

**ALLEGATO A" ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 199 DEL
28/11/2018**

VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI IMU (ALLEGATO B).

ZONA 1 : fogli catastali n. 4 e 5

ZONA 2 : fogli catastali n. 1, 2, 3, 6, 7, e 33 e 34 (limitatamente alla zona Monte Berico, circoscritta da P.le Vittoria, via Casanova, viale Risorgimento, B.go Berga, via Tiepolo, via S. Bastiano, viale X Giugno) e 46 (all'interno dei viali Mazzini, Milano e Venezia).

ZONA 3 : fogli catastali n. 64 (all'interno di viale Dal Verme), 61 (all'interno di viale Diaz), 73 (all'interno di viale Dal Verme), 78 (all'interno di via Quadri, via Ragazzi 99 e angolo viale Trieste), 81, 82 (all'interno di via Quadri), 8 (all'interno della ferrovia VI-TV), 13 (all'interno di via Dello Stadio) e la parte residua del 33, del 34 e del 46.

ZONA 4 : fogli catastali n. 49, 48, 44 (all'interno di viale Del Sole), 45, 63, 60, 71, 72, 77, 9, 10 (all'interno di via A. Moro), 11 (all'interno di via A. Moro), 14, 37, 41, 36, 35 e la parte residua dei fogli n. 61, 73, 78, 82, 13, 8 e 64.

ZONA 5 : fogli catastali n. 51, 50, 47, 62, 59, 56, 57, 66, 69, 74, 79, 76, 15, 17, 18, 20, 21, 42, 27, 28, 30 e la parte residua dei fogli n. 11 e 44.

ZONA 6 : fogli catastali n. 43, 58, 55, 67, 68, 70, 65, 75, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 12, 16, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 31, 32, 40, 39, 38, 54, 53, 52 e la parte residua del foglio n. 10.

ZONE DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE (ex RSA)

A 1 (Centro Storico)

In caso di interventi edilizi, di cui all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n. 504/92 richiamato dall'art. 13 comma 3 D. Lgs. n. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011, ricadenti nella zona del centro storico (A1), per determinare il valore imponibile ai fini IMU è necessario quantificare la superficie fondiaria (SF = SU / UF (dove SF = Superficie fondiaria, SU = corrisponde alla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra abitabili, compresi eventuali piani sottotetti, al lordo delle murature e UF = Indice di utilizzazione fondiaria indicato). 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%.

La superficie fondiaria è determinata assumendo un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1 mq/mq e:

- dalla superficie utile massima realizzabile dal fabbricato esistente in caso di intervento edilizio sull'intero immobile, oltre ad eventuali ampliamenti;
- dalla sola superficie utile della porzione di fabbricato oggetto di intervento edilizio in caso di intervento parziale sull'immobile.

Laddove dalla superficie fondiaria calcolata residui una maggiore superficie catastale, si ritiene che il valore venale dell'area abbia un incremento. Pertanto si stabilisce, per la superficie residua, un valore abbattuto del 50% di quanto previsto in tabella fino al raggiungimento di un incremento massimo dell'imponibile del 50%.

ZONA	DESTINAZIONE P.I.	VALORE
1	A1	1300 €/mq
2	A1 + ALTRI	1000 €/mq

A2 (TESSUTI E BORGHI STORICI) - A3 (CENTRO STORICO MINORE) – A4 (COMPLESSI ED IMMOBILI STORICI E DI INTERESSE CULTURALE)

La superficie fondiaria, necessaria per determinare il valore imponibile ai fini IMU, è quantificata attraverso il seguente calcolo matematico:

$SF = SU / UF$ (dove SF = Superficie fondiaria, SU = corrisponde alla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra abitabili, compresi eventuali piani sottotetti, al lordo delle murature e UF = Indice di utilizzazione fondiaria indicato). 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%.

A2 (TESSUTI E BORGHI STORICI)

Alle zone ricadenti nelle schede del Piano Norma sotto riportate, viene applicato un valore di **275 €/mq** sulla superficie fondiaria (SF) ricavata dalla superficie utile (SU), considerando un indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq:

- “A2-P15”, “A2-P16”, “A2-P17”, “A2-P18”.

