

COMUNE DI CERVESINA
PROVINCIA DI PAVIA

UFFICIO TECNICO

DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

ANNO 2014

IL TECNICO COMUNALE

Geom. Gabriele Merli

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI ORIENTATIVI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U.
ANNO 2014

Preso atto che ai fini dell'applicazione dell'IMU la base imponibile è definita dall'art. 13 comma 3 D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011.

Tale disposizione stabilisce che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 D.L. 201/2011.

Dato atto che l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504, prevede che per le aree fabbricabili la base imponibile è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Ribadito che a norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Considerato che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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 è comunque utilizzato.

Preso atto che Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili al fine di facilitare la quantificazione della base di calcolo per i contribuenti.

Dato atto che i risultati della presente relazione tecnica, svolgono una mera funzione orientativa e non vincolante ai fini fiscali né per l'attività di accertamento degli uffici né per i contribuenti.

Quest'Ufficio Tecnico intende procedere alla valutazione delle aree edificabili esistenti sul territorio, basandosi sui seguenti elementi:

1. Ubicazione: il valore medio di mercato delle aree site nel territorio comunale, anche se suddiviso in capoluogo e frazioni, non viene differenziato ai fini IMU;
2. Destinazione urbanistica: differenziazione in zone prevalentemente residenziali rispetto a quelle commerciali, artigianali ed industriali;
3. Prezzi di mercato reali di aree edificabili simili: acquisiti dagli atti di compravendita avvenuti negli ultimi cinque anni;
4. Dimensioni ed indice di edificabilità: si considera un lotto minimo edificabile l'appezzamento di terreno avente una superficie minima di **mq. 500** con un fronte minimo di **m. 20**;
5. Esistenza di vincoli particolari all'edificazione - **aree aventi destinazione residenziale di completamento**: decentrate rispetto all'urbanizzazione, facenti parte di un contesto edilizio esistente, prive di accesso diretto, utilizzabili esclusivamente per ampliamenti o costruzione di pertinenze e locali accessori.

A seguito d'indagini di mercato e sentito pure gli operatori del settore, si è addivenuti indicativamente alle seguenti determinazioni:

ANNO	AREE RICADENTI IN PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI	LOTTO SINGOLO RESIDENZIALE	AREE RICADENTI IN ZONA NUCLEI SPARSI	AREE ARTIGIANALI COMMERCIALI INDUSTRIALI
2014	€ 35,00	€ 40,00	€ 25,00	€ 27,00

In merito alle aree aventi le caratteristiche riportate:

- **al punto 4)**, il valore di mercato attribuito ai terreni aventi dimensioni inferiori al lotto minimo è pari ai valori sopra indicati decurtati del **40%**, ad eccezione di quei terreni su cui verrà richiesta l'applicazione della norma sulle distanze dai confini per fabbricati di tipo b), contenuta nell'art. 39 delle N.T.A. del P.G.T. vigente e nel rispetto di quanto stabilito dal punto 7 art. 26 delle stesse N.T.A.;
- **al punto 5)**, il valore di mercato attribuito è pari ai valori sopra indicati decurtati del 50%.

Cervesina, 24.09.2013