



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 2019

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 21 gennaio 2019 con la quale, propone di confermare per il 2019 i valori minimi delle aree fabbricabili indicati per l'anno 2018, di istituire i valori per la nuova zona B convenzionata, adottata con la variante al PRPG n.49/2018 e di allineare i valori della frazione di Lumignacco ai valori già previsti per la frazione di Risano;

Con delibera giuntale n. 20 del 24/01/2019:

- Si confermano, per l'anno 2019, i valori minimi al metro quadro delle aree fabbricabili situate sul territorio comunale, per l'applicazione della imposta municipale propria (IMU), così come riportati nel verbale della Commissione comunale incaricata, che ha confermato i valori già deliberati per l'anno 2018 con atto n.43/2018;
- Si recepiscono le variazioni introdotte dalla suddetta Commissione alle tabelle dei valori con:
 - istituzione dei valori per la nuova zona "B3 convenzionata" adottata con la variante al PRPG n.49/2018,
 - allineamento dei valori della frazione di Lumignacco ai valori già previsti per la frazione di Risano;
- 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 considerazioni 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/edilizi.
- 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.
- Si introducono i valori specifici per le Zone "B convenzionate" istituite con l'adozione della variante al P.R.G.C. n° 49. Sono quelle aree residenziali di completamento che per loro caratteristiche specifiche richiedono l'attuazione in forma convenzionata, attraverso il rilascio di concessione o autorizzazione subordinata a particolare convenzione volta a coniugare, nell'esecuzione delle opere, azioni che rivestono interesse pubblico accanto a quello privato.
- la frazione di Lumignacco viene ora inserita nella tabella intermedia dei valori specifici della frazione di Risano per la particolarità del mercato immobiliare che non è più riconducibile ai valori del capoluogo e delle frazioni maggiori, né è da equiparare a quello delle frazioni minori.

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

Le agevolazioni e le riduzioni applicabili ai valori minimi ai fini del calcolo dell'IMU, sono le seguenti:

- ⇒ 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 ZIU del Consorzio COSEF, 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 ZIU, 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 ZIU, 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 ZIU, 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.
- ⇒ 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:

- il Consorzio Z.I.U. per la gestione della Zona Industriale Udinese (ZIU) ha cambiato denominazione in COSEF – Consorzio di Sviluppo Economico del Friuli.
- con delibera consiliare n.45 del 5/12/2018 è stata adottata la Variante n.49 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pavia di Udine, che produce effetto sul calcolo dell'IMU già dal 1° gennaio 2019.
- 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.
- 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.

ZONE RESIDENZIALI "A – B – C" DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI DI LAUZACCO E PERCOTO

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2019
"A"		
APR (Ambiti di piano urbanistico attuativo)	Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In assenza di P.R.P.C. €uro 17.00 In presenza di P.R.P.C. approvato, con convenzione sottoscritta se di iniziativa privata €uro 55.00
"B"		
B1 (Zona di completamento residenziale intensivo)	Non è ammessa la nuova costruzione ma ampliamento/sopraelevazione con indice max di 2,5 mc/mq	€uro 47.00
B2 (Zona residenziale di completamento semintensivo)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	€uro 45.00
B3 (Zona residenziale di completamento dell'edilizia rada esistente)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 1,00 mc/mq	€uro 42.00
B3 convenzionata (Zona residenziale di completamento/ricomversione dell'edilizia soggetta a convenzione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di Convenzione L'edificazione è ammessa previa approvazione di Convenzione	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 26.00 In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 42.00
"C / B4"		
C (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 23.00
B4 (Zona di espansione C con opere infrastrutture cedute al Comune)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale con indice max. 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 52.00
	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale con indice max. oltre 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 66.00

ZONE RESIDENZIALI "A – B – C" DELLE FRAZIONE DI LUMIGNACCO E RISANO

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2019
"A"		
APR (Ambiti di piano urbanistico attuativo)	Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In assenza di P.R.P.C. €uro 15.00 In presenza di P.R.P.C. approvato, con convenzione sottoscritta se di iniziativa privata €uro 49.00
"B"		
B1 (Zona di completamento residenziale intensivo)	Non è ammessa la nuova costruzione ma ampliamento/sopraelevazione con indice max di 2,5 mc/mq	€uro 44.00
B2 (Zona residenziale di completamento semintensivo)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	€uro 36.00
B3 (Zona residenziale di completamento dell'edilizia rada esistente)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 1,00 mc/mq	€uro 34.00
B3 convenzionata (Zona residenziale di completamento/ricomversione dell'edilizia soggetta a convenzione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di Convenzione L'edificazione è ammessa previa approvazione di Convenzione	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 26.00 In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 34.00
"C / B4"		
C (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 19.00
B4 (Zona di espansione C con opere infrastrutture cedute al Comune)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale con indice max. 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 45.00
	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale con indice max. oltre 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 63.00

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 2019
"A"		
APR (Ambiti di piano urbanistico attuativo)	Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In assenza di P.R.P.C. €uro 15.00 In presenza di P.R.P.C. approvato, con convenzione sottoscritta se di iniziativa privata €uro 38.00
"B"		
B1 (Zona di completamento residenziale intensivo)	Non è ammessa la nuova costruzione ma ampliamento/sopraelevazione con indice max di 2,5 mc/mq	€uro 40.00
B2 (Zona residenziale di completamento semintensivo)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	€uro 36.00
B3 (Zona residenziale di completamento dell'edilizia rada esistente)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 1,00 mc/mq	€uro 34.00
B3 convenzionata (Zona residenziale di completamento/ricomversione dell'edilizia soggetta a convenzione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di Convenzione L'edificazione è ammessa previa approvazione di Convenzione	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 26.00 In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 34.00
"C / B4"		
C (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 19.00
B4 (Zona di espansione C con opere infrastrutture cedute al Comune)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale con indice max. 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 40.00
	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale con indice max. oltre 1,20mc/mq	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 48.00

ZONE INDUSTRIALI – ARTIGIANALI "D"

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq. per l'anno 2019
"D"		
D1 (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse regionale)	Aree soggette ad esproprio in ZIU - Zona Industriale Udinese -	€uro 8.00
D2 (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse comprensoriale e comunale)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 9.00
	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 27.00
D3 (Ambiti degli agglomerati industriali ed artigianali singoli esistenti)	L'edificazione è ammessa per ampliamenti delle attività produttive esistenti	€uro 22.00

ZONE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE "H"

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2019
"H"		
H2 (Attività commerciali e terziarie di previsione)	L'edificazione è ammessa, con indice max. di 30% di superficie coperta, previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale.	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 13.00
	L'edificazione è ammessa, con indice max. di 30% di superficie coperta, previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale.	In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione €uro 36.00
H3 (Attività commerciali e terziarie esistenti)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	€uro 29.00