFD del 19/11/2008 sull'applicabilità dell'ICI alle aree indicate come edificabili nel PSC, il quale sostiene che:

- *Il PSC rappresenta in sostanza lo “strumento urbanistico generale adottato dal comune” cui fa riferimento l'art. 36 comma 2 del D.L.223/2006. Tale strumento infatti, seppur in fase embrionale, classifica il territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale conferendo allo stesso una connotazione sulla sua sorte futura che sarà successivamente sviluppata e puntualizzata nel POC*
- *Neanche la mancata indicazione nel PSC dell'indice di edificabilità costruisce ostacolo al riconoscimento dell'edificabilità delle aree in esso inserite in quanto per la valutazione delle aree soccorrono gli altri parametri fissati dalla legge; in particolare si dovrà tenere conto del diverso stadio di definizione dello strumento urbanistico, della maggiore o minore attuabilità delle sue potenzialità edificatorie e della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore venale in comune commercio*

Osservate altresì le deliberazioni della sezione regionale della Corte dei Conti Emilia Romagna n. 9/2009/PAR e n. 1/2010/PAR che confermano il parere ministeriale indicando che:

- *Pare condivisibile la tesi in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile già a seguito dell'approvazione del PSC, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità ICI*
- *Analogo orientamento si desume dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione nella quale appare confermato il principio che la trasformazione economica dei terreni oggetto della pianificazione deve considerarsi realizzata fin dal momento in cui lo strumento urbanistico viene adottato dall'ente*
- *L'orientamento appena manifestato induce quindi a concludere che, ai fini dell'applicazione del tributo di cui si tratta, già l'adozione del Piano Strutturale Comunale sia idonea a dare origine a quelle fattispecie concrete previste dall'art. 2, comma 1, lettera b) del D.lgs. 504/1992 e l'art. 36, comma 2 del d. l 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, che della suddetta norma ha fornito interpretazione autentica*

Preso atto altresì che la Corte di Cassazione con le sentenze n. 2107, 2108, 2109 e 2110 del 27/01/2017 ha disposto che un terreno debba essere considerato edificabile “per il solo fatto che l'edificabilità di esso era prevista dal piano strutturale comunale, [...] a nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria potesse conseguire unicamente dall'inclusione del terreno nel successivo piano operativo comunale, trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero ius edificandi laddove la natura edificabile del terreno consegue l'approvazione dello strumento generale di pianificazione”.

Dato atto pertanto che il Piano Strutturale Comunale è lo strumento urbanistico generale che attribuisce la qualificazione di “area fabbricabile” ai fini del versamento dell'IMU.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Visto l'art. 52 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, che attribuisce ai Comuni la facoltà di disciplinare con Regolamento le proprie entrate tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti.

Richiamato l'art. 4 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con Delibera di C.C. n. 67 del 19/09/2012, il quale prevede che *“la Giunta comunale, con specifico provvedimento, determina periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune”*.

Osservato inoltre che il citato art. 4 dispone che non si dà luogo ad accertamento del maggior valore dell'area fabbricabile qualora il contribuente abbia tempestivamente versato l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello determinato dalla Giunta comunale, a meno che lo stesso abbia già dichiarato o definito ai fini fiscali per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, il valore dell'area in misura superiore almeno del 20% rispetto a quello determinato dalla Giunta comunale.

Osservati i precedenti atti con i quali sono stati determinati i valori venali delle aree fabbricabili, ai fini del versamento delle imposte comunali:

- le Delibere di C.C. n. 85 del 03/11/2000 e di G.C. n. 125 del 31/11/2000 e 147 del 20/12/2000, con le quali sono stati approvati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini I.C.I., relativamente alle annualità di imposta 1993-1998
- la Delibera di G.C. n. 38 del 08/05/2002, con la quale si è provveduto all'aggiornamento dei valori minimi di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili agli effetti dell'ICI, con decorrenza dall'anno di imposta 2002
- le Delibere di G.C. n. 87 del 27/06/2005, n. 89 e 90 del 29/06/2005, con le quali sono stati approvati nuovi criteri ai fini della determinazione dei valori minimi di riferimento delle aree edificabili ai fini I.C.I., nonché predisposte apposite schede esplicative specifiche per i singoli ambiti, con decorrenza dall'01/01/2006
- la Delibera di C.C. n. 13 del 29/02/2008, con la quale dal 2008 è stato previsto per tutte le aree l'aggiornamento del valore minimo di riferimento con un incremento del 13% rispetto al valore stabilito per il 2006
- la Delibera di G.C. n. 113 del 01/12/2010, con la quale sono stati determinati i valori venali nel caso di fabbricati oggetto di interventi edilizi di restauro, ristrutturazione, ampliamento, nonché per i fabbricati grezzi
- la Delibera G.C. n. 123 del 18/11/2015, con la quale per il solo ambito produttivo APS.N2.3 “Triangolone” è stata stabilita la riduzione del valore a 20,00 €/mq a decorrere dall'anno di imposta 2015
- le Delibere di G.C. n. 2 e 3 del 17/01/2017, con le quali sono stati aggiornate le schede esplicative per aree che hanno subito modifiche di tipo urbanistico, o create nuove schede per aree rese edificabili dall'adozione dei nuovi strumenti urbanistici



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Vista la Delibera G.C. n. 123 del 18/11/2015 con la quale, in attuazione dell'obiettivo n. 5.3.1 del Piano Generale di Sviluppo per gli anni 2015-2019, è stato dato mandato al Dirigente di elaborare una proposta di determinazione dei nuovi valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini del calcolo IMU, anche mediante l'eventuale costituzione di un apposito gruppo di lavoro intersettoriale tra il Servizio Fiscalità Locale ed il Servizio Pianificazione Territoriale, sulla base delle seguenti attività:

- effettuare una analisi aggiornata del mercato immobiliare, distinta per ogni microzona del territorio comunale
- prevedere una differenziazione dei valori in base ai vari stadi di attuazione di ciascuna area di trasformazione, in relazione ai nuovi strumenti urbanistici
- individuare le aree che sono state rese edificabili dai nuovi strumenti urbanistici, ai fini dell'invio ai proprietari della comunicazione obbligatoria prevista dall'art. 31 comma 20 della L. 289/2002
- predisporre un *range* di valori minimi e massimi da sottoporre alla Giunta, la quale dovrà approvarli definitivamente con un successivo atto, corredati da una stima dell'impatto che questa modifica avrà sul gettito IMU
- aggiornare gli strumenti informatici già a disposizione con le nuove informazioni

Visto altresì il progetto S03 del Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2016 "Nuovi valori aree fabbricabili", così come aggiornato dalla Delibera G.C. 131 del 30/11/2016.

Vista la Delibera di C.C. n. 87 del 29/11/2016, con la quale sono state ripermite le diverse microzone nelle quali è diviso il territorio comunale, ora così dettagliate:

MICROZONA N. 1: Centro Storico e Centro Commerciale

MICROZONA N. 2: Capoluogo

MICROZONA N. 3: San Michele - Bornaccino

MICROZONA N. 4: Sant'Agata – Spinalbeto

MICROZONA N. 5: Canonica – San Bartolo - Montalbano – Stradone

MICROZONA N. 6: San Vito – la Giola - Casale

MICROZONA N. 7: Montalaccio

MICROZONA N. 8: San Martino - Sant'Ermete

Ritenuto opportuno posticipare all'anno di imposta 2017 l'entrata in vigore dei nuovi valori venali minimi di riferimento ai fini del calcolo IMU.

Richiamata la determinazione dirigenziale n. Terr/79 del 20/09/2016, con la quale è stato affidato al professionista geom. Luca Diotalevi l'incarico per le prestazioni preliminari relative alla determinazione dei valori per le aree fabbricabili ai fini del calcolo IMU.

