Allegato A)

DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA) PER L'ANNO 2023

ALLEGATO TECNICO

Secondo il Decreto legge 30 dicembre 1992 n. 504, poi art. 1 comma 746 della Legge 160/2019, il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello 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 per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Sulla base di tale principio, nel corso degli anni il Comune di Rubiera ha deliberato dei criteri per poter stabilire la congruità dei valori da dichiarare ai fini del pagamento dell'IMU.
Ciò costituisce lo strumento che facilita il rapporto tra contribuente e amministrazione comunale in quanto è stabilito che non si procede ad accertamento da parte dell'ufficio comunale preposto nel momento in cui il contribuente paga l'imposta in base ad un valore imponibile non inferiore a quanto derivante appunto dalle stime redatte in applicazione dei suddetti criteri.

Rispetto all'ultimo aggiornamento, risalente al 2018, si sono riscontrare, dalla analisi dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate e dei valori di mercato reali di aree edificabili, le condizioni per apportare un incremento del valore base delle aree a prevalente destinazione residenziale, nell'ordine di circa il 10% (da 640 a 700 €/mq. come indicato nella Tabella B della Tabella di calcolo per la redazione delle stime, il cui contenuto è riportato nelle pagine a seguire)

TABELLA B - *DETERMINAZIONE VALORI BASE*

	2005	incidenza sul valore medio	2008	incidenza sul valore medio	2013	incidenza sul valore medio	2023	incidenza sul valore medio
DESTINAZIONE RESIDENZIALE								
valore medio alloggio	1.850		2.000		1.840		2.050	
riduzione per utile impresa e spese generali	- 463	25,03%	- 400	20,00%	- 270	14,67%	- 300	14,63%
costo di costruzione	- 792	42,81%	- 840	42,00%	- 930	50,54%	- 1.050	51,22%
valore per mq. di S.U.c. al netto dei costi generali	**595**		**760**		**640**		**700**	
DESTINAZIONE PRODUTTIVA / TERZIARIA								
valore medio fabbricato	932		950		880		880	
riduzione per utile impresa e spese generali	- 214	22,96%	- 200	21,05%	- 135	15,34%	- 135	15,34%
costo di costruzione	- 513	55,04%	- 420	44,21%	- 470	53,41%	- 470	53,41%
valore per mq. di S.U.c. al netto dei costi generali	**205**		**330**		**275**		**275**	

Altra modifica introdotta è l'ulteriore incremento delle riduzioni applicabili alle aree di espansione assoggettate alle procedure previste dalla Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 e per le quali sono subentrate le condizioni inibitorie alla edificazione almeno fino alla adozione da parte del Comune del Piano Urbanistico Generale (incremento riduzione massima che passa dal 70 all'80% rispetto ad un'area senza tale penalizzazione): tale casistica trova riscontro nella tabella C2.

TABELLA C - COEFFICIENTI CORRETTIVI PER CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA IN BASE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PSC-RUE VIGENTE

2) area da considerare come TERRITORIALE
Ricadono in tale casistica le aree "di espansione" fino al momento della approvazione dello strumento attuativo

motivo riduzione	*coefficiente correttivo*	*note / esempi*	*calcolo (inserire il coefficiente pertinente o lasciare 1 se non pertinente)*	note alla determinazione dei coefficienti attribuiti
presenza di elementi di deprezzamento dell'area	fino a 0,80	- presenza di infrastrutture (tralicci dell'alta tensione, tubazioni acquedotto, metanodotto, ecc.) che possono limitare la libera organizzazione e distribuzione dei spazi all'interno del comparto	1	
aree per le quali è prevista la attuazione tramite preventivo strumento attuativo	vedi dettaglio sottoriportato	percentuale di riduzione derivante dall'obbligo di cessione degli standard previsti nelle norme del PRG , dei costi che mediamente il soggetto attuatore deve sostenere per urbanizzare l'area e della necessità di dover attendere il preventivo approvazione di specifico strumento attuativo : tale percentuale risulta variabile, come di seguito specificato:	0,55 o 0,65	
a) espansione a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria/alberghiera	0,55			
b) espansione a destinazione non residenziale	0,65			
coefficiente per dotazione alloggi	da 0,95 a 1,20	1 alloggio ogni 100 metri di Suc: 1; possibilità di dotazione libera: 1,20; dotazione di 100 di Suc previa convenzione : 0,95	1	
coefficiente per destinazione dell'area a valenza tecnico distributiva	fino a 1,5	stima del maggior valore della destinazione di un'area in cui sono previste destinazioni tecnico distributive con possibilità di inserire come **COMPLEMENTARI destinazioni commerciali/terziarie** rispetto a quelle produttive/artigianali prese a riferimento nel valore base	1	
coefficiente per destinazione dell'area a **valenza terziaria e/o alberghiera**	fino a 2	stima del maggior valore della destinazione di un'area in cui sono previste **destinazioni PREVALENTI di tipo terziario e/o alberghiere** rispetto a quelle produttive / artigianali prese a riferimento nel valore base	1	
condizioni che inibiscono la attuazione delle aree di espansione assoggettate alle procedure previste dalla Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017	fino a 0,20	aree identificate dalle Schede Norma/Vas (Vol. PS2.1) come ambiti di riqualificazione e trasformazione: fino a quando potrà essere data attuazione al Piano operativo	1	

