

# VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO IMU - ANNO 2018

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 84 DEL 28.05.2018

**Si sottolinea che il valore dell'area fabbricabile indicato in tabella va moltiplicato per l'indice di edificabilità massimo dell'area fabbricabile.** L'indice di edificabilità si può trovare nel repertorio normativo del vigente P.I. L'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), o le località di cui alla nota [1], possono essere individuati presso l'Ufficio Urbanistica o l'Ufficio Tributi.

**Si evidenzia inoltre che i valori minimi della presente tabella possono essere utilizzati solo se superiori a quelli riportati in eventuali perizie di stima, in atti di acquisto o negli accordi pubblico / privato.**

ZONA GEOGRAFICA	u.m.	ZONE "F" E "VERDE PRIVATO" [3]	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANIZZATE E DI ESPANSIONE NON URBANIZZATE [2]					
			ZONE A, B, C di completamento <b>urbanizzate</b>			ZONE B, C, di espansione <b>non urbanizzate</b>		
			Indice <=1	Indice >1 e indice <1,60	Indice >=1,60	Indice <=1	Indice >1 e indice <1,60	Indice >=1,60
ATO1 [1]	€/mq	25	140	145	125	110	85	80
ATO 2 [1]		30	160	155	145	135	125	120
ATO 3 [1]		35	190	170	160	150	140	135

ZONA C.1.1 - RURALE RESIDENZIALE [4]					
ZONA GEOGRAFICA	u.m.	con ambito 400 mc	con ambito 600 mc	con ambito 800 mc	area libera (€/mq)
ATO 1 [1]	€/mc	150	140	140	20
ATO 2 [1]		170	155	155	25
ATO 3 [1]		190	170	170	30

ZONA E (agricola) [5]			
ZONA GEOGRAFICA	Residenziale €/mc volume lordo edificabile da titolo abilitativo	Annessi agricoli €/mq superficie lorda da titolo abilitativo	Allevamento cani €/mq (indice 0,18 mc/mq)
ATO 1	130	200	
ATO 2	140	220	25
ATO 3	150	240	

ZONE PRODUTTIVE URBANIZZATE E NON URBANIZZATE			
ZONA GEOGRAFICA	ZONE D di completamento urbanizzate (€/mq)	ZONE D di espansione non urbanizzate (€/mq)	AMBITI EX L.R. 11 [6] (€/mq)
ATO1	150	90	150
ATO 2	175	100	175
ATO 3	190	110	190

**[1]** Nelle aree di tipo residenziale (A, B, C, C1.1) ricadenti all'interno delle località di Codivernarolo (ATO 1), Carpane, Barbariga, Luganega, Prati, San Gaetano (ATO 2), il valore indicato in tabella va ridotto del 30%; per le medesime aree ricadenti nella località di Capriccio e Perarolo est (ATO 3), il valore tabellare va ridotto del 10%. Per le aree ricadenti al di fuori dei centri abitati delle frazioni e delle località comunali si fa riferimento ai valori previsti per la località o frazione più vicina (in linea d'aria).

**[2]** In tutte le zone con potenzialità edificatoria residenziale, gravate da vincolo di destinazione a sola edilizia residenziale pubblica, è previsto un abbattimento pari 20% dei valori minimi indicati nella tabella sopra indicata. Se un lotto catastale è parzialmente interessato dal vincolo, la riduzione si applica in proporzione diretta alla superficie dell'area vincolata.

**[3]** Sono le zone per attività collettive, istruzione, servizi civili, servizi religiosi, servizi alle infrastrutture, verde pubblico attrezzato, servizi alla mobilità, parcheggi, piazze, servizi tecnologici, cimiteri, verde pubblico per riequilibrio ecologico, verde privato. A partire dalla data di presentazione al Comune di un progetto per l'area in proprietà, il valore unitario in ogni ATO dovrà essere aumentato di € 10,00/mq. Se il lotto di proprietà ricade, per più del 50%, al di sotto della fascia di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione (intendendo la proiezione ortogonale di quest'ultima al suolo), il valore minimo tabellare viene ridotto del 90%.

