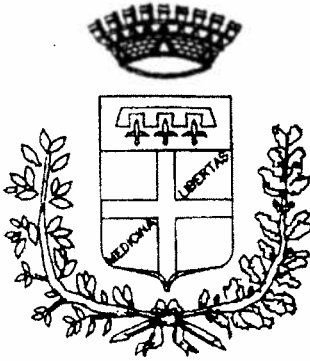


Allegato alla delib. G. M.
n. 74 del 14 MAG 2012



COMUNE DI MEDICINA

(Provincia di Bologna)

Ufficio Tributi
via Libertà 103 40059 Medicina

METODO DI CALCOLO DEL **VALORE DELLE AREE FABBRICABILI** AI FINI DELLA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU

2012

ARTICOLO 1- FINALITÀ

Il metodo determina il valore delle aree edificabili previste nel P.R.G. 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

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 Piano Regolatore Generale con le seguenti lettere:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

B1 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali, comprese tutte le sotto zone come articolate dalle norme tecniche di attuazione del PRG;

B2 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di riqualificazione, comprese tutte le sotto zone come articolate dalle norme tecniche di attuazione del PRG;

B3 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di intensificazione edilizia;

B4: Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano;

C1: Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali di modesta entità, comprese tutte le sotto zone come articolate dalle norme tecniche di attuazione del PRG;

C2: Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali di maggiore entità, comprese tutte le sotto zone come articolate dalle norme tecniche di attuazione del PRG;

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

D1: Zone urbane esistenti di riqualificazione per attività terziarie

D2: Zone urbane esistenti a prevalente carattere commerciale ed espositivo;

D3: Zone urbane esistenti a prevalentemente manifatturiere;

D4: Zone urbane esistenti a prevalentemente manifatturiere a carattere artigianale;

- D5:** Zone urbane esistenti per pubblici esercizi;
- D6:** Zone urbane esistenti per servizi agli automezzi;
- D7:** Zone urbane di nuovo impianto a prevalente carattere commerciale ed espositivo;
- D8:** Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere;
- D9:** Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere a carattere artigianale;
- D10:** Zone urbane di nuovo impianto per pubblici esercizi e alberghi;
- D11:** Zone per insediamenti produttivi extragricoli;
- D12:** Zone per insediamenti produttivi extragricoli di modesta entità e attrezzature ricreative;

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

Le superfici fabbricabili 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 Piano Regolatore Generale 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 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.

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.

Per zone di completamento s'intendono le zone "B" comprese le varie sotto zone in cui è articolato il PRG; per zone di espansione s'intendono le zone "C" comprese le varie sotto zone in cui è articolato il PRG. Per zone di completamento si intendono, altresì le zone dalla D1 alla D6, sono di espansione le zone dalla D7 alla D10.-

ARTICOLO 3- ZONE A VALORE OMOGENEO

Ai fini della determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili il territorio comunale è stato diviso in cinque zone omogenee all'interno delle quali si rilevano dei valori di compravendita omogenei:

- zona 1 - *Capoluogo e zone limitrofe di Ganzanigo e Villafontana*; compresa nei fogli catastali interi: 132, 133, 134, 137, 139, 140, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 176, 178, 179, 180, 181.
- zona 2 - *Fossatone e porzioni di territorio comunale verso ovest*; compresa nei fogli catastali interi: 88, 109, 110, 111, 112, 128, 129, 130, 131, 135, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 171, 172, 173, 174, 175, 177.
- zona 3 - *Crocetta, San Martino e porzioni di territorio comunale verso est*; compresa nei fogli catastali interi :165, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190.
- zona 4 - *Frazioni di Fiorentina, Sant'Antonio, Portonovo e le porzioni di territorio comunale verso nord*. compresa nei fogli catastali interi: 38, 54, 55, 18, 32, 67, 68
- zona 5 - *aree agricole* compresa nei fogli catastali interi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 136, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 166, 167, 168, 169, 170.-

Le aree agricole coincidono con le zone omogenee E del Piano Regolatore Generale.

