

**COMUNE DI CASALFIUMANESE**  
**(Provincia di Bologna)**

---

**METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA**

**MUNICIPALE PROPRIA.**

**NORME**

**ARTICOLO 1 – FINALITA'**

Il metodo determina il valore delle aree edificabili previste dal sistema di pianificazione, costituito da P.S.C. e R.U.E. , ed in seguito anche dal P.O.C. per 1' applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU alle aree edificabili.

Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in attuazione di quanto previsto nel decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 ed articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modificazioni ed integrazioni.

In seguito all'approvazione avvenuta in data 15/Gennaio/2017 del P.S.C. e R.U.E. ed alla relativa pubblicazione sul B.U.R., il PSC ed il RUE sono vigenti dalla data di pubblicazione: 25/01/2017

**ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI**

In attuazione dell'articolo 2 della legge 30 dicembre 1992 n. 504 per aree edificabili s'intendono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.S.C. e R.U.E. con le seguenti simbologie e relative definizioni.

IL P.S.C. disciplina le aree di prevedibile espansione definite come territorio urbanizzabile, mentre il R.U.E. disciplina le aree definite come territorio urbanizzato.

Lo strumento di pianificazione definisce le aree oggetto di pianificazione come "Ambiti".

**AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO COME DEFINITI DAL R.U.E.**

ACS\_A1 - Centri e nuclei storici

ACS\_A2 - Agglomerati di interesse storico-architettonico

AUC\_A1 - Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti

AUC\_A2 - Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti

AUC\_A3 - Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde o parco privato

AUC\_A4 - Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi

AUC\_B - Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente

AUC\_D - Ambiti consolidati dei centri minori, delle frange urbane e dei borghi di strada

ASP\_B - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati esistenti

ASP\_C - Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti

ASP\_COM - Ambiti prevalentemente commerciali esistenti

### **AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZABILE COME DEFINITI DAL P.S.C**

ANS\_C1.n - Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali a conferma di previsioni previgenti

ANS\_C2.n - Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali

ASP\_BN1.n - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati a conferma di previsioni previgenti

ASP\_BN2.n - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati di nuovo impianto

DEA - Dotazioni ecologiche e ambientali

D\_N.n - Ambiti di potenziale sviluppo delle dotazioni e dei servizi

Sono altresì considerate edificabili le aree di pertinenza degli edifici civili esistenti in qualsiasi zona articolata dal R.U.E., con la sola esclusione degli edifici posti al servizio dell'imprenditore agricolo principale e dell'azienda agricola.

Le superfici fabbricabili disciplinate dal R.U.E. si dividono in tre tipi: le aree inedificate, e le aree parzialmente edificate, le aree edificate

Le aree parzialmente edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti così come sono state individuate ai fini catastali. Queste aree costituiscono oggetto di autonoma imposizione quando si verificano le seguenti due condizioni:

- a) l'area possiede una potenzialità edificatoria residua risultante dal R.U.E. e dagli atti del Comune;
- b) effettiva utilizzazione della predetta potenzialità con le seguenti modalità: In caso di aree parzialmente edificate già considerate di pertinenza di edifici esistenti per le quali sia stato rilasciato un titolo edilizio per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta si applica dalla data di efficacia del titolo edilizio o che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori; la superficie di area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.

Le aree edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti così come sono state individuate ai fini catastali. Queste aree diventano base imponibile in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di

demolizione di fabbricato, di interventi di recupero così come previsto al sesto comma dell'articolo 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504.

### **ARTICOLO 3 – ZONE TRIBUTARIE**

1. Le zone tributarie sono parti del territorio urbanizzato con valori omogenei di compravendita degli immobili.
2. Sono individuate tre zone tributarie:
  - zona tributaria 1 – **Casalfiumanese - Capoluogo**
  - zona tributaria 2 – **S.Martino in Pedriolo**
  - zona tributaria 3 – **Forese e altri nuclei abitati**
3. Le zone tributarie sono individuate dai seguenti fogli catastali interi:
  - zona tributaria 1: fogli nn. **61, 62, 63**
  - zona tributaria 2 : fogli nn. **2**
  - zona tributaria 3 : fogli nn. Restanti fogli

### **ARTICOLO 4 – PARAMETRI PER LE AREE DISCIPLINATE DAL RUE**

1. Ai sensi di legge, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.

I parametri che concorrono a determinare il valore dell'area sono i seguenti:

**VA** = valore dell'area da ricercare, espressa in Euro per metro quadrato di superficie utile e metro quadrato di superficie lorda vendibile.

