

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**  
(provincia di Bologna)

---

**METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA.**

**NORME**

**ARTICOLO 1 – FINALITA'**

Il metodo determina il valore delle aree edificabili previste dal sistema di pianificazione, costituito da P.S.C. e R.U.E. , ed in seguito anche dal P.O.C. per l' applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU alle aree edificabili.

Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in attuazione di quanto previsto nel decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 ed articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modificazioni ed integrazioni.

In seguito all'approvazione avvenuta in data 13/05/2016 del P.S.C. e R.U.E. ed alla relativa pubblicazione sul B.U.R., il PSC ed il RUE sono vigenti dalla data di pubblicazione: 01/06/2016; il Piano Operativo Comunale – POC per gli anni 2017 / 2022 – è stato adottato con deliberazione C.C. n 144 del 23/11/2017 ed approvato con deliberazione C.C. n. 34 del 21/03/2019 pubblicato sul BURERT in data 17/04/2019

**ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI**

In attuazione dell'articolo 2 della legge 30 dicembre 1992 n. 504 per aree edificabili s'intendono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.S.C. e R.U.E. con le seguenti simbologie e relative definizioni.

IL P.S.C. disciplina le aree di prevedibile espansione definite come territorio urbanizzabile, mentre il R.U.E. disciplina le aree definite come territorio urbanizzato. IL P.O.C. disciplina le aree di nuovo impianto.

Lo strumento di pianificazione definisce le aree oggetto di pianificazione come "Ambiti".

**AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO COME DEFINITI DAL R.U.E.**

ACS\_A1 - Centri e nuclei storici

ACS\_A2 - Agglomerati di interesse storico-architettonico

AUC\_A1 - Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti

AUC\_A2 - Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti

AUC\_A3 - Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde o parco privato

AUC\_A4 - Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi

AUC\_B - Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente

AUC\_C - Ambiti urbani consolidati con limiti di funzionalità edilizia o urbanistica

AUC\_D - Ambiti consolidati dei centri minori, delle frange urbane e dei borghi di strada

ASP\_A - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo esistenti

ASP\_B - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati esistenti

ASP\_C - Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti

ASP\_COM - Ambiti prevalentemente commerciali esistenti

#### **AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZABILE COME DEFINITI DAL P.S.C**

ANS\_C1.n - Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali a conferma di previsioni  
previgenti

ANS\_C2.n - Ambiti di potenziale sviluppo

urbano per funzioni prevalentemente residenziali

ASP\_AN1.n - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo a conferma di previsioni previgenti

ASP\_AN2.n - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo di nuovo impianto

ASP\_BN1.n - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati a conferma di previsioni previgenti

ASP\_BN2.n - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati di nuovo impianto

ASP\_CN1.n - Ambiti produttivi comunali di nuovo impianto a conferma di previsioni previgenti

ASP\_CN2.n - Ambiti produttivi comunali di nuovo impianto a integrazione

ASP\_COM\_N1.n - Ambiti produttivi prevalentemente commerciali a conferma di previsioni previgenti

ASP\_COM\_N2.n - Ambiti produttivi prevalentemente commerciali a integrazione

DEA - Dotazioni ecologiche e ambientali

D\_N.n - Ambiti di potenziale sviluppo delle dotazioni e dei servizi

-----°-----

Sono altresì considerate edificabili le aree di pertinenza degli edifici civili esistenti in qualsiasi zona articolata dal R.U.E., con la sola esclusione degli edifici posti al servizio dell'imprenditore agricolo principale e dell'azienda agricola.

Le superfici fabbricabili disciplinate dal R.U.E. si dividono in tre tipi: le aree inedificate, e le aree parzialmente edificate, le aree edificate

Le aree parzialmente edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti così come sono state individuate ai fini catastali. Queste aree costituiscono oggetto di autonoma imposizione quando si verificano le seguenti due condizioni:

- a) l'area possiede una potenzialità edificatoria residua risultante dal R.U.E. e dagli atti del Comune;
- b) effettiva utilizzazione della predetta potenzialità con le seguenti modalità: In caso di aree parzialmente edificate già considerate di pertinenza di edifici esistenti per le quali sia stato rilasciato un titolo edilizio per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta si applica dalla data di efficacia del titolo edilizio o che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori; la superficie di area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.

