



COMUNE DI
CASTELLO D'ARGILE

Città Metropolitana di Bologna
Area Gestione del territorio

Allegato alla deliberazione G.C. n. 54 del 09/05/2024

RELAZIONE
VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO
DELL'IMPOSTAMUNICIPALE UNICA ANNO 2024

La presente relazione descrive il metodo per la stima del valore delle aree fabbricabili del comune di Castello d'Argile da utilizzare come parametro per l'accertamento dell'imposta municipale unica (di seguito IMU).

Tale metodo riprende il criterio già utilizzato con il Regolamento in materia di valore delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'IMU adottato dal Consiglio comunale con delibera n.53 del 29/10/1998 e successive modifiche in quanto la normativa relativa alle aree fabbricabili degli ambiti consolidati è analoga alla precedente disciplina delle medesime aree delle zonizzazioni del Piano Regolatore Generale.

Le aree edificabili o potenzialmente edificabili sono specificamente individuate nelle tavole degli strumenti urbanistici PSC, RUE, POC e POC Stralcio.

Le seguenti tabelle potranno essere aggiornate anche in corso d'anno nel momento in cui l'Ente adotta varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, previa determinazione dell'Ufficio Tecnico, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

Il valore medio dell'area fabbricabile sarà determinato sulla base dei parametri di seguito definiti:

Va	Valore medio dell'area fabbricabile
St	Superficie dell'area ricadente nell'Ambito, espressa in mq
Sf	Superficie del lotto al netto delle aree per opere di urbanizzazione, espressa in mq
Sc	Somma delle superfici nette di tutti i piani fuori terra delimitate dal perimetro esterno delle murature dei fabbricati di progetto, espressa in mq
Su	Superficie utile edificabile sul lotto
Ut	Indice di utilizzazione territoriale desumibile dalla normativa urbanistica, espresso in mq/mq
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria desumibile dalla normativa urbanistica, espresso in mq/mq
V	Valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in €/mq
C	Coefficiente di zona

Il territorio viene suddiviso in tre zone territoriali simili:

- Centro storico del capoluogo: $C = 1,10$
- Ambiti urbani, ambiti produttivi, ambiti rurali del capoluogo: $C = 1,00$
- Ambiti urbani nella frazione, ambiti produttivi nella frazione: $C = 0,90$

CENTRO STORICO, AMBITI CONSOLIDATI E AMBITI RURALI

Il calcolo del valore delle aree libere, derivanti da interventi di demolizione e successiva ricostruzione, si ottiene applicando le seguenti formule:

ZONA EX PRG	AMBITO	Formula di riferimento Va
ZONA A	Art. 21 RUE	$Sc \times V \times 0.25 \times C$
AMBITI CONSOLIDATI	AUC-A AUC-B AUC-C	$Sc \times V \times 0.25 \times C$
AMBITI RURALI ⁽¹⁾		$Sc \times V \times 0.25 \times C$
AMBITI RURALI ⁽²⁾	Categoria cat. F/2	$0.50 \times Sc \times V \times 0.25 \times C$

(1) Caso di fabbricato sprovvisto dei requisiti della ruralità ricadente in ambito rurale, oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per l'applicazione dell'ICI/IMU.

(2) Caso di fabbricato in zona rurale catastalmente classificato come F/2 (edificio collabente), con esclusione dei fabbricati ricadenti in "Insediamenti extragricoli in ambito rurale" per i quali si rimanda alla sezione specifica.

Il calcolo del valore delle aree libere rientranti negli ambiti territoriali consolidati, si ottiene applicando le seguenti formule:

ZONA EX PRG	AMBITO	I	Formula di riferimento Va
D1 Via Mattei	ASP-C1	0,20	$Sf \times Uf \times V \times I \times C$
D2 Via Einaudi	ASP-C2	0,20	$Sf \times Uf \times V \times I \times C$
D2-D3 Via Leopardi	ASP-C2/C3	0,20	$Sf \times Uf \times V \times I \times C$
D8 Via Maddalena	AUC-BS	0,20	$Sf \times Uf \times V \times I \times C$
D1 Il Prato	ASP-B1	0,20	$Sf \times 0.50 \times V \times I \times C$
D3 Via Prov. Nord	ASP-B2	0,20	$Sf \times Uf \times V \times I \times C$
D10 Via Prov. Vecchia	ASP-B3	0,20	$Sf \times Uf \times V \times I \times C$
D3 Albergo	ASP-CA Fg. 13 Map. 389	0,20	$Sf \times 0,61 \times V \times I \times C$
B1a Via della famiglia	AUC-A9a	0,25	$Sf \times 0.30 \times V \times C$
B7 Via Suor Maria Gili	AUC-B1 Fg. 24 Map. 910	0,25	$320.02 \times V \times I \times C$
B7 Via Suor Maria Gili	AUC-B1 Fg. 24 Mapp. 914-927-929-931	0,25	$534.60 \times V \times I \times C$
C2.6 Via donatori del sangue	AUC-A5	0,25	$Sf \times 0.30 \times V \times I \times C$
C2.9/B.1 Via quattro vie	AUC-B2	0,25	$Sf \times 0.4022 \times V \times I \times C$ (scadenza convenzione al 06/11/2024)
C2.14 Ex-Area Grazia	AUC-B3	0,15	$Sf \times 0.3436 \times V \times I \times C$ (scadenza convenzione al 11/12/2024)
C2.15 Via Rodari	AUC-B4	0,25	$Sf \times 0.2847 \times V \times I \times C$
Via 10 marzo 1946	AUC-B5	0,20	$Su \times V \times I \times C$
	f - art 25 d) Fg. 2 Mapp. 230 parte-232	I(*)	$900 \times V \times I(*) \times C$
	I(*) Incidenza dell'area sul valore del fabbricato:		
	I ₁ applicabile esclusivamente dalla data di approvazione definitiva del RUE		= 0.15
	I ₂ applicabile esclusivamente dalla data di stipula della convenzione urbanistica		= 0.20