**S** = superficie del lotto fabbricabile risultante dalla zonizzazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati – mq.

**UF** = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta – nelle aree residenziali, espressa in metri quadrati su metri quadrati – mq/mq di superficie lorda – solitamente nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

**UT** = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta – nelle aree residenziali, espressa in metri quadrati su metri quadrati – mq/mq di superficie lorda – solitamente nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

**F** = fattore di conversione per gli insediamenti residenziali: da Superficie Utile a Superficie Lorda Vendibile:

**VF** = valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in Euro per metro quadrato di superficie lorda vendibile – Euro/mq.

La determinazione dei valori dell'edificio (unitari) deriva da dati esistenti in varie pubblicazioni specializzate del settore, come il l'osservatorio immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), o come l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, i valori riportati in atti di compravendita nel territorio reperiti, oltre ad altre considerazioni riguardati la posizione della località, la dotazione di servizi, trasporti, e la vicinanza a realtà insediative di maggiori dimensioni che ne influenzano l'appetibilità.

1. Per i fabbricati residenziali, senza alcun obbligo convenzionale, si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zona tributaria 1 = Euro/mq 1.900,00
- zona tributaria 2 = Euro/mq 1.700,00
- zona tributaria 3 = Euro/mq 1.450,00

2. Per i fabbricati produttivi si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo

- zona tributaria 1 = Euro/mq 750,00
- zona tributaria 2 = Euro/mq 750,00
- zona tributaria 3 = Euro/mq 680,00

I valori tengono conto della possibilità di insediamento do attività terziario-commerciali

3. Per i fabbricati commerciali, direzionali e di servizio si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zona tributaria 1 = Euro/mq 1.250,00
- zona tributaria 2 = Euro/mq 1.250,00
- zona tributaria 3 = Euro/mq 700,00
- piano particolareggiato = €/mq

**IA** = incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale - % .

1. Per le aree residenziali di completamento si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zona tributaria 1 = 13,32% per gli interventi ACS\_A1, ACS\_A2; AUC\_A1; AUC\_A2, AUC\_A3, AUC\_A4; AUC\_B; AUC\_D
- zona tributaria 2 = 9,97% per gli interventi ACS\_A1, ACS\_A2; AUC\_A1; AUC\_A2, AUC\_A3, AUC\_A4; AUC\_B; AUC\_D

- zona tributaria 3 = 4,49% per tutti gli interventi, anche di recupero attuati nella zona Forese, e negli altri nuclei abitati

-

2. Per le aree residenziali di espansione si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zona tributaria 1 = 12,51%
- zona tributaria 2 = 9,06%

3. zona tributaria 3 = 3,42%

ad eccezione delle seguenti aree da attuarsi con piani particolareggiati, o con prescrizioni specifiche

3.1 - P.P. Via Pineta Ved. Scheda specifica.

Essendo questa area di dimensione enormemente superiore, rispetto a tutte le residue aree edificabili, costituisce il riferimento per il mercato immobiliare della zona, per cui anche il metodo di valorizzazione ad essa applicato consegue lo stesso rango, per cui per le altre aree all'interno di Piani Particolareggiati verrà seguito analogo metodo di valorizzazione

3.2 – AUC\_A2.6 FANTINA Ved. Scheda specifica

Area assoggettata ad accordo ex Art.18 L.R. 20/2000 e s.m.ei.

4. Per le aree produttive di completamento si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zona tributaria 1 = 6,08%
- zona tributaria 2 = 3,62%
- zona tributaria 3 = 0,82%

5. Per le aree produttive di espansione si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zona tributaria 1 = 5,69%
- zona tributaria 2 = 3,22%
- zona tributaria 3 = 0,40% ( casi specifici di rara frequenza da valutare singolarmente )

ad eccezione delle seguenti aree da attuarsi con piani particolareggiati:

6. Per le aree commerciali, direzionali e di servizio si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zona tributaria 1 = 3,34%
- zona tributaria 2 = 3,34%

