

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. 1 comma 746 della Legge 160 del 2019, 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.) 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 |

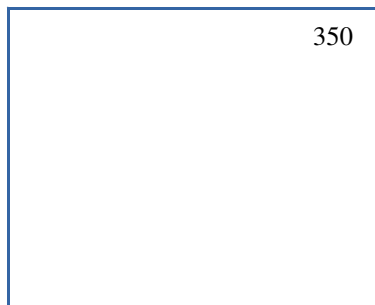
| | | | |
|--------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| AC_0 | Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato | Non interessato a nuove edificazioni | Non interessato a nuove edificazioni |
| AC_0* | Aree di 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 | 80,00 €/mq | 50,00 €/mq |

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| | con 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.

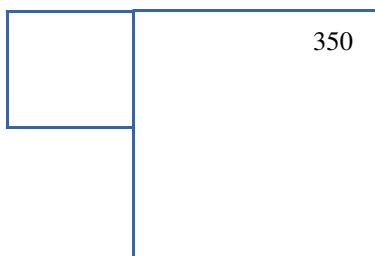
Considerando che la morfologia dell'area e la sua ubicazione incidono sul valore di mercato della stessa, sono stati introdotti dei coefficienti correttivi utilizzabili nei casi in cui la proprietà non sia pienamente sfruttabile (vedi esempi successivi), o altre caratteristiche che ne modifichino il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

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



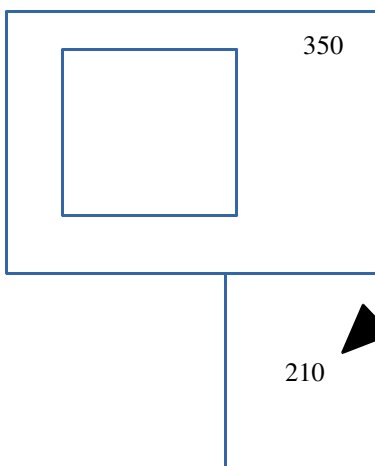
Lotto di terreno di dimensioni regolari, per cui è consentita un'agevole edificazione.

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. Si specifica che il coefficiente non viene applicato qualora il proprietario del lotto con possibilità edificatoria condizionata sia il medesimo del lotto attiguo o della proprietà attigua che ne consenta la libera edificazione.

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 | 80,00 €/mq | 50,00 €/mq | Vedi Piano Particolareggiato o POC |

| | | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|---|
| | piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – URBANIZZATE (lotti con funzione prevalentemente residenziale) | | | 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 |