

Relazione

L'art. 6, comma 1) della L.P. 30 dicembre 2014 n. 14 e ss.mm. disciplina il concetto di "area edificabile" ai fini dell'applicazione dell'Imposta immobiliare semplice (IM.I.S.) stabilendo espressamente che "per area edificabile si intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per scopo edificatorio s'intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale. Sono esclusi dalla definizione di area edificabile a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati. Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice civile, anche di unità edilizia definibile o definita come altro fabbricato".

Con deliberazione 23 del 28 aprile 2015 il Consiglio Comunale, in adempimento al disposto del comma 6 dell'art. 6 della L.P. 14/2014 ha approvato i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IM.I.S..

Considerate le mutate situazioni intervenute dalla data di approvazione della citata delibera 23/2015 si rende necessario procedere ad una revisione del sistema di determinazione dei valori delle aree edificabili a valere dall'anno d'imposta corrente.

La presente relazione ha pertanto lo scopo di determinare il valore di mercato delle aree edificabili ai fini IM.I.S. a valere dall'anno d'imposta 2023 avuto riguardo ai seguenti parametri:

- zona territoriale di ubicazione
- indici di edificabilità
- destinazione d'uso consentita
- prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi caratteristiche analoghe.

METODOLOGIA DI CALCOLO DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI

Viene confermata la suddivisione in zone già prevista nella citata deliberazione 23/2015, alle quali corrispondono diversi valori di mercato:

- AVIO - SABBIONARA
- ALTRE FRAZIONI

I valori sottoindicati, suddivisi per destinazione d'uso, sono determinati considerando gli indici urbanistici previsti nelle Norme di Attuazione della 11^a variante al vigente PRG, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 72 di data 20 gennaio 2023, entrata in vigore in data 27 gennaio 2023, con riferimento ai valori medi di mercato:

Aree edificabili di espansione o completamento

ZONA	Indice utilizzazione fondiaria (Uf) mq/mq	Valore massimo €/mq.
AVIO-SABBIONARA	magg. 0,80	€/mq 278,00
	tra 0,67 - 0,80	€/mq 272,00
	tra 0,54 - 0,66	€/mq 260,00
	inf. 0,54	€/mq 230,00
ALTRE FRAZIONI	magg. 0,80	€/mq 246,00
	tra 0,67 - 0,80	€/mq 241,00
	tra 0,54 - 0-66	€/mq 230,00

	inf. 0,54	€/mq 203,00
--	-----------	-------------

Aree edificabili consolidate

Trattasi di aree nelle quali, a norma del vigente PRG, è consentita la nuova edificazione solo come ampliamento rispetto agli edifici esistenti, con esclusione dell'edificazione di nuovi volumi fuori terra staccati da quelli esistenti. Considerata la definizione di area edificabile ai fini dell'I.M.I.S., tali aree risultano soggette ad eccezione di quelle confinanti esclusivamente con particelle fondiarie non edificabili o aventi medesime caratteristiche e quindi di fatto prive di capacità edificatoria.

Considerando quanto sopra, i valori sono fissati nella misura indicata nella tabella sottostante:

ZONA	Indice utilizzazione fondiaria (Uf) mq/mq	Valore €/mq.
AVIO-SABBIONARA	magg. 0,80	€/mq 163,00
	tra 0,67 - 0,80	€/mq 151,00
	tra 0,54 - 0,66	€/mq 121,00
	inf. 0,54	€/mq 109,00
ALTRE FRAZIONI	magg. 0,80	€/mq 144,00
	tra 0,67 - 0,80	€/mq 134,00
	tra 0,54 - 0,66	€/mq 107,00
	inf. 0,54	€/mq 96,00

Fabbricati in corso di ristrutturazione o censiti nelle categorie catastali F/3 - F/4 - F/2

- FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE

In ogni caso di intervento di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e demolizione con ricostruzione di un edificio esistente, il valore dell'area è determinato con riferimento al valore unitario individuato moltiplicato per la superficie del sedime dell'unità immobiliare del fabbricato espressa in metri quadrati.

