



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

AREE FABBRICABILI E FABBRICATI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI RECUPERO

Individuazione valori di riferimento

RELAZIONE TECNICA

Descrizione:	P.G.T. - Individuazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili e dei fabbricati sottoposti a recupero ai fini I.M.U.
Anno d'imposta:	2015
Data:	Maggio 2015
Elaborazione del documento:	Ellenia s.n.c. – via Roma n. 24 Ostiglia (MN)
Approvato con atto di Giunta Comunale:	N. ___ del ___/___/___



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

PREMESSA

Ai fini I.M.U., la valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata secondo quanto disposto dall'art. 13 L. N° 214/2011 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, con riferimento al valore venale in comune commercio.

Pertanto il contribuente, per quantificare l'imposta dovuta, è tenuto ad effettuare una stima della propria area.

Per l'anno 2015 l'Amministrazione comunale, al fine agevolare il cittadino in questo adempimento, si è attivata disponendo i parametri di valutazione legati alla determinazione della base imponibile.

Il presente documento ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Ceresara, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.).

A seguito dell'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, in virtù delle problematiche legate all'attribuzione di valori di mercato di aree fabbricabili e di fabbricati oggetto di interventi di recupero, la Società Ellenia s.n.c., con sede in Ostiglia (MN), su incarico dell'Amministrazione Comunale, ha provveduto a redigere i nuovi valori di stima.

I valori di mercato degli immobili presenti sul territorio del Comune di Ceresara sono stati elaborati con riferimento a due distinte categorie, 1 - AREE FABBRICABILI e 2 - FABBRICATI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI RECUPERO, a loro volta articolate in sottocategorie, rappresentative dei diversi ambiti consolidati, di trasformazione e di servizio, allo scopo di calcolare la base imponibile legata al tributo.

Si precisa che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato mediante i seguenti metodi:

- sintetico comparativo,
- analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Sede : Piazza Castello, 25 - C.A.P. 46040 Ceresara (MN) | Tel. 0376/814009-814007 - Fax. 0376/814030 | Cod. Fisc. Part. IVA - 00493530208 – PEC ceresara.mn@legalmail.it



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

I valori contenuti nel presente elaborato sono stati calcolati utilizzando entrambe le tecniche, a seconda delle tipologie analizzate e dei dati storici reperiti.

Esponendo qui di seguito i diversi criteri e valori previsti dal comune di Ceresara, si precisa che, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni, va tenuta nella debita considerazione, la circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che: *“la fissazione, da parte del Comune, dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo 446/97, non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento Ici, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel decreto legislativo 504/92 secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio. Ciò comporterà, fra l'altro (e non è possibile disporre altrimenti) che: il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il Comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento”* .

Pertanto, considerato quanto disposto dal D.Lgs 504/92 relativamente al valore imponibile (valore di mercato dell'area), si ribadisce che:

- **il Contribuente**, può dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel presente documento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato. In questo caso occorrerà acquisire elementi probanti e una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino.
- **il Comune**, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai prezzi di mercato, conducenti alla individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

Va, altresì, ricordato che la data di approvazione del P.G.T. ha importanza ai fini ICI, non solo per determinare il momento iniziale dell'imposizione di un'area fabbricabile ma anche per disciplinare, eventualmente, l'ipotesi del rimborso, qualora se ne verifichi la possibilità.

Tale data coincide con quella della delibera di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano di Governo del Territorio.



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

1 - AREE FABBRICABILI

Dall'analisi dei contenuti del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.) vigente e delle caratteristiche specifiche delle varie zone del territorio comunale, sono scaturite le seguenti suddivisioni:

- a) per il **Nucleo Storico** e il **Tessuto Urbano Consolidato**, il territorio è stato diviso in 11 zone, coincidenti con i diversi nuclei abitativi rappresentati dal capoluogo e dalle frazioni, a cui sono stati assegnati valori di stima base;
- b) per gli **Ambiti di Trasformazione**, così come individuati nell'elaborato di P.G.T. "AMBITI DI TRASFORMAZIONE" e nelle tavole di piano, ogni ambito presente sul territorio è stato singolarmente analizzato e stimato;
- c) per le aree inserite nel **Sistema dei Servizi**, utilizzando il medesimo criterio di suddivisione di cui al punto a), sono state valorizzate le diverse funzioni pubbliche rappresentate nel P.G.T. sulla base delle loro destinazioni d'uso;

1.1 - NUCLEO STORICO e TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nella tabella "1A" sono raggruppati tutti i valori (Vf) delle aree edificabili poste all'interno del nucleo storico e del tessuto urbano consolidato del comune di Ceresara, così come individuate dal P.G.T. vigente, in base alla loro vocazione edificatoria.

