

## AREE OGGETTO D'INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

**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 20%
- 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 nelle tabelle seguenti)      |                     |                |                                      |                         |                         |            |                |                   | X | MQ. | X | 0,20 | = | BASE<br>IMPONIBILE |
| VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO (€/mq.)                                           |                     |                |                                      |                         |                         |            |                |                   |   |     |   |      |   |                    |
| Tipologia costruttiva di trasformazione<br>(destinazione del fabbricato ultimato)         | MICROZONE CATASTALI |                |                                      |                         |                         |            |                | CENTRO<br>STORICO |   |     |   |      |   |                    |
|                                                                                           | 1<br>centro         | 2<br>periferia | 3<br>S.Alessio<br>Pieve<br>S.Stefano | 4<br>Mugnano<br>Sorbaro | 5<br>Ponte a<br>Mariano | 6<br>Nord  | 7<br>Sud Ovest |                   |   |     |   |      |   |                    |
| FUNZIONE ABITATIVA                                                                        |                     |                |                                      |                         |                         |            |                |                   |   |     |   |      |   |                    |
| Abitazioni con caratteristiche di lusso<br>(abitazioni signorili, in villa, villini etc.) | € 2.295,00          | € 1.955,00     | € 1.955,00                           | € 1.785,00              | € 1.700,00              | € 1.615,00 | € 1.700,00     | € 2.975,00        |   |     |   |      |   |                    |
| Abitazione civile singola                                                                 | € 2.125,00          | € 1.870,00     | € 1.785,00                           | € 1.700,00              | € 1.615,00              | € 1.445,00 | € 1.615,00     | € 2.635,00        |   |     |   |      |   |                    |
| Abitazione in contesto di corte                                                           | € 1.530,00          | € 1.360,00     | € 1.275,00                           | € 1.190,00              | € 1.105,00              | € 1.020,00 | € 1.190,00     | € 2.295,00        |   |     |   |      |   |                    |
| Abitazione in contesto condominiale                                                       | € 1.785,00          | € 1.615,00     | € 1.530,00                           | € 1.445,00              | € 1.360,00              | € 1.275,00 | € 1.445,00     | € 2.465,00        |   |     |   |      |   |                    |
| Abitazione a schiera                                                                      | € 1.955,00          | € 1.700,00     | € 1.615,00                           | € 1.530,00              | € 1.530,00              | € 1.445,00 | € 1.530,00     |                   |   |     |   |      |   |                    |
| Magazzini, locali di deposito, rimesse,<br>autorimesse etc.                               | € 850,00            | € 765,00       | € 680,00                             | € 722,50                | € 680,00                | € 595,00   | € 680,00       | € 1.700,00        |   |     |   |      |   |                    |
| FUNZIONE TERZIARIA                                                                        |                     |                |                                      |                         |                         |            |                |                   |   |     |   |      |   |                    |
| Attività direzionali<br>(uffici, studi privati etc.)                                      | € 1.870,00          | € 1.700,00     | € 1.445,00                           | € 1.530,00              | € 1.445,00              | € 1.275,00 | € 1.445,00     | € 2.125,00        |   |     |   |      |   |                    |
| Attività commerciali                                                                      | € 2.550,00          | € 2.125,00     | € 1.700,00                           | € 1.700,00              | € 1.700,00              | € 1.530,00 | € 1.700,00     | € 3.400,00        |   |     |   |      |   |                    |
| FUNZIONE RICETTIVA - TURISTICA                                                            |                     |                |                                      |                         |                         |            |                |                   |   |     |   |      |   |                    |
| Attività ricettive alberghiere                                                            | € 2.380,00          | € 2.210,00     | € 1.870,00                           | € 1.870,00              | € 1.700,00              | € 1.615,00 | € 1.700,00     | € 2.720,00        |   |     |   |      |   |                    |
| Attività ricettive agricole                                                               |                     | € 1.615,00     | € 1.530,00                           | € 1.360,00              | € 1.360,00              | € 1.275,00 | € 1.360,00     |                   |   |     |   |      |   |                    |
| FUNZIONE PRODUTTIVA                                                                       |                     |                |                                      |                         |                         |            |                |                   |   |     |   |      |   |                    |
| Attività artigianali                                                                      | € 1.530,00          | € 1.360,00     | € 1.190,00                           | € 1.275,00              | € 1.190,00              | € 1.105,00 | € 1.190,00     | € 2.550,00        |   |     |   |      |   |                    |
| Attività industriali                                                                      | € 1.105,00          | € 935,00       | € 765,00                             | € 850,00                | € 765,00                | € 595,00   | € 765,00       |                   |   |     |   |      |   |                    |