Alle zone ricadenti nelle schede del Piano Norma sotto riportate, viene applicato un valore di **330 €/mq** sulla superficie fondiaria (SF) ricavata dalla superficie utile (SU), considerando un indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq:

- “A2-P10”.

Alle zone ricadenti nelle schede del Piano Norma sotto riportate, viene applicato un valore di **630 €/mq** sulla superficie fondiaria (SF) ricavata dalla superficie utile (SU), considerando un indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 1 mq/mq:

- “A2-P14”, “A2-P13”, “A2-P12”.

Alle zone ricadenti nelle schede del Piano Norma sotto riportate, viene applicato un valore di **850 €/mq** sulla superficie fondiaria (SF) ricavata dalla superficie utile (SU), considerando un indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 1 mq/mq:

- “A2-P9”, “A2-P4”, “A2-P7”, “A2-P6”, “A2-P5”, “A2-P3”, “A2-P1”, “A2-P2”, “A2-P8”.

A3 (CENTRO STORICO MINORE)

Alle zone ricadenti nelle schede del Piano Norma sotto riportate, viene applicato un valore di **275 €/mq** sulla superficie fondiaria (SF) ricavata dalla superficie utile (SU), considerando un indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq:

- “A3-P1” (Maddalene Vecchie)

Alle zone ricadenti nelle schede del Piano Norma sotto riportate, viene applicato un valore di **200 €/mq** sulla superficie fondiaria (SF) ricavata dalla superficie utile (SU), considerando un indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0.35 mq/mq:

- “A3-P2” (S. Pietro Intrigogna)

A4 PIU' ALTRE VARIE

Le aree ricadenti nelle Zone A4 più altre varie del P.I. (art. 14 N.T.O.) sono state identificate come nuclei numerici indicati nell'Allegato C. Per attribuire il relativo valore sono state accorpate in modo omogeneo ed equiparate, in base alle loro caratteristiche e alla loro ubicazione, alle altre zone urbanistiche residenziali circostanti presenti nel territorio comunale.

Per i nuclei, di cui alle numerazioni sotto descritte, si considera un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.35 mq/mq, e, sulla superficie fondiaria (SF) ricavata dalla superficie utile (SU), viene applicato un valore:

- di **200 €/mq** per i n. 17, dal 23 al 30, dal 36 al 39, 42,43, 48, 49, dal 55 al 57, dal 63 al 67, dal 72 al 92, 98, dal 100 al 104, dal 109 al 111, 113, 116, 117, dal 126 al 132, 134, dal 137 al 143, 145, dal 147 al 152, dal 162 al 168, 171, 172, 175, dal 179 al 183, dal 195 al 197, 199, 200, dal 202 al 213, 219, dal 226 al 228, dal 231 al 234, 240, 241, dal 246 al 249, dal 251 al 254, dal 258 al 262, 264, 266, 268, 272, 274,275, 284, 296, 299, 300, 302, 303, 309, 313, 314, 316, 317, 339, 402;
- di **300 €/mq** per i n. dal 9 al 14, 18, dal 20 al 22, dal 31 al 35, 46,58, 59, 125, dal 153 al 158, 160, 161,

dal 189 al 193, dal 214 al 218, 255, 285, 294, 315, 319, 323, 332, 342; 425;

- di **350 €/mq** per i n. 122, 320, 337, 338.

Per i nuclei, di cui alle numerazioni sotto descritte, si considera un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.50 mq/mq, e, sulla superficie fondiaria (SF) ricavata dalla superficie utile (SU), viene applicato un valore:

- di **275 €/mq** per i n. 47, 51, dal 94 al 97, 133, 135, dal 176 al 178, 198, 201, 229, 230, dal 235 al 239, dal 242 al 245, 263, 352, 410;
- di **330 €/mq** per i n. dal 2 al 8, 41, 44, 45, dal 52 al 54, 60, 61, 68, 71, 99, dal 105 al 108, 123, 124, 136, 144, 146, 224, 250, 295, 301, 330, 407;
- di **400 €/mq** per i n. dal 186 al 188, 273, 311, 356.

