



METODO DI CALCOLO DEL **VALORE DELLE AREE EDIFICABILI** AI FINI DELLA IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) SUGLI IMMOBILI ANNO 2021 e seguenti

ARTICOLO 1- FINALITÀ

Il metodo determina il valore delle aree edificabili previste nel P.R.G. per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) sugli Immobili.

Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in attuazione di quanto previsto nel decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214 e disciplinata dal citato articolo 13, oltreché dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dall'articolo 2 del Decreto Legge 31 agosto 2013 n. 102, convertito dalla Legge 28 ottobre 2013 n. 124 e dall'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 nonché di quanto previsto dal regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale, approvato con d.C.C. n. 25 del 08/09/2014 di seguito denominato Regolamento.

ARTICOLO 2- DEFINIZIONI

In attuazione all'art. 11 del Regolamento per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero ogni area/immobile che esprime comunque un potenziale edificatorio, ancorché residuale.

Dette aree sono specificatamente individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale con le seguenti lettere:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

B1 - Residenziali di completamento edificate e da edificare;

B1.1 - Residenziali di completamento edificate e da edificare;

B2 - Residenziali di completamento residue di lottizzazioni - Residenziali di completamento in assenza di P. Particolareggiato;

C1: Residenziali di espansione;

C1.1: Residenziali di espansione;

C2: Residenziali di espansione a villette;

C3: Residenziali di espansione – zone P.E.E.P.;

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TERZIARI e TURISTICI

D1: Artigianali o industriali esistenti di completamento;

D1.a: Zone per infrastrutture commerciali;

D2: Zone industriali e artigianali di espansione;

D3.a: Villette per insediamenti turistici

D3.b: Centro turistico polifunzionale;

Si considerano, altresì, aree edificabili, in quanto detentrici di potenziale edificatorio, le aree su cui insistono fabbricati privi di rendita, rientranti nelle seguenti categoria.

1. i **fabbricati in corso di costruzione**, catastalmente individuati come **F/3**,

2. le **unità collabenti**, individuati catastalmente come **F/2**.

Le superfici fabbricabili si dividono in tre tipi: le aree inedificate, le aree parzialmente edificate, le aree edificate.

Le aree inedificate vengono tassate sulla base della consistenza catastale relativamente alla porzione della stessa ricadente nelle previsioni di PRG.





COMUNE DI TAVOLETO

Provincia di PESARO e URBINO



Settore tecnico

Le aree parzialmente edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti, così come individuate in sede di richiesta del permesso di costruire, per le quali non è stata utilizzata completamente la potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G.

Queste aree costituiscono oggetto di autonoma imposizione quando si verificano le seguenti due condizioni:

- le aree possiedono una potenzialità edificatoria residua risultante dal Piano Regolatore Generale e dagli atti del Comune;
- le aree sono rimaste accatastate al catasto terreni con autonoma rendita e non costituiscono ente urbano, nel qual caso la relativa redditività è ricompresa nella rendita catastale dell'immobile edificato;

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 per demolizione di fabbricato e/o 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. Relativamente alle aree per insediamenti produttivi per zona di completamento si intende la zona D1 mentre sono di espansione le zone dalla D2 alla D3.

ARTICOLO 3- ZONE A VALORE OMOGENEO

Ai fini della determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili, a destinazione residenziale, commerciale e terziaria, il territorio comunale è stato diviso in tre zone omogenee all'interno delle quali si rilevano dei valori di compravendita omogenei:

zona 1 – *Capoluogo Casinella La Marcella;*

zona 2 – *Cà Schirpo;*

zona 3 – *Zone rurali (Calciullo, Torricella, Ripamassana);*

Le zone sono individuate nell'allegata planimetria del territorio comunale. Il valore delle aree nelle varie zone viene determinato assumendo come riferimento il valore dell'area nella zona 1 ed abbattendolo con i seguenti coefficienti correttivi:

zona 1 – *coeff. riduzione 1,00;*

zona 2 – *coeff. riduzione 0,80;*

zona 3 – *coeff. riduzione 0,50;*

Alle aree afferibili alle unità collabenti, di cui al precedente art. 2, non si applica la riduzione di zona di cui al presente articolo

Per il valore medio delle aree fabbricabili a destinazione produttiva, il territorio comunale è diviso in un'unica zona ove non si applica alcun coefficiente di riduzione.