**VA** = valore di mercato dell'area - il valore si ottiene applicando le espressioni di cui al successivo articolo 5

### ARTICOLO 5 – VALORE DELLE AREE

1. Il valore delle aree si ottiene applicando la seguente espressione:

**per aree residenziali:**

$$VA (m^2 \text{ superficie utile}) = S * UF (UT) * F * VF * IA$$

$$VA (m^2 \text{ superficie lorda vendibile}) = S * UF (UT) * VF * IA$$

Ove l'espressione S \* UF (UT) rappresenta la quantità edificabile consentita dalle norme dello strumento urbanistico, nelle tabelle allegate l'espressione si assume pari a 1(m<sup>2</sup>);

In caso di discordanza fra il calcolo effettuato sulla base della superficie utile e della superficie lorda vendibile, applicare il valore più alto.

**per aree terziarie (produttivo, commerciale, alberghiero, ecc.):**

$$VA (m^2 \text{ superficie lorda vendibile}) = S * UF (UT) * VF * IA$$

Ove l'espressione S \* UF (UT) rappresenta la quantità edificabile consentita dalle norme dello strumento urbanistico, nelle tabelle allegate l'espressione si assume pari a 1(m<sup>2</sup>).

2. In caso di compravendita di aree effettuate sulla base di convenzioni od opzioni il cui prezzo è controllato dal comune, il valore delle aree sarà accertato sulla base delle risultanze di questi atti, prescindendo dal metodo di calcolo del valore di cui al presente articolo ed ai precedenti articoli 2, 3 e 4.
3. In caso di aree fabbricabili senza l'indicazione dell'utilizzazione fondiaria o territoriale, od in caso di piani attuativi dove non vi è relazione fra la superficie del lotto e l'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, il rapporto "S \* UF" o "S \* UT" deve essere sostituito con l'indicazione della superficie realizzabile indicato nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale o negli strumenti attuativi.
4. I valori unitari come sopra calcolati possono subire delle variazioni in aumento o in diminuzione in relazione all'andamento del mercato immobiliare. Le tabelle di seguito indicate comprendono già le riduzioni operate nel 2014 e 2017.

### 5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI DELLE AREE

AMBITI URBANI CONSOLIDATI	DESTINAZIONE PREVALENTE	DESTINAZIONE PRG PREVIGENTE	ZONE A VALORE OMOGENEO			
			VALORI UNITARI AREA €/MQ Superficie Utile - IA			
	RESIDENZIALE		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Indice Mq/Mq Su/Sf
ACS_A1	RESIDENZIALE – TERZIARIO ARTIGIANALE - LABORATORIALE	A	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	*

ACS_A2	RESIDENZIALE – TERZIARIO ARTIGIANALE - LABORATORIALE	A20 – A25	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	*
AUC_A1	RESID.- TERZIARIO - ARTIGIANALE LABORATORIALE	B1	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	Esistente + 10%
AUC_A2.1	RESID.- TERZIARIO - ARTIGIANALE LABORATORIALE	B2	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	0,50
AUC_A2.2	RESID.- TERZIARIO - ARTIGIANALE LABORATORIALE	B2 Perimetrati	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	0,50
AUC_A2.3	RESID.- TERZIARIO - ARTIGIANALE LABORATORIALE	B2a Casale Alto	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	Mq 375,00
AUC_A2.4	RESID.- TERZIARIO - ARTIGIANALE LABORATORIALE	B3	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	**
AUC_A2.5	RESID.- TERZIARIO - ARTIGIANALE LABORATORIALE	B3 Perimetrati		254,30 9,97%	97,61 4,49%	**
AUC_A2.6	RESIDENZIALE	E Agricola	Scheda specifica 1 RUE			
AUC_A3	RESIDENZIALE - TERZIARIO	B4	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	Esistente + 20%
AUC_A4	RESIDENZIALE - TERZIARIO	Co1-Co2-Co3-Co4-Co5	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	**
AUC_B1	P.P. VIGENTE	C1/C2/c/3				
AUC_B2	P.P. VIGENTE	C4				
AUC_B3	P.P. VIGENTE	C8				
AUC_D	RESID.- TERZIARIO - ARTIGIANALE LABORATORIALE	C6 e altri	379,65 13,32 %	254,30 9,97%	97,61 4,49%	0,25
FORESE	RESIDENZIALE					
	<b>PRODUTTIVO</b>		VALORI UNITARI AREA €/MQ Superficie lorda vendibile - IA			
ASP_B1	PRODUTTIVO	D2 Capoluogo	50,90 6,06 %			0,50
ASP_B2	PRODUTTIVO -TREZIARIO	D2 con IDC	50,90 6,06 %	28,48 3,62%	6,06 0,82%	0,77 con vincoli
ASP_B3	PRODUTTIVO -TREZIARIO	D3	50,90 6,06 %	28,48 3,62%	6,06 0,82%	Vigente PUA
ASP_C1	PRODUTTIVO - TERZIARIO	D1 - Capoluogo	50,90 6,06 %	28,48 3,62%	6,06 0,82%	Esistente + 50%
ASP_C2	PRODUTTIVO - TERZIARIO	D2	50,90 6,06 %	28,48 3,62%	6,06 0,82%	0,50
ASP_C3	PRODUTTIVO - TERZIARIO	D2	50,90 6,06 %	28,48 3,62%	6,06 0,82%	0,70

