

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

1) Aree in ambiti inedificabili (zone rosse e gialle)

(nelle zone rosse e nelle zone gialle si possono realizzare pertinenze per fabbricati già esistenti)

- ✓ zone di fascia A di cui all'art. 36 della L.R. 6 aprile 1998 n. 11 ("zone rosse terreni rischio inondazione");
- ✓ zone di fascia B di cui all'art. 36 della L.R. 6 aprile 1998 n. 11 ("zone rosse e gialle terreni rischio inondazione");
- ✓ zone F1 di cui all'art. 35 della L.R. 6 aprile 1998 n. 11 ("zone rosse terreni rischio frane");
- ✓ zone F2 di cui all'art. 35 della L.R. 6 aprile 1998 n. 11 ("zone gialle terreni rischio frane").

2) Accertata effettiva inedificabilità per impossibilità di trasferimento indici urbanistici ai lotti confinanti o contigui

Terreni privi di indici di edificabilità per avvenuto trasferimento delle potenzialità edificatorie con atto registrato e trascritto da allegare all'istanza o per raggiunta saturazione della zona omogenea da dimostrare tramite perizia redatta da tecnico abilitato da presentare all'ente per le verifiche del caso da parte degli uffici competenti.

In presenza anche di uno solo di tali vincoli, il valore di mercato individuato nella presente deliberazione in relazione alla singola tipologia di area edificabile verrà ridotto del 90%, in considerazione – pur a fronte dell'inserimento tra le aree qualificate come edificabili da parte dello strumento urbanistico – della sostanziale impossibilità di utilizzare l'area per funzioni edificatorie, determinando un valore che non sarà suscettibile di ulteriori abbattimenti, anche a fronte della presenza di altri vincoli tra quelli di seguito indicati.

***** ***** *****

In relazione ai valori medi individuati con la presente deliberazione, potranno rendersi applicabili i seguenti coefficienti di deprezzamento, determinati dalla sussistenza di uno o più vincoli gravanti su ogni singola area ai fini IMU:

3) Fasce di rispetto ⇒ 50% di abbattimento del valore base

- ✓ fasce di rispetto Autostrade: 30 m. dal confine;
- ✓ fasce di rispetto Strada Statale: 10 m. dal confine;
- ✓ fasce di rispetto Ferrovia: 30 m. dal binario;
- ✓ fasce di rispetto torrenti e fiumi: 10 m. dall'alveo (inedificabilità assoluta);

4) Accertata limitazione dell'edificabilità (morfologia terreno, terreno intercluso, servitù di passaggio) ⇒ 50% di abbattimento del valore base

In presenza di un fondo intercluso, qualora l'interclusione risulti limitativa della concreta utilizzazione dell'area, ove sia necessaria l'individuazione di una servitù di passaggio per la sua concreta utilizzazione edificatoria, ovvero non realizzabile unitamente al fondo servente;

⇒ da dimostrare tramite perizia redatta da tecnico abilitato da presentare all'ente per le verifiche del caso da parte degli uffici competenti;

5) Superfici ridotte dei lotti (della stessa proprietà e non singoli mappali) $\Rightarrow$ 50% di abbattimento del valore base

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.R.G.C., non consentano una edificazione immediata a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, ovvero in caso di aree libere inferiori ad una determinata superficie per le quali l'utilizzabilità sia possibile soltanto a seguito di acquisizione di capacità edificatoria;

Per le aree libere, abbattimento con riferimento a superfici inferiori alle seguenti misure:

- ✓ Zone Bb – Cb: inferiori a 300 mq.;
- ✓ Zone D: inferiore a 600 mq.;
- ✓ tutte le altre zone: inferiori a 200 mq.;

6) Aree sottoposte a servitù pubbliche (strade, oleodotti, elettrodotti, metanodotti, canalizzazioni) $\Rightarrow$ 50% di abbattimento del valore base

In presenza di atti di servitù regolarmente registrati e trascritti;

7) Aree con limitazione LMA $\Rightarrow$ 10% di abbattimento del valore base

Nel caso di area soggetta a vincolo di tutela archeologica;

8) Area soggetta a PUD $\Rightarrow$ 10% di incremento del valore base

Per le aree soggette a piano attuativo da P.R.G.C. o laddove tale strumento urbanistico venga scelto volontariamente dal proponente per godere della maggior edificabilità si applicherà la maggiorazione +10% del valore a decorrere dall'approvazione del PUD da parte dell'Amministrazione comunale;

Clausola di salvaguardia

In presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento verranno applicati a cascata e non potranno comunque determinare una riduzione complessiva superiore al 70% del valore base.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1, D.P.R. 445/2000.