



COMUNE DI BORGONE SUSA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Borgone Susa 24.01.2017

RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL' ACCERTAMENTO AI FINI I.M.U. E T.A.S.I.

Visto che il Regolamento I.U.C., approvato con deliberazione C.C. n° 13 del 28.04.2016, prevede all'art. 3, che la Giunta stabilisca annualmente i valori di minimi di accertamento dei terreni edificabili.

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.

Fabbricato parzialmente ultimato:

Il valore deve essere calcolato in base alla volumetria esistente della sola parte di edificio ancora non ancora ultimato.

Si prende atto che con della Deliberazione della Giunta Regionale del 14 novembre 2016, n. 29-4200 pubblicata sul BUR del 24.11.2016 è stata approvata la variante di Revisione del P.R.G.C. che consente l'edificazione all'interno delle aree Rn1-Rn2-Rn3-Rn4 che prima avevano un coefficiente riduttivo a causa dell'edificabilità differita delle stesse, pertanto a partire dal 1° Gennaio 2017 tale coefficiente riduttivo viene eliminato, in quanto non sussistono più i presupposti che ne avevano determinato l'applicazione.

ZONA nuovo piano	Indice di cubatura	Coefficiente riduttivo	Valore a mq	Valore a mc in caso di ristrutturazioni
NA	—		Zona non soggetta al	35,00€ per ogni mc

			versamento I.M.U. – T.A.S.I. in quanto non edificabile	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. T.A.S.I. 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. – T.A.S.I. 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. T.A.S.I. 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.-T.A.S.I. è quello riportato sulla dichiarazione di successione.

Nel caso di compravendita di terreni edificabili il valore ai fini dell'accertamento dei tributi I.M.U. -T.A.S.I. è quello dichiarato nell'atto notarile.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TERIBUTI
(Arch. Paola Margrit)