Vista la relazione del professionista incaricato, allegato A) alla presente deliberazione, con la quale, a seguito di analisi dei valori di mercato, è stata determinata per ogni microzona



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

l'incidenza del valore dell'area fabbricabile rapportata ad 1 mq. di superficie commerciale lorda venduta (indice 1 mq/mq).

Visto il prospetto redatto dagli uffici comunali, allegato B) alla presente deliberazione, con il quale sono determinati, con riferimento all'anno di imposta 2017:

- i valori venali al mq. di superficie catastale per le aree di completamento e di espansione, dettagliati per tipologia di intervento edilizio e per stadio di attuazione;
- i valori venali al mq. di superficie utile, per i fabbricati oggetto di interventi edilizi di demolizione, ristrutturazione, restauro, nonché per i fabbricati non ultimati accatastati al grezzo.

Ritenuto opportuno confermare la riduzione del valore a 20,00 €/mq per l'ambito produttivo APS.N2.3 "Triangolone", relativamente alla sola parte di esso non programmata dal Piano Operativo Comunale.

Considerato che con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 07/03/2017, è stato approvato il bando esplorativo per l'"eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione e aree consolidate inedificate" e che lo stesso verrà pubblicato successivamente all'aggiornamento dei nuovi valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini del calcolo IMU, per consentire la più oggettiva valutazione sulle aree da parte dei cittadini.

Valutato di aggiornare lo schema di bando di cui sopra, dando atto che i nuovi valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini del calcolo IMU avranno decorrenza dall'anno di imposta 2017.

Dato atto, infine, che il RUE stabilisce gli interventi per i quali devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime previste di aree per attrezzature e spazi collettivi distinti in parcheggi pubblici "P1" e Verde pubblico "V", stabilendo inoltre le modalità di monetizzazione degli stessi.

Ritenuto di applicare per le monetizzazioni del parcheggio pubblico i valori delle aree edificabili ai fini IMU come riportato nelle tabelle allegate al presente atto;

Visti i relativi pareri di regolarità tecnica e contabile: **favorevoli**, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, allegati al presente atto;

Ad unanimità di voti espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. di individuare i nuovi valori minimi di riferimento ai fini del calcolo IMU per tutte le aree fabbricabili presenti nel territorio comunale, come da prospetto allegato B) alla presente deliberazione;



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

2. di confermare la riduzione del valore a 20,00 €/mq per l'ambito produttivo APS.N2.3 "Triangolone", relativamente alla sola parte di esso non programmata dal Piano Operativo Comunale;
3. di rimandare ad un successivo atto l'approvazione delle schede esplicative specifiche per i singoli ambiti;
4. di stabilire che i valori approvati con il presente atto sostituiscono tutti i valori stabiliti con precedenti deliberazioni con decorrenza dall'anno di imposta 2017, e non possono essere applicati con efficacia retroattiva;
5. di stabilire che per le annualità di imposta future i valori sono da considerare confermati tacitamente, salvo apposita deliberazione di modifica della Giunta comunale;
6. di dare atto che la base imponibile ai fini del calcolo IMU è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, e che ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento IMU, nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito ai fini fiscali un valore dell'area in misura superiore almeno del 20% rispetto a quello previsto dalle deliberazioni comunali, si fa luogo ad accertamento di questo maggior valore;
7. di aggiornare lo schema di bando per l'"eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione e aree consolidate inedificate" approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 07/03/2017, dando atto che i nuovi valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini del calcolo IMU avranno decorrenza dall'anno di imposta 2017;
8. di stabilire che per la monetizzazione del parcheggio pubblico vengano utilizzati i valori delle aree edificabili ai fini IMU come riportato nelle tabelle allegate al presente atto e che i valori da utilizzare sono quelli della specifica zona urbanistica per la quale avviene la monetizzazione; in caso di mancanza dello specifico ambito si procederà con le modalità di calcolo come riportate nella premessa dell'Allegato;
9. di stabilire inoltre che gli adeguamenti di cui al punto precedente operano per i titoli edilizi da rilasciare o la cui efficacia matura dall'entrata in vigore del presente atto.

LA GIUNTA COMUNALE

Riscontrata l'urgenza di dover provvedere in merito, per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto con il presente atto;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

Del che s'è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

Il Presidente
Alice Parma

Il Vice Segretario Generale
Alessandro Petrillo



**COMUNE DI SANTACANGELO
DI ROMAGNA**

RELAZIONE ESTIMATIVA

***PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI
DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO
COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA***

ANNO 2017

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Ai fini dell'individuazione dei valori da utilizzarsi per la determinazione dell'Imposta Municipale Unica si è reso necessario individuare il più probabile valore di mercato di aree edificabili. Nell'applicazione dell'IMU infatti occorre che l'analisi estimativa porti alla determinazione del valore del bene, nel medesimo modo in cui avverrebbe qualora ne fosse ipotizzata l'alienazione, intendendosi, in tal senso, che il prelievo fiscale è da rapportare al valore effettivo del bene. Inoltre sulla base della normativa vigente un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dalla sua approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; quindi, essendo la potenzialità edificatoria di un'area un elemento fondamentale per la determinazione l'imponibilità agli effetti dell'Imu e considerata la non trascurabile differenza tra potenzialità edificatoria e concreta possibilità di edificare, nella determinazione del valore imponibile Imu, il valore di un'area aumenta in relazione alle fasi in cui essa viene a trovarsi a livello urbanistico.

Per giungere alla determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili è stata effettuata una accurata analisi. L'intento iniziale è stato quello di reperire atti di compravendita di terreni aventi tali caratteristiche suddivisi in base alle Microzone IMU e rapportarli tra loro armonizzando i prezzi di vendita tenendo conto delle specifiche caratteristiche.

L'attività di ricerca e verifica dei valori medi di mercato delle aree edificabili è iniziata cercando di individuare atti di compravendita stipulati sull'intero territorio comunale. Per gli anni 2014/2015/2016 (arco temporale di riferimento) si è riscontrato però la quasi inesistenza di vendite di terreni edificabili per cui si è provveduto alla disanima dei trasferimenti di proprietà immobiliari riferiti ad appartamenti avvenuti nei sopra citati anni.

I valori di mercato rilevati corrispondono al prezzo di mercato di unità immobiliari distribuiti sul territorio comunale in maniera più o meno omogenea. Oggi l'estimo fornisce la seguente definizione di valore di mercato: "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (International Valuation Standards e European Valuation Standard).

Va ricordato che vi è comunque una sostanziale differenza tra valore di mercato e prezzo di mercato in quanto quest'ultimo non rappresenta necessariamente il reale valore del bene il quale potrebbe essere influenzato dalle aspettative del venditore o dell'acquirente di raggiungere un determinato obiettivo i quali quindi non opererebbero in modo "indipendente" e "non condizionato".

Questo aspetto fa quindi presupporre che non sia così scontato che il prezzo della compravendita corrisponda al reale valore del bene e viceversa.

Tra quelli reperiti si è poi provveduto ad individuarne almeno 3 per ogni Microzona riferiti ad altrettante unità abitative (appartamento con garage e/o posti auto e/o corti ad uso esclusivo, ecc..), che per attendibilità dell'atto (esclusione di donazioni, successioni, vendite tra parenti, ipoteche volontarie) e caratteristiche immobiliari (esclusione casali, case coloniche, ville e villini di pregio) potessero essere comparate tra di loro; si indicano nella seguente mappa la distribuzione dei beni trattati sul territorio comunale:



Da tali atti è stata individuata la posizione, gli estremi catastali, ed il prezzo di vendita per ognuno dei beni selezionati; mediante la loro posizione è stato possibile effettuare la visita sul luogo per comprendere se la collocazione e la consistenza generale poteva ritenersi di tipo "normale", mentre dai dati catastali si è risalito alla

superficie commerciale che è stata rapportata con il prezzo di compravendita per la determinazione del valore immobiliare €/mq. Individuato così per ogni immobile analizzato il valore commerciale €/mq è stato rapportato con i comparabili ricompresi nella stessa Microzona.

