



# COMUNE DI BORGONE SUSA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Borgone Susa 03.06.2020

## **RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL' ACCERTAMENTO AI FINI I.M.U. ANNO 2020**

Visto che il Regolamento I.U.C., approvato con deliberazione C.C. n° 10 del 14.05.2020, prevede all'art. 3, che la Giunta stabilisca annualmente i valori di minimi di accertamento dei terreni edificabili.

Considerato che per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'imposta per gli immobili che esprimono potenziale edificatorio, ci si avvale anche del principio di ragguaglio con "l'area fabbricabile" da intendersi quale valore base di ricostruzione dell'immobile. Pertanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, sono soggetti alla prevista tassazione; in alternativa gli immobili stessi debbono essere espressamente privati, su conforme dichiarazione del proprietario, di tale potenziale edificatorio, perdendo così di fatto il loro valore venale.

- In virtù delle disposizioni di cui sopra si considera area edificabile il suolo che rientra nello strumento urbanistico generale anche solo adottato dal Comune e non ancora approvato dai competenti organi regionali; ai fini di applicazione dell'imposta non rileva pertanto l'effettiva e concreta possibilità di sfruttamento edificatorio del suolo, ma è sufficiente la semplice astratta potenzialità edificatoria.

- Le aree ricomprese nelle zone edificabili di ampliamento/espansione urbanistica, sono considerate nel loro complesso, prescindendo dalla presentazione e/o approvazione del piano attuativo e dalla destinazione delle aree prevista dallo stesso, in quanto la semplice astratta potenzialità edificatoria del "comparto" di ampliamento/espansione, determina una variazione del valore venale in comune commercio dell'area;

- Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si precisa che in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

- Le eventuali limitazioni al valore dell'immobile, con particolare riferimento alla zona territoriale di ubicazione e alla destinazione d'uso consentita, sono considerate per determinare la base imponibile e quindi la concreta misura dell'imposizione, che tiene conto del valore del bene conseguente ai vincoli urbanistici; in particolare, le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell'area compresa in una qualsiasi zona qualificata edificabile dal PRG non escludono la natura edificatoria delle stesse e quindi l'applicazione dell'imposta,

perché tali evenienze producono effetti esclusivamente ai fini della determinazione del loro valore venale in comune commercio.

- Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al Piano Regolatore Generale, l'imposta si applica dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

- Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al Piano Regolatore Generale, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni urbanistiche (data di adozione della Variante).

Si è provveduto alla predisposizione di una tabella nella quale vengono evidenziati i valori minimi di accertamento delle aree edificabili suddivisi in base all'area normativa di appartenenza, mantenendo inalterato il valore rispetto agli anni precedenti anche alla luce della congiuntura economica.

### **Fabbricati oggetto di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione:**

La tassazione ai fini IMU di un immobile, ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs.504/92, prevede che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, 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.

Per la determinazione del valore minimi di accertamento si è utilizzato il parametro della volumetria edificata rispetto alla superficie del lotto, in quanto il valore dell'area edificabile è condizionato dalla volumetria realizzabile, che nel caso di edifici oggetto di ristrutturazione edilizia non è rispondente agli indici di fabbricabilità fondiari di zona. Si precisa che il valore di accertamento sarà l'importo maggiore tra il valore ottenuto moltiplicando i metri cubi dell'edificio e il valore a metro cubo presente in tabella e il valore a mq dell'area moltiplicato per la superficie del terreno di pertinenza del fabbricato.

### **Fabbricato parzialmente ultimato:**

Per la parte ultimata del fabbricato il versamento dovrà essere effettuato in base alla rendita catastale, mentre per la parte da ultimare il versamento dovrà essere effettuato utilizzando come valore il volume ancora da ultimare da moltiplicare per il prezzo a mc presente nella tabella.