Per i nuclei, di cui alle numerazioni sotto descritte, si considera un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1 mq/mq, e, sulla superficie fondiaria (SF) ricavata dalla superficie utile (SU), viene applicato un valore:

- di **500 €/mq** per i n. 69, 70, 270, 307, 310;
- di **630 €/mq** per i n. 50, 169, 170, 184, 185, dal 220 al 223, 265, 267, dal 276 al 278, dal 304 al 306, 318, 321, 329, 334, 335, 340, 345, dal 349 al 351, 354, 408, 409; dal 421 al 423;
- di **850 €/mq** per i n. 269, 292, 293, 312, 322, 326, 328, 336, 346, 347, 355, 411; 424;
- di **1000 €/mq** per i n. 1, 15, 16, 115, dal 118 al 121, 256, 271, dal 279 al 282, dal 286 al 290, 297, 298, 324, 325, 341, 344, 353, 426.

ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

VALORI

ZONA TERRITORIALE	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5 e 6
B1 B2 B3 B16 B17 Uf = 1 mq/mq B18 B19 B20 B21	850 €/mq	630 €/mq	500 €/mq
B4 B5 Uf = 0.50 mq/mq B6	400 €/mq	330 €/mq	275 €/mq
B7 B8 B9 B10 Uf = 0.35 mq/mq B12 B24	350 €/mq	300 €/mq	200 €/mq
B22 Uf = 0.70 mq/mq	600 €/mq	440 €/mq	350 €/mq

Per le aree residenziali con indice di utilizzazione fondiaria superiore a quelli indicati nella Tabella, il valore viene calcolato proporzionalmente al valore previsto per la zona di P.I., immediatamente inferiore, in cui l'area ricade (esempio: area in zona territoriale 4 classificata dal P.I. in Zona B5 con indice di utilizzazione fondiario sfruttato 1,2 mq/mq, il valore è dato dalla seguente proporzione: €/mq 630 : 1 mq/mq = x : 1,2 mq/mq).

Nelle zone residenziali senza indice di utilizzazione fondiaria (B0, B11, B13, B14, B15, B23) 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/UF) 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 B).

Art. 61 "SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO FAMILIARE": l'imposta a titolo di area edificabile deve 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.M.U. La Superficie Fondiaria (SF) viene determinata in base al rapporto tra la

Superficie Utile e l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (SF = SU/UF). 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 per l'indice 0.35 mq/mq nella zona omogenea in cui ricade l'intervento (Allegato B);

ZONE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATE A PUA:

Le aree ricadenti in zona residenziale di espansione assoggettate a PUA con indice di utilizzazione territoriale uguale all'indice di utilizzazione fondiario delle zone B del P.I., il valore al mq. dell'area corrisponde a quello indicato per la zona B corrispondente, applicando i criteri e gli abbattimenti sotto indicati.

Per le aree ricadenti in zona residenziale di espansione assoggettate a PUA dove l'indice di utilizzazione territoriale sia diverso dagli indici di utilizzazione fondiaria delle zone B, il valore dell'area viene rapportato al valore delle zone con indice di utilizzazione fondiaria immediatamente superiore relativo al foglio catastale in cui l'area ricade. Al valore imponibile determinato sono applicati i criteri e gli abbattimenti sotto indicati.

Per le aree assoggettate a PUA ma con destinazioni diverse dal residenziale, si rimanda a quanto previsto per le aree con analoga destinazione applicando i criteri e gli abbattimenti sotto indicati.

Dalla data di approvazione del Consiglio Comunale dello strumento urbanistico generale e/o della Variante dello stesso, sono detratte, dal valore imponibile delle aree assoggettate a PUA, le spese necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tali spese devono essere idoneamente documentate e comprendono anche le spese tecniche progettuali e gli oneri di urbanizzazione primaria mentre sono esclusi gli interessi passivi. Le spese sono detratte dal valore imponibile delle aree sino alla data di realizzazione delle opere di urbanizzazione (Dichiarazione Fine lavori totale o parziale).

