

ALLEGATO B

METODO CALCOLO VALORI AREE DIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2024

ARTICOLO 1 – FINALITA'

Il metodo calcola il valore delle aree edificabili previste dalla pianificazione urbanistica del comune.

Il metodo integra la specifica disciplina legislativa dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI

Per aree edificabili si intendono quelle specificatamente individuate dallo strumento urbanistico negli ambiti in cui è diviso il territorio comunale.

Sono altresì considerate edificabili le aree di pertinenza degli edifici esistenti, con la sola esclusione degli edifici posti al servizio dell'imprenditore agricolo a titolo principale e dell'azienda agricola.

Le aree parzialmente edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti. Queste aree costituiscono oggetto di autonoma imposizione quando si verificano le seguenti condizioni:

- a) L'area possiede una potenzialità edificatoria residua risultante dallo strumento urbanistico e dai titoli edilizi rilasciati dal comune.
- b) L'effettiva utilizzazione della predetta potenzialità con le seguenti modalità:
 - b1) In caso di aree parzialmente edificate per le quali sia stato autorizzato un titolo edilizio per la realizzazione di un ampliamento, oppure di un nuovo corpo di fabbrica separato dall'unità principale; l'imposta si applica dalla data di presentazione della domanda di rilascio del titolo edilizio, comunque denominato, sino alla data di ultimazione lavori o se anteriore alla data di utilizzo;
 - b2) Il valore dell'area è calcolato in base alla superficie utile autorizzata dal titolo edilizio (comunque denominato) che ne ha accertato la fattibilità

ARTICOLO 3 – ZONE

I valori delle aree sono in funzione della superficie utile realizzabile a norma dello strumento urbanistico. I relativi valori variano in relazione alle zone in cui sono ubicate le aree. Per la loro individuazione si deve fare riferimento alle zone individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Per il comune di Castel San Pietro Terme le zone sono: Capoluogo, Osteria Grande, Cà Bianca, Agricola di collina, Agricola di pianura.

Per il comune di Medicina le zone sono: Capoluogo, Capoluogo periferia, Frazione di Crocetta; Frazione di Fiorentina, Frazione di Portonovo, Frazione di Sant'Antonio, Frazione di San Martino, Agricola sud.

Per il comune di Dozza le zone sono: Capoluogo, Toscanella, Agricola di collina, Agricola di pianura

Per il comune di Castel Guelfo di Bologna le zone sono: Centrale, Poggio Piccolo, Agricola.

ARTICOLO 4 – PARAMETRI DI CALCOLO.

I parametri che concorrono a determinare il valore dell'area sono i seguenti:

VA = valore dell'area da ricercare, espressa in Euro per metro quadrato di superficie utile;

S = superficie del lotto fabbricabile risultante dalla zonizzazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati – mq *

SF = superficie fondiaria dell'area da valutare, al netto delle urbanizzazioni (strade, parcheggi e verde pubblico), espresso in metri quadrati;

ST = superficie territoriale dell'area da valutare, al lordo delle urbanizzazioni (strade, parcheggi e verde pubblico), espresso in metri quadrati;

UF= indice di utilizzazione fondiaria, risultante dallo strumento urbanistico, espresso in m^2 / m^2 ;

UT = indice di utilizzazione territoriale, risultante dallo strumento urbanistico, espresso in m^2 / m^2 ;

VT = valore dell'area di cui alla tabella adottata dal comune.

SU= superficie utile ottenuta dal rapporto "SF x UF" oppure "ST x UT"

ARTICOLO 5 – CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE.

Il calcolo dell'area "VA" è ottenuto dalla seguente espressione: $VA = S \times UF (UT) \times VT$

In caso di aree edificabili prive della "UF" o "UT", ad esempio nel caso di piani attuativi, il rapporto "S x UF" è sostituito dalla superficie utile assegnata al lotto fabbricabile.