Le seguenti tipologie di unità immobiliari, censite in Catasto in attesa di rendita catastale definitiva nelle seguenti categorie, sono assimilate ad area edificabile:

- F/3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE:

Viene considerata come area fabbricabile libera da costruzione e la base imponibile è determinata con riferimento ai valori unitari al metro quadrato individuati nelle tabelle specifiche per ogni zona, moltiplicati per la superficie utile lorda dell'intervento individuabile dal progetto specifico.

- F/4 - UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE:

Viene considerata come area fabbricabile libera da costruzione e la base imponibile è determinata con riferimento ai valori unitari al mq. individuati nelle tabelle specifiche per ogni zona, moltiplicati per la superficie utile lorda dell'intervento individuabile dal progetto specifico.

Il valore di riferimento da utilizzare per le tipologie sopraindicate è pari a:

ZONA	€/mq.
AVIO-SABBIONARA	€/mq 181,00

ALTRE FRAZIONI	€/mq 161,00
----------------	-------------

- F/2 – FABBRICATI DANNEGGIATI, DISTRUTTI, COLLABENTI:

Trattasi di fabbricati iscritti in Catasto con rendita pari a € 0,00 (fabbricati danneggiati, distrutti, collabenti) che, a decorrere dall'anno d'imposta 2022, risultano inclusi tra i fabbricati assimilati ad area edificabile dall'art. 6 comma 3 della L.P. 14/2014.

Gli stessi sono soggetti all'imposta se ricadenti in zone qualificate come edificabili dallo strumento urbanistico comunale. Considerata la tipologia di immobili, il valore al mq., da applicare alla superficie quale risultante nei certificati del Libro Fondiario, o negli elaborati grafici equipollenti in carenza di dati individuabili puntualmente, è stato fissato nella misura di circa il 40% del valore dei fabbricati censiti in categoria F3-F4 e dei fabbricati in ristrutturazione.

ZONA	€/mq.
AVIO-SABBIONARA	€/mq 60,00
ALTRE FRAZIONI	€/mq 54,00

Aree produttive, artigianali e industriali

Il valore di riferimento da utilizzare è pari:

ZONA	DESTINAZIONE D'USO	€/mq.
AVIO-SABBIONARA	Aree commerciali e di servizio	€/mq 157,00
	Aree miste produttive e commerciali	€/mq 151,00
	Aree produttive	€/mq 139,00
	Aree per attività estrattiva	€/mq 42,00
ALTRE FRAZIONI	Aree commerciali e di servizio	€/mq 139,00
	Aree miste produttive e commerciali	€/mq 134,00
	Aree produttive	€/mq 118,00
	Aree per attività estrattiva	€/mq 35,00

aree per attività estrattiva:

- La fattispecie "area estrattiva" deve essere iscritta al Catasto edilizio urbano nella categoria catastale D/1 in quanto è considerata unità immobiliare anche l'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. Anche le aree destinate ad estrazione di materiali (cave) o di minerali (miniere) infatti, sono da ritenersi immobili che presentano autonomia funzionale e reddituale, a prescindere che su di esse vi siano fisicamente dei fabbricati.
- Le aree interessate, ricomprese nel piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali denominato "Piano Cave", ed individuate nel P.R.G. vigente, sono soggette all'autorizzazione (art. 7 L.P. 7/2006) alla coltivazione di cava, rilasciata dal Comune nel cui territorio ricade l'area estrattiva interessata. Il rilascio di detta autorizzazione, iniziale o implementare successiva, consente la coltivazione della cava e quindi lo sfruttamento reddituale del terreno, determinandone anche gli ambiti di riferimento per l'accatastamento iniziale o di variazione.

