

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Medaglia d'argento al Merito Civile

Provincia di Pistoia

Settore Front Office

U.O.C. Territorio e Sviluppo

Prot. int.21

Monsummano Terme, 26/02/2019

AI DIRIGENTE

sede –

ALL'ASSESSORE URBANISTICA

sede –

OGGETTO: Indicazione dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU.
- ANNO 2019 -

Premesso che

Ai fini della quantificazione della base imponibile dell'imposta per l'applicazione dell' IMU, l'art.5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che “ *per aree fabbricabili il valore 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, della destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*”.

Il presupposto fondamentale per quantificare la potenzialità edificatoria, oggetto di valutazione immobiliare è contenuto nello strumento urbanistico generale , che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione.

Prendendo in esame le N.T.A. e le tavole allegate al R.U. vigente si possono individuare i vari ambiti urbanistici.:

- AMBITI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO -

LA CITTÀ ESISTENTE:

- città storica,
- città della prima espansione ;
- città degli interventi pianificati;

La città storica è individuata dalle zone A articolate nelle seguenti sottozone:

zona A1 che identificano i centri storici e aggregati minori della collina ;

zona A2 che identificano la struttura di impianto storico del capoluogo;

zona A3 che identificano gli insediamenti ed i centri minori della pianura.

Queste sono aree comprese nei centri storici, ossia quelle parti di territorio comunale di Monsummano Terme qualificato da insediamenti di antica formazione.

La possibilità edificatoria limitata, solo dove è consentito dallo strumento urbanistico, per interventi di demolizione/ricostruzione o sostituzione edilizia, ovvero con possibilità solo in

presenza di piano attuativo/piano di recupero limitatamente alla realizzazione delle volumetrie esistenti. Questi terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano all'interno del centro urbanizzato.

Si attribuisce un valore puramente indicativo di €150.00/mq.

La città della prima espansione urbana:

- città della prima espansione urbana a prevalente destinazione residenziale;
- città della prima espansione urbana a prevalente destinazione produttiva terziaria (industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva).

1) Città della prima espansione urbana a prevalente destinazione residenziale

È individuata dalle **zone B (B0, B1, B2, B3, B4)** zone totalmente o parzialmente edificate che si trovano in zone completamente urbanizzate con possibilità di intervento diretto mediante permesso di costruire. Queste aree risultano i lotti liberi o le aree non di pertinenza a fabbricati esistenti che consentono edificabilità anche in ampliamento.

Si attribuisce a queste aree la cui edificabilità è soggetta ad intervento diretto un valore puramente indicativo di € 155.00/mq.

2) Città della prima espansione urbana a prevalente destinazione produttiva terziaria (industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva)

È individuata dalle **zone D (D1, D2, D4, D6, DA)** zone totalmente o parzialmente edificate che si trovano in zone completamente urbanizzate con possibilità di intervento diretto mediante permesso di costruire.

Si attribuisce a queste aree la cui edificabilità è soggetta ad intervento diretto un valore puramente indicativo di € 85,00/mq.

In particolare si attribuisce alle aree edificabili D1.1 via Saffi interessate dalla variante al R.U., attualmente in adozione, per effetto dell'applicazione delle norme di salvaguardia, un valore ai fini IMU indicativo pari a € 10,00 al mq. ;



(ampliamento della zona D1.1 sulla via Saffi, sdemanializzata e ceduta ai privati)

La città degli interventi pianificati :

1)destinazione prevalente residenziale: B5, B6, BR

Le zone B5 e B6 sono aree interessate da piani attuativi o piani di comparto attuati o in corso di attuazione approvati dal primo R.U. pertanto la loro valutazione sarà inferiore, necessitando di opere di urbanizzazione, rispetto alle altre aree ricadenti in zona B ma già urbanizzate.

Le zone classificate dallo strumento urbanistico (BR) sono aree in cui la possibilità edificatoria limitata, per interventi di demolizione/ricostruzione o sostituzione edilizia, ovvero con possibilità solo in presenza di piano attuativo/piano di recupero o piano unitario di intervento limitatamente alla realizzazione delle volumetrie esistenti.