Dopo la loro ultimazione parziale o totale, il valore imponibile delle aree viene determinato facendo riferimento alla sola superficie fondiaria e ai valori unitari di riferimento in funzione della destinazione urbanistica.

ZONE RURALI

In caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o ampliamento in zone rurali si assume di moltiplicare il valore delle zone con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.35 mq/mq presente nel foglio catastale in cui avviene l'intervento, attraverso il seguente calcolo matematico:

$SF = SU / UF$ (dove SF = Superficie fondiaria, SU = Superficie utile dichiarata nel Permesso di costruire e UF = Indice di utilizzazione fondiaria (0.35 mq/mq).

Gli interventi edilizi negli annessi rustici non più funzionali al fondo (art. 40 N.T.O.) vengono assimilati agli interventi in zona rurale di cui sopra.

Nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione, nuova costruzione e ampliamenti di fabbricati con destinazione non residenziale ma funzionali al fondo (es. 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. Il valore al mq da attribuire all'area viene assimilato ai valori previsti per le zone a DESTINAZIONE ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE e alle zone per INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI, con una riduzione del 50% rispetto alla zona in cui ricadono (Allegato B);

ZONA FERROVIARIA

In caso di interventi edilizi nelle zone ferroviarie, la superficie fondiaria, necessaria per determinare il valore imponibile ai fini IMU, è determinata attraverso il seguente calcolo matematico:

$SF = SU / UF$ (dove SF = Superficie fondiaria, SU = corrisponde alla superficie utile max. esprimibile dal fabbricato esistente o da quello edificato e UF = Indice di utilizzazione fondiaria di 1 mq/mq)

Il valore applicato alla superficie fondiaria determinata viene assimilato ai valori delle zone B presenti nei fogli catastali in cui avviene l'intervento.

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO – PRODUTTIVI:					
ZONA TERRITORIALE	D8; D11; D15; D16; D17; D18;	D7; D 10; D21;	D12; D13; D14;	D9; D20;	
VALORE	475 €/mq	425 €/mq	380 €/mq	330 €/mq	
ZONA TERRITORIALE	Fg. 45,47,48,49,50,51, 52,53	Fg. 17,18,19	ZONA 3	ZONA 4	ZONE 5 e 6
D1; D2; D3;	380 €/mq	330 €/mq	285 €/mq	235 €/mq	190 €/mq
D4; D5; D6;	475 €/mq	425 €/mq	380 €/mq	330 €/mq	285 €/mq
<p>Per le zone territoriali D1; D2; D3; l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) di riferimento è 0.8 mq/mq. In caso di indici diversi, i valori al mq delle aree si calcoleranno proporzionalmente.</p> <p>Per le zone territoriali D4; D5; D6; l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) di riferimento è 1 mq/mq. In caso di indici diversi, i valori al mq. delle aree si calcoleranno proporzionalmente.</p> <p>Per le zone territoriali D7; D8; D9; D10; D11; D12; D13; D14; D15; D16; D17; D18; D20; D21; l'indice di utilizzazione territoriale (UT) di riferimento è 1 mq/mq. In caso di indici diversi, i valori al mq. delle aree si calcoleranno proporzionalmente.</p> <p>In caso di interventi edilizi in edifici con attività produttiva in zona impropria (art. 26 N.T.O.), vengono assimilati agli interventi in zona D1; D2; D3 ricadenti nel medesimo foglio di mappa catastale.</p> <p>Nel caso in cui sia concessa una destinazione urbanistica residenziale/commerciale/direzionale superiore al 70% della superficie massima realizzabile, i valori delle aree indicati saranno incrementati del 10%.</p> <p>Per le aree ricadenti in zone assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo o a PEREQUAZIONI si applicano i criteri e gli abbattimenti previsti per le zone di espansione assoggettate a PUA.</p>					
ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE:					
ZONA TERRITORIALE		Fa	Fb	Fc	Fd
VALORE		35 €/mq	35 €/mq	35 €/mq	35 €/mq
VALORI DURANTE GLI INTERVENTI EDILIZI					
ZONA TERRITORIALE	ZONA 3	ZONA 4	ZONE 5 e 6		
Fa	285 €/mq	235 €/mq	190 €/mq		
Fb	380 €/mq	330 €/mq	285 €/mq		
Fc					
Fd					
<p>In caso di interventi edilizi nelle zone F la superficie fondiaria necessaria per determinare il valore imponibile ai fini IMU, è determinata attraverso il seguente calcolo matematico: $SF = SU / UF$ (dove SF = Superficie fondiaria, SU = corrisponde alla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi eventuali piani sottotetti, al lordo delle murature e UF = Indice di utilizzazione fondiaria di 1 mq/mq) Il valore sarà applicato alla superficie fondiaria determinata dall'inizio dei lavori fino alla fine degli stessi.</p> <p>Per le aree ricadenti in zone assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo si applicano i criteri e gli abbattimenti previsti per le zone di espansione assoggettate a PUA.</p>					
SCHEDE DEGLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO EX ART. 6 LRV 11/2004:					
<p>Per quanto riguarda le schede degli accordi pubblico/privato, ex art. 6 LRV 11/2004, si rimanda a quanto previsto per le zone di espansione assoggettate a PUA precedentemente trattate.</p>					

