COMUNE DI VICENZA

SETTORE TRIBUTI

DIRETTIVA INTERNA DEL DIRETTORE PGN° 91871/2015 DEL 24/08/2015

(art. 107 D. Lgs. N. 267/2000)

A seguito dei problemi interpretativi ed applicativi insorti successivamente all'adozione della delibera di Giunta Comunale n. 195 del 2013, si danno le seguenti istruzioni.

1) Per quanto riguarda le "ZONE DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE (ex RSA) e AREE DI VALORE STORICO AMBIENTALE (RSA1 - RSA2 – RSA3 – RSA4 – RSA* ex 6), la delibera non chiarisce come valutare, in caso di interventi edilizi, i locali con altezza inferiore ai minimi previsti per legge. La superficie di tali locali però concorre ad incrementare il valore dell'area in quanto superficie commerciale.

DIRETTIVA IN MERITO

Pertanto, in presenza di locali non abitabili (altezza inferiore rispetto al minimo di legge) ubicati in qualsiasi piano fuori terra ed oggetto di interventi, la superficie utile degli stessi viene ridotta del 50% come da consolidata prassi estimativa applicata ai locali accessori.

2) Nell'allegato 1, ai titoli: ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO non è precisata la modalità di calcolo della superficie fondiaria per i casi ricadenti nelle zone Urbanistiche B11; B13; B14 e B15 in quanto prive di indice di utilizzazione fondiaria.

Inoltre, per i casi individuati con l'art. 61 "SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO FAMILIARE", richiamato nel Regolamento IMU, nella delibera di G.C. n. 195/2013 non sono stati indicati i metodi di calcolo per determinare il valore imponibile accertabile.

DIRETTIVA IN MERITO

A) Nelle zone residenziali senza indice di utilizzazione fondiaria (B11, B13, B14 e B15) ma con presenti potenzialità edificatorie, la superficie fondiaria (SF) viene determinata in base al rapporto tra la superficie utile e l'indice di utilizzazione fondiaria (SF = SU/IF) assumendo come indice di utilizzazione fondiaria 0,35 mq./mq., indipendentemente dalla destinazione urbanistica in cui ricade l'intervento. Il valore unitario da utilizzare è quello corrispondente al valore previsto dalla Delibera per l'indice 0,35 mq./mq. nella zona omogenea in cui ricade l'intervento (allegato 5 delibera di G.C. n. 195/2013).
Si è assunto tale indice perché è quello minimo previsto dallo strumento urbanistico generale comunale e perché tale indice è ritenuto più consono alla tipologia degli edifici esistenti nelle zone sopracitate.

B) Art. 61 "SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO FAMILIARE": l'imposta a titolo di area edificabile dev'essere versata dalla data in cui viene firmata la convenzione fino alla data di fine lavori. La suddetta convenzione certifica il possesso dei

requisiti di cui all'art. 61 delle N.T.O. del P.I., richiamato all'art. 8, comma 5, del Regolamento I.U.C., componente I.M.U. adottato con delibera di C.C. n. 19 del 30/04/2014.
La superficie fondiaria (SF) viene determinata in base al rapporto tra la superficie utile e l'indice di utilizzazione fondiaria (SF = SU/IF).
Si assume come indice di utilizzazione fondiaria 0,35 mq./mq., indipendentemente dalla destinazione urbanistica in cui ricade l'intervento. Il valore unitario da utilizzare è quello corrispondente al valore previsto dalla delibera comunale per l'indice 0,35 mq./mq. nella zona omogenea in cui ricade l'intervento.
Si è considerato tale indice perché è quello minimo previsto dallo strumento urbanistico generale comunale e perché tale indice è ritenuto più consono alla tipologia del fabbricato da realizzare in base all'art. 61 suddetto.

3) In caso di interventi edilizi in zona Rurale-Agricola non è stata operata una distinzione tra le destinazioni residenziali e le destinazioni funzionali al fondo rurale/agricolo e ciò dà adito a considerare tutti gli interventi con destinazione residenziale (allegati 1 e 3 della delibera di G.C. n. 195/2013).

DIRETTIVA IN MERITO
Nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione, nuova costruzione e ampliamento di fabbricati con destinazione non residenziale ma funzionali al fondo (ad esempio: ricoveri attrezzi e/o annessi rustici, stalle, ecc.), la superficie fondiaria da considerare è pari alla superficie lorda del/dei fabbricati oggetto di lavori ottenuta sommando le superfici di tutti i piani fuori terra ridotta del 50% come da consolidata prassi estimativa.
Il valore al metro quadrato da attribuire all'area viene assimilato ai valori previsti per le zone a DESTINAZIONE ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE e alle zone per INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI.

4) Negli allegati 2 e 4 della delibera di G.C. n. 195/2013 non è chiaro se nella sommatoria delle spese da decurtare dal valore imponibile fino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione concorrono anche tutte le spese tecniche progettuali e gli oneri di urbanizzazione primaria.

DIRETTIVA IN MERITO
Dal valore imponibile accertabile saranno decurtate le spese necessarie alla realizzazione \delle opere di urbanizzazione idoneamente documentate, comprese le spese tecniche progettuali e gli oneri di urbanizzazione primaria, fino alla data di realizzazione delle opere stesse.
Sono sempre esclusi gli interessi passivi.

IL DIRETTORE
SETTORE "TRIBUTI"
Fausto Zavagnin