Nel caso di zone speciali il valore "VA" è stimato sulla base delle condizioni normative a cui è soggetta l'area.

ARTICOLO 6 – ACCERTAMENTO

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso il valore in comune commercio delle aree sarà applicato con le seguenti modalità:
 - a) Il valore delle aree calcolato con il metodo di cui ai precedenti articoli 3, 4, 5 è riassunto in una tabella allegata alle presenti norme e rappresenta un parametro da confrontare col valore dichiarato; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ai sensi di legge.
 - b) Quando la differenza fra il valore dell'area stabilito nella tabella di cui al precedente paragrafo a) ed il valore dichiarato è uguale od inferiore al 5%, la denuncia del contribuente sarà accettata come veritiera. Le denunce superiori al valore di cui al precedente punto a) del presente articolo non danno diritto a rimborsi.
 - c) Quando il valore dichiarato è più basso di quello risultante dalle presenti norme in misura superiore al 5%, il valore di cui al precedente punto a) del presente articolo, l'Ufficio Tributi procederà all'attivazione del relativo procedimento di accertamento nelle forme previste dalla legge. Nel

corso del procedimento l'ufficio tributi può comunicare al contribuente il valore dell'area risultante dall'applicazione di tale metodo di calcolo. Nel caso in cui il contribuente sollevi fondate obiezioni, l'ufficio può ricorrere ad una stima analitica che tenga conto di tutti i fattori incrementativi e decrementativi del valore del terreno fabbricabile.

ARTICOLO 7 – PRESUPPOSTI D'IMPOSTA

- 1) L'imposta si applica dalla data di adozione dello strumento urbanistico che ha stabilito l'edificabilità dell'area.
- 2) In caso di aree parzialmente edificate, per le quali sia stato rilasciato un titolo edilizio per l'ampliamento o la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta è dovuta dalla data di presentazione della domanda di rilascio del titolo edilizio, comunque denominato.

In caso di aree parzialmente edificate l'imposta si applica in base alla superficie utile residua, fatto salvo il caso in cui l'area possa ritenersi pertinenziale:

- a partire dall'anno 2020 ai soli fini urbanistici laddove sia presente l'accatastamento unitario come disposto dalla L. 160/2019 art. 1 c. 741 lettera a);
- per le annualità antecedenti al 2020 ai soli fini civilistici e sulla base di quanto disposto dall'articolo 817 C.C.

- 3) L'imposta si applica al valore della "SU" risultante dal progetto approvato.

Il valore dell'area è calcolato in base alla superficie utile risultante dal titolo edilizio (comunque denominato).

L'imposta resta dovuta anche nel caso in cui non siano state richieste concessioni o autorizzazioni edilizie per l'ampliamento dei fabbricati esistenti -o per la realizzazione di nuovi corpi di fabbricato.

- 4) In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale sia stata ultimata una parte dichiarata all'Agenzia delle Entrate, questa parte è assoggettata all'imposta come fabbricato. Di conseguenza le unità immobiliari non ultimate continuano a scontare l'imposta come area fabbricabile da calcolarsi sulla base della "SU" in corso di realizzazione.
- 5) In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31 comma 1, lettere c) *-restauro e risanamento conservativo-*, d) *-ristrutturazione edilizia-*, e) *-ristrutturazione urbanistica-* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, dalla data di inizio dei lavori, comunque denominato, 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.
- 6) In caso di edificio collabente individuato nelle categorie catastali fittizie come "F2", qualora sussista la possibilità di trasformazione a norma dello strumento urbanistico vigente, la base imponibile è

costituita dal valore dell'area, commisurata alla superficie utile trasformabile, alla destinazione consentita dalla norma urbanistica ed alla zona in cui è inserito l'immobile.

ARTICOLO 8 – AGGIORNAMENTO

I valori tabellari delle aree fabbricabili sono aggiornati annualmente con deliberazione della Giunta Comunale.