Dati particolarmente attendibili vengono forniti a livello nazionale dal già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agazia delle Entrate, il quale sulla base di atti di compravendite, perizie dei tribunali e stime interne all'Agazia, individuano ogni semestre (a Marzo 2017, periodo di ultimazione dei presenti conteggi, sono disponibili quelli riferiti al II° semestre 2016) il valore di mercato di diverse tipologie di immobili suddivisi per comuni, e per ogni comune una suddivisione per zone (che nel caso in specie sono praticamente coincidenti alle microzone con cui è stato suddiviso il territorio comunale ai fini IMU); come chiarisce l'Agazia stessa tali dati da soli non sono da ritenersi sufficienti ad essere utilizzati ai fini estimativi (sebbene ad oggi siano i valori di riferimento di una buonissima parte di estimatori immobiliari), ragion per cui al fine di confermare la loro attendibilità si è provveduto a raffrontarli, in base alle microzone corrispondenti, ai valori desunti dall'analisi valutativa derivanti dalla lettura degli atti di compravendita. Riscontrato che il valore di mercato (che si manifesta, in sintesi, quando entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione) rilevato dall'OMI rientrava per quasi tutti i casi in un range del + o - 15% dei prezzi di mercato (influenzato dalle aspettative del venditore o dell'acquirente di raggiungere un determinato obiettivo) emersi dalla lettura degli atti di compravendita, si è ritenuto appropriato e opportuno utilizzare, per risalire al valore dell'area edificabile, proprio i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Riscontri sull'attendibilità dei dati forniti dall'Agazia delle Entrate (al II° semestre 2016 quale ultimo dato rilevato) sono stati possibili confrontando questi ultimi, oltre che con quanto desunto dall'analisi degli atti di compravendita, anche con i dati rilevati dalla Fiaip (i cui valori sono riferiti ai prezzi pagati per i trasferimenti di proprietà di beni trattati dalle agenzie immobiliari aderenti) e resi noti attraverso il proprio Osservatorio Immobiliare 2016, nonché con quelli forniti dal Mercato-Immobiliare (il cui osservatorio immobiliare si basa sui valori medi riscontrati negli annunci immobiliari pubblicati dalle agenzie) riferiti a Febbraio 2017.

Si precisa che tra gli atti relativi al Centro Storico si è riscontrato che nessuna vendita è avvenuta in una normale condizione, trattandosi sostanzialmente di donazioni, trasferimento quote tra parenti, vendita di beni con procedure tecnico-amministrative non concluse, ecc..., circostanze queste che non ne hanno consentito l'utilizzo ai fini comparativi; ne consegue che, avendo appurato l'attendibilità dei valori OMI per le altre zone, per analogia si sono presi per buoni anche quelli riferiti a tale specifica Microzona. Stessa scelta è stata fatta per la zona Montalaccio, anche se i presupposti risultano essere diversi, in quanto non si sono reperiti atti o proposte immobiliari da utilizzarsi ai fini estimativi per la Residenza poiché questa risulta essere

una zona a quasi esclusiva vocazione Produttiva; anche in questo caso ci si è attenuti, come di fatto per tutte le altre Microzone, ai già citati valori OMI.

Ulteriore precisazione va fatta in merito alle tipologie: le due esaminate risultano essere il "Residenziale" e "Produttivo" in quanto il "Commerciale" (negozi) ed il "Terziario" (uffici e pubblici esercizi) vengono assimilati alla prima tipologia poiché in un contesto come quello in esame si è riscontrato che i valori mercatali degli immobili ed i costi, nel loro insieme, per realizzarli possono considerarsi simili, ragion per cui anche il valore delle aree saranno uguali.

Nelle seguente tabella si mettono a confronto i dati (€/mq), con riferimento alla superficie commerciale lorda, rilevati dalle diverse fonti:

Microzone IMU	Analisi atti* (2014/15/16)	Fiaip ** (anno 2016)	Merc.- Imm.re (febbr. 2017)	OMI (II°sem.2016)
1 Centro Storico – Capoluogo	/	2400	/	3000
2 Capoluogo	2211	2400	/	2600
3 S.Michele – Bornaccino	1919	1850	2050	2000
4 S.Agata – Spinalbeto	2376	1800	/	2100
5 Canonica – S.Bartolo – Montalbano – Stradone	1536	1800	1900	1800
6 S.Vito – La Giola – Casale – S.Giustina	1794	1850	2000	2000
7 Montalaccio	/	/	/	1900
8 S.Martino – S. Ermete	2006	1850	2250	2000

(*) Valore derivante da stima mediante l'analisi, elaborazione e comparazione dei dati rilevati da atti di compravendita che, come già detto, ha una tolleranza del + o - 15%.

(**) Il valore preso in considerazione è quello MAX rispetto ad un MIN ed un MAX forniti, in quanto tra gli immobili "nuovi o completamente ristrutturati" tendenzialmente quello maggiore non dovrebbe essere condizionato dalla necessità del venditore di monetizzare, circostanza questa che non consentirebbe ad una delle parti di operare, come già detto, in modo "indipendente" e "non condizionato".

I valori riportati in tabella sono riferiti a quelli massimi rilevati dalle diverse fonti in quanto i prezzi delle aree edificabili derivano da quelli di edifici nuovi in quanto i terreni non subiscono il deprezzamento per vetustà.

Assodato quindi che sono stati presi come riferimento i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi alle "civili abitazioni", e scontato il fatto che il valore immobiliare sia dato dalla sommatoria tra il prezzo dell'area ed i costi necessari alla realizzazione del fabbricato, comprensivo del profitto dell'imprenditore, al fine di risalire al più probabile valore di mercato di aree edificabili sul territorio comunale è stato utilizzato il così detto "metodo di trasformazione" che trova per l'appunto pratica applicazione anche nella stima delle aree edificabili (il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*); quindi al valore unitario OMI sono stati decurtati tutti i costi da sostenere per la realizzazione dell'edificio corrispondenti a:

- costo di costruzione 1.110,00 €/mq (+25% x Centro Storico);
- oneri concessori 111,96€/mq;
- spese tecniche 9% del costo di costruzione;
- oneri finanziari 2,5% annuo x 3 anni;
- imprevisti 5%;
- profitto dell'imprenditore 12,5%.

I costi sono stati così quantificati in 1.615,25 €/mq (1.988,97€/mq x Centro Storico).

I valori relativi alle sopra riportate singole voci derivano da:

- costo di costruzione: media dei prezzi forniti da "TIPOLOGIE EDILIZIE 2014" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano quale attendibile fonte di riferimento dei costi di costruzione da utilizzarsi ai fini estimativi, abbattuto del 7,5% (mediana tra il 5% ed il 10%) in quanto il costo della mano d'opera nella nostra realtà risulta essere leggermente inferiore a quello delle regioni del nord, mentre per il Centro Storico all'importo ridotto è stata applicata una maggiorazione pari al 25% e riconducibile alle difficoltà d'intervento sul patrimonio edilizio esistente (accessibilità consentita solo a piccoli mezzi nella totalità dei casi con addirittura svariati immobili raggiungibili solo attraverso delle strette scalinate);
- oneri concessori: calcolati sulla base degli elementi fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale;

- spese tecniche: percentuale media relativa ai costi da sostenere per la progettazione, la direzione lavori, frazionamenti e accatastamenti, ecc..., rispetto al costo di costruzione;
- oneri finanziari: il costo del denaro medio annuo moltiplicato per il periodo medio necessario la conclusione dell'operazione immobiliare in un mercato ordinario;
- imprevisti: percentuale media riferita ai possibili costi da sostenersi per scoperta di reperti archeologici, rinvenimento di residuati bellici, ecc..., sempre riferita al costo di costruzione;
- profitto dell'imprenditore: percentuale media riconducibile al profitto dell'operatore economico che promuove l'operazione immobiliare.