Le aree edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti così come sono state individuate ai fini catastali. Queste aree diventano base imponibile in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero così come previsto al sesto comma dell'articolo 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504.

### **ARTICOLO 3 – ZONE TRIBUTARIE**

1. Le zone tributarie sono parti del territorio urbanizzato con valori omogenei di compravendita degli immobili. Per la loro individuazione si deve fare riferimento alle zone O.M.I. consultabili sul sito web dell'Agenzia delle Entrate al seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati>

### **ARTICOLO 4 – PARAMETRI PER LE AREE DISCIPLINATE DAL RUE**

1. Ai sensi di legge, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.

I parametri che concorrono a determinare il valore dell'area sono i seguenti:

**VA** = valore dell'area da ricercare, espressa in Euro per metro quadrato di superficie utile e metro quadrato di superficie lorda vendibile.

**S** = superficie del lotto fabbricabile risultante dalla zonizzazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati – mq.

**UF** = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta – nelle aree residenziali, espressa in metri quadrati su metri quadrati – mq/mq di superficie lorda – solitamente nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

**UT** = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta – nelle aree residenziali, espressa in metri quadrati su metri quadrati – mq/mq di superficie lorda – solitamente nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

**VT** = valore tabellare dell’area di cui alla tabella riassuntiva dei valori delle aree di cui al successivo art. 5.

### **ARTICOLO 5 – VALORE DELLE AREE**

1. Il valore delle aree si ottiene applicando la seguente espressione:

**per aree residenziali:**

$$VA (m^2 \text{ superficie utile}) = S * UF (UT) * VT$$

Ove l’espressione  $S * UF (UT)$  rappresenta la quantità edificabile consentita dalle norme dello strumento urbanistico, nelle tabelle allegate l’espressione si assume pari a  $1(m^2)$ ;

In caso di discordanza fra il calcolo effettuato sulla base della superficie utile e della superficie lorda vendibile, applicare il valore più alto.

2. In caso di compravendita di aree effettuate sulla base di vigenti convenzioni od opzioni il cui prezzo è controllato dal comune, il valore delle aree sarà accertato sulla base delle risultanze di questi atti, prescindendo dal metodo di calcolo del valore di cui al presente articolo ed ai precedenti articoli 2, 3 e 4.
3. In caso di aree fabbricabili senza l’indicazione dell’utilizzazione fondiaria o territoriale, od in caso di piani attuativi dove non vi è relazione fra la superficie del lotto e l’indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, il rapporto “ $S * UF$ ” o “ $S * UT$ ” deve essere sostituito con l’indicazione della superficie realizzabile indicato nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale o negli strumenti attuativi.
4. I valori unitari come sopra calcolati possono subire delle variazioni in aumento o in diminuzione in relazione all’andamento del mercato immobiliare.
5. I valori delle aree in POC sono espressi in termini assoluti.

### **6. TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI DELLE AREE**

Sede legale: via Rivani, 99 int. 3 – 40138 Bologna (BO) –  
☎ 051533885 - 📠 0516022610 – ✉ info@getec.it - [getec.servizi@legalmail.it](mailto:getec.servizi@legalmail.it)  
codice fiscale e partita I.V.A.: 02908871201

**POC N. 1 - 2017 / 2022 -ADOTTATO IL 23/11/2017 - APPROVATO IL 21 MARZO 2019 - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - VALORIZZAZIONE AREE - ANNO 2019**