Si attribuisce a queste aree la cui edificabilità è soggetta a piano attuativo un valore puramente indicativo di € 60.00/mq.

2)destinazione prevalente produttiva e terziaria (D0,D1.S, D3)

Le zone classificate dallo strumento urbanistico (D0) sono aree in cui la possibilità edificatoria limitata, per interventi di demolizione/ricostruzione o sostituzione edilizia, ovvero con possibilità solo in presenza di piano attuativo/piano di recupero o piano unitario di intervento limitatamente alla realizzazione delle volumetrie esistenti.

Si attribuisce a queste aree la cui edificabilità è soggetta a piano attuativo un valore puramente indicativo di € 50.00/mq.

LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE:

Aree interessate da interventi di trasformazione della città esistente

Questo ambito viene interessato da aree che richiedono interventi di completamento dei tessuti edilizi che richiedono adeguamenti, miglioramenti, delle opere di urbanizzazione e si distinguono:

- 1) zone IDC.R a destinazione prevalentemente residenziale;
- 2) zone IDC.P a destinazione prevalentemente produttiva e/o terziaria;
- 3) zone RU in queste zone sono previsti interventi di rigenerazione urbana ed interventi di riqualificazione delle aree degradate;
- 4) zone PC progetti di centralità;
- 5) zone PRA interventi di riqualificazione urbana;

Aree interessate da interventi di addizione alla città esistente

sono quelle aree dove sono previsti interventi di addizione alla città esistente con interventi di ricucitura di espansione delle infrastrutture e dei tessuti edilizi esistenti comportando incremento di opere di urbanizzazione e si distinguono in funzione della destinazione:

zone C a destinazione prevalentemente residenziali;

zone D7 a destinazione prevalentemente produttivo/terziaria

Il vigente R.U. approvato nel marzo 2015 è prossima alla scadenza quinquennale, e causa la situazione economica e l'andamento del mercato immobiliare, molti comparti edificatori non sono

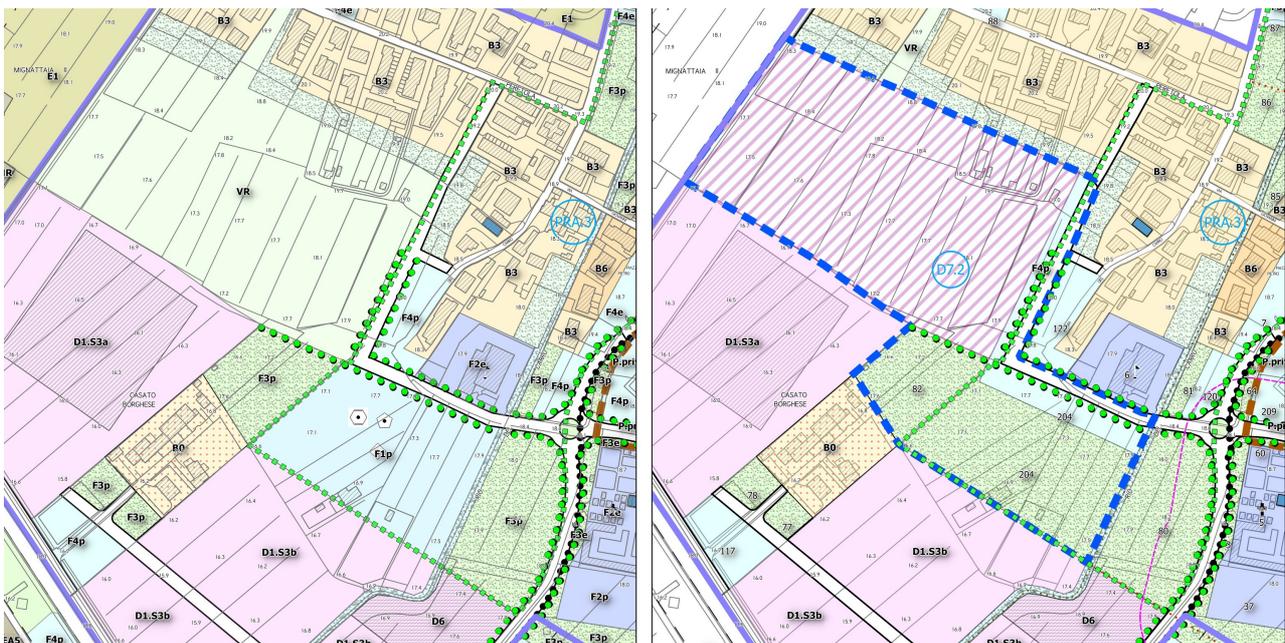
stati attivati, pertanto si prevede per le aree ricadenti nei comparti edificatori del vigente R.U. una riduzione del valore di riferimento, al fine di incentivare nell'anno in corso una possibile attivazione dei comparti.