Per le sole zone a verde privato ed in relazione all'estensione catastale del lotto (intesa come proprietà catastale unitaria), sono applicabili i seguenti abbattimenti, (come previsto dalle Delibere di Giunta Comunale n° 83 del 27 maggio 2009 e n° 158 del 25.11.2015):

- fino a mq. 2.000,00 (compresi): nessuna riduzione,
- oltre mq. 2.000,00 e fino a mq. 5.000,00 (compresi) riduzione del 20%,
- oltre i mq. 5.000,00 riduzione del 60%.

L'abbattimento deve essere applicato in modo progressivo. Per esempio: mq 10.000 vengono ridotti a mq 7.400 così determinati:  $2.000 \times 1,00 + (5.000 - 2.000) \times 0,80 + (10.000 - 5.000) \times 0,40$ .

**[4]** a) **AMBITI DA 400 e 600 METRI CUBI**: il valore unitario tabellare (espresso in € al metro cubo) va moltiplicato per i 400 o 600 metri cubi attribuiti all'ambito. Il valore risultante è riferito ad un lotto con superficie massima di metri quadrati 1.000. L'area eventualmente eccedente i 1.000 mq va computata al valore unitario (espresso in € al metro quadrato) previsto per l'area libera di riferimento (vedi tabella, zona "C1.1 Area Libera");

b) **AMBITO DA 800 METRI CUBI**: il valore unitario tabellare (espresso in € al metro cubo) va moltiplicato per gli 800 metri cubi attribuiti all'ambito. Il valore risultante è riferito ad un lotto con superficie massima di metri quadrati 1.300. L'area eventualmente eccedente i 1.300 mq va computata al valore unitario (espresso in € al metro quadrato) previsto per l'area libera di riferimento (vedi tabella, zona "C1.1 Area Libera");

c) **AREE LIBERE** (senza ambito): per le aree che ricadono in zona C1.1 senza ambito, il valore unitario tabellare è quello indicato nella colonna "Zona C1.1 area libera".

**[5]** Nel caso di utilizzazione edificatoria di un'area (per esempio a seguito di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ecc.) l'IMU è dovuta come area fabbricabile a partire dalla data di inizio dei lavori.

Per i fabbricati residenziali il volume da considerare è quello lordo così come risulta dalle tavole di progetto (il volume lordo è determinato, per le concessioni e/o varianti rilasciate fino al 31/07/2011, moltiplicando il volume netto per 1,25. Per le concessioni e/o varianti rilasciate dal 1° agosto 2011 il volume lordo è pari al volume netto moltiplicato per 1,50).

Per gli annessi agricoli la superficie lorda da considerare è quella di pavimento di tutti i piani così come risulta dalle tavole di progetto.

Nelle zone agricole per allevamento cani la superficie da considerare è quella del terreno posseduto.

**[6]** Gli ambiti ex legge regionale 11 e/o legge regionale 61 sono individuati dalle schede delle attività produttive fuori zona. Per ogni scheda sono indicati le superfici del lotto nonché la superficie ed i volumi ampliabili. La superficie imponibile viene determinata con i medesimi criteri previsti per le zone "D" (aventi superficie massima pari al 60% dell'intero lotto edificabile), pertanto attraverso una proporzionale riduzione che tenga conto dell'eventuale minore superficie prevista di copertura.

#### **Per tutte le zone territoriali omogenee:**

Per le aree con vincolo preordinato all'esproprio vigente (valevole per tutte le ZZ.TT.OO. del territorio comunale) i valori sopra indicati vanno ridotti del 50%. La riduzione va applicata alla sola parte di area vincolata.

Per le aree agricole "bianche" ma ricomprese all'interno di un Piano Complesso (PC nn) l'IMU dev'essere calcolata come area fabbricabile. Il relativo valore minimo è stato determinato in € 10,00 / mq.

Per i valori da utilizzare per le aree soggette ad "accordo pubblico - privato" fare riferimento al valore sottoscritto nella proposta di accordo pubblico - privato.

Per le richieste di rimborso i valori minimi della presente tabella **NON** possono essere utilizzati per determinare la base imponibile.

Ulteriori criteri e modalità applicative sono reperibili sull'informativa IUC anno 2018, oppure possono essere richieste direttamente all'Ufficio Tributi.