Le zone sono individuate nell'allegata planimetria del territorio comunale.

ARTICOLO 4- PARAMETRI

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.

Il valore delle aree fabbricabili è direttamente proporzionale alla quantità edificatoria, la quale è espressa dagli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria. Indici che si ricavano dalle norme di attuazione del PRG per ciascuna delle zone in cui è articolato il territorio comunale. Per convenzione il valore di un'area fabbricabile è ricavata in funzione del valore del fabbricato in essa potenzialmente realizzabile. Per determinare il valore di un'area fabbricabile occorre quindi conoscere il valore unitario del fabbricato ipoteticamente realizzabile, la sua superficie ed il suo indice di utilizzazione, nonché l'incidenza percentuale dell'area rispetto al valore del fabbricato finito.

In conclusione per determinare il

VA = *valore dell'area da ricercare, espressa in Euro*

occorrono i seguenti parametri:

S = *superficie del lotto fabbricabile risultante dalla mappa catastale e dalle tavole del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadrati*

UF = *indice di utilizzazione fondiaria, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.*

UT = *indice di utilizzazione territoriale, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.*

SU = *superficie utile del fabbricato, in caso di lotto non edificato, si ottiene dal prodotto di S * UF oppure S * UT,*

SC = *superficie complessiva del fabbricato, in caso di aree parzialmente edificate, edificate e per le quali sia stato rilasciato il titolo edilizio, si ricava dagli atti della concessione edilizia che autorizza l'intervento.*

VF = *valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in lire per metro quadrato di superficie utile (Lit/mq.).*

IA = *incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale - %*

TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI DELLE AREE

I valori unitari – VAU - delle aree sono determinati dal prodotto del parametro VF moltiplicato per il parametro IA. I risultati del prodotto sono sintetizzati dalla seguente tabella

RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – ZONE “B” – INDICE UF

Zona	“VAU” - Euro/mq SU
1	590,00
2	321,00
3	289,00
4	214,00
5	214,00

RESIDENZIALE DI ESPANSIONE – “ZONE “C”– INDICE UT

Zona	“VAU” - Euro/mq SU
1	561,00
2	292,00
3	259,00
4	197,00

PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO D1 ÷ D6 - INDICE UF

Zona	“VAU” - Euro/mq SU
1	117,00
2	106,00
3	60,00
4	40,00
5	19,00

PRODUTTIVO DI ESPANSIONE D8 ÷ D9 - INDICE UT

Zona	“VAU” - Euro/mq SU
1	113,00
2	102,00
3	56,00
4	38,00

PUBBLICI ESERCIZI E ALBERGHI

Zona	“VAU” - Euro/mq SU
1	215,00
2	169,00
3	128,00
4	67,00
5	67,00

COMMERCIALE-ESPOSITIVO

Zona	“VAU” - Euro/mq SU
1	181,00
2	120,00
3	88,00
4	47,00
5	47,00

ARTICOLO 5- VALORE DELLE AREE

Per le aree inedificate il valore si ottiene applicando i parametri di cui al precedente articolo 4 alla seguente espressione:

$$VA = S * UF \text{ o } UT * VAU$$

Per le aree edificate, parzialmente edificate e per le quali sia stato rilasciato il titolo edilizio il valore dell'area VA si ottiene applicando i parametri di cui al precedente articolo 4 alla seguente espressione:

$$VA = SC * VAU$$

Il valore delle aree calcolato sulla base dei precedenti articoli si applica per l'anno 2009 e successivi fatto salvo l'aggiornamento di cui al successivo punto 6.

In caso di aree edificabili la cui realizzazione è prevista in “Programmi pluriennali di attuazione” successivi l'anno d'imposta cui si riferisce la dichiarazione il valore, calcolato come al precedente comma 1, deve essere ridotto del 20%.

