



**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:

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

*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 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 <sup>(1)</sup>.

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)** <sup>(2)</sup>.

## 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	<b>575,96</b>	
AUC.2	0,35	<b>503,96</b>	
AUC.3A	0,40	<b>575,96</b>	
AUC.3B	0,40	<b>575,96</b>	
AUC.4	0,30	<b>431,97</b>	
AUC.6A	0,35	<b>503,96</b>	
AUC.7A	0,35	<b>503,96</b>	
AUC.6B	0,20	<b>287,98</b>	
AUC.7B	0,20	<b>287,98</b>	
AUC.8 (1)	0,40	<b>575,96</b>	Equiparato ad AUC.1
AUC.5	Su/mq.lotto		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: <b>Valore base x 1,44 x indice</b>
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	<b>1.249,91</b>	<b>999,93</b>
Commerciale	<b>1.249,91</b>	<b>999,93</b>
Produttivo	<b>255,93</b>	<b>204,74</b>

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	<b>575,96</b>	Equiparato ad AUC.1
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	<b>Valore desunto dalla formula</b>	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	<b>560,99</b>	
AUC.2		0,35	<b>490,87</b>	
AUC.3A		0,40	<b>560,99</b>	
AUC.3B		0,40	<b>560,99</b>	
AUC.4		0,30	<b>420,74</b>	
AUC.6A		0,35	<b>490,87</b>	
AUC.7A		0,35	<b>490,87</b>	
AUC.6B		0,20	<b>280,49</b>	
AUC.7B		0,20	<b>280,49</b>	
AUC.8 (1)		0,40	<b>560,99</b>	Equiparato ad AUC.1
AUC.5		Su/mq.lotto		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: <b>Valore base x 1,44 x indice</b>
IC		Vedi RUE		
AN.A/AN.C (1)	PSC	0,10	<b>56,10</b>	
	POC	0,10	<b>98,17</b>	
	Piano convenzionato	0,10	<b>133,23</b>	
	Convenzione attuata (lotto)	0,40	<b>560,99</b>	Equiparato ad AUC.1
APC.N/APS.N (1)	PSC	0,35	<b>37,26</b>	
	POC	0,35	<b>65,21</b>	
	Piano convenzionato	0,35	<b>88,50</b>	
	Convenzione attuata (lotto)	0,50	<b>133,08</b>	
APC.E/APS.E/IC.P		1,00	<b>204,74</b>	

(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	<b>1.217,43</b>	<b>973,94</b>
Commerciale	<b>1.217,43</b>	<b>973,94</b>
Produttivo	<b>255,93</b>	<b>204,74</b>

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	<b>560,99</b>	Equiparato ad AUC.1
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	<b>Valore desunto dalla formula</b>	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	<b>219,19</b>	
AUC.2		0,35	<b>191,79</b>	
AUC.3A		0,40	<b>219,19</b>	
AUC.3B		0,40	<b>219,19</b>	
AUC.4		0,30	<b>164,39</b>	
AUC.6A		0,35	<b>191,79</b>	
AUC.7A		0,35	<b>191,79</b>	
AUC.6B		0,20	<b>109,59</b>	
AUC.7B		0,20	<b>109,59</b>	
AUC.8 (1)		0,40	<b>219,19</b>	Equiparato ad AUC.1
AUC.5		Su/mq.lotto		Applicare il valore di ambiti con indice simile, oppure applicare formula: <b>Valore base x 1,44 x indice</b>
IC		Vedi RUE		
AN.A/AN.C (1)	PSC	0,10	<b>21,92</b>	
	POC	0,10	<b>38,36</b>	
	Piano convenzionato	0,10	<b>52,06</b>	
	Convenzione attuata (lotto)	0,40	<b>219,19</b>	Equiparato ad AUC.1
APC.N/APS.N (1)	PSC	0,35	<b>37,26</b>	
	POC	0,35	<b>65,21</b>	
	Piano convenzionato	0,35	<b>88,50</b>	
	Convenzione attuata (lotto)	0,50	<b>133,08</b>	
APC.E/APS.E/IC.P		1,00	<b>204,74</b>	

(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	<b>475,66</b>	<b>380,53</b>
Commerciale	<b>475,66</b>	<b>380,53</b>
Produttivo	<b>255,93</b>	<b>204,74</b>

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

(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	<b>475,66</b>	<b>380,53</b>
Commerciale	<b>475,66</b>	<b>380,53</b>
Produttivo	<b>255,93</b>	<b>204,74</b>

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

(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	<b>475,66</b>	<b>380,53</b>
Commerciale	<b>475,66</b>	<b>380,53</b>
Produttivo	<b>255,93</b>	<b>204,74</b>

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	<b>191,79</b>	Equiparato ad AUC.7A
AUC.1*, AUC.2*, AUC.3*, AUC.6C, AUC.7C	Sue/Mq.lotto	<b>Valore desunto dalla formula</b>	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:	<b>da 0 a -30%</b>
Particolari situazioni di riduzione derivanti da standard, opere pubbliche da realizzare od aree da cedere:	<b>da 0 a -30%</b>
Aree utilizzabili solo come cortili di residenze in quanto non hanno capacità edificatoria:	<b>da -80% a -90%</b>

### MIGLIORIE

**(Massimo applicabile aumento + 25%)**

Zone panoramiche:	<b>+ 10%</b>
Adiacenza parchi e giardini pubblici:	<b>+ 10%</b>
Particolari situazioni di pregio:	<b>+ 10%</b>

### 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%**