Gli importi contenuti nella citata tabella sono riferiti al mq. di area fabbricabile perfettamente sfruttabile in termini edilizi.

Qualora siano presenti fattori limitanti l'azione edificatoria dell'area oggetto di stima è possibile procedere all'applicazione di coefficienti riduttivi del valore, così da adeguarne l'imponibile all'effettivo valore di mercato.

La variazione del valore di mercato previsto da questo Ente, è calcolabile sulla base dei seguenti elementi:

- alle aree inserite all'interno della tabella "1A" possono essere applicati i coefficienti **B1, B2, B3**, di cui alla successiva tabella **B**, in funzione della loro posizione all'interno del territorio comunale.
- in base alla specifica geometria del terreno, sono altresì applicabili i coefficienti di cui alla tabella **C**. Considerato che la morfologia dell'area incide in misura non trascurabile sul valore di mercato della stessa, l'applicazione dei coefficienti correttivi **C1, C2 e C3** è possibile nei casi in cui la proprietà non sia pienamente

Sede : Piazza Castello, 25 - C.A.P. 46040 Ceresara (MN) | Tel. 0376/814009-814007 - Fax. 0376/814030 | Cod. Fisc. Part. IVA - 00493530208 – PEC ceresara.mn@legalmail.it



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

sfruttabile a causa di detto elemento.

A titolo esemplificativo si consultino gli esempi successivamente riportati.

I coefficienti di cui alle tabelle B e C sono riferiti rispettivamente a elementi oggettivi e soggettivi che possono influire sul valore degli immobili oggetto di stima.

Detti coefficienti sono da utilizzarsi solo per quegli immobili che presentano effettive difficoltà edificatorie, dovute alla loro posizione, alla loro particolare morfologia, o che si trovano in zone del territorio deficitarie di quelle componenti ritenute basilari per l'attività edificatoria, tali da imporre la costruzione di impianti alternativi o di adeguamento a quanto esistente.

La formula di cui al successivo punto 2) è esemplificativa dell'applicazione dei coefficienti di cui alle tabelle B e C, i quali potranno essere utilizzati singolarmente o contemporaneamente, a seconda delle effettive caratteristiche dell'area.

La presenza degli elementi sopra descritti, dovrà essere debitamente documentata, ai fini dell'utilizzo di detti coefficienti riduttivi.

TABELLA "B" – Coefficienti di posizione e attuazione

N°	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
B1	Zone che risultano carenti a livello di dotazione minima di urbanizzazioni primarie	0,95
B2	Zone interessate da vincoli speciali	0,85
B3	Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato	0,80

TABELLA "C" – Coefficienti di morfologia

N°	TIPO	COEFFICIENTE DI MORFOLOGIA
C1	Possibilità edificatoria condizionata	0,80
C2	Possibilità edificatoria inesistente di area limitrofa ad altri lotti di proprietà	0,75
C3	Possibilità edificatoria inesistente di area non limitrofa ad altri lotti di proprietà	0,70



COMUNE DI CERESARA

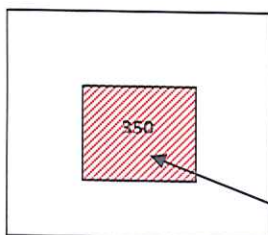
Provincia di Mantova

Il Valore Imponibile (VI) per tutte le aree di cui agli ambiti contenuti nella tabella "1A", si otterrà dall'applicazione delle seguenti formule:

- 1) Area non soggetta a fattori limitativi del valore $VI = Sf \times Vf$
- 2) Area soggetta a fattori limitativi del valore $VI = Sf \times Vf \times \text{Coeff. di posizione B} \times \text{Coeff. di morfologia C}$

Esempi di aree a cui applicare le riduzioni contenute nella tabella "C"

POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA



Lotto di terreno di dimensioni regolari e superficie adeguata tali da consentire un'agevole edificazione.

