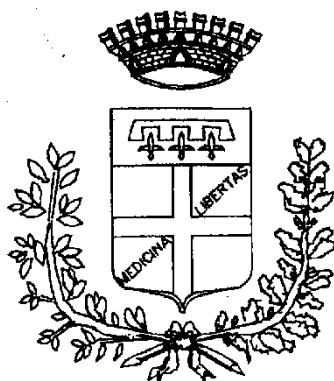




COMUNE DI MEDICINA

(Provincia di Bologna)

Ufficio Tributi Associato

via Libertà 103 40059 Medicina

METODO DI CALCOLO DEL

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

AI FINI DELLA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU

2023

ARTICOLO 1- FINALITÀ

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 l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU alle aree edificabili.

Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in attuazione di quanto previsto nell'art. 1 commi 741 e 746 nella legge 27 dicembre 2019 n. 160 ed articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modificazioni ed integrazioni.

In seguito all'approvazione avvenuta in data 11/03/2016 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.

ARTICOLO 2- DEFINIZIONI

In attuazione dell'articolo 1 comma 741 lettera d) della legge n. 160/2019 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

AR.n - Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione

ASP_A - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo esistenti

ASP_C - Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti

ASP_COM - Ambiti prevalentemente commerciali esistenti

U – Ambiti destinati ad interventi diretti convenzionati.

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_AN1.n - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo a conferma di previsioni previgenti

ASP_AN2.n - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo di nuovo impianto

ASP_BN1.n - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati a conferma di previsioni previgenti

ASP_BN2.n - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati di nuovo impianto

ASP_CN1.n - Ambiti produttivi comunali di nuovo impianto a conferma di previsioni previgenti

ASP_CN2.n - Ambiti produttivi comunali di nuovo impianto a integrazione

ASP_COM_N1.n - Ambiti produttivi prevalentemente commerciali a conferma di previsioni previgenti

ASP_COM_N2.n - Ambiti produttivi prevalentemente commerciali a integrazione

DEA - Dotazioni ecologiche e ambientali

D_N.n - Ambiti di potenziale sviluppo delle dotazioni e dei servizi

I_N.n - Infrastrutture per la mobilità di maggiore rilevanza di progetto

IF_N.n - Ambiti di localizzazione nuova stazione ferroviaria

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 A VALORE OMOGENEO

Ai fini della determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili il territorio comunale è stato diviso in cinque zone omogenee all'interno delle quali si rilevano dei valori di compravendita omogenei:

- zona 1 -*Capoluogo e zone limitrofe di Ganzanigo e Villafontana*; compresa nei fogli catastali interi: 132, 133, 134, 137, 139, 140, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 176, 178, 179, 180, 181.
- zona 2 - *Fossatone e porzioni di territorio comunale verso ovest*; compresa nei fogli catastali interi: 88, 109, 110, 111, 112, 128, 129, 130, 131, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 171, 172, 173, 174, 175, 177.
- zona 3 - *Crocetta, San Martino e porzioni di territorio comunale verso est*; compresa nei fogli catastali interi :165, 166, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190.
- zona 4 -*Frazioni di Fiorentina, Sant'Antonio, Portonovo e le porzioni di territorio comunale verso nord*. compresa nei fogli catastali interi: 19, 33, 38, 54, 55, 18, 32, 67, 68,72
- zona 5 - *aree agricole* compresa nei fogli catastali interi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99,100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 135, 136, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 167, 168, 169, 170.-

Le aree agricole coincidono con le zone omogenee E del Piano Regolatore Generale.

Le zone sono individuate nell'allegata planimetria del territorio comunale.

ARTICOLO 4- PARAMETRI

Ai sensi dell'art. 1 comma 746 della Legge n. 160/2019 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.

Il valore delle aree fabbricabili è direttamente proporzionale alla quantità edificatoria, la quale è espressa dagli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria. Indici che si ricavano dalle norme di attuazione del P.S.C. e del R.U.E. per ciascuna delle zone in cui è articolato il territorio comunale. Per convenzione il valore di un'area fabbricabile è ricavata in funzione del valore del fabbricato in essa potenzialmente realizzabile. Per determinare il valore di un'area fabbricabile occorre quindi conoscere la sua superficie e il suo indice di utilizzazione.

In conclusione per determinare il

VA = *valore dell'area da ricercare, espressa in Euro*

Occorrono i seguenti parametri:

S = *superficie del lotto fabbricabile risultante dalla mappa catastale e dalle tavole del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadrati*

UF = *indice di utilizzazione fondiaria, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.*

UT = *indice di utilizzazione territoriale, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.*

SU = superficie utile del fabbricato, in caso di lotto non edificato, si ottiene dal prodotto di $S * UF$ oppure $S * UT$,

SC = superficie complessiva del fabbricato, in caso di aree parzialmente edificate, edificate e per le quali sia stato rilasciato il titolo edilizio, si ricava dagli atti della concessione edilizia che autorizza l'intervento.