AREE EDIFICABILI PERTINENZIALI

Le aree edificabili da strumento urbanistico generale non sono assoggettate ad IMU e TASI come aree edificabili se costituiscono di fatto pertinenze di un fabbricato e se è stato dichiarato al Comune l'utilizzo dell'immobile come pertinenza nella denuncia iniziale o di variazione ICI/IMU.
Per le pertinenze va fatto riferimento alla definizione fornita, in via generale, dall'art. 817 del Codice Civile.

RIDUZIONI

Dall'adozione dello strumento urbanistico generale o della variante parziale dello stesso sino alla data di approvazione da parte del Consiglio comunale, il valore imponibile di un'area edificabile è ridotto del 50%.

NOTE GENERALI

In fase di intervento edilizio di nuova costruzione, ristrutturazione o ampliamento, la superficie utile da considerare è quella ancora massima realizzabile nell'area, indipendentemente dal suo effettivo realizzo. La superficie utile pertanto verrà trasformata in superficie fondiaria in base all'indice fondiario di zona.

Per fine lavori totale o parziale viene considerata la comunicazione presentata dal Tecnico al Settore Edilizia Privata del Comune ai sensi del D.P.R. 380/2001.

In caso di acquisizione/cessione di cubatura o superficie utile le stesse incidono sull'indice edificatorio di zona e pertanto andrà anche a variare, proporzionalmente, il valore al mq. Nel caso di un lotto edificato detta acquisizione viene considerata dal momento dell'inizio di un intervento edilizio. Nel caso di un lotto libero è da considerare dal momento della sua acquisizione/cessione.

Interventi edilizi in fabbricati esistenti ubicati all'interno delle Zone F vengono assimilati alle aree residenziali ubicate all'interno della stessa zonizzazione determinando, per ognuno, l'indice di utilizzazione fondiaria ed applicando tutti i criteri previsti per le aree residenziali.

Nel caso in cui sia concessa una destinazione urbanistica autonoma a carattere misto direzionale/residenziale/commerciale, relativamente al valore dell'area edificabile si applicano i valori al mq. e i criteri previsti per le zone residenziali.

Le aree assoggettate a IED convenzionato (art. 58 N.T.O.) verranno considerate per l'effettivo loro utilizzo e ai valori imponibili determinati ai fini IMU, saranno decurtate le spese previste per eventuali opere/onere/cessioni e quant'altro previsto in convenzione.

Per le aree assoggettate a perequazione/convenzione urbanistica, dai valori attribuiti nelle tabelle corrispondenti saranno decurtate tutte le spese e gli oneri presenti nella perequazione/convenzione.