



## COMUNE DI PAVIA DI UDINE

Provincia di Udine

### VALORI DELLE AREE FABBRICABILI SECONDO LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL P.R.G.C.

ai fini del calcolo dell'IMU per l'anno 2016

#### 1. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Visto il parere espresso dalla Commissione comunale nominata per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'IMU siti in Comune di Pavia di Udine con atto del 23 marzo 2016 con la quale propone di confermare per il 2016 i valori minimi delle aree fabbricabili indicati per l'anno 2015, con solo delle modifiche ed integrazioni nelle conclusioni.

##### Con delibera giuntale n. 50 del 4 aprile 2016:

- si confermano per l'anno 2016, i valori minimi al metro quadro delle aree fabbricabili situate sul territorio comunale, per l'applicazione della imposta municipale propria (IMU), già fissati per l'anno 2015,
- si recepiscono le riduzioni applicabili ai valori e le ulteriori precisazioni segnalate dalla Commissione a modifica ed integrazione delle premesse e conclusioni 2015,
- si stabilisce che si farà luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta municipale propria sugli immobili risulti versata, sulla base di valori dichiarati, in misura inferiore a quelli stabiliti con la presente deliberazione, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio.

#### 2. PREMESSE

- Le funzioni della Commissione non sono quelle di effettuare una perizia di stima sul valore delle aree fabbricabili, che viene effettuato singolarmente per ogni immobile, ma quelle di dare indicazioni sui valori minimi delle stesse.
- Nel procedere alla definizione dei valori che in seguito verranno indicati, sono state tenute in considerazione le disposizioni legislative vigenti in materia e in particolare il D.L. 06/12/2011 n.201, convertito con modificazioni in L.22/12/2011 n.214 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché di quanto stabilito nel nuovo regolamento IMU approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 29/09/2014 con atto n.29.
- Sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi; possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.
- Le norme fiscali IMU stabiliscono che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

##### PREMESSE E GIUDIZI DI STIMA RIPRESI DALLE PRECEDENTI DETERMINAZIONI:

- un'area fabbricabile viene valutata normalmente per comparazione con altre aree simili che siano oggetto di compravendita;
- i commissari, incaricati di dare il giudizio di stima per la loro esperienza professionale, sono in possesso di un numero sufficientemente ampio di casi trattati tanto da consentire una determinazione di stima riferita al metro quadro di superficie, costituente l'unico termine di confronto idoneo a valutare in modo equo tutte le aree fabbricabili;
- in linea generale l'individuazione del valore si intende riferito alla possibilità di trasformazione delle aree mediante la costruzione di "fabbricati ordinari";
- per ogni tipologia di area edificabile si sono prese in esame le destinazioni d'uso conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- dovendo procedere alla valutazione di valori presunti delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., non potendo valutare singolarmente le aree si è provveduto in via prudenziale alla determinazione di un valore "medio", comunque nel rispetto della congruità dei valori, tale da rendere l'applicazione dell'imposta al cittadino più equa possibile e di salvaguardare nello stesso tempo le necessità dell'Amministrazione Comunale;