Si attribuisce, a queste aree la cui edificabilità è subordinata alla presentazione di piani attuativi, a particolari interventi di espansione delle infrastrutture e alla necessità di consistenti opere di urbanizzazione, una riduzione, rispetto all'anno 2018, del valore di riferimento, da € 60,00 a € 50,00 per le aree a destinazione residenziale e da 50,00 a 40,00 a quelle a destinazione produttivo/terziario.

(*) Al fine di poter applicare i parametri riduttivi per i terreni di proprietà, il contribuente dovrà essere in regola con il versamento del tributo aree edificabili anni pregressi, e presentare Perizia Tecnica redatta da soggetti abilitati con allegati documenti comprovanti gli eventuali fattori decrementativi rispetto al valore indicato, a partire da dichiarazioni dei proprietari sull'impossibilità di attivare il comparto nell'anno.

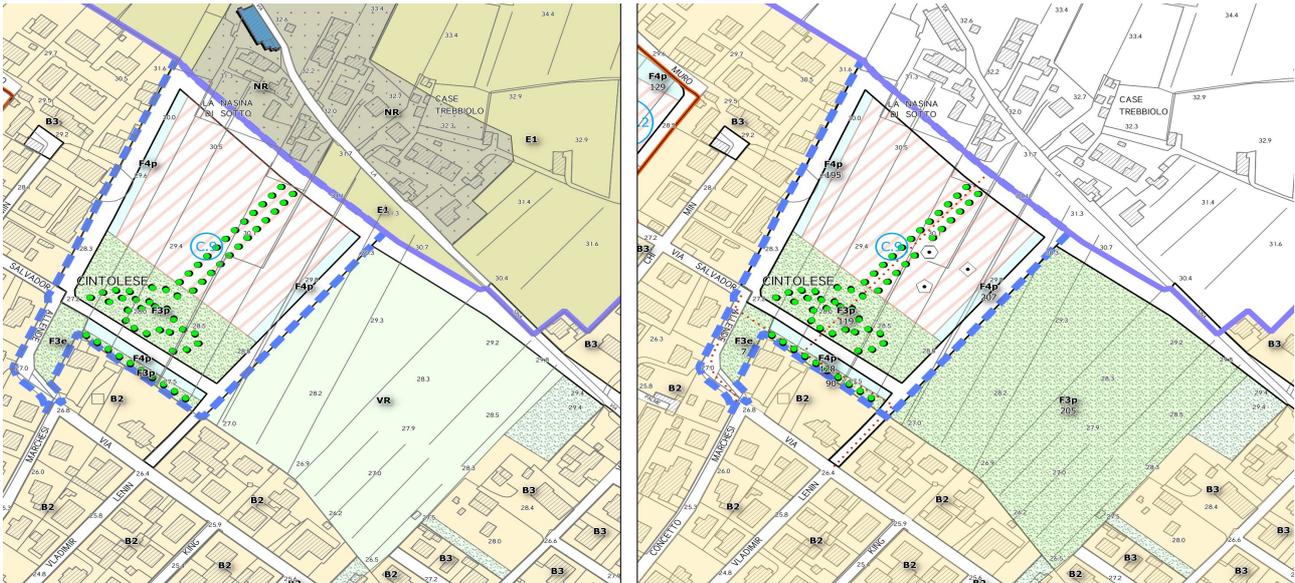
In caso di mancato realizzarsi delle condizioni di cui sopra il valore delle aree è da intendersi senza alcuna riduzione.