ARTICOLO 4- PARAMETRI

Ai sensi dell'art. 12 del Regolamento il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del d.lgs. 30/12/1992 n. 504.

Il valore delle aree fabbricabili è direttamente proporzionale alla quantità edificatoria, la quale è espressa dagli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria. Detti indici 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 ricavato quale percentuale 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.

Comune di Tavoleto

Piazzale San Vincenzo,2 – 61020 Tavoleto Tel. 0722629128-0722629129– Fax 0722629426

E-mail settoretecnico@comune.tavoleto.pu.it P.I. 00352410419

C:\Users\settoretecnico2\Documents\SettoreTecnico ex server\Amministrazione\Finanze e tributi\tributi\IMU\AREE edificabili2021.doc





COMUNE DI TAVOLETO

Provincia di PESARO e URBINO



Settore tecnico

Per determinare l'imposta dovuta si devono considerare i seguenti parametri:

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

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 lorda del fabbricato, si ottiene dal prodotto di S x UF oppure S x UT; in caso di residua capacità edificatoria si deve intendere quale S.U.L. realizzabile in ampliamento;

VF = valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in euro a metro quadrato di superficie utile (€/mq.).

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

TABELLE RIASSUNTI VE DEL PARAMETRO "VF" ed "IA" (Valore del fabbricato in comune commercio)

I valori del parametro "VF" - valore del fabbricato – dipendono dalla zona di P.R.G. e sono rilevati sul mercato attingendo i dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>

Ai sensi del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27/07/2007, il Valore Normale del Fabbricato, desunto dai valori OMI, si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo", pari a quello "normale" moltiplicato per 1,3.

Detti valori, riferiti alla zona 1, sono riassunti nella seguente tabella.

Denominazione Zona	Sigla Zona	Param. edificat.	Val.fabbricato Zona 1 (rif.)	Incidenza Area
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	B1 – B1.1 – B 2	UF	€ 1.173,67	4,57%
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	C1 – C1.1	UT	€ 1.173,67	5,19%
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	C2	UT	€ 1.173,67	5,19%
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	C3	UT	€ 273,00	3,25%
PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	D1	UF	€ 338,00	13,74%
COMMERCIALE	D1a	UF	€ 1.053,00	6,50%
PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	D2	UT	€ 273,00	10,57%
INSEDIAMENTI TURISTICI A VILLETTE	D3a	UT	€ 1.173,67	4,33%

Denominazione Zona	Sigla Zona	Valore mq area
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	B1	€ 40,22
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	B.1.1	€ 26,82
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	B2	€ 35,40
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	C1 – C1.1	€ 20,11
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	C2	€ 12,18
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	C3	€ 12,57
PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	D1	€ 22,50
COMMERCIALE	D1a	€ 68,40
PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	D2	€ 18,75
INSEDIAMENTI TURISTICI A VILLETTE	D3a	€ 7,62

Relativamente all'unica zona **D3b "Zona per centro turistico polifunzionale"**, si è provveduto con D.G.C. n. 41/2011 ad effettuare stima puntuale dei terreni in questione fissando il valore unitario in:

Comune di Tavoletto

Piazzale San Vincenzo,2 – 61020 Tavoletto Tel. 0722629128-0722629129– Fax 0722629426

E-mail settoretecnico@comune.tavoletto.pu.it P.I. 00352410419

C:\Users\settoretecnico2\Documents\SettoreTecnico ex server\Amministrazione\Finanze e tributi\tributi\IMU\AREE edificabili2021.doc





COMUNE DI TAVOLETO

Provincia di PESARO e URBINO



Settore tecnico

€ 5.50/mq (dicesi Euro cinque e centesimi venti a metro quadrato) aggiornato, sulla base dell'indice ISTAT, ad € 5,34 a tutto il 31/12/2013, ai sensi delle precedenti determinazioni del metodo di calcolo del valore delle aree fabbricabili.

Tra dicembre 2013 e dicembre 2020 la variazione dell'indice del costo di costruzione ISTAT è stato pari a:
Variazione = 4,59%

Per cui è per l'anno 2021 il prezzo unitario per la zona D3b e pari da:
€ 5,50 x (1+4,59%) = € 5,75/m²

Relativamente ai **fabbricati in corso di costruzione F/3**, è dovuto il tributo relativamente alla quota di area fabbricabile ascrivibile, urbanisticamente, all'unità immobiliare in questione e determinabile quale prodotto tra la Superficie Fondiaria del lotto moltiplicato per il rapporto tra la superficie utile lorda dell'unità immobiliare e quella dell'intero fabbricato (i dati S.F., S.U.L. unità immobiliare e S.U.L. sono desumibili dal progetto approvato).