ASP_C4	PRODUTTIVO - TERZIARIO	D4 – Matsiglie/Bordona	50,90 6,06 %	28,48 3,62%	6,06 0,82%	0,50
ASP_COM.s	COMMERCIALE- TERZIARIO	D8Y	45,89 3,34%	45,89 3,34%	6,6 0,82%	0,35
ASP_COM.c	COMMERCIALE- TERZIARIO	D8 Capoluogo				Definita dal PUA

- POSSIBILTA' DI AUMENTO Su MEDIANTE CAMBIO D'USO

\*\* ESISTENTE, SE NUOVO 0,34

Anche la previsione ASP\_B1 "Ondulati Santerno" è attuata tramite intervento diretto

### DEFINIZIONE DEI VALORI RIFERITI ALLE AREE URBANIZZABILI INTRODOTTE DAL PSC

Il Comune di Casalfiumanese, è dotato del Piano Strutturale Comunale vigente dal 25/01/2017 . Nel merito, le previsioni territoriali indicate nel PSC hanno carattere programmatico e per la loro attuazione è necessario l'inserimento nel POC. Solamente ad approvazione avvenuta del POC le aree acquisiranno il "diritto ad edificare". Si riconosce quindi alle aree individuate negli ambiti del PSC una potenzialità edificatoria, piuttosto che un'immediata attribuzione del diritto all'edificazione, di conseguenza, viene influenzata direttamente la base imponibile dell'imposta municipale sugli immobili.

IL Nuovo Circondario Imolese ha adottato i criteri generali inerenti la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica sugli immobili. I suddetti criteri forniscono ai comuni degli indirizzi volti ad assicurare una applicazione uniforme dell'imposta. Relativamente alle aree urbanizzabili, individuate negli ambiti ANS, ASP, DN, DEA dal PSC il valore viene riferito ai "Valori Agricoli Medi" (VAM) con l'applicazione delle opportune parametrizzazioni necessarie".

#### Definizione di valore agricolo medio.

Il "valore agricolo medio" è determinato annualmente per zone omogenee, definite come "Regioni Agrarie", ed è stabilito dalla Commissione provinciale istituita dalla Regione Emilia Romagna. La provincia di Bologna è ripartita in otto regioni agrarie. Il nuovo circondario Imolese è compreso in due Regioni Agrarie: la numero cinque – Colline del Sillaro e del Santerno; la numero otto – Pianura dell'Idice e del Santerno. Alla Regione Agraria n. 5 appartengono i comuni di: Borgo

Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice. Alla Regione Agraria n. 8 appartengono i comuni di: Castel Guelfo, Imola, Medicina, Mordano.

Il quadro d'insieme dei valori agricoli medi riporta, per ogni Regione Agraria, i valori delle unità colturali: seminativi, prati, pascoli, orti, ecc.

Ai fini della determinazione del valore delle aree urbanizzabili, sarà preso in considerazione il solo valore del terreno riferito alla coltura più diffusa; VAM = valore del seminativo" espresso in €/mq. ST (superficie territoriale);

A questo valore agricolo sarà aggiunto il valore riferito alla sua idoneità di base alla trasformazione urbanistica accertata dal PSC, e cioè la capacità di accogliere i diritti edificatori previsti dalla pianificazione urbanistica generale.