Detraendo dai ricavi i costi si ottiene il valore della trasformazione che andrà diviso per il coefficiente di anticipazione al fine di attualizzare appunto ricavi e costi futuri, e precisamene:

$$\text{coeff.} = q^n = (1 + r)^n = (1 + 0,37)^3 = 1,0111$$

dove:

$r = 0,37$ rendimento btp a 3 anni;

$n =$ anni per realizzare l'intervento edilizio 1,0111

Il dato finale ottenuto è riconducibile ad interventi edilizi diretti dove gli strumenti urbanistici approvati ne hanno sancito la sfruttabilità edificatoria.

Discorso diverso va invece affrontato per l'attribuzione del valore venale delle aree edificabili a POC e quelle inserite nel PSC come potenzialmente urbanizzabili poste però fuori dal POC, sebbene anche per esse si dovrà trovare un valore venale in quanto edificabile dal punto di vista fiscale.

Per le aree inserite a POC la scelta è stata quella di individuare un momento focale dell'iter di approvazione del piano sottoposto a questo regime al fine di diversificare il valore delle aree edificabili in base al concretizzarsi di una reale possibilità di sfruttabilità ai fini edificatori; il passaggio da una condizione di incertezza, sebbene lo strumento ne riconosca lo specifico utilizzo, a quella di certezza, è la sottoscrizione della convenzione tra l'ente locatario e l'attuatore immobiliare. Risulta altrettanto vero che il percorso finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire non può ritenersi uguale tra un'AUC ed un'ANC, per cui si è ritenuto appropriato inserire un coefficiente di differenziazione pari al 5%. Invero per le aree ANC in cui il piano risulta "attuato" verrà applicato lo stesso valore attribuito a quelle soggette ad intervento edilizio diretto (AUC), in quanto si troveranno nella stessa

condizione ai fini del potenziale utilizzo. Alle aree per le quali non è stato ancora sottoscritta la convenzione, si reputa attendibile applicare il valore di quelle che si trovano già in una fase più avanzata (ANC attuato) ridotto del 30%.

Altro discorso per le già menzionate aree urbanizzabili: sebbene siano aree posti al di fuori del POC, è altrettanto vero che comunque si trovano in una condizione giuridica, dal punto di vista della possibile futura sfruttabilità edificatoria, sicuramente diversa rispetto a quelle aree classificate come agricole. In questo caso è stato sempre preso come riferimento il valore delle aree edificabili in ambiti AUC e ANC (queste ultime attuate) al quale è stato applicato una percentuale di riduzione pari al 60%; in tal modo si ottengono degli importi riferiti certamente a terreni edificabili, visto che la norma le classifica come "fiscalmente edificabili", i quali però si discostano in maniera significativa da quelli per i quali è possibile nell'immediatezza sfruttarne la potenziale edificabilità.

La logica seguita nella predisposizione delle singole tabelle è stata quella di renderle sintetiche nei dati riportati ed intuitive nell'individuazione della Microzona di interesse, riportando in testa l'indicazione numerica della zona ed i fogli di mappa catastali compresi nella zona omogenea, mentre nelle "celle" sono stati riportati gli "ambiti" ed il valore dell'area edificabile corrispondente riconducibile ad un indice di $U_f=1\text{mq/mq}$ (di superficie commerciale lorda), riferito ad un intervento edilizio diretto.

Per già quanto sopra esposto, i seguenti importi sono riferiti anche alle aree edificabile delle tipologie "Commerciale" (negozi) e "Terziario" (uffici e pubblici esercizi).

Microzona 1 – Centro Storico

Fg. 10/p – 11/p – 18/p – 19 – 20/p

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	999,93			
ANC	999,93	949,93	699,95	399,97

Microzona 2 – Capoluogo

Fg. 10/p – 11/p – 12/p – 18/p – 20/p – 21/p – 29/p – 30/p

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
Ambiti	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	973,94			
ANC	973,94	925,24	681,76	389,58

Microzona 3 – San Michele - Bornaccino

Fg. 20/p – 21/p – 22/p – 29/p – 30/p – 31 – 35 – 36 – 40 – 41 – 42

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
Ambiti	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	380,53			
ANC	380,53	361,50	266,37	152,21

Microzona 4 – S. Agata – Spinalbeto

Fg. 9/p – 10/p – 16/p – 17 – 18/p – 28

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
Ambiti	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	479,43			
ANC	479,43	455,46	335,60	191,77

Microzona 5 – Canonica – San Bartolo – Montalbano - Stradone

Fg.1 – 3 – 4 – 8 – 9/p – 13 – 14 – 15 – 16/p – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 32 – 33 – 34

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
Ambiti	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	182,72			
ANC	182,72	173,58	127,90	73,09

Microzona 6 – S. Vito – La Giola – Casale – Santa Giustina

Fg. 2 – 5 – 6 – 7 – 11/p – 12/p

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
Ambiti	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	380,53			
ANC	380,53	361,50	266,37	152,21

Microzona 7 – Montalaccio

Fg. 11/p – 12/p – 21/p

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
Ambiti	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	281,62			
ANC	281,62	267,54	197,13	112,65

Microzona 8 – S. Martino – S. Ermete

Fg. 37 – 38 – 39 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
Ambiti	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	380,53			
ANC	380,53	361,50	266,37	152,21

Nelle seguente tabella si mettono invece a confronto i dati (€/mq), riferiti sempre alla superficie commerciale lorda, rilevati dalle diverse fonti per gli immobili "Produttivi".

Microzone IMU		Letture ed analisi atti*	Fiaip **	Mercato – Immobiliare	OMI (II°sem.2016)
1	Centro Storico - Capoluogo	/	/	/	/
2	Capoluogo	/	1000	/	/
3	S.Michele – Bornaccino	/	770	/	950
4	S.Agata – Spinalbeto	/	/	/	/
5	Canonica – S.Bartolo – Montalbano – Stradone	/	900	/	800
6	S.Vito – La Giola – Casale – S.Giustina	/	770	/	/
7	Montalaccio	751,25	870	/	950
8	S.Martino – S. Ermete	/	820	/	950

(*) Valore derivante da stima mediante l'analisi, elaborazione e comparazione dei dati rilevati da atti di compravendita che, come già detto, ha una tolleranza del + o - 15%.

(**) Il valore preso in considerazione è quello MAX rispetto ad un MIN ed un MAX forniti, in quanto tra gli immobili "nuovi o completamente ristrutturati" tendenzialmente quello maggiore non dovrebbe essere condizionato dalla necessità del venditore di monetizzare, circostanza questa che non consentirebbe ad una delle parti di operare, come già detto, in modo "indipendente" e "non condizionato". Tra i valori massimi è stata fatta la media poiché vengono forniti tre valori differenti riconducibili a tre tipologie edilizie in termini di superfici.

L'approccio di ricerca e verifiche utilizzato per il "Residenziale" è stato impiegato anche per l'individuazione dei valori di mercato delle sopra riportate aree "Produttive", ed anche in questo caso, vista l'inesistenza di atti di compravendita riferite ai terreni, ci si è attestati a tutti quei prezzi rilevati dalle diverse fonti e reperiti dagli atti relativamente alla tipologia costruttiva "Capannone" (Produttivo).