Rimangono invariati, rispetto a quanto indicato nell'allegato tecnico delle Delibere di Giunta Comunale n. 89 del 5/6/2018, n. 90 del 14/05/2019, n. 68 del 28/05/2020, n. 54 del 18/05/2021 e n. 56 del 25/05/2022, tutti gli altri parametri.

TABELLA A - COEFFICIENTI CORRETTIVI RELATIVI ALLA LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

invariato

	comparti territoriali	parametro per residenziale	parametro per produttivo / terziario
1	AREA A OVEST TRESINARO FINO ALL'ALTEZZA DI VIA OSPITALETTO / CIMITERO	1,0	1,0
2	AREE A EST TRESINARO FINO A CONFINE COMUNE	0,85	1,0
3	AREA DELLE FRAZIONI FONTANA E SAN FAUSTINO	0,85	0,7
4	AREE SPARSE COMPRESE FRA VIA OSPITALETTO / CIMITERO E AUTOSTRADA	0,75	0,7
5	AREE SPARSE A NORD AUTOSTRADA	0,7	0,7

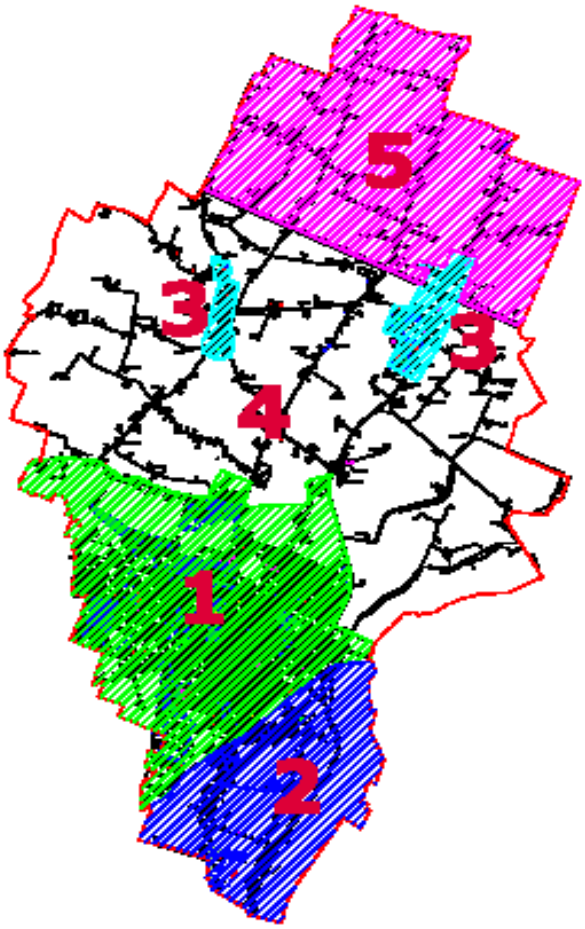

TABELLA B - *DETERMINAZIONE VALORI BASE*

	2005	incidenza sul valore medio	2008	incidenza sul valore medio	2013	incidenza sul valore medio	2023	incidenza sul valore medio
DESTINAZIONE RESIDENZIALE								
valore medio alloggio	1.850		2.000		1.840		2.050	
riduzione per utile impresa e spese generali	- 463	25,03%	- 400	20,00%	- 270	14,67%	- 300	14,63%
costo di costruzione	- 792	42,81%	- 840	42,00%	- 930	50,54%	- 1.050	51,22%
valore per mq. di S.U.c. al netto dei costi generali	**595**		**760**		**640**		**700**	
DESTINAZIONE PRODUTTIVA / TERZIARIA								
valore medio fabbricato	932		950		880		880	
riduzione per utile impresa e spese generali	- 214	22,96%	- 200	21,05%	- 135	15,34%	- 135	15,34%
costo di costruzione	- 513	55,04%	- 420	44,21%	- 470	53,41%	- 470	53,41%
valore per mq. di S.U.c. al netto dei costi generali	**205**		**330**		**275**		**275**	