#### Determinazione dei parametri correttivi.

Il procedimento di calcolo del valore delle aree urbanizzabili (VAU) è determinato come segue:

- 1) Trasformazione del valore dell'area di espansione, di eguale destinazione e ubicazione territoriale a quella che si vuole trovare, già determinata ai fini dell'imposta nei capitoli precedenti, da "superficie utile" (SU) a "superficie territoriale" (ST), secondo la seguente espressione:  $VUF = \text{Valore SU} \times UT$ . Il valore della SU, espresso in €/mq è ricavato dai valori tabellari per le aree di espansione. L'indice di "Utilizzazione Territoriale" è ricavato dalle schede di PSC ed è normalmente espresso in mq/mq, riferita alla sola capacità edificatoria privata minima.
- 2) Determinazione del coefficiente "K". Esso è ricavato dall'espressione:  $K = 1 / (1+q)^n$ .

Ove:

q= 16% rischio dell'imprenditore: composto da oneri finanziari (5%) + rischio di non edificabilità, varianti normative, non attuazione del POC (3%) + indeterminatezza andamento mercato immobiliare (5%) + costi amministrativi e tecnici di trasformazione (3%)

n = tempo di trasformazione di quindici anni

$$\text{Fattore } K = 1 / (1 + 16\%)^{15} = 0,108$$

### Determinazione del valore delle aree urbanizzabili.

Infine il valore delle aree urbanizzabili VAU viene determinato dalla seguente espressione:

$$\text{VAU} = \text{VAM} + (\text{VUF} * K)$$

Ove :

VAU= valore area urbanizzabile da ricercare

VAM= valore agricolo medio

VUF= valore superficie territoriale data dall'espressione SU \* UT (superficie utile per indice di utilizzazione territoriale)

$$K = 0,108$$

<b>AREE URBANIZZABILI</b>				
<b>AMBITO</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>VALORE €/MQ SUPERFICIE UTILE</b>	<b>DESTINAZIONE PREVALENTE</b>	
ANS_C2.1	San Martino	293,76	RESIDENZIALE	***
ASP_BN1.1	Via Fornace 1	25,36	PRODUTTIVO-TERZIARIO	
ASP_BN1.2	Via Fornace 2	25,36	PRODUTTIVO-TERZIARIO	
ASP_BN1.3	Martelluzza A	25,36	PRODUTTIVO-TERZIARIO	
ASP_BN1.4	Martelluzza B	25,36	PRODUTTIVO-TERZIARIO	

Note:

Gli ambiti sono descritti nelle schede "Valsat indirizzi progettuali" (VIP) - elaborato "D" del PSC

Per superficie territoriale s'intende l'area compresa nel confine dell'ambito

I valori delle aree produttive tengono conto della possibilità di insediamento anche di attività terziario-commerciali

\*\*\*

Riguardo all'ambito ANS\_C2.1 , unica area di espansione residenziale prevista in PSC, per la determinazione del valore occorre tenere conto dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, stipulato fra il Comune ed la proprietà, in data 18/10/2013, e dalla sua particolare collocazione, (praticamente inserito nel territorio di Castel S.Pietro Terme), che lo rende di fatto riconducibile ad ambiti simili di quel Comune. Considerato inoltre prossima l'adozione del P.O.C., che in base agli accordi esistenti prevede l'inserimento di tutta la possibilità edificatoria indicata dal P.S.C. ed in relazione quindi alla situazione in essere su tale area e vista la perizia agli atti redatta in data 26/06/2013 dal Geom. Carlo Cirone, il valore dell'area, considerando un deprezzamento di circa il 5% all'anno, per l'andamento negativo del mercato immobiliare,

viene definita in € 703.000, fino all'adozione del P.O.C.