Come è facilmente comprensibile dalla lettura della tabella stessa i valori di immobili produttivi non sono riscontrabili su tutto il territorio comunale in quanto per funzionalità e scelte urbanistiche questi si concentrano solo in alcune zone; ne consegue che poiché ci si attesterà anche per questa tipologia, in analogia con la destinazione residenziale, ai valori OMI, e dal momento che comunque si rende necessario, visto l'argomento trattato, attribuire un probabile valore di mercato anche alle aree produttive ricomprese nelle diverse Microzone, è stato deciso, sulla base dei dati esistenti riferite solo ad alcune Microzone, assegnare i seguenti valori di riferimento in base alla contiguità tra aree ed alla effettiva apprezzabilità zonale, da cui:

- 950€/mq = Microzone 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8;
- 800€/mq = Microzone 5.

Anche in questo caso per risalire al più probabile valore di mercato di un'area avente destinazione produttiva è stato utilizzato il metodo di trasformazione detraendo dal valore di mercato unitario stabilito di un capannone (Ricavi), le spese necessarie alla sua realizzazione (Costi), quantificate sulla base dell'applicazione delle stesse percentuali elencate per la Residenza. Va precisato che per il caso in specie tra gli oneri concessori non sono contemplati il contributo sul costo di costruzione, in quanto non dovuti, e che il costo di costruzione deriva sempre dalla media dei valori forniti dal Collegio degli Ingegneri ed architetti di Milano maggiorati del 30% in quanto per questa tipologia, sentito un componente della commissione che redige tali valori, non è contemplato un appropriato calcolo antisismico (560€/mq risulta infatti essere il valore corrispondente al costo di costruzione riconducibili a questa tipologia di edificio). Il costo complessivo per la realizzazione di un capannone (Produttivo) è stato quantificato in complessivi 745,26 €/mq. Vengono di seguito indicate le Microzone ed i relativi valori tabellari.

Microzona 1 – Centro Storico

Fg. 10/p – 11/p – 18/p – 19 – 20/p;

Microzona 2 – Capoluogo

Fg. 10/p-11/p-12/p-18/p-20/p-21/p-29/p-30/p

Microzona 3 – San Michele – Bornaccino

Fg. 20/p-21/p-22/p-29/p-30/p-31-35-36-40-41-42

Microzona 4 – S. Agata – Spinalbeto

Fg. 9/p – 10/p – 16/p – 17 – 18/p – 28

Microzona 6 – S. Vito – La Giola – Casale – Santa Giustina

Fg. 2 – 5 – 6 – 7 – 11/p – 12/p

Microzona 7 – Montalaccio

Fg. 11/p – 12/p – 21/p

Microzona 8 – S. Martino – S. Ermete

Fg. 37-38-39-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
Ambiti	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	204,74			
ANC	204,74	194,50	143,32	81,89

Microzona 5 – Canonica – San Bartolo – Montalbano – Stradone

Fg. 1-3-4-8-9/p-13-14-15-16/p-23-24-25-26-27-32-33-34;

Dest. Urb.	Valori riferiti ad 1mq di Sup. Comm.le (€/mq)			
Ambiti	Int. edilizio diretto e Piano attuato	Piano convenzionato	Piano in POC	Aree regolate da PSC
AUC	54,74			
ANC	54,74	52,00	38,32	21,90

Si conclude affermando che i valori così determinati possano ritenersi attendibili in quanto derivanti dal raffronto di dati forniti da diverse fonti autorevoli e dall'analisi di atti di compravendita, il tutto riferiti ad immobili di tipo "Normale".

La presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale, che per la circostanza risente delle diverse caratteristiche dei beni esaminati, delle risultanze dei dati esaminati dalle associazioni dedite al monitoraggio dei prezzi di mercato e dalle ricerche effettuate dall'Agenzia delle Entrate, è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano, per la presente tipologia, al massimo di una percentuale pari a + o - 15% da quello peritato.

Rimini, lì 03/04/2017

Il Tecnico incaricato
Geom. Luca Diotalevi



Comune di Santarcangelo di Romagna

**DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI
AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

**AGGIORNAMENTO E REVISIONE ALL'ANNO 2017
(Validità dal 01/01/2017)**

PREMESSA

Oggetto del presente documento è la determinazione dei valori minimi di riferimento ai fini del calcolo IMU delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, **con decorrenza dal 1° gennaio 2017**, in applicazione dell'art. 4 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria ⁽¹⁾.

Ai fini dell'applicazione dell'IMU per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità (art. 2 del D.Lgs. 504/1992). L'art. 36 comma 2 del D.L. 223/2006 specifica inoltre 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.

Sulla base della vigente normativa regionale, lo strumento urbanistico generale è il **Piano Strutturale Comunale (PSC)** ⁽²⁾.

CALCOLO DEL VALORE

L'analisi dei valori OMI al netto dei costi di costruzione e del profitto dell'imprenditore hanno portato alla determinazione dell'incidenza del valore dell'area fabbricabile, rapportata ad 1 mq. di superficie commerciale lorda venduta (indice 1 mq/mq) (vedi relazione estimativa):

Microzona	Valore base intervento diretto	
	Fabbricati residenziali/commerciali	Fabbricati produttivi
1 Centro Storico	€ 999,93	€ 204,74
2 Capoluogo	€ 973,94	€ 204,74
3 S.Michele/Bornaccino	€ 380,53	€ 204,74
4 S.Agata/Spinalbeto	€ 479,43	€ 204,74
5 Canonica/Montalbano	€ 182,72	€ 54,74
6 S.Vito/La Giola/Casale/S.Giustina	€ 380,53	€ 204,74
7 Montalaccio	€ 281,62	€ 204,74
8 S.Ermete/S.Martino	€ 380,53	€ 204,74

Per determinare il valore unitario da applicare alla superficie dell'area fabbricabile occorre innanzitutto **convertire la Superficie Utile (Su)**, espressa in mq. netti, **in Superficie Vendibile lorda (Sv)**; per fare questo si utilizzano gli appositi coefficienti riportati nella nota metodologica per il calcolo del contributo di sostenibilità (allegata al POC1 adottato):

- **1,44** per le abitazioni,
- **1,30** per i fabbricati commerciali e produttivi.

Il valore così ottenuto viene poi **moltiplicato per lo specifico indice edificatorio** previsto dallo strumento urbanistico.

La formula di calcolo adottata è pertanto la seguente:

Ambiti residenziali

Ambiti produttivi

Valore IMU = Valore base * 1,44 * Indice

Valore IMU = Valore base * 1,30 * Indice

- (1) Qualora il contribuente versi correttamente l'imposta sul valore determinato ai sensi del presente atto, gli uffici comunali non accerteranno l'eventuale maggior valore venale dell'area, ad eccezione del caso in cui il contribuente abbia già dichiarato o definito ai fini fiscali per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, un valore superiore almeno del 20% rispetto a quello determinato dal comune (ad esempio tramite atto di compravendita, denuncia di successione o perizia ai fini della rivalutazione fiscale); in questo caso va preso in considerazione il maggior valore dichiarato.
- (2) Si veda a riguardo: il parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze prot. 21574/2008/DF/DFD del 19/11/2008, le deliberazioni della Corte dei Conti Emilia Romagna n. 9/2009/PAR e n. 1/2010/PAR e le sentenze della Corte di Cassazione n. 2107, 2108, 2109 e 2110 del 27/01/2017.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER AMBITI SPECIFICI

Ambiti di completamento residenziale AUC

Per le diverse tipologie di aree AUC è stato previsto un apposito valore per ogni microzona in base allo specifico indice U.f. riportato nel RUE vigente.

