



# COMUNE DI PAVIA DI UDINE

Provincia di Udine

## VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU 2021 SECONDO LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL P.R.G.C.

Visto il parere espresso il 1° febbraio 2021 dalla Commissione comunale nominata per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'IMU siti in Comune di Pavia di Udine, **con delibera giuntale n. 16 del 4/2/2021:**

- 1) **SI CONFERMANO, per l'anno 2021**, 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 riproposto i **valori già deliberati per l'anno 2019** con atto n. 20 del 24 gennaio 2019 e **per l'anno 2020** con la delibera consiliare di approvazione aliquote e detrazioni IMU 2020 n. 12 del 12 maggio 2020, **con le seguenti modifiche:**
  - **riduzione del valore per le zone D1 (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse regionale) a € 7,00 per quelle soggette al vincolo espropriativo previsto dal P.T.I. ZIU,**
  - **introduzione di una nuova tipologia di area in ZIU il cui valore è determinato dagli atti di convenzione stipulate con il COSEF (Consorzio di Sviluppo economico per l'area del Friuli) o dalla tabella dei prezzi del Consorzio stesso;**
- 2) **SI CONFERMANO le agevolazioni e le riduzioni applicabili ai valori stessi, già adottate per gli anni scorsi, con il RECEPIMENTO delle seguenti variazioni introdotte** dalla suddetta Commissione:
  - Per i fabbricati iscritti nella categoria catastale F/2 "fabbricati collabenti", privi di rendita, soggetti a IMU sulla base del valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, viene riconosciuta una riduzione del 20% calcolata limitatamente alla superficie coperta;
  - **Il venir meno già dall'anno 2019 della possibilità di applicare la riduzione del 30% prevista per le aree omogenee "D1" ricadenti all'interno del Piano Territoriale Infraregionale ZIU del COSEF, soggette al vincolo espropriativo e non inserite nel Piano di Acquisti triennale dello stesso Consorzio, visto che il Consorzio COSEF con atto del 28/3/2019 ha deliberato di non applicare più l'istituto del Piano di acquisti triennale.**
- 3) **SI STABILISCE**, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, che non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta nei casi in cui sia stata versata l'IMU sulla base di un valore non inferiore a quelli stabiliti con la presente deliberazione e a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata ovvero nelle scritture contabili aziendali, un valore superiore a quello deliberato.

## ESTRATTO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE DEL 1° FEBBRAIO 2021

### 1. 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 minimi che in seguito verranno indicati, sono state tenute in considerazione le disposizioni legislative vigenti in materia e in particolare i commi da 739 a 783 dell'art. 1, Legge n. 160/2019, aventi ad oggetto la disciplina dell'IMU, nonché di quanto stabilito nel nuovo regolamento IMU approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 27/07/2020 con atto n.24;
- Si sono tenute in considerazione, altresì, le precedenti premesse e determinazioni esperite fino all'anno 2019;
- 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.

### 2. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per l'anno 2021 la Commissione propone:

- 1) Di confermare i valori minimi delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'imposta municipale propria (IMU) già adottati per l'anno 2019 e 2020 con la variazione solo al valore per le zone D1 (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse regionale) per la distinzione delle aree in due tipologie:

D1 (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse regionale)	Aree in ZIU - Zona Industriale Udinese - soggette al vincolo espropriativo previsto dal P.T.I.	<b>€uro 7,00</b>
	Aree in ZIU convenzionate con il Consorzio COSEF	<b>come da atti di convenzione o tabella prezzi COSEF</b>

- 2) Di confermare le agevolazioni e le riduzioni applicabili ai valori stessi, già adottate per gli anni scorsi, con le seguenti precisazioni/integrazioni:
  - ⇒ Per i fabbricati iscritti nella categoria catastale F/2 "fabbricati collabenti", privi di rendita, soggetti a IMU sulla base del valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, viene riconosciuta una riduzione del 20% calcolata limitatamente alla superficie coperta;
  - ⇒ Il venir meno già dall'anno 2019 della possibilità di applicare la riduzione del 30% prevista per le aree omogenee "D1" ricadenti all'interno del Piano Territoriale Infraregionale ZIU del Consorzio COSEF, soggette al vincolo espropriativo e non inserite nel Piano di Acquisti triennale dello stesso Consorzio, visto che il Consorzio COSEF con atto del 28/3/2019 ha deliberato di non applicare più l'istituto del Piano di acquisti triennale.