CALCOLO IMU AREA EDIFICABILE ANNO 2023

PROPRIETA':
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:
EVENTUALE DENOMINAZIONE STRUMENTO URB. ATTUATIVO:
note:

DETERMINAZIONE VALORE IMPONIBILE AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Ai sensi dell'art. 1 comma 746 della Legge 160/2019 il valore delle aree edificabili è costituito da quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In particolare, sull'area in questione, lo scrivente ufficio è a conoscenza che è stato attribuito ai fini fiscali il seguente valore:	tipo atto	anno riferimento atto	valore attribuito

Il Comune di Rubiera, con delibera di G.C. n. ___ del _____, ha elaborato i criteri per verificare se il valore attribuito all'immobile è ritenuto congruo (o per stabilirlo in mancanza di altro valore conosciuto). La tabella di calcolo sottostante (di cui l'eventuale tabella C1 o C2 riportata nella successiva pagina deve intendersi parte integrante) è stata redatta in considerazione del contenuto di quanto deliberato dal Comune.

zona urbanistica	quota base di calcolo *(vedi tabella B)*	INDICE UF o UT (mq. di Suc su mq. di SF o ST)	posizione *(vedi tabella A)*	riduzioni x fondiaria *(vedi eventuale tabella C1)*	riduzioni x territoriale *(vedi eventuale tabella C2)*	valore unitario area al mq.	Superficie imponibile mq.	**valore imponibile al 1° gennaio 2023 Euro**
indicare la destinazione urbanistica del RUE vigente	700,00							

Visti i valori e le premesse di cui sopra, ne deriva il seguente calcolo

CALCOLO IMPOSTA ANNO 2023 (sull'intero periodo) in base al valore sopradeterminato e alla aliquota stabilita con deliberazione di C.C. n. 5 del 31/01/2023	**imponibile da considerare se non presente altro valore di riferimento di importo superiore o perizia di rivalutazione inferiore alla precedente**	% possesso	mesi possesso	**imposta dovuta anno 2022 (1,06%) Euro**

N.B.: a seguito di variazioni delle caratteristiche dell'area e/o delle mutate caratteristiche (urbanistiche e non) della zona nella quale l'area è inserita, nonché delle mutate condizioni di mercato di aree aventi caratteristiche analoghe, si dovrà procedere ad un adeguamento del valore. Stesso adeguamento dovrà essere effettuato in caso di avvenuta attribuzione all'area in oggetto di un valore valido ai fini fiscali (rogito, perizie giurate, ecc.) il cui importo sia superiore a quello della applicazione delle tabelle di verifica; è facoltà del contribuente, in presenza di rivalutazioni effettuate con perizie giurate che si ritengono non più congrue, procedere nei termini di legge ad una nuova rivalutazione, anche in diminuzione.

CALCOLO IMU AREA EDIFICABILE ANNO 2023

PROPRIETA':
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:
EVENTUALE DENOMINAZIONE STRUMENTO URB. ATTUATIVO:
note:

DETERMINAZIONE VALORE AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, TERZIARIA - COMMERCIALE

Ai sensi dell'art. 1 comma 746 della Legge 160/2019 il valore delle aree edificabili è costituito da quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In particolare, sull'area in questione, lo scrivente ufficio è a conoscenza che è stato attribuito ai fini fiscali il seguente valore:	tipo atto	anno riferimento atto	valore attribuito

Il Comune di Rubiera, con delibera di G.C. n. ___ del _____, ha elaborato i criteri per verificare se il valore attribuito all'immobile è ritenuto congruo (o per stabilirlo in mancanza di altro valore conosciuto). La tabella di calcolo sottostante (di cui l'eventuale tabella C1 o C2 riportata nella successiva pagina deve intendersi parte integrante) è stata redatta in considerazione del contenuto di quanto deliberato dal Comune.

zona urbanistica	quota base di calcolo *(vedi tabella B)*	INDICE UF o UT (mq. di Suc su mq. di SF o ST)	posizione *(vedi tabella A)*	riduzioni x fondiaria *(vedi eventuale tabella C1)*	riduzioni x territoriale *(vedi eventuale tabella C2)*	valore unitario area al mq.	Superficie imponibile mq.	**valore imponibile al 1° gennaio 2023 Euro**
indicare la destinazione urbanistica del RUE vigente	275,00							