Ai fini di tenere conto degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, previsti dal 5° comma dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n° 504, in sede di accertamento l'ufficio potrà dedurre tali oneri dai valori tabellari. Gli oneri potranno essere accertati in contraddittorio con il contribuente e dovranno essere riferiti a lavori che eccedano le normali operazioni connesse alla costruzione di un edificio. In particolare tali oneri possono essere riferiti, a puro titolo esemplificativo, a:

- realizzazione di fondazioni speciali dovuti a scarsa consistenza meccanica dei terreni;
- realizzazione di opere di prosciugamento dei terreni di fondazione;
- realizzazione di opere particolarmente onerose per l'allacciamento ai servizi pubblici, in relazione anche alla qualità e quantità dell'intervento progettato;
- realizzazione di opere di urbanizzazione generale esterne al comparto e necessarie alla costruzione degli edifici;

- realizzazione di opere di difesa da agenti inquinanti che eccedano quelle obbligatorie per legge.

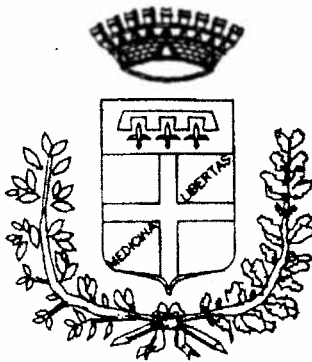
L'elenco degli oneri non è esaustivo e potrà essere integrato a discrezione dell'ufficio qualora a suo giudizio ricorrano i presupposti previsti dall'innanzi richiamato 5° comma. Gli oneri per l'adattamento del terreno dovranno essere adeguatamente documentati dal contribuente mediante il deposito delle fatture in caso di interventi già eseguiti, o mediante perizia redatta da un tecnico abilitato in caso di opere ancora da eseguire. In ogni caso gli oneri non potranno superare il 50% del valore tabellare.

ARTICOLO 6- AGGIORNAMENTO

I valori delle aree determinate in base ai precedenti articoli saranno rivalutati periodicamente, in relazione alle effettive condizioni di mercato.

Tali valori saranno determinati dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella allegata.

Allegato alla delib. G. M.
n. 74 del 14 MAG. 2012



COMUNE DI MEDICINA

(Provincia di Bologna)

Ufficio Tributi
via Libertà 103 40059 Medicina

TABELLE DEI VALORI

ALLEGATE AL METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELLA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA -
IMU

2012

Nota alle tabelle allegate al metodo:

Per ottenere il valore complessivo dell'area procedere nel seguente modo: moltiplicare il valore dell'area (colonna D - espresso in Euro/mq Superficie Utile Fabbricato Realizzabile) per la capacità edificatoria dell'area o superficie utile realizzata o realizzabile (SU).

La capacità edificatoria si ottiene dal PRG in due modi:

- Per le zone B1 e B2 (aree di completamento già edificate) la SU deve essere calcolata computando la superficie utile del fabbricato esistente;
- Per le zone B3 e B4 (aree di completamento parzialmente edificate e aree libere) la SU si ottiene moltiplicando la superficie dell'area, zonizzata come edificabile dal PRG, per il corrispondente indice - UF - indicato dalle norme di attuazione;
- Per le zone C (aree di espansione da edificare) la SU si ottiene moltiplicando la superficie dell'area, zonizzata come edificabile dal PRG, per il corrispondente indice - UF o Ut - indicato dalle norme di attuazione; se l'indice è espresso come UF il computo della superficie dell'area dovrà comprendere le sole aree indicate come fabbricabili, escludendo, ancorché comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, le aree individuate, come standard di parcheggio o verde pubblico, dalla apposita simbologia del PRG; se l'indice è espresso come UT il computo della superficie dell'area dovrà comprendere tutte le aree comprese nel perimetro che individua il Piano Particolareggiato.
- Per le aree edificate, parzialmente edificate, per le aree ove è stato rilasciato il titolo edilizio la SU è sostituita dalla SC, quest'ultima ricavabile dal permesso di costruire.
- Per tutte le zone D la SU si ottiene moltiplicando la superficie dell'area zonizzata come edificabile dal PRG per il corrispondente indice UF, dal computo dell'area vanno escluse, ancorché comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, le aree eventualmente individuate dalla apposita simbologia di PRG, come standard di parcheggio pubblico o verde pubblico.

