

# Comune di Motta Baluffi

## tabella valori delle aree fabbricabili attribuiti ai fini I.M.U. - anno 2013 -

n°	destinazione urbanistica delle aree nel P.G.T. vigente	valore in €
0	Ambito Storico Urbano-A1	vedi nota <sup>(1)</sup>
1	Ambito Residenziale di Vecchio Impianto-B1	38,00
1a	Ambito Residenziale di Recente Impianto-B2	25,00
2	Ambito Produttivo Esistente-BD	21,00
3	Ambito Residenziale di Espansione-C (ex zone C)	20,00
	Ambito Produttivo di Espansione-D (ex zone D)	15,00
4	Fabbricati collabenti <sup>(2)</sup>	25,00 <sup>(3)</sup>
5	Fabbricati dichiarati inagibili	50% di R.C.
6	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	0,00
12	Impianti fotovoltaici "a terra" <sup>(4)</sup> , non di impresa agricola <sup>(5)</sup>	R.C. assegnata

<sup>1</sup> valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale;

<sup>2</sup> quando al fabbricato e/o all'U.I. vengono a mancare le caratteristiche di redditività e catastalmente censito in Cat. F/2;

<sup>3</sup> ovvero valore dichiarato con perizia tecnica;

<sup>4</sup> accatastamento cat. D/1 – applicazione dell'I.C.I. ( Cassazione S.T. 27.10.2009 n° 22690);

<sup>5</sup> gli impianti vincolati all'azienda agricola, ancorché accatastati, sono considerati beni strumentali non soggetti ad I.C.I.

**RELAZIONE IN MERITO AL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**  
**per la disciplina dell'I.M.U -**  
**valori determinati all'anno 2013 -**

Considerata l'opportunità di definire per l'anno 2013 i valori delle aree, nel territorio comunale, comunque fabbricabili e con la sola esclusione delle aree agricole, si relaziona come segue :

1. la normativa principale di riferimento, oltre le varie sentenze, è disciplinata dal D.Lgs. 30.12.1992 n° 504 art. 5 comma 5°;
2. il Comune ha adottato il nuovo strumento urbanistico P.G.T. con deliberazione di Consiglio comunale n.32 del 27/12/2012;
3. la normativa pertinente le comunicazioni ai proprietari delle avvenute variazioni urbanistiche, ancorché della natura di area fabbricabile nel P.G.T., è disciplinata dall'art. 31 comma 20 della Legge 27.12.2002 n° 289;
4. la Legge Regionale n° 12/2005 distingue, nel procedimento di formazione del P.G.T., lo strumento del Documento di Piano, del Piano delle Regole del Piano dei Servizi ed assegnandone ruoli distinti e nel senso che :
  - *le previsioni del DdP non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Art. 8 c. 3); la capacità edificatoria è subordinata alla acquisizione degli indici; tuttavia il valore delle aree ricomprese negli Ambiti di Trasformazione gode della vocazione edificatoria superiore alla valutazione degli Ambiti Agricoli e/o Aree destinate all'agricoltura;*
  - *il PdR individua l'ambito Residenziale di Vecchio Impianto e di Recente Impianto ed in esso l'Ambito Storico Urbano e le indicazioni contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (immediata edificabilità);*
  - *il PdS individua le aree di interesse collettivo preordinate all'asservimento pubblico, ma non preclude ai privati il ricorso ad uno strumento di programmazione negoziata attraverso il quale si determina anche una redistribuzione degli indici ancorchè con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal DdP;*
5. ai fini dell'imposta un'area deve essere considerata "fabbricabile" quando è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale (*Cassazione, ordinanza n. 24747 del 06.12.2010*) e con la sola esclusione dell'area il cui utilizzo è dimostrato ai soli fini pertinenziali del fabbricato sulla quale catastalmente insiste (*area e fabbricato in una unica scheda catastale di U.I.*);
6. la mancata indicazione di pertinenzialità dell'area, ancorchè con proprio indice di utilizzazione fondiaria, ovvero area dotata di autonoma indicazione catastale, è viceversa un'area assoggettata all'imposta (*Cassazione sentenza n° 19638 del 11.09.2009*);
7. le aree inserite nel Piano dei Servizi (PdS), ancorché preordinate alla cessione volontaria a scorporo, sono classificate con indice di edificazione assegnato alla titolarità dell'area e/o ad essa trasferibile e quindi si ritiene compatibile l'attribuzione di un valore pertinente.

Nella pagina successiva si allega la tabella dei valori per l'anno 2013 ed a seguire, sino a nuovo aggiornamento richiesto.