VALORI UNITARI espressi in Euro per metro quadrato di superficie utile del fabbricato, come espressi dalle seguenti tabelle.

AMBITI "U" di intervento diretto convenzionato, si tratta di aree collocate in ambiti urbani consolidati dove l'intervento è soggetto ad una convenzione urbanistica ed alla realizzazione delle opere perequative previste dal R.U.E.

TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI DELLE AREE

AMBITI URBANI CONSOLIDATI	VALORI UNITARI €/MQ Superficie Utile				
	ZONE a VALORE OMOGENEO				
	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
ACS_A1	551,65	296,93	268,77	201,16	199,02
ACS_A2	551,65	296,93	268,77	201,16	199,02
AUC_A1	551,65	296,93	268,77	201,16	199,02
AUC_A2	551,65	296,93	268,77	201,16	199,02
AUC_A3	551,65	296,93	268,77	201,16	199,02
AUC_A4	551,65	296,93	268,77	201,16	199,02
AUC_B	551,65	296,93	268,77	201,16	199,02
AR.n	551,65	296,93	268,77	201,16	199,02
ASP_A	99,44	91,29	49,28	33,44	
ASP_C	159,28	107,40	77,44	41,36	41,36
ASP_COM	159,28	107,40	77,44	41,36	41,36

AMBITI "U" DI INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO

Ambito	€/mq S.U.	Ambito	€/mq S.U.	Ambito	€/mq S.U.	Ambito	€/mq S.U.
U1	551,65	U12	532,35	U24	218,32	U34	201,16
U2	321,34	U13	551,65	U25	364,98	U35	65,60
U4	515,43	U14	235,24	U26	301,65	U36	226,03
U5	469,18	U15	282,59	U27	541,65	U37	39,31
U6	385,9	U16	301,65	U28	524,98		
U7	498,31	U19	505,17	U29	296,93		
U8	383,18	U20	491,22	U30	296,93		
U9	357,32	U21	453,98	U31	25,78		
U10	351,43	U22	267,74	U32	61,16		
U11	491,65	U23	551,65	U33	100,00		

ARTICOLO 5- VALORE DELLE AREE

Per le aree inedificate il valore si ottiene applicando i valori unitari di cui al precedente articolo 4 alla seguente espressione:

$$VA = S * UF \text{ o } UT * VAU$$

Per le aree edificate, parzialmente edificate e per le quali sia stato rilasciato il titolo edilizio il valore dell'area VA si ottiene applicando i parametri di cui al precedente articolo 4 alla seguente espressione:

$$VA = SC * VAU$$

Il valore delle aree calcolato sulla base dei precedenti articoli si applica per l'anno 2016 e successivi fatto salvo l'aggiornamento di cui al successivo punto 6.

Ai fini di tenere conto degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, previsti dal comma 746 dell'articolo 1 della Legge n. 160/2019, in sede di accertamento l'ufficio potrà dedurre tali oneri dai valori tabellari. Gli oneri potranno essere accertati in contraddittorio con il contribuente e dovranno essere riferiti a lavori che eccedano le normali operazioni connesse alla costruzione di un edificio. In particolare tali oneri possono essere riferiti, a puro titolo esemplificativo, a:

- realizzazione di fondazioni speciali dovuti a scarsa consistenza meccanica dei terreni;
- realizzazione di opere di prosciugamento dei terreni di fondazione;
- realizzazione di opere particolarmente onerose per l'allacciamento ai servizi pubblici, in relazione anche alla qualità e quantità dell'intervento progettato;
- realizzazione di opere di urbanizzazione generale esterne al comparto e necessarie alla costruzione degli edifici;
- realizzazione di opere di difesa da agenti inquinanti che eccedano quelle obbligatorie per legge.

L'elenco degli oneri non è esaustivo e potrà essere integrato a discrezione dell'ufficio qualora a suo giudizio ricorrano i presupposti previsti dall'innanzi richiamato 5° comma.

Gli oneri per l'adattamento del terreno dovranno essere adeguatamente documentati dal contribuente mediante il deposito delle fatture in caso di interventi già eseguiti, o mediante perizia redatta da un tecnico abilitato in caso di opere ancora da eseguire.

In ogni caso gli oneri non potranno superare il 50% del valore tabellare.

DEFINIZIONE DEI VALORI RIFERITI ALLE AREE URBANIZZABILI INTRODOTTE DAL PSC

A seguito dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017 il Piano Operativo Comunale (POC) previsto dalla legge urbanistica previgente, non può più essere adottato. Pertanto gli ambiti di territorio urbanizzabile previsti dal PSC non possono essere oggetto di trasformazione urbanistica e pertanto le aree interessate devono essere considerate agricole.

Premesso che il POC è sostituito dagli accordi operativi previsti dalla nuova disciplina urbanistica. Il Consiglio comunale può assumere un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati privati in attuazioni delle previsioni del PSC. In questo caso il valore dell'area dovrà essere stimato in funzione delle quantità edificabili, delle destinazioni e degli altri parametri urbanistici stabiliti dall'accordo operativo.