

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

AI FINI DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S)

E' necessario fissare dei criteri per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta immobiliare semplice (IM.I.S.), dal momento che non è funzionale, in quanto eccessivamente dispendioso in termini di tempo, determinare il valore delle aree in base a singole perizie di stima.

Al riguardo la normativa di riferimento (L.P. 14/2014) si limita a definire come aree fabbricabili quelle superfici utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali, oppure in base alle effettive possibilità di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Per le aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 6 comma 4 della L.P. 14/2014, il valore è dato da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione e avendo riguardo a:

- 1) zona territoriale di ubicazione;
- 2) indice di edificabilità;
- 3) destinazione d'uso consentita;
- 4) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- 5) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

I criteri di valutazione indicati di seguito sono stabiliti prendendo in considerazione i prezzi medi di vendita delle aree, la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità e la destinazione d'uso. Quanto agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, si ritiene che essi siano omogenei nell'ambito delle zone di ubicazione considerate, e non di particolare rilevanza. Eventuali situazioni particolari potranno essere considerate caso per caso.

Per la determinazione dei valori da attribuire ai fini IM.I.S. alle aree fabbricabili si è proceduto in questo modo:

- 1) si sono fissati i valori al metro quadro per l'anno di imposta 2015 come indicato nella tabella sottostante mantenendo gli stessi valori determinati sia ai fini ICI e IMU.

Zona residenziale con indice >=2,5	Zona residenziale con indice >=2	Zona residenziale con indice >=1,5
250,00 €/mq	200,00 €/mq	150,00 €/mq

AREE PRODUTTIVE, CAMPEGGI, AREE COMMERCIALI E ARTIGIANALI: 130,00 €/mq.
AREE PER EQUIPAGGIAMENTI PRIVATE: 80,00 €/mq.

- 2) si sono previste delle ipotesi di riduzioni da applicare ai singoli terreni (che comportano una diminuzione del valore di riferimento dell'area per ogni singolo anno in cui sussiste il vincolo) e di seguito illustrate:

RIDUZIONI PER VINCOLI URBANISTICI

- 1) *allineamenti*: riduzione del valore del 30%
- 2) *lottizzazione e Piani attuativi vari*: riduzione del 50%
- 3) *Piani lottizzazione per realizzazione prime case*: riduzione del 50%
- 4) *lotto minimo*: riduzione del 60%
- 5) *vincolo alberghiero*: riduzione del 40%
- 6) *vincolo cimiteriale*: l'area non si considera edificabile
- 7) *rischio geologico PGUAP R4*: i metri quadri soggetti a rischio geologico si considerano edificabili qualora sia utilizzabile la volumetria: riduzione del 50%
- 8) *rischio geologico PGUAP R3*: riduzione del 50%
- 9) *inedificabilità per configurazione*: riduzione pari a 50%
in questo vincolo rientrano:
 - a) le particelle fondiarie aventi superficie inferiore a 300 mq;
 - b) le particelle fondiarie aventi larghezza insufficiente a realizzare un immobile (circa meno di 14 metri lineari);
 - c) le particelle fondiarie sulle quali l'immobile avrebbe larghezza insufficiente per la presenza di edifici eretti nelle particelle confinanti senza il rispetto delle distanze minime (che dunque riducono di fatto le dimensioni che potrebbe assumere l'immobile che si volesse costruire su quel terreno).

Nel caso di coesistenza di più vincoli, si tiene conto solamente di quello più restrittivo per l'edificazione (e che comporta una riduzione maggiore).

Non sono determinate riduzioni particolari per le *fasce di rispetto stradali* in quanto già considerate nelle riduzioni per i vincoli indicati sopra.

In relazione alle aree fabbricabili per le quali il P.D.F. e P.R.G. stabiliscono vincoli diversi, per il periodo di salvaguardia del P.R.G. la possibilità edificatoria si considera determinata dalla normativa di piano più restrittiva. Pertanto, tra quelli sopra indicati, si prende in considerazione il vincolo che comporta la riduzione maggiore.

Nel caso in cui ci siano particelle edificiali con particelle fondiarie contigue appartenenti al medesimo proprietario, si considera di pertinenza della particella edificiale, e come tale non tassata, la superficie delle particelle fondiarie e la superficie complessiva edificiale, sino a 6 volte quella del sedime del fabbricato. L'imposta si applica soltanto alla superficie eccedente 6 volte il sedime del fabbricato, anche se accorpata nella particella edificiale.

In sede di accertamento con adesione, per evitare il contenzioso col contribuente, l'Amministrazione autorizza il Servizio Entrate del Comun General de Fascia ad applicare una riduzione del 15% al valore determinato in conformità dei criteri precedenti.

Potranno essere prese in considerazione stime di valori solamente se comprovate da perizia asseverata. La perizia di stima dovrà essere redatta in modo analitico tenendo conto di tutti gli elementi di cui all'art. 6 comma 2 della Legge Provinciale n. 14/2014.

Approvati con deliberazione n. 15 di data 26.02.2015 della Giunta Comunale

F.to Il Sindaco
Fausto Castelnuevo

F.to Il Segretario
Sensato dr. Graziano