Il valore imponibile al fine del tributo è determinato, con riferimento a tale quota di superficie fabbricabile, con le modalità di cui al successivo art. 5.

Relativamente alle **unità collabenti F/2** è dovuto il tributo relativamente all'area di sedime del fabbricato, il cui valore è determinato quale prodotto della superficie di detta area, desunta dalle mappe catastali ovvero dagli atti di accatastamento, per un valore unitario di € 80,00/m².

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 x UT x VF x IA (zone di espansione)

VA = S x UF x VF x IA (zone di completamento)

Per le aree edificate e parzialmente edificate il valore dell'area VA si ottiene applicando i parametri di cui al precedente articolo 4 alla seguente espressione:

VA = SU x VF x IA

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, escluse le palificazioni fino a 10,00 m e previa presentazione di studio geotecnico asseverato da tecnico abilitato;
- realizzazione di opere particolarmente onerose per l'allacciamento ai servizi pubblici (nel caso di una pluralità di servizi con distanza superiore a m 500 ovvero, per i servizi di rilevanza comunali (servizio idrico integrato e pubblica illuminazione) quando sia necessaria l'installazione di impianti integrativi rispetto quelli in dotazione ai gestori), in relazione anche alla qualità e quantità dell'intervento progettato;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria generali esterne al comparto e necessarie alla costruzione degli edifici, qualora di costo superiore al doppio del contributo di costruzione commisurato alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, attestato mediante presentazione di perizia giurata da parte di tecnico abilitato;
- previsione, nel PRG, per le aree soggette ad intervento dirette (zone B e zone D1) di approvazione di piano-volumetrico preventivo all'edificazione; in tale ipotesi l'incidenza degli oneri viene valutata nella misura del 25% del valore dell'area;
- area ricadente in aree in frana cartografata nel PAI con le seguenti riduzioni:
 - a. 25% se ricadenti in aree a rischio R1 o R2 (del PAI Marche) o aree art 17 (del PAI Marecchia Conca)

Comune di Tavoleto

Piazzale San Vincenzo,2 – 61020 Tavoleto Tel. 0722629128-0722629129– Fax 0722629426

E-mail settoretecnico@comune.tavoleto.pu.it P.I. 00352410419

C:\Users\settoretecnico2\Documents\SettoreTecnico ex server\Amministrazione\Finanze e tributi\tributi\IMU\AREE edificabili2021.doc





COMUNE DI TAVOLETO

Provincia di PESARO e URBINO



Settore tecnico

b. 50% se ricadenti in aree a rischio R3 o R4 (del PAI Marche) o aree art 14-16 (del PAI Marecchia Conca)

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.

Per la determinazione del valore delle aree afferenti alle **unità immobiliari F/3** si dovrà moltiplicare il valore del lotto edificabile, determinato con le procedure sopra illustrate per il rapporto tra la Superficie Utile lorda dell'unità immobiliare cui si riferisce il calcolo e la superficie utile lorda dell'intero fabbricato.

I dati relativi alle superficie utile lorde sono dedotti dal progetto approvato dal comune e relative varianti.

Per la determinazione del valore delle aree afferenti alle **unità collabenti F/2** si considera come base imponibile il prodotto della superficie coperta dell'unità, misurata sulle mappe catastali ovvero desumibili dagli atti di accatastamento, per il valore unitario di tale superficie, fissato per l'anno in questione, in **€ 80,00/mq**

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.

In caso di mancata rivalutazione i valori di stima di cui alla presente relazione si dovranno intendersi rinnovati anche per gli anni successivi al 2019

ARTICOLO 7- VALORE DELLE AREE PREVISTE IN STRUMENTI URBANISTICI ADOTTATI

Nel caso in cui la previsione urbanistica di area edificabile risulti da strumenti urbanistici in adozione (variante) e non da quelli vigenti, i valori dedotti in base al disposto del precedente art. 5 verranno ridotti del 50%.

Tavoleto 30/03/2021

Il Responsabile Settore Tecnico
Dott.Arch. Mirco Santoni

