

ALLEGATO C)

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI NEL CASO DI MANCATO UTILIZZO EDIFICATORIO (non risultano pratiche edilizie in corso).

1. Individuare la destinazione urbanistica del lotto;
2. individuare la superficie edificabile del lotto;
3. individuare l'unità territoriale organica elementare (UTOE) di appartenenza;
4. individuare la microzona catastale in base al foglio catastale del lotto (n.b. la microzona catastale non corrisponde all'Utoe);
5. individuare il valore venale a mq. del lotto, utilizzando la tabella allegata sotto la lettera A;
6. verificare la sussistenza di una capacità edificatoria residua in ciascuna destinazione d'uso, in base alla "Tabella riepilogativa dell'edificabilità";

Dopo la verifica dei 6 punti sopra elencati si procede come segue:

(n.b. la saturazione della capacità edificatoria indicata negli esempi che seguono non è quella reale, è mostrato a titolo esemplificativo)

CASISTICA 1:

se la condizione di cui al punto 6 è negativa in tutte le destinazione d'uso, quindi se l'utoe di riferimento è completamente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente di base pari allo 0,1.

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **NO**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **NO**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq. :* **€ 300,00**
- *Superficie edificabile:* **mq. 200**

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,1 = **€ 30,00/mq.**

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 30,00 x 200 = **€ 6.000,00**

CASISTICA 2:

Se la condizione di cui al punto 6 è positiva in una destinazione d'uso, quindi se l'utoe di riferimento è parzialmente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **NO**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**

- *Valore venale a mq.* : € 300,00
- *Superficie edificabile:* mq. 200

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,40 = € 120,00/mq.

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 120,00 x 200 = € 24.000,00

CASISTICA 3:

Se la condizione di cui al punto 6 è positiva in due destinazione d'uso, quindi se l'utote di riferimento è parzialmente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **NO**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq.* : € 300,00
- *Superficie edificabile:* mq. 200

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,50 = € 150,00/mq.

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 150,00 x 200 = € 30.000,00

CASISTICA 4:

Se la condizione di cui al punto 6 è positiva in tre destinazione d'uso, quindi se l'utote di riferimento non è satura (prendendo a riferimento il caso prospettato in seguito), il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **SI**
servizi locali/sovracomunali: **SI**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq.* : € 300,00
- *Superficie edificabile:* mq. 200

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,60 = € 180,00/mq.

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 180,00 x 200 = € 36.000,00

ALLEGATO D)

DISCIPLINA PER CASI PARTICOLARI DI AREE FABBRICABILI

1. Sono considerati inedificabili e quindi non soggetti ad accertamento gli appezzamenti di terreno di superficie non superiore a mq. 100 o che in base all'indice d'edificabilità non consentano almeno la realizzazione di mc. 50 di volume e tutti i terreni che risulteranno di fatto inedificabili a seguito di vincoli d'inedificabilità sopravvenuti (es. norme di salvaguardia Autorità di bacino) o che risulteranno aver perso il proprio potenziale edificatorio a seguito d'asservimenti urbanistici a favore di Permessi di Costruire o C.E. rilasciate su terreni limitrofi.
2. Per i terreni che ricadono in ambito B, si applica la riduzione del 40% dei valori tabellari, eventualmente ridotti a seguito dell'applicazione dei coefficienti previsti dalla tabella B, a condizione che detti terreni ricadano per intero nell'ambito B, siano autonomamente edificabili e non suscettibili di accorpamento a terreni limitrofi. Restano esclusi dalla presente previsione i terreni che ricadono in ambito B in modo parziale, quando il volume edificabile in base all'indice può essere edificato sulla parte di lotto esterna all'ambito.
3. Nei casi di cessione di cubatura da un terreno ad un altro limitrofo, la valorizzazione del terreno che riceve la potenzialità edificatoria da parte del terreno cedente è incrementata in base ad un coefficiente determinato dal rapporto tra la superficie edificabile conseguente all'incremento e la superficie edificabile originaria.
4. Si considerano sature le destinazioni d'uso per le quali la superficie residua della UTOE di appartenenza non supera i mq. 100, con eventuale arrotondamento al numero intero superiore (mq. 101): di conseguenza non si applica il coefficiente corrispondente per il calcolo del valore imponibile soggetto a IMU, previsto dall'allegato B alla presente deliberazione. Per le destinazioni d'uso che presentano una superficie residua superiore al limite suddetto rimane pienamente valido il criterio ordinario che le individua come non sature, con applicazione dei coefficienti previsti dalla succitata tabella B.
5. Sono considerati inedificabili i terreni che hanno perso il proprio potenziale edificatorio a seguito di asservimenti urbanistici con regolare atto di vincolo, a favore di Permessi di Costruire o concessioni edilizie rilasciate su terreni limitrofi.