AVVERTENZE

Le tabelle seguenti vengono allegate al metodo di calcolo del valore delle aree fabbricabili ai fini della imposta comunale sugli immobili, esclusivamente a puro titolo esemplificativo. Il valore delle aree deve essere calcolato sulla base delle norme contenute nel metodo; norme che quindi prevalgono sulle tabelle in caso di dubbio od errore.

	A	B	C	D
1	ZONA A VALORE OMOGENEO (ARTICOLO 3)	ZONA URBANISTICA (ARTICOLO 2)	TIPOLOGIA DELLA ZONA (ARTICOLO 3 et 4)	VALORE DELL'AREA (ARTICOLO 5)
2				Euro/mq Superficie Utile Fabbricato Realizzabile
3	1 B1		Residenziale di completamento	590,00
4	1 B2		Residenziale di completamento	590,00
5	1 B3		Residenziale di completamento	590,00
6	1 B4		Residenziale di completamento	590,00
7	1 C1		Residenziale di espansione	561,00
8	1 C2		Residenziale di espansione	561,00
9	1 D1		Produttivo di completamento	117,00
10	1 D2		Produttivo di completamento	117,00
11	1 D3		Produttivo di completamento	117,00
12	1 D4		Produttivo di completamento	117,00
13	1 D5		Produttivo di completamento	117,00
14	1 D6		Produttivo di completamento	117,00
15	1 D11		Produttivo di completamento	117,00
16	1 D12		Produttivo di completamento	117,00
17	1 D7		Commerciale-Espositivo	181,00
18	1 D8		Produttivo di espansione	113,00
19	1 D9		Produttivo di espansione	113,00
20	1 D10		Pubblici Esercizi ed Alberghi	215,00

	A	B	C	D
1	ZONA A VALORE OMOGENEO (ARTICOLO 3)	ZONA URBANISTICA (ARTICOLO 2)	TIPOLOGIA DELLA ZONA (ARTICOLO 3 et 4)	VALORE DELL'AREA (ARTICOLO 5)
2				Euro/mq Superficie Utile Fabbricato Realizzabile
3	2 B1	Residenziale di completamento	321,00	
4	2 B2	Residenziale di completamento	321,00	
5	2 B3	Residenziale di completamento	321,00	
6	2 B4	Residenziale di completamento	321,00	
7	2 C1	Residenziale di espansione	292,00	
8	2 C2	Residenziale di espansione	292,00	
9	2 D1	Produttivo di completamento	106,00	
10	2 D2	Produttivo di completamento	106,00	
11	2 D3	Produttivo di completamento	106,00	
12	2 D4	Produttivo di completamento	106,00	
13	2 D5	Produttivo di completamento	106,00	
14	2 D6	Produttivo di completamento	106,00	
15	2 D11	Produttivo di completamento	106,00	
16	2 D12	Produttivo di completamento	106,00	
17	2 D7	Commerciale-Espositivo	120,00	
18	2 D8	Produttivo di espansione	102,00	
19	2 D9	Produttivo di espansione	102,00	
20	2 D10	Pubblici Esercizi ed Alberghi	169,00	

