

AREE OGGETTO D'INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Valori unitari ai fini IMU per l'anno 2012

Ai sensi dell'articolo 13, comma 3, D.L. n. 201/2011 la base imponibile dell'IMU per il caso prospettato, è costituita dal valore dell'immobile determinato secondo i criteri stabiliti dall'articolo 5, comma 6, Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504 che sancisce quanto segue:

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, 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 e' comunque utilizzato.

Come procedere all'individuazione del valore dell'area:

- 1- individuare la tipologia costruttiva di trasformazione
- 2- individuare la microzona catastale
- 3- utilizzando la tabella, individuare il valore di trasformazione al metro quadro
- 4- moltiplicare il valore così ottenuto per i mq. lordi del fabbricato trasformato oggetto d'intervento edilizio
- 5- determinare l'incidenza dell'area edificabile sul fabbricato trasformato, quantificata nell'ordine del 25%
- 6- il valore così ottenuto costituisce la base imponibile da utilizzare per il calcolo IMU

Nota bene: per tipologia costruttiva di trasformazione si intende la funzione prevalente dell'edificio ultimato e nel caso di unità immobiliari a destinazione abitativa ordinaria, la superficie lorda sarà computata per intero nei locali principali e nei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), mentre nei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), sarà computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani principali e del 25% qualora non comunicanti. La superficie dei locali principali e accessori ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non rientra nel computo della superficie lorda.

VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO AL MQ. (da ricercare nella tabella sottostante)

$$\boxed{\text{MQ.}} \times \boxed{0,25} = \boxed{\text{BASE IMPONIBILE}}$$

Tipologia costruttiva di trasformazione (destinazione del fabbricato ultimato)	MICROZONA CATASTALI							CENTRO STORICO
	1 centro	2 periferia	3 S.Alessio Pieve	4 Mugnano Sorbaro	5 Ponte a Moriano	6 Nord	7 Sud Ovest	
FUNZIONE ABITATIVA								
Abitazioni con caratteristiche di lusso (abitazioni signorili, in villa, villini etc.)	€ 2.700,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00	€ 2.100,00	€ 2.000,00	€ 1.900,00	€ 2.000,00	€ 3.500,00
Abitazione civile singola	€ 2.500,00	€ 2.200,00	€ 2.100,00	€ 2.000,00	€ 1.900,00	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 3.100,00
Abitazione in contesto di corte	€ 1.800,00	€ 1.600,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 1.400,00	€ 2.700,00
Abitazione in contesto condominiale	€ 2.100,00	€ 1.900,00	€ 1.800,00	€ 1.700,00	€ 1.600,00	€ 1.500,00	€ 1.700,00	€ 2.900,00
Abitazione a schiera	€ 2.300,00	€ 2.000,00	€ 1.900,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 1.700,00	€ 1.800,00	
Magazzini, locali di deposito, rimesse, autorimesse etc.	€ 1.000,00	€ 900,00	€ 800,00	€ 850,00	€ 800,00	€ 700,00	€ 800,00	€ 2.000,00
FUNZIONE TERZIARIA								
Attività direzionali (uffici, studi privati etc.)	€ 2.200,00	€ 2.000,00	€ 1.700,00	€ 1.800,00	€ 1.700,00	€ 1.500,00	€ 1.700,00	€ 2.500,00
Attività commerciali	€ 3.000,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 1.800,00	€ 2.000,00	€ 4.000,00
FUNZIONE RICETTIVA - TURISTICA								
Attività ricettive alberghiere	€ 2.800,00	€ 2.600,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00	€ 2.000,00	€ 1.900,00	€ 2.000,00	€ 3.200,00
Attività ricettive agricole		€ 1.900,00	€ 1.800,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.500,00	€ 1.600,00	
FUNZIONE PRODUTTIVA								
Attività artigianali	€ 1.800,00	€ 1.600,00	€ 1.400,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00	€ 1.300,00	€ 1.400,00	€ 3.000,00
Attività industriali	€ 1.300,00	€ 1.100,00	€ 900,00	€ 1000,00	€ 900,00	€ 700,00	€ 900,00	