

ALLEGATO C)

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI NEL CASO DI MANCATO UTILIZZO EDIFICATORIO (non risultano pratiche edilizie in corso).

1. Individuare la destinazione urbanistica del lotto;
2. individuare la superficie edificabile del lotto;
3. individuare l'unità territoriale organica elementare (UTOE) di appartenenza;
4. individuare la microzona catastale in base al foglio catastale del lotto (n.b. la microzona catastale non corrisponde all'Utoe);
5. individuare il valore venale a mq. del lotto, utilizzando la tabella allegata sotto la lettera A;
6. verificare la sussistenza di una capacità edificatoria residua in ciascuna destinazione d'uso, in base alla "Tabella riepilogativa dell'edificabilità";

Dopo la verifica dei 6 punti sopra elencati si procede come segue:

(n.b. la saturazione della capacità edificatoria indicata negli esempi che seguono non è quella reale, è mostrato a titolo esemplificativo)

CASISTICA 1:

se la condizione di cui al punto 6 è negativa in tutte le destinazioni d'uso, quindi se l'utoe di riferimento è completamente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente di base pari allo 0,1.

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **NO**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **NO**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq. :* **€ 300,00**
- *Superficie edificabile:* **mq. 200**

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,1 = **€ 30,00/mq.**

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 30,00 x 200 = **€ 6.000,00**

CASISTICA 2:

Se la condizione di cui al punto 6 è positiva in una destinazione d'uso, quindi se l'utoe di riferimento è parzialmente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **NO**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**

ALLEGATO C)

- *Valore venale a mq.* : € 300,00
- *Superficie edificabile:* mq. 200

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,40 = € 120,00/mq.

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 120,00 x 200 = € 24.000,00

CASISTICA 3:

Se la condizione di cui al punto 6 è positiva in due destinazione d'uso, quindi se l'utote di riferimento è parzialmente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **NO**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq.* : € 300,00
- *Superficie edificabile:* mq. 200

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,50 = € 150,00/mq.

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 150,00 x 200 = € 30.000,00

CASISTICA 4:

Se la condizione di cui al punto 6 è positiva in tre destinazione d'uso, quindi se l'utote di riferimento non è satura (prendendo a riferimento il caso prospettato in seguito), il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **non ammessa**
produttivo: **SI**
servizi locali/sovracomunali: **SI**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq.* : € 300,00
- *Superficie edificabile:* mq. 200

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,60 = € 180,00/mq.

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 180,00 x 200 = € 36.000,00