Visti i valori e le premesse di cui sopra, ne deriva il seguente calcolo

CALCOLO IMPOSTA ANNO 2023 (sull'intero periodo) in base al valore sopradeterminato e alla aliquota stabilita con deliberazione di C.C. n. 5 del 31/01/2023	**imponibile da considerare se non presente altro valore di riferimento di importo superiore o perizia di rivalutazione inferiore alla precedente**	% possesso	mesi possesso	**imposta dovuta anno 2023 (1,06%) Euro**
				0,00

N.B.: a seguito di variazioni delle caratteristiche dell'area e/o delle mutate caratteristiche (urbanistiche e non) della zona nella quale l'area è inserita, nonché delle mutate condizioni di mercato di aree aventi caratteristiche analoghe, si dovrà procedere ad un adeguamento del valore. Stesso adeguamento dovrà essere effettuato in caso di avvenuta attribuzione all'area in oggetto di un valore valido ai fini fiscali (rogito, perizie giurate, ecc.) il cui importo sia superiore a quello della applicazione delle tabelle di verifica; è facoltà del contribuente, in presenza di rivalutazioni effettuate con perizie giurate che si ritengono non più congrue, procedere nei termini di legge ad una nuova rivalutazione, anche in diminuzione.

TABELLA C - COEFFICENTI CORRETTIVI PER CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA IN BASE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PSC-RUE VIGENTE

1) area da considerare come FONDIARIA (n.b.: coefficiente riduzione **max. 0,30,** ad esclusione della casistica di area edificabile derivante dallo stato di collabenza di edificio esistente)

Premesso che per area edificabile si intende la somma delle particelle contigue che costituiscono una entità destinata alla edificazione e quelle di pertinenza dei fabbricati esistenti oggetto di interventi di demolizione/ricostruzione e ristrutturazione, che ne impediscano l'uso durante i lavori, nonché gli interventi di ampliamento, rientrano in tale casistica, ai fini della applicazione delle riduzioni contemplate in questa tabella:
- aree collocate in zone urbanistiche "di completamento"
- aree ricomprese in zona urbanistica di espansione all'atto di approvazione del relativo Piano operativo:
da quella data l'area edificabile è infatti ridistribuita sulla superficie dei singoli lotti, detta appunto superficie fondiaria,
e come tale viene considerata fiscalmente
- fabbricati oggetto di demolizioni/ricostruzioni o ristrutturazioni/ampliamenti per i quali la normativa in materia IMU prevede si debba considerare,
ai fini fiscali e per il periodo nel quale sono in corso i lavori, il valore dell'area edificabile

motivo coeff. Correttivo	***coefficiente correttivo***	***note / esempi***	***calcolo*** *(inserire il coefficiente pertinente **o** **lasciare 1)***	note alla determinazione dei coefficienti attribuiti
dotazione alloggi	fino a 1,20 fino a 1,10 1,00	libera o comunque con Suc media < a mq. 65 Suc medio compreso tra 65 e 85 mq. Suc medio superiore a 85 mq.	1	
caratteristiche del lotto che ne **impediscono l'edificabilità**	fino a 0,30	- superficie inferiore alla s.m. prevista dalle norme urbanistiche; - conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che ne impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione;- ecc.	1	
ridotta possibilità edificatoria che **limita l'edificabilità**	fino a 0,75	conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che riduca la capacità edificatoria (maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù, infrastrutture, ecc.).	1	
indice	**percentuale correttiva**	***Rientra in tale casistica anche l'elevato indice di edificabilità di aree aventi destinazioni produttive - tecnico distributive, secondo lo schema di seguito riportato:***		
fino a 0,6	1			
da 0,6 a 0,7	0,95			
da 0,7 a 0,8	0,90			
da 0,8 a 0,9	0,85			
da 0,9 a 1	0,80			
maggiore di 1	0,75			
coefficiente per destinazione dell'area a valenza tecnico distributiva	fino a 1,5	stima del maggior valore della destinazione di un'area in cui sono previste destinazioni tecnico distributive con possibilità di inserire come **COMPLEMENTARI destinazioni commerciali/terziarie** rispetto a quelle produttive/artigianali prese a riferimento nel valore base	1	
coefficiente per destinazione dell'area a **valenza prevalentemente terziaria e/o alberghiera**	fino a 2	stima del maggior valore della destinazione di un'area in cui sono previste destinazioni **PREVALENTI di tipo terziario e/o alberghiera** rispetto a quelle produttive / artigianali prese a riferimento nel valore base	1	
carenza e/o sottodimensionamento di opere di **urbanizzazione**	fino a **0,85** nelle zone soggette ad intervento diretto; in **% variabile** a seconda della reale incidenza del costo delle opere per le zone soggette a strumento urbanistico preventivo	- carenza di opere di urbanizzazione nell'area o nel comparto nel quale è ubicata l'area edificabile; - ad avvenuta approvazione del Piano particolareggiato o di altro strumento urbanistico preventivo, incidenza del costo per la realizzazione delle opere	1	
presenza di **elementi di deprezzamento dell'area**	fino a 0,80	particolari condizioni dell'area circostante il lotto in esame quali: vicinanza a fabbricati particolari; vicinanza a strade; contesto ambientale; incompletezza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei comparti di espansione	1	
area edificabile derivante obbligatoriamente da intervento di **recupero sui fabbricati esistenti**	fino a 0,85	maggiore onerosità dell'intervento di recupero sugli edifici di valore storico rispetto alla libera edificazione	1	
area edificabile derivante dallo stato di **collabenza** di edificio esistente (categoria **catastale F2**) ubicato in **zona non edificabile**	**0,2** omnicomprensivo di tutte le eventuali altre riduzioni riconducibili alle casistiche della presente tabella	stato di assoluta inutilizzabilità di edificio, accatastato con categoria F2, fino ad eventuale inizio lavori di recupero edificio	1	
indice di edificabilità sulla singola area avente **destinazione residenziale**		coefficiente legato all'indice di edificabilità ed inversamente proporzionale allo stesso secondo lo schema di seguito riportato:	1	
indice	**percentuale correttiva**			
oltre 0,60	fino a 0,85			
fino a 0,60	1			
maggiorazione relativa a lotti in cui è prevista la edificazione **residenziale** con **tipologia singola o bifamiliare**	1,20 - 1,10	lotti all'interno di piani particolareggiati , comparti di intervento coordinato e/o Piani operativi per i quali è prevista la assegnazione di alloggi riconducibili alle tipologia indicata	1	