Le uniche eccezioni sono:

- Gli ambiti **AUC.8** per i quali l'indice non è attribuito dal RUE, ma deriva dai precedenti strumenti urbanistici (ad esempio PUA già completati prima dell'adozione del PSC).
Per queste aree si è assunto come valore di riferimento quello dell'ambito AUC.1 con **indice U.f. 0,40 mq/mq; in caso di indice maggiore o minore ricalcolare il valore in proporzione** (avendo cura di ridurre del 20% l'indice U.f. lordo del PRG)
- Gli ambiti **AUC.5** (solo nelle microzone 1, 2 e 3) hanno una Su massima prestabilita dal RUE; per questi casi occorre calcolare l'indice del lotto (**Su/Mq.lotto**) ed applicare il valore dell'ambito analogo per indice. In caso di diverso indice calcolare valore proporzionalmente od applicare la formula:
Valore IMU = Valore base * 1,44 * Indice
- Gli ambiti **AUC.7*** sono presenti solo nella microzona 6 (Santa Giustina)
- Gli ambiti con indice Su = Sue non sono considerati ai fini del calcolo IMU, in quanto privi di autonoma capacità edificatoria, se non in caso di intervento di recupero edilizio (vedi apposito paragrafo).

Ambiti di espansione residenziale AN.C

Gli ambiti di espansione residenziale AN.A/AN.C. sono disciplinati dal PSC ed attuabili soltanto tramite inserimento nel POC. Per queste aree la relazione estimativa prevede un diverso valore base per ognuna delle fasi di attuazione:

- 1) Area edificabile da PSC, non programmata da POC: valore base ridotto del 60%
- 2) Area programmata da POC adottato: valore base ridotto del 30%
- 3) Piano convenzionato: valore base ridotto del 5%
- 4) Convenzione attuata/Lotto edificabile: valore base intero

Per i primi tre stadi il valore è calcolato sulla base di un indice U.t. ipotetico di **0,10 mq/mq**, mentre lo stadio n. 4 viene equiparato ad un lotto AUC.1 con indice **U.f 0,40 mq/mq: in caso di indice maggiore o minore il valore deve essere ricalcolato in proporzione.**

Ambiti produttivi APC.N/APS.N

Gli ambiti produttivi APC.N ed APS.N sono disciplinati dal PSC ed attuabili soltanto tramite inserimento nel POC. Per queste aree la relazione estimativa prevede un diverso valore base per ognuna delle fasi di attuazione:

- 1) Area edificabile da PSC, non programmata da POC: valore base ridotto del 60%
- 2) Area programmata da POC adottato: valore base ridotto del 30%
- 3) Piano convenzionato: valore base ridotto del 5%
- 4) Convenzione attuata/Lotto edificabile: valore base intero

Per i primi tre stadi il valore è calcolato sulla base di un indice U.t. ipotetico di **0,35 mq/mq**, mentre lo stadio n. 4 è calcolato su un indice **U.f 0,50 mq/mq: in caso di indice maggiore o minore il valore deve essere ricalcolato in proporzione.**

Ambiti produttivi APC.E ed APS.E

Per questi lotti il RUE non esprime la capacità edificatoria in Su, ma assegna un rapporto di copertura massimo, pari al 65% della Sf negli ambiti APC.E e del 70% della Sf negli ambiti APS.E. L'altezza massima dei fabbricati realizzabili è pari a 10,00 m (ridotto a 7,00 m in alcune aree).

Per queste aree si assume direttamente il valore calcolato con **indice 1 mq/mq**, in quanto l'indice Uf potenziale è pari o superiore.

Altri ambiti

Tutti gli altri ambiti non espressamente individuati dal presente documento, devono essere valutati analogamente ad ambiti simili per iter di attuazione (intervento diretto o Poc), proporzionando eventualmente il valore in caso di differente indice edificatorio.

VARIAZIONI IN AUMENTO O IN DIMINUZIONE

Analogamente a quanto stabilito dalle precedenti delibere di determinazione dei valori venali, sono stabiliti dei **coefficienti per assegnare variazioni rispetto al valore base** per specifici casi legati a:

- particolari situazioni di svantaggio (variazione in diminuzione)
- particolari situazioni di pregio (variazione in aumento)
- presenza di vincoli urbanistici (variazione in diminuzione)

L'incidenza % dei vincoli urbanistici deve essere calcolata **solo in relazione alla superficie insediabile dell'ambito**.

I coefficienti di variazione possono essere applicati in sede di approvazione delle schede esplicative specifiche per i singoli ambiti.

FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI E FABBRICATI GREZZI

Per i fabbricati oggetto di interventi edilizi di demolizione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nonché per i fabbricati non ultimati accatastati come grezzi (categorie F/03 ed F/04), l'IMU deve essere calcolata sul valore dell'area fabbricabile, senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera, dalla data di inizio lavori fino alla data di ultimazione dell'intervento edilizio (art. 5 comma 6 D.Lgs. 504/1992).

In questi casi il calcolo del valore dell'area va effettuato **applicando il valore con indice 1 mq/mq alla Su** oggetto di intervento edilizio.

Sono considerate nel calcolo dell'area anche le **Sa coperte con altezza pari o superiore a 2,00 m**; per queste superfici il valore da applicare deve essere **ridotto del 50%**.

Nei prospetti il valore viene espresso sia in rapporto alla Su lorda che alla Su netta (stimata pari all'80% della lorda).

Questa modalità di calcolo deve essere utilizzata anche per gli **ambiti di riqualificazione "AR"**, disciplinati dal PSC e soggetti ad inserimento nel POC.

VALORE DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI

Ai fini della monetizzazione del parcheggio pubblico, si procederà con proporzione diretta in base all'indice d'ambito.

Per gli ambiti residenziali in cui la norma di RUE stabilisce $Su = Sue$ (AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C), occorre calcolare l'indice di riferimento (**Sue/mq. lotto**).

Per il calcolo del valore IMU dovrà essere utilizzata la formula seguente:

$$\text{Valore IMU} = \text{Valore base} * 1,44 * \text{Indice}$$

MICROZONA 1 (CENTRO STORICO)

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (DA 01/01/2017)

ZONA	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AUC.1	0,40	575,96	
AUC.2	0,35	503,96	
AUC.3A	0,40	575,96	
AUC.3B	0,40	575,96	
AUC.4	0,30	431,97	
AUC.6A	0,35	503,96	
AUC.7A	0,35	503,96	
AUC.6B	0,20	287,98	
AUC.7B	0,20	287,98	
AUC.8 (1)	0,40	575,96	Equiparato ad AUC.1
AUC.5	Su/mq.lotto		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: Valore base x 1,44 x indice
IC	Vedi RUE		

(1) In caso di maggiore/minore indice ricalcolare proporzionalmente o applicare la formula: **Valore base x 1,44 x indice**

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU PER FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E PER FABBRICATI GREZZI

Destinazione fabbricato	Valore	
	Su Netta*	Su Lorda
Residenziale	1.249,91	999,93
Commerciale	1.249,91	999,93
Produttivo	255,93	204,74

Valori da applicare:

- alla Su del fabbricato oggetto di intervento edilizio, per intero;
- alle Sa coperte (ad es. soffitta, garage, interrato) con altezza \geq 2,00 m, con **riduzione del 50%**

* La Su netta è stimata pari all'80% della Su lorda

ALTRI AMBITI – VALORI AI SOLI FINI DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

ZONA	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AS, IS, AUC.GH	0,40	575,96	Equiparato ad AUC.1
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	Valore desunto dalla formula	Valore IMU: Valore base x 1,44 x indice

MICROZONA 2 (CAPOLUOGO)

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (DA 01/01/2017)

