

Alla c.a. del
Dirigente del Settore Tecnico
Arch. Gaetano Casa
e
Resp. E.Q. del Servizio Urbanistica
Arch. Vincenzo Verdoliva

e p.c.
Dirigente del Settore Finanziario
Dott.ssa Marilena Alfano
e
Resp. E.Q. del Servizio Tributi
Dott.ssa Angela Ruggiero

Oggetto: adozione degli indici di adeguamento dei valori unitari di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU

Gentili,

al fine di favorire l'operatività dell'Ufficio Tributi e l'instaurazione di un leale rapporto con i contribuenti, si consiglia di adottare degli indici correttivi del valore di riferimento delle aree edificabili che tengano conto delle caratteristiche oggettive dei territori (estensione, accessibilità, vincoli, etc). Si precisa che tali indici derivano da valutazioni di natura statistica e comparativa, sono elaborati in ragione di prassi consolidata e hanno valore puramente indicativo e orientativo non costituendo parametri vincolanti ma strumenti di supporto alla corretta determinazione del valore imponibile ai fini IMU.

Indice	Casistica	Coefficiente di riduzione / maggiorazione
I ₁	Aree con estensione inferiore al lotto minimo edificabile così come previsto dalle NTA	0,90
I ₂	Aree edificabili per le quali non è ragionevolmente ipotizzabile nessun tipo di accesso diretto alla strada	0,85
I ₃	Aree la cui potenzialità edificatoria è limitata in ragione di servitù (a titolo esemplificativo: elettrodotti, acquedotti, gasdotti, metanodotti)	0,70
I ₄	Fasce di rispetto stradali / ferroviarie / cimiteriali (indice non cumulabile con I ₅)	Aree che nonostante l'insistenza di una fascia di rispetto consentono l'edificazione sul lotto
		Aree che a causa dell'insistenza di una fascia di rispetto non consentono l'edificazione sul lotto
I ₅	Aree caratterizzate da conformazione tale (forma geometrica del lotto) per cui nel lotto non è iscrivibile un poligono avente area pari o superiore a 100 mq i cui lati siano ad una distanza di mt. 5 dai limiti del lotto	0,90
I ₆	Aree ricadenti in zone prive delle opere di urbanizzazione primaria (Indice non cumulabile con I ₇)	0,80
I ₇	Aree edificabili la cui edificabilità è subordinata a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato (Indice non cumulabile con I ₆)	0,70
I ₈	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R3 – aree in cui è possibile l'instaurarsi di fenomeni comportanti rischi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici, ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, interruzione delle attività economiche o danni al patrimonio.	0,90
I ₉	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R4 – aree in cui si ravvisa la possibilità che si instaurino fenomeni tali da provocare la perdita di vite umane, lesioni gravi alle persone, danni gravi a edifici, infrastrutture e al patrimonio, distruzione delle attività economiche.	0,80

A tal fine, laddove l'Ente intendesse procedere con l'adozione di detti indici, considerato che con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 29/05/2024 è stato adottato, a norma dell'art. 10 del Regolamento regionale n. 5/2011, il Piano urbanistico attuativo (Pua) di iniziativa pubblica relativo all'area D1 del vigente Piano urbanistico comunale (Puc) e che ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 [...] *un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.*, di seguito si propone la tabella definitiva dei valori di riferimento delle aree edificabili elaborata applicando l'indice I₇ a tutti i terreni ricadenti nella zona D1 fino a data di adozione dello strumento urbanistico attuativo limitatamente al periodo decorrente dall'adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino all'adozione del PUA.

TABELLA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU ANNI 2019-2025

Zto	Descrizione	Valore €/mq							
		2019	2020	2021	2022	2023	FINO AL 29/05/2024	DAL 30/05/2024	2025
B	Urbanizzazione recente	22,00	21,96	21,91	22,22	22,12	21,11	21,11	21,44
D1	Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale	52,50*	52,40*	52,28*	53,02*	52,79*	50,37*	71,96	73,09
Dt	Parcheggi / Gioco e sport	33,00	32,94	32,86	33,33	33,18	31,66	31,66	32,16

* Valore calcolato applicando il coefficiente correttivo I₇