VALORI AGRICOLI MEDI - REGIONE AGRARIA N. 5

TIPO DI COLTURA		€/mq ST
SEMINATIVI		
	di pianura	2,90
	di collina	1,75
	di montagna	1,00
SEMINATIVI IRRIGUI		
	di pianura	3,20
PRATI		
	di pianura	1,60
	di collina	0,90
	di montagna	0,50
PASCOLI		0,25
PASCOLI CESPUGLIATI		0,15
ORTI IRRIGUI		4,35
FLORICOLTURA		4,70
VIVAI		3,30
VIGNETI		3,50
VIGNETI D.O.C.		4,75
ULIVETI		2,15
FRUTTETI DI ACTINIDIA		3,60
FRUTTETI DI POMACEE		
	bassa < 800 piante/Ha	3,00
	media densità	3,40
FRUTTETI IRRIGUI DI POMACEE		
	bassa < 800 piante/Ha	3,10
	media densità	3,40
	ad alta densità > 2500 piante /Ha	4,10
FRUTTETI DI DRUPACEE		
	a bassa e media densità	3,00
FRUTTETI IRRIGUI DI DRUPACEE		
	a bassa e media densità	3,30
	ad alta densità > 1500 piante /Ha	4,20
CANNETI		1,00
NOCETI		2,30
PIOPPETI		
	golenali	1,15
	di ripa	1,10

CASTAGNETI		
	specializzati (marroni)	1,50
	governati	1,00
	degradati	0,36
CASTAGNETI DA PALERIA		0,70
BOSCHI D'ALTO FUSTO		0,75
BOSCHI MISTI		
	governati	0,55
	degradati	0,15
BOSCHI CEDUI		
	governati	0,55
	degradati	0,15
COLTIVI ABBANDONATI		0,75
INCOLTI		0,15
nota: i valori ufficiali sono pubblicati dalla Regione Emilia Romagna		

#### ARTICOLO 6 – ACCERTAMENTO

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso il valore in comune commercio delle aree sarà applicato con le seguenti modalità:
  - a) Il valore delle aree calcolato con il metodo di cui ai precedenti articoli 3, 4, 5 è riassunto in una tabella allegata alle presenti norme e rappresenta un parametro da confrontare col valore dichiarato; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ai sensi di legge, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta sia stata versata nei termini di legge sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con le presenti norme.
  - b) Quando la differenza fra il valore dell'area stabilito nella tabella di cui al precedente paragrafo a) ed il valore dichiarato è uguale od inferiore al 5%, la denuncia del contribuente sarà accettata come veritiera. Le denunce superiori al valore di cui al precedente punto a) del presente articolo non danno diritto a rimborsi.
  - c) Quando il valore dichiarato è più basso di quello risultante dalle presenti norme in misura superiore al 5%, il valore di cui al precedente punto a) del presente articolo, l'Ufficio Tributi procederà all'attivazione del relativo procedimento di accertamento nelle forme previste dalla legge. Nel corso del procedimento l'ufficio tributi può comunicare al contribuente il valore dell'area risultante dall'applicazione di tale metodo di calcolo. Nel caso in cui il contribuente sollevi fondate obiezioni,

l'ufficio può ricorrere ad una stima analitica che tenga conto di tutti i fattori incrementativi e decrementativi del valore del terreno fabbricabile.

#### **ARTICOLO 7 – PRESUPPOSTI D'IMPOSTA**

1. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da future varianti dello strumento urbanistico generale, l'imposta si applica dalla data di adozione dello stesso strumento urbanistico.
2. In caso di aree parzialmente edificate già considerate di pertinenza di edifici esistenti, per le quali sia stata rilasciata una concessione o autorizzazione edilizia per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta si applica dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori; la superficie di area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.
3. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettivo utilizzo. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
4. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31 comma 1, lettere c) *-restauro e risanamento conservativo-*, d) *- ristrutturazione edilizia-*, e) *-ristrutturazione urbanistica-* della legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, dalla data di inizio dei lavori, comunque denominato, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
5. In caso di edificio collabente individuato nelle categorie catastali fittizie come "F2", qualora sussista la possibilità di trasformazione a norma dello strumento urbanistico vigente, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, commisurata alla superficie utile trasformabile, alla destinazione consentita dalla norma urbanistica ed alla zona in cui è inserito l'immobile.

**ARTICOLO 8 – AGGIORNAMENTO**

1. I valori ed i parametri di cui al precedente articolo 4, saranno annualmente verificati sulla scorta dell'andamento del mercato immobiliare dell'anno precedente.
2. Gli eventuali nuovi valori e parametri saranno determinati annualmente dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella di cui alla precedente lettera a) dell'articolo 6. Al fine di ridurre al minimo il contenzioso, la tabella aggiornata sarà resa nota al pubblico con mezzi idonei, tramite ad esempio la pubblicazione nel sito internet.