	A	B	C	D
1	ZONA A VALORE OMOGENEO (ARTICOLO 3)	ZONA URBANISTICA (ARTICOLO 2)	TIPOLOGIA DELLA ZONA (ARTICOLO 3 et 4)	VALORE DELL'AREA (ARTICOLO 5)
2				Euro/mq Superficie Utile Fabbricato Realizzabile
3	3	B1	Residenziale di completamento	289,00
4	3	B2	Residenziale di completamento	289,00
5	3	B3	Residenziale di completamento	289,00
6	3	B4	Residenziale di completamento	289,00
7	3	C1	Residenziale di espansione	259,00
8	3	C2	Residenziale di espansione	259,00
9	3	D1	Produttivo di completamento	60,00
10	3	D2	Produttivo di completamento	60,00
11	3	D3	Produttivo di completamento	60,00
12	3	D4	Produttivo di completamento	60,00
13	3	D5	Produttivo di completamento	60,00
14	3	D6	Produttivo di completamento	60,00
15	3	D11	Produttivo di completamento	60,00
16	3	D12	Produttivo di completamento	60,00
17	3	D7	Commerciale-Espositivo	88,00
18	3	D8	Produttivo di espansione	56,00
19	3	D9	Produttivo di espansione	56,00
20	3	D10	Pubblici Esercizi ed Alberghi	128,00

	A	B	C	D
1	ZONA A VALORE OMOGENEO (ARTICOLO 3)	ZONA URBANISTICA (ARTICOLO 2)	TIPOLOGIA DELLA ZONA (ARTICOLO 3 et 4)	VALORE DELL'AREA (ARTICOLO 5)
2				Euro/mq Superficie Utile Fabbricato Realizzabile
3	4 B1	Residenziale di completamento	214,00	
4	4 B2	Residenziale di completamento	214,00	
5	4 B3	Residenziale di completamento	214,00	
6	4 B4	Residenziale di completamento	214,00	
7	4 C1	Residenziale di espansione	197,00	
8	4 C2	Residenziale di espansione	197,00	
9	4 D1	Produttivo di completamento	40,00	
10	4 D2	Produttivo di completamento	40,00	
11	4 D3	Produttivo di completamento	40,00	
12	4 D4	Produttivo di completamento	40,00	
13	4 D5	Produttivo di completamento	40,00	
14	4 D6	Produttivo di completamento	40,00	
15	4 D11	Produttivo di completamento	40,00	
16	4 D12	Produttivo di completamento	40,00	
17	4 D7	Commerciale-Espositivo	47,00	
18	4 D8	Produttivo di espansione	38,00	
19	4 D9	Produttivo di espansione	38,00	
20	4 D10	Pubblici Esercizi ed Alberghi	67,00	

	A	B	C	D
1	ZONA A VALORE OMOGENEO (ARTICOLO 3)	ZONA URBANISTICA (ARTICOLO 2)	TIPOLOGIA DELLA ZONA (ARTICOLO 3 et 4)	VALORE DELL'AREA (ARTICOLO 5)
2				Euro/mq Superficie Utile Fabbricato Realizzabile
3		5 B1	Residenziale di completamento	214,00
4		5 B2	Residenziale di completamento	214,00
5		5 B3	Residenziale di completamento	214,00
6		5 B4	Residenziale di completamento	214,00
7		5 C1	Residenziale di espansione	N.P.
8		5 C2	Residenziale di espansione	N.P.
9		5 D1	Produttivo di completamento	19,00
10		5 D2	Produttivo di completamento	19,00
11		5 D3	Produttivo di completamento	19,00
12		5 D4	Produttivo di completamento	19,00
13		5 D5	Produttivo di completamento	19,00
14		5 D6	Produttivo di completamento	19,00
15		5 D11	Produttivo di completamento	19,00
16		5 D12	Produttivo di completamento	19,00
17		5 D7	Commerciale-Espositivo	47,00
18		5 D8	Produttivo di espansione	N.P.
19		5 D9	Produttivo di espansione	N.P.
20		5 D10	Publici Esercizi ed Alberghi	67,00

