

Nuova modalità di calcolo valore orientativo aree edificabili ai fini IMU.

Dall'01/01/2021 i valori delle aree deliberati (Allegato A) sono espressi in € per metro quadrato di superficie utile. Pertanto il valore complessivo dell'area si determina con la relazione $S \times UF$ (o UT) $\times VA$ ovvero, semplificando da $SU \times VA$.

Legenda dei parametri che concorrono a determinare il valore dell'area:

- **VA** = valore dell'area da ricercare, espressa in € per metro quadrato di superficie utile;
- **S** = superficie del lotto fabbricabile risultante dalla zonizzazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati – mq;
- **SU** = superficie utile netta determinata dall'espressione: $S \times UF$ (o UT);
- **UF** = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle “norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta”;
- **UT** = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle “norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta”.

Si precisa che i valori non dovrebbero subire variazioni di rilievo in quanto è variato il metodo di calcolo (da unità per metro quadrato di “superficie fondiaria” (SF) ad “unità per metro quadrato di superficie utile” (SU)).

E' necessario ricalcolare il valore in base alla nuova metodologia di calcolo sopracitata.

Scostamenti di valore potrebbero essere rilevati in caso di Piani Particolareggiati approvati come conseguenza delle superfici utili assegnate alle singole aree.

Ulteriori novità.

- **Riduzione dei valori tabellari dell'60%** in relazione ai terreni edificabili siti nel territorio dell'ex Comune di Sant'Agostino nella zona corrispondente ai paleo argini del fiume Reno (terreni ricompresi tra le zone corrispondenti alle vie I Maggio e Martiri della Libertà e alle vie Gramsci e Rossini come indicato nell'Allegato B alla deliberazione n. 52/2021).
- **Terreni ricompresi in pianificazione urbanistica attuativa.** Ai terreni ricompresi dalla pianificazione urbanistica generale a pianificazione urbanistica attuativa è attribuita una suddivisione nell'applicazione dell'Imposta in relazione allo stato di attuazione del comparto, nello specifico prevedendo incrementi rispetto a quanto indicato per le aree non urbanizzate secondo gli step di attuazione, come indicato nella tabella in Allegato A) alla deliberazione n.52/2021.
- **Zone di fatto urbanizzate.** In caso di aree inserite in comparti che la pianificazione urbanistica generale individua come zona da sottoporre a pianificazione urbanistica attuativa, ma per le quali è evidente la presenza di manufatti che ne evidenziano la possibilità di insediamento, si dovrà considerare tale area come “urbanizzata”, ritenendo l'indicazione della pianificazione generale quale strumento di riqualificazione.

Per ulteriori informazioni contattare Ufficio Tributi ai seguenti recapiti 0532/844425-26.