#### 3. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

- ⇒ In tutte le aree soggette a servitù a causa di oleodotti, metanodotti, gasdotti, ferrovie ecc. si applica una riduzione dell'80% relativamente alle zone asservite, con eventuali valutazioni specifiche in casi particolari che limitino la edificabilità dell'area non asservita.
- ⇒ Per le aree centrali "Zone APR" con fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia il valore viene parificato alle aree "APR" in assenza di P.R.P.C. approvato.
- ⇒ Per le aree ricadenti in Ambito APR in Zona "Z3", così come risulta dal Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato, viene riconosciuta la riduzione del 60% sul valore attribuito agli ambiti APR in presenza di P.R.P.C. approvato.
- ⇒ Per le "Zone A7", considerato che dagli strumenti urbanistici vigenti tali aree sono classificate come aree inedificabili, ai fini IMU il valore minimo va determinato con il procedimento di valutazione dei terreni agricoli.
- ⇒ Per le "Zone A2" viene riconosciuta la riduzione dell'80% sul valore attribuito alle Zone "APR" in presenza di P.R.P.C. approvato.
- ⇒ Possono essere riconosciute le seguenti riduzioni:
  - in misura max. dell'80% in caso di assenza della possibilità edificatoria,
  - in misura max. del 30% in caso di limitazione dell'edificabilità,
- ⇒ Le riduzioni riconosciute possono non essere applicabili nel caso in cui particelle catastali distinte, le quali singolarmente possono godere della riduzione, sono confinanti ed appartenenti ad unico proprietario.
- ⇒ Per le Zone omogenee "C 1" - P.E.E.P. approvati - il valore viene parificato alle aree "C" in assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione e può essere riconosciuta la riduzione del 30%, visto che trattasi di aree soggette a vincolo di esproprio.
- ⇒ Per tutte le aree a destinazione residenziale (zone omogenee A-B-C/B4) interessate dal PAIR (Piano per l'Assetto Idrogeologico Regionale) è ammessa la riduzione del 5%;
- ⇒ Per le aree omogenee "D1" ricadenti all'interno del Piano Territoriale Infraregionale della Z.I.U., approvato con D.P.G.R. n° 0205/Pres. di data 8.7.2002, soggette al vincolo espropriativo e non inserite nel Piano di Acquisti triennale dello stesso Consorzio, potrà essere applicata una riduzione del 30% sul valore fissato.
- ⇒ Per le "Sottozone D1c", ricadenti all'interno del Piano Territoriale Infraregionale della Z.I.U., considerato che dagli strumenti urbanistici vigenti tali aree sono classificate come "aree a destinazione agricola", ai fini I.M.U. il valore minimo va determinato con il procedimento di valutazione dei terreni agricoli.
- ⇒ Per le "Sottozone D1e", ricadenti all'interno del Piano Territoriale Infraregionale della Z.I.U., considerato che dagli strumenti urbanistici vigenti tali aree sono classificate come "aree verdi con obbligo di rilevati antirumore" potrà essere applicata una riduzione del 50% sul valore fissato.
- ⇒ Per le "Sottozone D1f", ricadenti all'interno del Piano Territoriale Infraregionale della Z.I.U., considerato che dagli strumenti urbanistici vigenti tali aree sono classificate come "aree di verde pubblico interne al PTT" potrà essere applicata una riduzione del 50% sul valore fissato.
- ⇒ Per i fabbricati iscritti nella categoria catastale F/2 "fabbricati collabenti", privi di rendita, è dovuta l'imposta sulla base del valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.
- ⇒ Nel caso in cui nelle tabelle dei valori non sia presente la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.
- ⇒ Tutte le detrazioni di cui sopra non sono cumulabili ed il valore minimo determinato non dovrà comunque essere inferiore a quello determinabile con il procedimento di valutazione delle aree agricole.

Si ricorda che:

- ⇒ l'eventuale indennità di espropriazione è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione, qualora lo stesso risulti inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti.
- ⇒ C'è l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti, ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta.

**ZONE RESIDENZIALI "A - B - C" DEL CAPOLUOGO PAVIA DI UDINE  
E DELLE FRAZIONI DI LAUZACCO, LUMIGNACCO, PERCOTO**

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2016
<b>"A"</b>		
<b>APR</b> (Ambiti di piano urbanistico attuativo)	Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In assenza di P.R.P.C.  <b>€uro 18.00</b>
<b>APR</b> (Ambiti di piano urbanistico attuativo)	Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In presenza di P.R.P.C. approvato, con convenzione sottoscritta se di iniziativa privata <b>€uro 58.00</b>
<b>"B"</b>		
<b>B1</b> (Zona di completamento residenziale intensivo)	Non è ammessa la nuova costruzione ma ampliamento/sopraelevazione con indice max di 2,5 mc/mq	<b>€uro 50.00</b>
<b>B2</b> (Zona residenziale di completamento semintensivo)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	<b>€uro 48.00</b>
<b>B3</b> (Zona residenziale di completamento dell'edilizia rada esistente)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 1,00 mc/mq	<b>€uro 45.00</b>
<b>"C/B4"</b>		
<b>C</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 25.00</b>
<b>C/B4</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale con indice max. 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 55.00</b>
<b>C/B4</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale con indice max. oltre 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 70.00</b>