coefficiente totale
coefficiente derivante dalla moltiplicazione dei singoli valori
(n.b.:se <0,3, riportato comunque il valore 0,3 ad esclusione dei fabbricati collabenti)

1,000

TABELLA C - COEFFICIENTI CORRETTIVI PER CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA IN BASE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PSC-RUE VIGENTE

2) area da considerare come TERRITORIALE

Ricadono in tale casistica le aree “di espansione” fino al momento della approvazione dello strumento attuativo

motivo riduzione	***coefficiente correttivo***	***note / esempi***	***calcolo*** *(inserire il coefficiente pertinente* ***o lasciare 1 se non pertinente****)*	note alla determinazione dei coefficienti attribuiti
presenza di elementi di deprezzamento dell'area	fino a 0,80	- presenza di infrastrutture (tralicci dell'alta tensione, tubazioni acquedotto, metanodotto, ecc.) che possono limitare la libera organizzazione e distribuzione dei spazi all'interno del comparto	1	
aree per le quali è prevista la attuazione tramite preventivo strumento attuativo a) espansione a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria/alberghiera b) espansione a destinazione non residenziale	vedi dettaglio sottoriportato 0,55 0,65	percentuale di riduzione derivante dall'obbligo di cessione degli standard previsti nelle norme del PRG , dei costi che mediamente il soggetto attuatore deve sostenere per urbanizzare l'area e della necessità di dover attendere il preventiva approvazione di specifico strumento attuativo : tale percentuale risulta variabile, come di seguito specificato:	0,55 o 0,65	
coefficiente per dotazione alloggi	da 0,95 a 1,20	1 alloggio ogni 100 metri di Suc: 1; possibilità di dotazione libera: 1,20; dotazione di 100 di Suc previa convenzione : 0,95	1	
coefficiente per destinazione dell'area a valenza tecnico distributiva	fino a 1,5	stima del maggior valore della destinazione di un'area in cui sono previste destinazioni tecnico distributive con possibilità di inserire come **COMPLEMENTARI destinazioni commerciali/terziarie** rispetto a quelle produttive/artigianali prese a riferimento nel valore base	1	
coefficiente per destinazione dell'area a **valenza terziaria e/o alberghiera**	fino a 2	stima del maggior valore della destinazione di un'area in cui sono previste **destinazioni PREVALENTI di tipo terziario e/o alberghiere** rispetto a quelle produttive / artigianali prese a riferimento nel valore base	1	
condizioni che inibiscono la attuazione delle aree di espansione assoggettate alle procedure previste dalla Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017	fino a 0,20	aree identificate dalle Schede Norma/Vas (Vol. PS2.1) come ambiti di riqualificazione e trasformazione: fino a quando potrà essere data attuazione al Piano operativo	1	

coefficiente totale
(coefficiente derivante dalla moltiplicazione dei singoli valori)