

COMUNE DI BOMPORTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DI AREE FABBRICABILI E FABBRICATI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO, AI FINI I.M.U.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

rende noto

La valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D. Lgs. N° 504/1992, con riferimento al valore venale in comune commercio.

Pertanto il contribuente, per quantificare l'imposta dovuta, deve annualmente effettuare, al 1° gennaio dell'anno, una stima della propria area.

Gli immobili del Comune di Bomporto sono stati suddivisi in due distinte categorie, 1) AREE FABBRICABILI e 2) FABBRICATI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI VARIAZIONE, all'interno delle quali si andranno ad individuare sotto-categorie ben precise, a cui andrà ricondotto il bene, al fine di calcolare la base imponibile ai fini I.M.U.

1 AREE FABBRICABILI

Le zone denominate Ambiti o Aree con in cui viene suddiviso il territorio dal P.S.C. sono trattate in modo diversificato, a seconda che si tratti di zone residenziali, produttive, terziarie, adibite a servizi (es. strade, parcheggi, verde pubblico, ecc.) e che si tratti di zone di espansione o di completamento, cioè con un edificato già consolidato.

In base a quanto detto si possono configurare due modi diversi di individuare il valore di mercato di un'area, a seconda della sua posizione e della sua appartenenza ad una o ad un'altra zona, riassunti nelle seguenti tabelle:

1.1 CALCOLO IMPONIBILE PER AREE FABBRICABILI

Superficie terreno x Valore mq. destinazione urbanistica Tabella A x Coefficiente correttivo = Imponibile I.M.U.

TABELLA "A"

TIPO	DESTINAZIONE	BOMPORTO e SORBARA	ALTRE FRAZIONI
AS_1	Tessuti urbani storici	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
AS_2	Tessuti urbani di impianto storico	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
AS_3	Tessuti urbani storici da riqualificare	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni

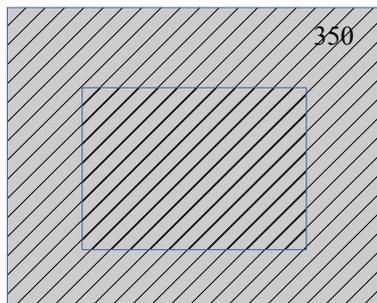
AC_0	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
AC_0*	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
AC_1	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato UF=0,3	135,00 €/mq	110,00 €/mq
	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - con Piano Particolareggiato approvato $UF > 0,4$	155,00 €/mq	125,00 €/mq
	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - con Piano Particolareggiato approvato UF = 0,4 o minore	135,00 €/mq	110,00 €/mq
AC_2	Aree di trasformazione per usi residenziali	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
AC_3	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione o scaduti		
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,60	162,00 €/mq	130,00 €/mq
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,50 e inferiore a 0,60	146,00 €/mq	118,00 €/mq
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,40 e inferiore a 0,50	130,00 €/mq	105,00 €/mq
	URBANIZZATE con indice UF inferiore a 0,4	123,00 €/mq	98,00 €/mq
	URBANIZZATE PEEP	Vedi coefficienti correttivi	Vedi coefficienti correttivi
AP_1	Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato, comprese aree consorzio attività produttive	79,00 €/mq	64,00 €/mq
AP_2	Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato	95,00 €/mq	76,00 €/mq
AP_3	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – URBANIZZATE (lotti con	80,00 €/mq	50,00 €/mq

	funzione non residenziale)		
	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – URBANIZZATE (lotti con funzione prevalentemente residenziale)	80,00 €/mq	50,00 €/mq
	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione - NON URBANIZZATE	40,00 €/mq	25,00 €/mq
DOT_S	Attrezzature di servizio esistenti	16,00 €/mq	13,00 €/mq
DOT_V	verde pubblico esistente	11,00 €/mq	9,00 €/mq
URB	Attrezzature tecnologiche esistenti	8,00 €/mq	7,00 €/mq
ARS	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio PRIMA DEL POC	5,00 €/mq	5,00 €/mq
	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio DOPO IL POC	122,00 €/mq	100,00 €/mq
ARR	Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali PRIMA DEL POC	5,00 €/mq	5,00 €/mq
	Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali DOPO IL POC	122,00 €/mq	100,00 €/mq
APR	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi PRIMA DEL POC	5,00 €/mq	5,00 €/mq
	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi DOPO IL POC	89,00 €/mq	72,00 €/mq
APC	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali PRIMA DEL POC	5,00 €/mq	5,00 €/mq
	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali DOPO IL POC	110,00 €/mq	88,00 €/mq

I valori sopra esposti sono riferiti al mq. di area fabbricabile.

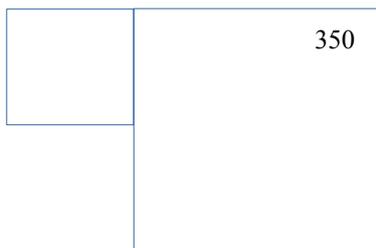
Considerando che la morfologia dell'area e la sua ubicazione incidono sul valore di mercato della stessa, sono stati introdotti dei coefficienti correttivi utilizzabili nei casi in cui la proprietà non sia pienamente sfruttabile (vedi esempi successivi), o altre caratteristiche che ne modifichino il valore.

A) POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA - COEFF. CORRETTIVO = 1



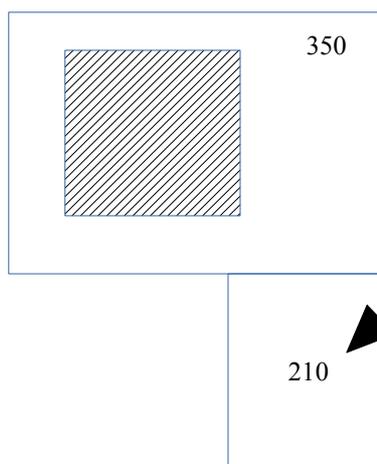
Lotto di terreno di dimensioni regolari, per cui è consentita un'agevole edificazione.

B) POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA - COEFF. CORRETTIVO = 0,8



Lotto di terreno con morfologia tale da permetterne lo sfruttamento una volta annesso ad altra area, o altra proprietà.

C) POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE - COEFF. CORRETTIVO = 0,6



Appezamento di terreno, individuato da mappale specifico, identificato da R.U.E./P.S.C. come edificabile, ma non sfruttabile in quanto adibito a funzione specifica di accesso ad uno o più immobili, o di verde di pertinenza non fruibile separatamente dall'edificio.

D) DEPREZZAMENTO PEEP - COEFF. CORRETTIVO = 0,6

2. APPLICAZIONE VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AGLI IMMOBILI IN VARIAZIONE

Per quanto riguarda i fabbricati sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione, dalla data di inizio lavori a quella di fine, l'imponibile a cui applicare l'aliquota I.M.U. coinciderà con l'importo risultante dall'applicazione delle successive formule e dall'utilizzo dei valori e dei coefficienti contenuti nelle tabelle sotto esposte.

2.1. CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE IN CENTRO ABITATO

(Superficie utile d'intervento : Coefficiente di zona) x Valore mq. di zona tabella B = Imponibile I.M.U.

2.2. CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE IN ZONA AGRICOLA

(Superficie utile) x Valore mq di su di edificio sito in territorio rurale tabella B = Imponibile I.M.U.

2.3. CALCOLO IMPONIBILE PER UNITA' COLLABENTI O IN CORSO DI DEFINIZIONE

Relativamente ai fabbricati in categoria catastale F/2 e F/4, per i quali gli strumenti urbanistici consentono il recupero, l'imponibile a cui applicare l'aliquota I.M.U. coinciderà con l'importo risultante dall'applicazione delle formule di cui al punto 2.1 e 2.2 e dall'utilizzo dei valori e dei coefficienti contenuti nella tabella B, applicando una decurtazione del 50% al valore imponibile risultante.

TABELLA "B"

TIPO	DESTINAZIONE	BOMPORTO e SORBARA	ALTRE FRAZIONI	COEFFICIENTE DI ZONA
AS_1	Tessuti urbani storici	200,00 €/mq	160,00 €/mq	1,0
AS_2	Tessuti urbani di impianto storico	200,00 €/mq	160,00 €/mq	1,0
AS_3	Tessuti urbani storici da riqualificare	150,00 €/mq	120,00 €/mq	1,0
AC_0	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato	200,00 €/mq	165,00 €/mq	1,0
AC_0*	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato	200,00 €/mq	165,00 €/mq	1,0
AC_1	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato UF=0,3	135,00 €/mq	110,00 €/mq	0,3
	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - con Piano Particolareggiato approvato $UF > 0,4$	155,00 €/mq	125,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato

	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - con Piano Particolareggiato approvato UF = 0,4 o minore	135,00 €/mq	110,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
AC_2	Aree di trasformazione per usi residenziali	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni	
AC_3	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione o scaduti			Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,60	162,00 €/mq	130,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,50 e inferiore a 0,60	146,00 €/mq	118,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,40 e inferiore a 0,50	130,00 €/mq	105,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE con indice UF inferiore a 0,4	123,00 €/mq	98,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE PEEP	Vedi coefficienti correttivi	Vedi coefficienti correttivi	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
AP_1	Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato, comprese aree consorzio attività produttive	79,00 €/mq	64,00 €/mq	0,6 ovvero indice derivante dalla SU assegnata dal Consorzio Attività Produttive
AP_2	Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato	95,00 €/mq	76,00 €/mq	0,5
AP_3	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – URBANIZZATE (lotti con funzione non residenziale)	80,00 €/mq	50,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – URBANIZZATE (lotti con funzione prevalentemente residenziale)	80,00 €/mq	50,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato

	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione - NON URBANIZZATE	40,00 €/mq	25,00 €/mq	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione - NON URBANIZZATE
DOT_S	Attrezzature di servizio esistenti	16,00 €/mq	13,00 €/mq	0,1
DOT_V	Verde pubblico esistente	11,00 €/mq	9,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
URB	Attrezzature tecnologiche esistenti	8,00 €/mq	7,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
ARS	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio DOPO IL POC	122,00 €/mq	100,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
ARR	Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali DOPO IL POC	122,00 €/mq	100,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
APR	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi DOPO IL POC	89,00 €/mq	72,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
APC	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali DOPO IL POC	110,00 €/mq	88,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
AGR1	Edifici residenziali in territorio rurale	160,00 €/mq	160,00 €/mq	1,0
AGR2	Edifici altri usi in territorio rurale	100,00 €/mq	100,00 €/mq	1,0