AREE IN POC

Il valore delle aree rientranti negli ambiti urbanistici assoggettati a procedimento di Piano Operativo Comunale (POC), si ottiene applicando le seguenti formule.

Ambito 3.1	$Ut = 0,1643$
$Su \times V \times I_3 \times C$	$I_3 = 0,20$

Ambito 9.1	
$Su \times V \times I_3 \times C$	$I_3 = 0,20$

- I Incidenza dell'area sul valore del fabbricato:
I₁ da applicare dalla data di adozione del POC
I₂ da applicare dalla data di approvazione definitiva del POC
I₃ da applicare dalla data di stipula della convenzione urbanistica di attuazione dell'ambito

AREE LIBERE IN AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO

E' calcolato, come di seguito, il valore dei terreni oggetto della deliberazione consiliare n. 43 del 28/12/2022 e successiva rettifica con deliberazione consiliare n. 17 del 26/04/2023:

Ambito	Fg	Mapp	I	Ut	Formula di riferimento Va
Via Zambeccari	24	821-826	I ₄	-	$130 \times V \times I \times C$
9.2 a	16	parte 463-575-576-578-580	I(*)	-	$720 \times V \times I \times C$
6.2	24	776-778-783	I(*)	0,2238	$St \times Ut \times V \times I \times C$

- I(*) Incidenza dell'area sul valore del fabbricato:
I₃ da applicare dalla data di stipula della convenzione urbanistica = 0.20
I₄ da applicare per il lotto di Via Zambeccari dalla data di presentazione del PdC = 0.20

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Ambiti: A, B, C, D, E

Il valore delle aree dei nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia oggetto di adozione dei Piani Urbanistici di attuazione previsti dal RUE, verranno stabiliti in concomitanza dell'adozione dei medesimi.

INSEDIAMENTI EXTRAGRICOLI IN AMBITO RURALE: “a” “b” “c” “d” “e”

Il valore delle aree degli insediamenti extragricoli assoggettabili a sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica prevista dal RUE, verranno stabiliti in concomitanza dell'adozione dei medesimi. Prima di tali adozioni il valore delle aree si ottiene applicando le seguenti formule.

I valori di U_f e U_t contenuti nelle formule sono indicati nel RUE vigente.

AMBITO	I	Formula di riferimento V_a	
a	0,02	$S_f \times 0,50 \times V \times I \times C$	V valore fabbr. produttivo
b	0,02	$S_t \times U_t \times V \times I \times C$	V valore fabbr. produttivo
c	0,02	$S_f \times U_f \times V \times I \times C$	V valore fabbr. produttivo
d	0,15	$S_f \times 0,256 \times V \times I \times C$	V valore fabbr. produttivo
e	0,20	$S_f \times U_f \times V \times I \times C$	V valore fabbr. residenziale

Per la determinazione del valore delle aree che non rientrano nelle precedenti casistiche, l'interessato deve presentare istanza scritta all'Area tecnica.

DETERMINAZIONE DEL VALORE V DI UN FABBRICATO IN COMUNE COMMERCIO

Il valore di un fabbricato in comune commercio per usi residenziale, produttivo, commerciale e terziario viene dedotto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore del **fabbricato residenziale** di nuova costruzione, considerato l'andamento del mercato immobiliare locale viene assunto pari a:

$$V = 1800 \text{ €/mq per l'annualità 2024.}$$

Il valore del **fabbricato produttivo** di nuova costruzione, considerato l'andamento del mercato immobiliare locale viene assunto pari a:

$$V = 600 \text{ €/mq per l'annualità 2024.}$$

Il valore del **fabbricato commerciale** di nuova costruzione, considerato l'andamento del mercato immobiliare locale viene assunto pari a:

$$V = 1400 \text{ €/mq per l'annualità 2024.}$$

Il valore del **fabbricato terziario** di nuova costruzione, considerato l'andamento del mercato immobiliare locale viene assunto pari a:

$$V = 1350 \text{ €/mq per l'annualità 2024.}$$

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Ing. Marco Pesare

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione digitale" D. Lgs. 82/2005