In questa situazione non si applica alcun coefficiente riduttivo

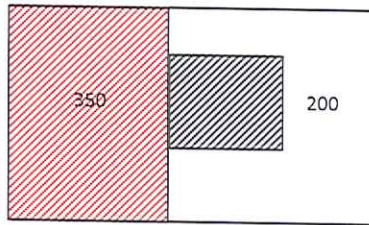
Nuova costruzione



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

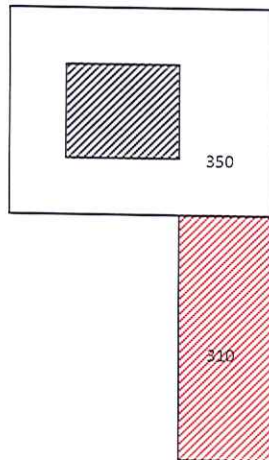
POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA



Lotto di terreno con forma geometrica o estensione tali da permetterne lo sfruttamento in accorpamento ad altra area, o mediante elementi progettuali di adattamento e rispetto dei limiti fisici correnti. (ES.: nella grafica il mapp. 350 risulta sfruttabile solo costruendo in aderenza al mapp. 200) .

In questa situazione è applicabile il coefficiente riduttivo C1

POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE 1) AREA LIMITROFA A PROPRIETA' 2) AREA ISOLATA



Appezamento di terreno, individuato da mappale specifico (310), identificato da P.G.T. come edificabile, ma non sfruttabile per dimensione e/o funzione (es. accesso ad uno o più immobili, fascia di rispetto che ne vincoli l'edificabilità, ecc.).

- 1) Mappali 310 e 350 posseduti dal medesimo soggetto, applicazione coefficiente riduttivo C2
- 2) Mappale 310 proprietà di soggetto diverso da quelli limitrofi, applicazione coefficiente riduttivo C3



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

TABELLA "1A" – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E AMBITI CONSOLIDATI

Nella tabella "1A" sono raggruppati tutti i valori (Vf) delle aree edificabili poste all'interno del centro storico e delle zone di completamento, sia residenziali che artigianali.

"1A" - P.G.T. - INTERVENTI DIRETTI			
Vf - Valori €/mq.			
Uso	Uf mq/mq	Capoluogo	Frazioni
Centro Storico			
Art. 18.1 – A1 Centro storico urbano, in utilizzo solo per fabbricati sottoposti ad interventi di recupero	--	85,00	65,00
Art. 18.2 – A2 Aree urbane di vecchia formazione	1,00	80,00	60,00
Tessuto Urbano Consolidato			
Art. 19 – B1 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale densamente edificato	1,00	80,00	55,00
Art. 20 – B2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione semintensiva	0,50	70,00	50,00
Art. 21 – B3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione rada	0,40	61,00	48,00
Art. 24 – D1 Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	1,50	40,00	30,00
Art. 25 – D2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, terziario e direzionale	1,20	42,00	32,00
Art. 26 – D3 Tessuto urbano consolidato misto	0,50	40,00	32,00
Art. 27 – D4 Ambiti per insediamenti produttivi esterni al tessuto urbano consolidato	1,20	28,00	28,00
Art. 28 – D5 Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola	1,20	17,50	17,50
Art. 35 – Distributori di carburanti	0,20	15,00	10,00



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

TABELLA "1B" – AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALI e ARTIGIANALI

Nella tabella "1B" sono raggruppati tutti i valori delle aree edificabili contenute nell'elaborato "Ambiti di trasformazione" del PGT vigente, oltre a quelli individuati nelle tavole del Piano delle Regole.

Con riferimento agli ambiti di trasformazione, si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, riguardante il concetto di "area fabbricabile" finalizzata al calcolo dell'imponibile per tali immobili, da cui si evince:

1. che, in senso generale, l'edificabilità non discende necessariamente dall'esistenza di piani particolareggiati, ma dall'inserimento dell'area nel Piano di Gestione del Territorio (P.G.T.);
2. che per le aree "poste al di fuori degli strumenti particolareggiati, ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio."
3. che la circostanza citata al punto 2. non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influisce sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulta decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel piano comunale generale.