**ZONE RESIDENZIALI "A - B - C" DELLA FRAZIONE DI RISANO**

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2016
<b>"A"</b>		
<b>APR</b> (Ambiti di piano urbanistico attuativo)	Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In assenza di P.R.P.C.  <b>€uro 16.00</b>
<b>APR</b> (Ambiti di piano urbanistico attuativo)	Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In presenza di P.R.P.C. approvato, con convenzione sottoscritta se di iniziativa privata <b>€uro 52.00</b>
<b>"B"</b>		
<b>B1</b> (Zona di completamento residenziale intensivo)	Non è ammessa la nuova costruzione ma ampliamento/sopraelevazione con indice max di 2,5 mc/mq	<b>€uro 46.00</b>
<b>B2</b> (Zona residenziale di completamento semintensivo)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	<b>€uro 38.00</b>
<b>B3</b> (Zona residenziale di completamento dell'edilizia rada esistente)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 1,00 mc/mq	<b>€uro 36.00</b>
<b>"C/B4"</b>		
<b>C</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 20.00</b>
<b>C/B4</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale con indice max. 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 48.00</b>
<b>C/B4</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale con indice max. oltre 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 66.00</b>

Prospetto dei valori delle aree edificabili 2016 per i tributi del Comune di Pavia di Udine

**ZONE RESIDENZIALI "A - B - C" DELLE FRAZIONI MINORI E LOCALITA'  
(Chiasottis, Cortello, Moretto, Muris, Persereano, Popereacco, Ronchi, Selvuzzis e Vallisella)**

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2016
<b>"A"</b>		
<b>APR</b> (Ambiti di piano urbanistico attuativo)	Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In assenza di P.R.P.C.  <b>€uro 16.00</b>
<b>APR</b> (Ambiti di piano urbanistico attuativo)	Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In presenza di P.R.P.C. approvato, con convenzione sottoscritta se di iniziativa privata <b>€uro 40.00</b>
<b>"B"</b>		
<b>B1</b> (Zona di completamento residenziale intensivo)	Non è ammessa la nuova costruzione ma ampliamento/sopraelevazione con indice max di 2,5 mc/mq	<b>€uro 42.00</b>
<b>B2</b> (Zona residenziale di completamento semintensivo)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	<b>€uro 38.00</b>
<b>B3</b> (Zona residenziale di completamento dell'edilizia rada esistente)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 1,00 mc/mq	<b>€uro 36.00</b>
<b>"C/B4"</b>		
<b>C</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 20.00</b>
<b>C/B4</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale con indice max. 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 42.00</b>
<b>C/B4</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale con indice max. oltre 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 51.00</b>

**ZONE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI "D"**

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq. per l'anno 2016
<b>"D"</b>		
<b>D1</b> (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse regionale)	Aree soggette ad esproprio in Zona Industriale Udinese	<b>€uro 9,00</b>
<b>D2</b> (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse comprensoriale e comunale)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 10,00</b>
<b>D2</b> (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse comprensoriale e comunale)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 30,00</b>
<b>D3</b> (Ambiti degli agglomerati industriali ed artigianali singoli esistenti)	L'edificazione è ammessa per ampliamenti delle attività produttive esistenti	<b>€uro 25,00</b>

**ZONE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE "H"**

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2016
<b>"H"</b>		
<b>H2</b> (Attività commerciali e terziarie di previsione)	L'edificazione è ammessa, con indice max. di 30% di superficie coperta, previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale.	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 15,00</b>
<b>H2</b> (Attività commerciali e terziarie di previsione)	L'edificazione è ammessa, con indice max. di 30% di superficie coperta, previa approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale.	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 40,00</b>
<b>H3</b> (Attività commerciali e terziarie esistenti)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	<b>€uro 32,00</b>

Prospetto dei valori delle aree edificabili 2016 per i tributi del Comune di Pavia di Udine