<b>ZONA nuovo piano</b>	<b>Indice di cubatura</b>	<b>Coefficiente riduttivo</b>	<b>Valore a mq</b>	<b>Valore a mc in caso di ristrutturazioni</b>
NA	-		Zona non soggetta al versamento I.M.U. – T.A.S.I. in quanto non edificabile	35,00€ per ogni mc di edificio esistente
Ra(centri storici)	-		Zona non soggetta al versamento I.M.U. – T.A.S.I. in quanto non edificabile	35,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rbl			Zona non soggetta al versamento I.M.U. T.A.S.I in quanto non edificabile	33,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rba	1,5 mc/mq		35,00 €	35,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rbm	0,75 mc/mq		33,00 €	33,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rbb	0,50 mc/mq		25,00 €	25,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rc 1	0,80 mc/mq		34,00 €	34,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rc 2	0,80 mc/mq		34,00 €	34,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rn 1	1,2 mc/mq		34,00€	34,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rn 2	1,2 mc/mq		34,00 €	34,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rn 3	1,2 mc/mq		34,00 €	34,00€ per ogni mc di edificio esistente
Rn 4	1,2 mc/mq		34,00 €	34,00€ per ogni mc di edificio esistente
Ri			Zona non soggetta al versamento I.M.U. in quanto non edificabile	34,00€ per ogni mc di edificio esistente
Tr	1,0 mq/mq		Zona non soggetta al versamento I.M.U. in quanto non edificabile	34,00€ per ogni mc di edificio esistente
Pbl	U.f. 0,8		Zona non soggetta al versamento I.M.U. in quanto non edificabile	29,00€ per ogni mc di edificio esistente
Pb	U.f. 0,8 mq/mq		29,00 €	29,00€ per ogni mc di edificio esistente
Dr	Rc 0,20		11,00 €	11,00€ per ogni mc di edificio esistente
S	Densità 0,5 mc/mq		8,00€	8,00€ per ogni mc di edificio esistente

Si vogliono evidenziare inoltre delle casistiche particolari che permettono di applicare una riduzione rispetto al valore base presente nella tabella:

1) Per i terreni di piccole dimensioni (lato minimo inferiore a metri 16) che non possono essere edificati singolarmente, ma su cui è possibile solo un'edificazione mediante l'utilizzazione di altri terreni contigui, è applicabile un coefficiente riduttivo del 20% rispetto al valore base di zona riportato in tabella. Relativamente alla larghezza minima dell'appezzamento deve essere considerata come larghezza quella dell'intera proprietà e non del singolo appezzamento. Se il terreno ricade all'interno delle aree Rn e Rc, dove è obbligatorio il P.E.C., la riduzione non è applicabile in quanto i terreni non subiscono una variazione di prezzo rispetto alla loro posizione o forma ma semplicemente per la loro capacità edificatoria.

2) Per i terreni che non sono classificati come pertinenze di fabbricati, cioè sono inseriti a catasto terreni con un loro identificativo, però per la loro particolare forma e posizione non possono essere sfruttati per un'edificazione indipendente e non possono parimenti essere ceduti per permettere nuove edificazioni, è applicabile un coefficiente riduttivo pari al 50 % rispetto al valore base riportato in tabella.

3) Per i terreni, con esclusione di quelli insistenti in area Rn e Rc, che ricadono totalmente in fascia di rispetto ferroviaria, viene applicata una riduzione pari al 50%, mentre per quelli che ricadono solo parzialmente, viene applicata una riduzione del 20% del valore per la sola superficie ricadente nella fascia di 30 metri dal primo binario.

4) Per le aree edificabili del P.R.G.C., ricadenti in zone di rischio idrogeologico classificate in classe 3b2 o 3b3- della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica, in assenza di interventi di riassetto e fino al collaudo delle opere di messa in sicurezza, con successiva presa d'atto, sarà applicabile un coefficiente di riduzione del valore riportato in tabella pari al 50%.

In assenza della messa in sicurezza dell'area, sono ammessi interventi che non comportino aumento del carico antropico, sono comunque consentiti ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un massimo dei 25mq e bassi fabbricati.

La cubatura presente all'interno delle aree a rischio può comunque essere trasferita, pertanto si ritiene congrua l'applicazione di una riduzione del 50%.

5) Per le aree ricadenti in zona edificabile classificate 3a e 3b4 della Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica il valore di accertamento è pari a zero.

Le riduzioni sopra indicate non possono essere cumulate tra di loro, ma viene applicata la percentuale di riduzione maggiore.

Nel caso di terreni oggetto di dichiarazione di successione, il valore ai fini dell'accertamento dei tributi I.M.U. è quello riportato nella dichiarazione di successione.

Nel caso di compravendita di terreni edificabili il valore ai fini dell'accertamento dei tributi I.M.U. è quello dichiarato nell'atto notarile.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TERIBUTI