- Qualora non sia intervenuto il classamento catastale iniziale o di variazione, nella categoria idonea, o per autonoma iniziativa del proprietario delle aree o per intervento del Comune ai sensi della L. 311/2004 art. 1 comma 336, dette aree, individuate dal "Piano Cave" sono soggette ad imposta quali "aree edificabili", sulla base dei criteri e dei valori del presente provvedimento.
- La presenza di aree inserite nel "Piano Cave" ma non ancora autorizzate alla lavorazione da parte del Comune e quindi prive di autonomia funzionale e reddituale immediata, i valori indicati nelle tabelle allegate sono abbattuti del 100% fino al rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione. Detto abbattimento si applica anche nei casi in cui il privato proprietario dell'area sia privo dei requisiti oggettivi (tipologia e dimensione dell'area) o soggettivi (inesistenza dei requisiti all'esercizio dell'impresa estrattiva), fatta salva l'applicazione del tributo nel caso in cui il soggetto privato conceda a qualsiasi titolo l'area a soggetto in possesso dei requisiti per lo svolgimento dell'impresa.

Aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici

ZONA	DESTINAZIONE D'USO	€/mq.
AVIO-SABBIONARA	Aree per verde pubblico	€/mq 50,00.-
	Aree per attrezzature pubbliche	€/mq 30,00.-
ALTRE FRAZIONI	Aree per verde pubblico	€/mq 45,00.-
	Aree per attrezzature pubbliche	€/mq 27,00.-

Sono considerate edificabili le aree preordinate all'esproprio che consentono la realizzazione di fabbricati o ampliamento di fabbricati destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale.

I valori di mercato sono determinati considerando quanto sopra.

Dalla data in cui il proprietario perde il possesso del bene per effetto di azioni attivate dall'ente pubblico viene a cessare la corrispondente soggettività passiva.

Non si considerano soggette al tributo le aree sulle quali insistono infrastrutture già realizzate o già di fatto utilizzate per scopi pubblici quali parcheggi, viabilità, verde pubblico.

Aree destinate alla realizzazione di parcheggi privati

Sono equiparate ad aree edificabili le aree destinate alla realizzazione di strutture destinate alla sosta degli autoveicoli con la realizzazione di aree a verde attrezzato al servizio della sosta degli utenti del parcheggio stesso.

ZONA	DESTINAZIONE D'USO	€/mq.
AVIO-SABBIONARA	Aree per parcheggi privati	€/mq 75,00.-
ALTRE FRAZIONI	Aree per parcheggi privati	€/mq 67,00.-

RIDUZIONI APPLICABILI AI VALORI DI TABELLA

Considerando che gli ambiti geografici del territorio non sono stati analiticamente ripartiti, al fine di individuare con maggior precisione il valore delle singole aree tenendo conto delle reali condizioni, vengono previste le seguenti riduzioni, che vanno ad incidere sui

valori fissati in linea generale dalle tabelle.

Riduzione per fasce di rispetto:

Le fasce di rispetto sono quelle indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG alle quali si fa riferimento per la loro individuazione e determinazione in termini di superficie. Sulle stesse, di norma, è vietata ogni nuova edificazione, essendo invece ammissibile utilizzare la capacità edificatoria sull'area con destinazione omogenea.

Fascia di rispetto cimiteriale e stradale (per la parte ricadente della fascia)	70%
Fascia di rispetto fluviale, ferroviaria, depuratore, discarica (per la parte ricadente della fascia)	70%
Fascia di rispetto rappresentata da coni di decollo e atterraggio dell'elisuperficie (per la parte ricadente nella fascia)	30%
Presenza di servitù metanodotto/elettrodotto di linea (per la parte ricadente della fascia che convenzionalmente si fissa a 10 ml perpendicolari all'asse dell'elettrodotto/metanodotto)	30%

Lotto minimo

Per le particelle fondiarie edificabili inferiori al lotto minimo, come definito nelle norme di attuazione del PRG per le varie destinazioni urbanistiche, confinanti su tutto il proprio perimetro con particelle fondiarie di proprietà di soggetti diversi da quello/i delle particelle medesime, o, comunque con particelle fondiarie aventi destinazione urbanistica non omogenea, salvo i casi previsti dalle norme di attuazione del PRG, si applica un abbattimento del 50% del valore fissato nella corrispondente tabella.

Lotto intercluso

Per le particelle fondiarie costituite da lotto intercluso, come definito dagli articoli 1051 comma 1 e 1052 c. 1 del Codice civile, si applica un abbattimento del 80% del valore fissato nella corrispondente tabella.