ART.1	ART.2	ART.3	ART.4	ART.5	ART.6	ART.7	ART.8	TOTALE
TANARI	PANCZACCHIA 3	IL PORTONE	QUADERNA NORD	QUADERNA SUD	BORGO NORD	CA' BIANCA 7	CA' BIANCA 6	
€ 367.980,00	€ 4.152.790,06	€ 4.527.017,40	€ 1.980.127,74	€ 1.075.756,15	€ 2.753.636,26	€ 3.787.616,40	€ 12.868.386,80	€ 31.513.310,81

### DEFINIZIONE DEI VALORI RIFERITI ALLE AREE URBANIZZABILI INTRODOTTE DAL PSC

A seguito dell'approvazione del POC (Piano Operativo Comunale) gli ambiti del territorio urbanizzabile come definiti dal PSC non potendo essere oggetto di trasformazione urbanistica sono da considerare come aree agricole "non fabbricabili". Vedasi comunicazione pubblicata sul sito web del Nuovo Circondario Imolese al seguente link:

<https://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/castel-san-pietro-terme/imu/archivio/2019/ulteriore-informativa-aree.pdf/view>

#### ARTICOLO 6 – ACCERTAMENTO

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso il valore in comune commercio delle aree sarà applicato con le seguenti modalità:
  - a) Il valore delle aree calcolato con il metodo di cui ai precedenti articoli 3, 4, 5 è riassunto in una tabella allegata alle presenti norme e rappresenta un parametro da confrontare col valore dichiarato; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ai sensi di legge, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta sia stata versata nei termini di legge sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con le presenti norme.
  - b) Quando la differenza fra il valore dell'area stabilito nella tabella di cui al precedente paragrafo a) ed il valore dichiarato è uguale od inferiore al 5%, la denuncia del contribuente sarà accettata come veritiera. Le denunce superiori al valore di cui al precedente punto a) del presente articolo non danno diritto a rimborsi.
  - c) Quando il valore dichiarato è più basso di quello risultante dalle presenti norme in misura superiore al 5%, il valore di cui al precedente punto a) del presente articolo, l'Ufficio Tributi procederà all'attivazione del relativo procedimento di accertamento nelle forme previste dalla legge. Nel corso del procedimento l'ufficio tributi può comunicare al contribuente il valore dell'area risultante dall'applicazione di tale metodo di calcolo. Nel caso in cui il contribuente sollevi fondate obiezioni,

l'ufficio può ricorrere ad una stima analitica che tenga conto di tutti i fattori incrementativi e decrementativi del valore del terreno fabbricabile.

#### ARTICOLO 7 – PRESUPPOSTI D'IMPOSTA

1. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da future varianti dello strumento urbanistico generale, l'imposta si applica dalla data di adozione dello stesso strumento urbanistico.
2. In caso di aree parzialmente edificate già considerate di pertinenza di edifici esistenti, per le quali sia stata rilasciata una concessione o autorizzazione edilizia per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta si applica dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori; la superficie di area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.
3. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettivo utilizzo. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
4. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31 comma 1, lettere c) *-restauro e risanamento conservativo-*, d) *- ristrutturazione edilizia-*, e) *-ristrutturazione urbanistica-* della legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, dalla data di inizio dei lavori, comunque denominato, 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 è comunque utilizzato.
5. In caso di edificio collabente individuato nelle categorie catastali fittizie come "F2", qualora sussista la possibilità di trasformazione a norma dello strumento urbanistico vigente, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, commisurata alla superficie utile trasformabile, alla destinazione consentita dalla norma urbanistica ed alla zona in cui è inserito l'immobile.

## **ARTICOLO 8 – AGGIORNAMENTO**

1. I valori ed i parametri di cui ai precedenti articoli, saranno annualmente verificati sulla scorta dell'andamento del mercato immobiliare dell'anno precedente.
2. Gli eventuali nuovi valori e parametri saranno determinati annualmente dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella di cui alla precedente articolo 6. Al fine di ridurre al minimo il contenzioso, la tabella aggiornata sarà resa nota al pubblico tramite la pubblicazione sul sito internet del Nuovo Circondari Imolese – Ufficio Tributi Associato.