



# *Comune di Imola*

Sintesi disposizioni in materia di  
Imposta Municipale Propria  
AREE FABBRICABILI

Valori aree fabbricabili 2012

\*\*\*\*\*

**ANNO DI RIFERIMENTO 2012**

Delibera G.C. n. 70 del 24/04/2012

## SINTESI DELLE DISPOSIZIONI

### IN MATERIA DI IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

#### AREE FABBRICABILI

I valori di riferimento per l'anno 2012 sono individuati come indicato nell'allegato A) ed approvati con delibera di G.C. n. 70 del 24/04/2012.

Si precisa che, per una più agevole individuazione del valore delle aree fabbricabili, si distinguono quattro diverse tipologie di valore a seconda delle caratteristiche delle zone esaminate:

- a) ambiti di nuovo impianto del PRG vigente. Il calcolo si effettua in m<sup>2</sup> di superficie utile: il valore indicato tiene conto degli oneri e degli strumenti urbanistici attuativi necessari per rendere effettivamente edificabile l'area, per cui il valore base risulta inferiore rispetto alle aree di completamento (righe contrassegnate da "I" nell'allegato A);
- b) Aree edificabili di completamento. I valori sono da considerarsi per m<sup>2</sup> di superficie edilizia totale (righe contrassegnate da "III" nell'allegato A);
- c) Aree edificabili di completamento relative a fabbricati in costruzione che hanno ottenuto una concessione edilizia rilasciata prima dell'entrata in vigore del nuovo PRG. Viene mantenuto il calcolo in m<sup>2</sup> di superficie utile, considerando quelli previsti al momento della concessione (righe contrassegnate da "IV" nell'allegato A);
- d) Ambiti cosiddetti Vigenti (cioè approvati e/o modificati anteriormente all'entrata in vigore della Variante Generale al P.R.G., del. della Giunta Provinciale di Bologna n. 488 del 17.12.2001) Viene mantenuto il calcolo in m<sup>2</sup> di superficie utile, considerando quelli previsti nei relativi piani attuativi (righe contrassegnate da "V" nell'allegato A);

#### **Oneri e situazioni concrete che incidono sul valore venale delle aree fabbricabili.**

Tra le situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, determinando in maniera "oggettiva" una riduzione o diminuzione di valore, non vi sono solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come previsto dalla norma, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito illustrate.

In via generale per tutte le tipologie di aree:

- presenza o previsione di autostrada (eccetto le aree industriali-artigianali e commerciali, per le quali la vicinanza di importanti vie di comunicazione comporta una valorizzazione dell'area);
- presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc);
- vicinanza di elettrodotti;
- lotti interclusi;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.);

- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che effettivamente incidono sul valore dell'area;
- tempi prolungati per il rilascio dei titoli edilizi per cause non imputabili al richiedente;
- particolari situazioni riguardanti piani edilizi per la cui realizzazione i soggetti attuatori hanno dovuto sostenere costi derivanti da esposizioni finanziarie dovute ai tempi di attuazione degli stessi (Ris. Ministeriale n. 209/E del 17.10.97);
- comunque ogni reale e documentabile situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

In particolare nelle aree assoggettate a Piano Particolareggiato preventivo incidono certamente sul relativo valore questi ulteriori elementi:

per gli ambiti definiti come "N", "V" ed "R":

- ✓ presenza di aree a servizi eccedenti lo standard medio (per le opere di urbanizzazione come verde pubblico, parcheggi ecc.);
- ✓ presenza di proprietà frazionate che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico;
- ✓ vicinanza o meno ad insediamenti di edilizia pubblica convenzionata e/o sovvenzionata (quest'ultima sempre concorrenziale e comunque di deprezzamento di zona);

Sulla base della individuazione delle suddette tipologie, si considera attuabile un deprezzamento del valore venale dell'area entro un limite del 15%.

In considerazione del carattere puramente esplicativo e non certo esaustivo delle cause di decremento indicate nei punti precedenti, in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento verranno valutate singolarmente tutte le altre cause che potranno determinare una riduzione di valore.

In definitiva si consiglia, al verificarsi di concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche. Eventuali ulteriori riduzioni saranno ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

### **Unità Collabenti**

I fabbricati censiti a catasto con la qualifica di collabenti (F/2) non considerabili fabbricati ai fini fiscali, in quanto iscritti a catasto come fabbricati esenti da rendita, sono assoggettabili ad imposizione ICI/Imu come aree edificabili e valutati, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992, sulla base del valore venale in funzione della loro reale capacità edificatoria, qualora le norme urbanistiche ne consentano il recupero o la trasformazione.

Qualora siano ubicati in zona agricola, ai fini della valorizzazione, viene fatto riferimento a quanto definito per le aree sparse, con gli opportuni correttivi da valutare caso per caso.