

ALLEGATO E): AREE OGGETTO D'INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Valori unitari per l'annualità 2015

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 IMPONIBILE
--	---	-----	---	------	---	--------------------

Anno 2015	VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO (€/mq.)							coefficiente correttivo	0,85
Tipologia costruttiva di trasformazione (destinazione del fabbricato ultimato)	MICROZONE CATASTALI							CENTRO STORICO	
	1 centro	2 periferia	3 S.Alessio Pieve S.Stefano	4 Mugnano Sorbano	5 Ponte a Morianò	6 Nord	7 Sud Ovest		
FUNZIONE ABITATIVA									
Abitazioni con caratteristiche di lusso (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, autorimesse etc.	€ 850,00	€ 765,00	€ 680,00	€ 722,50	€ 680,00	€ 595,00	€ 80,00	€ 1.700,00	
FUNZIONE TERZIARIA									
Attività direzionali (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		