Per le aree ricadenti nell'ambito “la città della trasformazione” a destinazione produttivo oggetto di variante al R.U. attualmente in adozione (inserimento di un nuovo comparto produttivo D7.2 zona Polli) è necessario attribuire per effetto dell'applicazione delle norme di salvaguardia, un valore ai fini IMU indicativo pari a € 10,00 al mq.



(inserimento di un nuovo comparto produttivo D7.2 zona Polli)

Così come la variante al R.U. In adozione comporta una modifica alla classificazione delle aree dove ricade l'intervento di trasformazione C9 prevedendo in suo luogo la realizzazione di una nuova attrezzatura per l'istruzione (modifica alla destinazione del comparto) e una zona F3p nell'area adiacente precedentemente classificata VR. Anche per queste aree è necessario attribuire per effetto dell'applicazione delle norme di salvaguardia, un valore ai fini IMU indicativo pari a € 10,00 al mq.



(modifica alla destinazione del comparto C9, da residenziale ad attrezzatura scolastica, inserimento di una zona F3p (verde pubblico) località via La Sina)

Aree interessate ad Interventi di trasformazione differita

sono aree i cui interventi possono solo essere attivati mediante l'applicazione degli istituti della compensazione urbanistica o dei crediti edilizi si applica una riduzione di $\frac{1}{4}$ in quanto l'edificabilità è composta da due quote:

- 1) quota propria del comparto pari al 25%
- 2) quota di atterraggio derivata da crediti edilizi pari a 75%

fino a quando non è raggiunta quota 100% di edificabilità il valore è stimato solamente sulla quota propria del comparto.

Per queste aree, il valore attribuito per l'anno 2015 (di €/mq 15,00) è stato rivisto con la delibera del 2016 riducendolo a €/mq. 10,00 in quanto gli interventi e l'edificabilità di queste zone sono di difficile attivazione non essendo ancora regolamentata l'applicazione degli istituti della compensazione urbanistica o dei crediti edilizi.

Per l'anno 2018 si riconferma il valore di €/mq. 10,00.

Si attribuisce un valore puramente indicativo di €/mq.10,00

LA CITTÀ DEI SERVIZI

- 1) aree per attrezzature di interesse generale (F1, F2, F3, F4, F5)
- 2) aree per servizi turismo, tempo libero e salute.(F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12)

Aree per attrezzature di interesse generale (F1, F2, F3, F4, F5) sono quelle aree che il comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione delle opere pubbliche, o che gli stessi proprietari possono utilizzare per la realizzazione di opere di interesse collettivo pertanto, **a queste aree viene attribuito un valore indicativo di € 50,00/mq.**

Aree per servizi turismo, tempo libero e salute.(F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12)

sono quelle aree necessarie allo sviluppo a livello comunale del sistema funzionale del turismo e dell'ambiente

a queste aree viene attribuito un valore indicativo di € 20,00/mq.

Si precisa che per la determinazione dell'importo IMU per le aree (F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12) - I

SERVIZI PER IL TURISMO, IL TEMPO LIBERO, LA SALUTE – si dovrà considerare l'effettiva potenzialità edificatoria dell'area (dalle N.T.A. SUL consentita) e non l'intera proprietà.

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

In caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni dello stesso, unitamente all'impossibilità di accorpamento a terreno edificabile contermini si possono applicare le seguenti riduzioni:

- terreno con una superficie fino a 100mq.....valore € 0;
- terreno con una superficie compresa tra 101mq e 250 mq.....valore ridotto del 50%;
- terreno con una superficie compresa tra 251 mq e 500 mq.....valore ridotta del 25%

Per i terreni la cui superficie edificabile è interamente interessata da vincoli che precludono l'edificabilità, (l'area di rispetto cimiteriale, la fascia di 10 m lungo i corsi d'acqua, esistenza di elettrodotti, la pericolosità idraulica) che non possono essere accorpati con i terreni confinanti posti al di fuori di dette aree di rispetto, il valore unitario a mq. verrà abbattuto del 50%;;

Nel caso di fabbricati realizzati, non ultimati, non ancora accampionati, quindi privi di rendita, il valore viene attribuito al terreno utilizzato, per la realizzazione del fabbricato sfruttando la potenzialità edificatoria della zona. Lo stesso principio vale anche per porzione di fabbricato.