ZONA	STADIO	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AUC.1		0,40	560,99	
AUC.2		0,35	490,87	
AUC.3A		0,40	560,99	
AUC.3B		0,40	560,99	
AUC.4		0,30	420,74	
AUC.6A		0,35	490,87	
AUC.7A		0,35	490,87	
AUC.6B		0,20	280,49	
AUC.7B		0,20	280,49	
AUC.8 (1)		0,40	560,99	Equiparato ad AUC.1
AUC.5		Su/mq.lotto		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: Valore base x 1,44 x indice
IC		Vedi RUE		
AN.A/AN.C (1)	PSC	0,10	56,10	
	POC	0,10	98,17	
	Piano convenzionato	0,10	133,23	
	Convenzione attuata (lotto)	0,40	560,99	Equiparato ad AUC.1
APC.N/APS.N (1)	PSC	0,35	37,26	
	POC	0,35	65,21	
	Piano convenzionato	0,35	88,50	
	Convenzione attuata (lotto)	0,50	133,08	
APC.E/APS.E/IC.P		1,00	204,74	

(1) In caso di maggiore/minore indice ricalcolare proporzionalmente o applicare la formula: **Valore base x 1,44 x indice**

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU PER FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E PER FABBRICATI GREZZI

Destinazione fabbricato	Valore	
	Su Netta*	Su Lorda
Residenziale	1.217,43	973,94
Commerciale	1.217,43	973,94
Produttivo	255,93	204,74

Valori da applicare:

- alla Su del fabbricato oggetto di intervento edilizio, per intero;
- alle Sa coperte (ad es. soffitta, garage, interrato) con altezza \geq 2,00 m, con **riduzione del 50%**

* La Su netta è stimata pari all'80% della Su lorda

ALTRI AMBITI – VALORI AI SOLI FINI DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

ZONA	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AS, IS, AUC.GH	0,40	560,99	Equiparato ad AUC.1
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	Valore desunto dalla formula	Valore IMU: Valore base x 1,44 x indice

MICROZONA 3 (S. MICHELE/BORNACCINO)

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (DA 01/01/2017)

ZONA	STADIO	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AUC.1		0,40	219,19	
AUC.2		0,35	191,79	
AUC.3A		0,40	219,19	
AUC.3B		0,40	219,19	
AUC.4		0,30	164,39	
AUC.6A		0,35	191,79	
AUC.7A		0,35	191,79	
AUC.6B		0,20	109,59	
AUC.7B		0,20	109,59	
AUC.8 (1)		0,40	219,19	Equiparato ad AUC.1
AUC.5		Su/mq.lotto		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: Valore base x 1,44 x indice
IC		Vedi RUE		
AN.A/AN.C (1)	PSC	0,10	21,92	
	POC	0,10	38,36	
	Piano convenzionato	0,10	52,06	
	Convenzione attuata (lotto)	0,40	219,19	Equiparato ad AUC.1
APC.N/APS.N (1)	PSC	0,35	37,26	
	POC	0,35	65,21	
	Piano convenzionato	0,35	88,50	
	Convenzione attuata (lotto)	0,50	133,08	
APC.E/APS.E/IC.P		1,00	204,74	

(1) In caso di maggiore/minore indice ricalcolare proporzionalmente o applicare la formula: **Valore base x 1,44 x indice**

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI DI DEMOLIZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E PER FABBRICATI GREZZI

Destinazione fabbricato	Valore	
	Su Netta*	Su Lorda
Residenziale	475,66	380,53
Commerciale	475,66	380,53
Produttivo	255,93	204,74

Valori da applicare:

- alla Su del fabbricato oggetto di intervento edilizio, per intero;
- alle Sa coperte (ad es. soffitta, garage, interrato) con altezza \geq 2,00 m, con **riduzione del 50%**

* La Su netta è stimata pari all'80% della Su lorda

ALTRI AMBITI – VALORI AI SOLI FINI DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

ZONA	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AS, IS, AUC.GH	0,35	191,79	Equiparato ad AUC.7A
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	Valore desunto dalla formula	Valore IMU: Valore base x 1,44 x indice

MICROZONA 4 (S.AGATA / SPINALBETO)

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (DA 01/01/2017)

ZONA	STADIO	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AUC.1		0,40	276,15	
AUC.2		0,35	241,63	
AUC.3A		0,40	276,15	
AUC.3B		0,40	276,15	
AUC.4		0,30	207,11	
AUC.6A		0,35	241,63	
AUC.7A		0,35	241,63	
AUC.6B		0,20	138,08	
AUC.7B		0,20	138,08	
AUC.8 (1)		0,40	276,15	Equiparato ad AUC.1
IC		Vedi RUE		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: Valore base x 1,44 x indice
AN.A/AN.C (1)	PSC	0,10	27,62	
	POC	0,10	48,33	
	Piano convenzionato	0,10	65,59	
	Convenzione attuata (lotto)	0,40	276,15	Equiparato ad AUC.1
APC.N/APS.N (1)	PSC	0,35	37,26	
	POC	0,35	65,21	
	Piano convenzionato	0,35	88,50	
	Convenzione attuata (lotto)	0,50	133,08	
APC.E/APS.E/IC.P		1,00	204,74	

(1) In caso di maggiore/minore indice ricalcolare proporzionalmente o applicare la formula: **Valore base x 1,44 x indice**

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI DI DEMOLIZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E PER FABBRICATI GREZZI

Destinazione fabbricato	Valore	
	Su Netta*	Su Lorda
Residenziale	599,29	479,43
Commerciale	599,29	479,43
Produttivo	255,93	204,74

Valori da applicare:

- alla Su del fabbricato oggetto di intervento edilizio, per intero;
- alle Sa coperte (ad es. soffitta, garage, interrato) con altezza $\geq 2,00$ m, con **riduzione del 50%**

* La Su netta è stimata pari all'80% della Su lorda

ALTRI AMBITI – VALORI AI SOLI FINI DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

ZONA	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AS, IS, AUC.GH	0,35	241,63	Equiparato ad AUC.6A
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	Valore desunto dalla formula	Valore IMU: Valore base x 1,44 x indice

MICROZONA 5 (CANONICA / MONTALBANO)

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (DA 01/01/2017)

ZONA	STADIO	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AUC.1		0,40	105,25	
AUC.2		0,35	92,09	
AUC.3A		0,40	105,25	
AUC.3B		0,40	105,25	
AUC.4		0,30	78,94	
AUC.6A		0,35	92,09	
AUC.7A		0,35	92,09	
AUC.6B		0,20	52,62	
AUC.7B		0,20	52,62	
AUC.8 (1)		0,40	105,25	Equiparato ad AUC.1
IC		Vedi RUE		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: Valore base x 1,44 x indice
AN.A/AN.C (1)	PSC	0,10	10,52	
	POC	0,10	18,42	
	Piano convenzionato	0,10	25,00	
	Convenzione attuata (lotto)	0,40	105,25	Equiparato ad AUC.1
APC.N/APS.N (1)	PSC	0,35	9,96	
	POC	0,35	17,43	
	Piano convenzionato	0,35	23,66	
	Convenzione attuata (lotto)	0,50	35,58	
APC.E/APS.E/IC.P		1,00	54,74	

(1) In caso di maggiore/minore indice ricalcolare proporzionalmente o applicare la formula: **Valore base x 1,44 x indice**

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI DI DEMOLIZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E PER FABBRICATI GREZZI

Destinazione fabbricato	Valore	
	Su Netta*	Su Lorda
Residenziale	228,40	182,72
Commerciale	228,40	182,72
Produttivo	68,43	54,74

Valori da applicare:

- alla Su del fabbricato oggetto di intervento edilizio, per intero;
- alle Sa coperte (ad es. soffitta, garage, interrato) con altezza $\geq 2,00$ m, con **riduzione del 50%**

* La Su netta è stimata pari all'80% della Su lorda

ALTRI AMBITI – VALORI AI SOLI FINI DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

ZONA	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AS, IS, AUC.GH	0,35	92,09	Equiparato ad AUC.7A
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	Valore desunto dalla formula	Valore IMU: Valore base x 1,44 x indice

MICROZONA 6 (S.VITO / LA GIOLA / CASALE /S. GIUSTINA)