Particolare conformità e/o caratteristiche dell'area (da valutare nei singoli casi)

Qualora l'area presenti una conformazione non regolare e/o caratteristiche non riconducibili a circostanze per le quali siano già previste riduzioni specifiche, e la possibilità di edificazione risulti compromessa o limitata, si applica una riduzione nella misura massima del 40%, eventualmente cumulabile con altre riduzioni nel limite massimo dell'80%.

Aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta

In presenza di aree con indice di edificabilità ridotto a seguito di utilizzo o cessione di parte della volumetria, il valore dell'area sarà ridotto della percentuale corrispondente alla riduzione dell'indice. L'eventuale cessione e/o utilizzo della cubatura dell'area dovrà essere comprovato da idonea documentazione tecnica.

Piani di lottizzazione e piani attuativi pubblici

Per le aree preordinate a Piani attuativi, il valore di mercato di riferimento è quello generale individuato sul territorio dalla destinazione urbanistica dell'area, ma vista l'aleatorietà del periodo che intercorre tra l'inserimento del piano all'atto di approvazione del PRG e il momento nel quale il Comune procede all'effettiva approvazione del piano stesso, nonché

l'incertezza della previsione urbanistica in tale periodo, si stabilisce un abbattimento del 80%. Detto abbattimento del valore è applicabile fino alla data di approvazione del Piano, oppure fino al permanere delle condizioni, non dipendenti dalla volontà dei singoli proprietari, che impediscano la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Piani di lottizzazione e piani attuativi di iniziativa privata

Per le aree preordinate a Piani di lottizzazione e a piani attuativi di iniziativa privata, il valore di mercato di riferimento è quello generale individuato sul territorio dalla destinazione urbanistica dell'area e considerato che il vincolo più rilevante sta nell'obbligo per il privato di cessione di parte delle aree al Comune soggette ad urbanizzazione primaria e in alcuni casi secondaria, si stabilisce un abbattimento del 30% da applicare sull'intero areale del Piano. Detto abbattimento del valore è applicabile fino alla data di approvazione del Piano, oppure fino al permanere delle condizioni, non dipendenti dalla volontà dei singoli proprietari, che impediscano la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Aree con penalità elevate medie o basse e le aree con altri tipi di penalità della Carta di sintesi della pericolosità

Sulla parte delle particelle ricadente in zone ove sia evidenziato il grado di penalità della Carta di sintesi della pericolosità allegata al Piano Urbanistico Provinciale, si applicano le seguenti riduzioni:

Indice di pericolosità	riduzione
Aree con penalità elevate (in breve aree P4)	70%
Aree con penalità medie (in breve aree P3)	30%
Aree con altri tipi di penalità (in breve aree APP) fino a quando non è stato prodotto lo studio di compatibilità che ne definisca il grado di penalità	20%

Riduzione del valore di riferimento in fasi di approvazione del Piano Regolatore Generale o in fase di adozione (non cumulabile con altre riduzioni)

FASE APPROVAZIONE PIANO REGOLATORE	RIDUZIONE VALORE
Periodo intercorrente tra la prima adozione e la definitiva	90%
Aree inserite in piani attuativi scaduti (aree bianche)	90%

Tutte le riduzioni previste, applicabili per le diverse fattispecie sono da intendersi cumulabili nel limite massimo complessivo del'80% ad esclusione della riduzione del valore di riferimento nelle fasi di approvazione del Piano Regolatore Generale od in fase di adozione.

CONCLUSIONI:

I valori sopra determinati e sintetizzati nella tabella allegata sono applicabili dal 01 gennaio 2023 e fino a nuova definizione da parte della Giunta Comunale.

Si precisa che le riduzioni applicate negli anni precedenti risultanti incompatibili con i nuovi criteri approvati non saranno più ritenute valide a partire dall'anno 2023.

Nel caso di presentazione da parte del contribuente di perizie asseverate nonché di dichiarazioni di successioni e/o altro atto tra vivi relativi ad aree edificabili, che determinino un imponibile diverso dai valori sopra descritti, si applica quanto disposto dall'art. 6 comma 5 della L.P. 14/2014.