### 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 "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 PTI" potrà essere applicata una riduzione del 50% sul valore fissato.
- ⇒ Per i fabbricati iscritti nella categoria catastale F/2 "fabbricati collabenti", privi di rendita, soggetti a IMU sulla base del valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, viene riconosciuta una riduzione del 20% calcolata limitatamente alla superficie coperta.
- ⇒ 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:

- dall'anno 2020 è entrato in vigore un Nuovo regolamento comunale IMU per l'applicazione delle norme legislative introdotte dalla L.160/2019 che ha disciplinato la "nuova IMU" e l'art. 7 dello stesso regolamento norma il valore delle aree edificabili ai fini degli adempimenti IMU;
- il Consorzio COSEF, come da loro delibera del 28/3/2019, ha abolito lo strumento del Piano di acquisti triennali, per cui già dall'anno 2019 viene meno la possibile riduzione del 30% prevista per le aree omogenee "D1" per mancanza di diversificazione delle aree stesse all'interno del Piano Territoriale Infraregionale ZIU;
- 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, PERCOTO (E LUMIGNACCO FINO AL 2018)**

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2021
<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 Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In assenza di P.R.P.C. <b>€uro 17.00</b> In presenza di P.R.P.C. approvato, con convenzione sottoscritta se di iniziativa privata <b>€uro 55.00</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 47.00</b>
<b>B2</b> (Zona residenziale di completamento semintensivo)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	<b>€uro 45.00</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 42.00</b>
<b>B3 convenzionata</b> (Zona residenziale di completamento/ricomposizione 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 <b>€uro 26.00</b> In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 42.00</b>
<b>"C / B4"</b>		
<b>C</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale con indice max. 1,20mc/mq	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 23.00</b> In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 52.00</b>
<b>B4</b> (Zona di espansione C con opere infrastrutture cedute al Comune)	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 <b>€uro 66.00</b>

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

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2021
<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 Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In assenza di P.R.P.C. <b>€uro 15.00</b> In presenza di P.R.P.C. approvato, con convenzione sottoscritta se di iniziativa privata <b>€uro 49.00</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 44.00</b>
<b>B2</b> (Zona residenziale di completamento semintensivo)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	<b>€uro 36.00</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 34.00</b>
<b>B3 convenzionata</b> (Zona residenziale di completamento/ricomposizione 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 <b>€uro 26.00</b> In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 34.00</b>
<b>"C / B4"</b>		
<b>C</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale con indice max. 1,20mc/mq	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 19.00</b> In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 45.00</b>
<b>B4</b> (Zona di espansione C con opere infrastrutture cedute al Comune)	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 <b>€uro 63.00</b>

**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 2021
<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 Per ampliamenti o nuove costruzioni è ammesso un indice max di 3.00 mc/mq	In assenza di P.R.P.C. <b>€uro 15.00</b> In presenza di P.R.P.C. approvato, con convenzione sottoscritta se di iniziativa privata <b>€uro 38.00</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 40.00</b>
<b>B2</b> (Zona residenziale di completamento semintensivo)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	<b>€uro 36.00</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 34.00</b>
<b>B3 convenzionata</b> (Zona residenziale di completamento/ricomposizione 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 <b>€uro 26.00</b> In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 34.00</b>
<b>"C / B4"</b>		
<b>C</b> (Zona di espansione)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale con indice max. 1,20mc/mq	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 19.00</b> In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 40.00</b>
<b>B4</b> (Zona di espansione C con opere infrastrutture cedute al Comune)	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 <b>€uro 48.00</b>

**ZONE INDUSTRIALI – ARTIGIANALI "D"**

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq. per l'anno 2021
<b>"D"</b>		
<b>D1</b> (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse regionale)	Aree in ZIU - Zona Industriale Udinese - soggette al vincolo espropriativo previsto dal P.T.I. Aree in ZIU convenzionate con il Consorzio COSEF	<b>€uro 7,00</b> <b>come da atti di convenzione o tabella prezzi COSEF</b>
<b>D2</b> (Ambiti degli agglomerati industriali di interesse comprensoriale e comunale)	L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale L'edificazione è ammessa previa approvazione di un Piano Attuativo Comunale	In assenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 9,00</b> In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 27,00</b>
<b>D3</b> (Ambiti degli agglomerati industriali ed artigianali singoli esistenti)	L'edificazione è ammessa per ampliamenti delle attività produttive esistenti	<b>€uro 22,00</b>

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

Zona omogenea	Indici fabbricabilità massimi	Valori al mq per l'anno 2021
<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 Attuativo Comunale. 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 <b>€uro 13,00</b> In presenza di inizio lavori di opere di urbanizzazione <b>€uro 36,00</b>
<b>H3</b> (Attività commerciali e terziarie esistenti)	Sono ammesse nuove costruzioni con indice max. di 2,00 mc/mq	<b>€uro 29,00</b>