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (DA 01/01/2017)

ZONA	STADIO	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AUC.1		0,40	219,19	
AUC.2		0,35	191,79	
AUC.3A		0,40	219,19	
AUC.3B		0,40	219,19	
AUC.4		0,30	164,39	
AUC.6A		0,35	191,79	
AUC.7A		0,35	191,79	
AUC.6B		0,20	109,59	
AUC.7B		0,20	109,59	
AUC.7*		0,38	208,23	
AUC.8 (1)		0,40	219,19	Equiparato ad AUC.1
IC		Vedi RUE		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: Valore base x 1,44 x indice
AN.A/AN.C (1)	PSC	0,10	21,92	
	POC	0,10	38,36	
	Piano convenzionato	0,10	52,06	
	Convenzione attuata (lotto)	0,40	219,19	Equiparato ad AUC.1
APC.N/APS.N (1)	PSC	0,35	37,26	
	POC	0,35	65,21	
	Piano convenzionato	0,35	88,50	
	Convenzione attuata (lotto)	0,50	133,08	
APC.E/APS.E/IC.P		1,00	204,74	

(1) In caso di maggiore/minore indice ricalcolare proporzionalmente o applicare la formula: **Valore base x 1,44 x indice**

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI DI DEMOLIZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E PER FABBRICATI GREZZI

Destinazione fabbricato	Valore	
	Su Netta*	Su Lorda
Residenziale	475,66	380,53
Commerciale	475,66	380,53
Produttivo	255,93	204,74

Valori da applicare:

- alla Su del fabbricato oggetto di intervento edilizio, per intero;
- alle Sa coperte (ad es. soffitta, garage, interrato) con altezza $\geq 2,00$ m, con **riduzione del 50%**

* La Su netta è stimata pari all'80% della Su lorda

ALTRI AMBITI – VALORI AI SOLI FINI DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

ZONA	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AS, IS, AUC.GH	0,35	191,79	Equiparato ad AUC.6A
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	Valore desunto dalla formula	Valore IMU: Valore base x 1,44 x indice

MICROZONA 7 (MONTALACCIO)

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (DA 01/01/2017)

ZONA	STADIO	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AUC.1		0,40	162,21	
AUC.2		0,35	141,94	
AUC.3A		0,40	162,21	
AUC.3B		0,40	162,21	
AUC.4		0,30	121,66	
AUC.6A		0,35	141,94	
AUC.7A		0,35	141,94	
AUC.6B		0,20	81,11	
AUC.7B		0,20	81,11	
AUC.8 (1)		0,40	162,21	Equiparato ad AUC.1
IC		Vedi RUE		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: Valore base x 1,44 x indice
AN.A/AN.C (1)	PSC	0,10	16,22	
	POC	0,10	28,39	
	Piano convenzionato	0,10	38,53	
	Convenzione attuata (lotto)	0,40	162,21	Equiparato ad AUC.1
APC.N/APS.N (1)	PSC	0,35	37,26	
	POC	0,35	65,21	
	Piano convenzionato	0,35	88,50	
	Convenzione attuata (lotto)	0,50	133,08	
APC.E/APS.E/IC.P		1,00	204,74	

(1) In caso di maggiore/minore indice ricalcolare proporzionalmente o applicare la formula: **Valore base x 1,44 x indice**

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI DI DEMOLIZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E PER FABBRICATI GREZZI

Destinazione fabbricato	Valore	
	Su Netta*	Su Lorda
Residenziale	352,03	281,62
Commerciale	352,03	281,62
Produttivo	255,93	204,74

Valori da applicare:

- alla Su del fabbricato oggetto di intervento edilizio, per intero;
- alle Sa coperte (ad es. soffitta, garage, interrato) con altezza $\geq 2,00$ m, con **riduzione del 50%**

* La Su netta è stimata pari all'80% della Su lorda

ALTRI AMBITI – VALORI AI SOLI FINI DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

ZONA	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	Valore desunto dalla formula	Valore IMU: Valore base x 1,44 x indice

MICROZONA 8 (S.ERMETE / S.MARTINO)

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (DA 01/01/2017)

ZONA	STADIO	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AUC.1		0,40	219,19	
AUC.2		0,35	191,79	
AUC.3A		0,40	219,19	
AUC.3B		0,40	219,19	
AUC.4		0,30	164,39	
AUC.6A		0,35	191,79	
AUC.7A		0,35	191,79	
AUC.6B		0,20	109,59	
AUC.7B		0,20	109,59	
AUC.8 (1)			219,19	Equiparato ad AUC.1 (indice 0,40)
IC		Vedi RUE		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: Valore base x 1,44 x indice
AN.A/AN.C (1)	PSC	0,10	21,92	
	POC	0,10	38,36	
	Piano convenzionato	0,10	52,06	
	Convenzione attuata (lotto)		219,19	Equiparato ad AUC.1 (indice 0,40)
APC.N/APS.N (1)	PSC	0,35	37,26	
	POC	0,35	65,21	
	Piano convenzionato	0,35	88,50	
	Convenzione attuata (lotto)	0,50	133,08	
APC.E/APS.E/IC.P			204,74	

(1) In caso di maggiore/minore indice ricalcolare proporzionalmente o applicare la formula: **Valore base x 1,44 x indice**

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI DI DEMOLIZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E PER FABBRICATI GREZZI

Destinazione fabbricato	Valore	
	Su Netta*	Su Lorda
Residenziale	475,66	380,53
Commerciale	475,66	380,53
Produttivo	255,93	204,74

Valori da applicare:

- alla Su del fabbricato oggetto di intervento edilizio, per intero;
- alle Sa coperte (ad es. soffitta, garage, interrato) con altezza \geq 2,00 m, con **riduzione del 50%**

* La Su netta è stimata pari all'80% della Su lorda

ALTRI AMBITI – VALORI AI SOLI FINI DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

ZONA	Indice mq/mq	VALORE (€/MQ)	NOTE
AS, IS, AUC.GH	0,35	191,79	Equiparato ad AUC.7A
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	Valore desunto dalla formula	Valore IMU: Valore base x 1,44 x indice

VARIAZIONI IN AUMENTO O IN DIMINUZIONE

RIDUZIONI

Particolari situazioni di riduzione derivanti da collocazione periferica o difficile accesso:	da 0 a -30%
Particolari situazioni di riduzione derivanti da standard, opere pubbliche da realizzare od aree da cedere:	da 0 a -30%
Aree utilizzabili solo come cortili di residenze in quanto non hanno capacità edificatoria:	da -80% a -90%

MIGLIORIE

(Massimo applicabile aumento + 25%)

Zone panoramiche:	+ 10%
Adiacenza parchi e giardini pubblici:	+ 10%
Particolari situazioni di pregio:	+ 10%

VINCOLI

- 1° CASO: Fascia di vincolo compresa **tra 0% e 10%** della superficie insediabile:
NESSUNA RIDUZIONE
- 2° CASO: Fascia di vincolo compresa **tra 10% e 30%** della superficie insediabile:
(Massima riduzione applicabile -25%)
- Zone di rispetto stradale o ferroviario: **- 5%**
 - Metanodotti od acquedotti: **- 5%**
 - Elettrodotti: **- 10%**
 - Fluviale, esondabilità, scoli consorziali: **- 5%**
 - Cimiteriale: **- 5%**
 - Piani paesistici: **- 5%**
 - Altri vincoli o servitù documentabili: **- 5%**
- 3° CASO: Fascia di vincolo **superiore al 30%** della superficie insediabile:
LA RIDUZIONE APPLICATA E' PARI ALLA PERCENTUALE DI SUPERFICIE DELL'AREA OCCUPATA DAL VINCOLO, CON UN MASSIMO DI RIDUZIONE PARI AL 90%