TABELLA RIEPILOGATIVA

AMBITI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Denominazione zone urbanistiche Ulteriori specifiche Valore in euro al mq.
attribuite dal R.U.

Città esistente :

Città Storica

Zone A	Hanno valore venale maggiore in quanto si trovano in zone già completamente urbanizzate; sono prive di indice di fabbricabilità è prevista una edificabilità solo in presenza di piano di recupero limitato alla realizzazione delle volumetrie esistenti	€ 150,00
aree interessate da piani di recupero approvati		€ 150,00

Città della prima espansione

zone B (B1,B2,B3,B4) a prevalente destinazione residenziale;	Si trovano all'interno del tessuto edificato e sono zone urbanizzate	€ 155,00
--	--	----------

zone D(D1,D2,D4, D6, DA) a prevalente destinazione produttiva e terziaria € 85,00

aree edificabili D1.1 via Saffi interessate dalla variante al R.U., attualmente in adozione, per effetto dell'applicazione delle norme di salvaguardia. un valore ai fini IMU indicativo pari a € 10,00 al mq. un valore ai fini IMU indicativo pari a € 10,00 al mq.

Città degli interventi pianificati:

destinazione prevalente residenziale: B5, B6, BR Piano attuativo convenzionato € 60,00

produttiva e terziaria D0,D1.S, D3) Piano attuativo convenzionato € 50,00

Città della trasformazione:

zone IDC.R(residenziale) € 60,00 – 50,00 *

Aree per interventi di completamento che richiedono adeguamenti ed opere di urbanizzazione.

Sono aree i cui interventi sono subordinati a piani attuativi.

zone IDC.P(produttivo terziario) € 50,00 – 40,00 *

zone RU rigenerazione urbana € 60,00 – 50,00 *

zone PC progetti di centralità € 60,00 - 50,00 *

zone PRA di riqualificazione urbana € 60,00 – 50,00 *

Aree interessate da interventi di addizione alla città esistente zone Residenziale € 60,00 - 50,00 *

- C e D7 - produttivo € 50,00 – 40,00 *

Aree ricadenti nell'ambito “la città della trasformazione” a destinazione produttivo (inserimento di un nuovo comparto produttivo D7.2 zona Polli) Aree ricadenti nell'ambito “la città della trasformazione” a destinazione produttivo oggetto di variante al R.U. attualmente in adozione (inserimento di un nuovo comparto produttivo D7.2 zona Polli) valore ai fini IMU indicativo pari a € 10,00 al mq.

Aree interessate da intervento di trasformazione Comparto C9 La variante al R.U. In adozione comporta una modifica alla valore ai fini IMU indicativo pari a € 10,00 al mq.

classificazione delle aree dove ricade l'intervento di trasformazione C9 prevedendo in suo luogo la realizzazione di una nuova attrezzatura per l'istruzione (modifica alla destinazione del comparto) e una zona F3p nell'area adiacente precedentemente classificata VR.

Aree interessate ad Interventi di trasformazione differita (CD) Quota di edificabilità propria del comparto 25% € 10,00

La Città dei servizi

Zone F (F1,F2,F3,F4,F5)- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale. Aree pubbliche o preordinate all'acquisizione € 50,00

Zone F (F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12)zone per i servizi turismo, tempo libero e salute € 20,00

Si precisa che per la determinazione dell'importo IMU per le aree (F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12) - I SERVIZI PER IL TURISMO, IL TEMPO LIBERO,LA SALUTE – si dovrà considerare l'effettiva potenzialità edificatoria dell'area (dalle N.T.A. SUL consentita) e non l'intera proprietà.

(*)- Vedi possibilità parametri riduttivi -

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Maria Rosa Laiatici

V°
Il Dirigente
Dott. Pileggi Antonio