Il valore di riferimento (Vat NU) delle aree poste negli Ambiti di Trasformazione, è stimato sulla base dei seguenti elementi di analisi:

- indicazioni e criteri di riferimento progettuale riportati nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano, contenenti i valori, gli indici di riferimento urbanistici e le funzioni previste in ciascun ambito.

I parametri tecnici e gli indici urbanistici su cui sono basati i valori espressi sono:

St = Superficie territoriale (unità di misura mq), è la superficie complessiva degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa. Comprende tutte le aree fondiarie; le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali aree inedificabili (es. verde privato).

Sede : Piazza Castello, 25 - C.A.P. 46040 Ceresara (MN) | Tel. 0376/814009-814007 - Fax. 0376/814030 | Cod. Fisc. Part. IVA - 00493530208 – PEC ceresara.mn@legalmail.it

Redatto da:  **E. Ellenias** via Roma 24 – Ostiglia (MN) – www.elleniasnc.it



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

Sf = Superficie fondiaria (unità di misura mq), calcolata quale superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle eventuali aree inedificabili.

Slp= Superficie utile lorda di pavimento (unità di misura mq), esprime la somma di tutte le superfici di un edificio comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani, secondo la descrizione dettagliata di cui all'art. 7 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

- funzioni previste, così come individuate nelle singole schede dell'elaborato "Ambiti di trasformazione";
- banche Dati dell'OMI, della CCIAA e della Conservatoria dei Registri Immobiliari relative ai valori degli immobili;
- valori di mercato rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo

Il potenziale edificatorio dei vari Ambiti di Trasformazione è stato analizzato, calcolandone costi e ricavi, in forma attualizzata, al fine di ottenere il **Vat NU** (Valore dell'area AT Non Urbanizzata), applicabile alla **St** di ogni Ambito di Trasformazione. Detto valore è utilizzabile per tutti i comparti che non risultano ancora aver approvato alcun PUA da parte dell'organo comunale competente.

La definitiva approvazione del piano e il successivo rilascio del Permesso di Costruire (PdC) relativo alle opere di urbanizzazione, determinano la diversificazione del valore **Vat NU**. In base agli elementi sopra descritti, tale diversificazione è sintetizzata all'interno dei parametri **K1** e **K2**. I valori per unità di superficie ottenuti dal prodotto di **Vat NU x K1** e **K2** si applicano rispettivamente alla **St** e alla **Sf**

Variazioni significative dei parametri **St** e **Sf**, **Slp** in sede attuativa di piano possono determinare la revisione da parte del Comune di Ceresara del parametro **K**.

Il valore imponibile (**VI**) calcolato ai fini IMU per le aree inserite negli AT del PGT risulta dall'applicazione delle seguenti formule, utilizzabili alternativamente nelle varie fasi di trasformazione degli ambiti:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 3) AT non approvato (area non urbanizzata) | $VI = St \times Vat\ NU$ |
| 4) AT approvato dall'Ente (area non urbanizzata, con definizione degli usi del suolo) | $VI = St \times Vat\ NU \times K1$ |
| 5) AT realizzato, con Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione rilasciato | $VI = Sf \times Vat\ NU \times K2$ |



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

Nella tabella "1B" sono raggruppati i valori delle aree edificabili di espansione sia residenziale che artigianale, riferendo il valore al mq. di superficie di terreno non urbanizzato.

"1B" - P.G.T. - INTERVENTI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI					
Vat NU - Valori €/mq.					
Uso	Uf mq/mq	K1	K2	Capoluogo	Frazioni
Ambiti di Trasformazione					
Art. 22 - Ambiti di trasformazione residenziali area non urbanizzata	0,65	1,90	2,60	25,00	20,00
Art. 23 - Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C.	0,65	1,50	2,50	28,00	23,00
Art. 22 - Ambiti di trasformazione produttivi area non urbanizzata	1,20	2,00	3,00	15,00	11,00

TABELLA "1C" – AREE RICOMPRESSE SISTEMA DEI SERVIZI

Il Sistema dei Servizi ha l'obiettivo di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, a supporto delle funzioni insediate e previste".

Il Piano dei Servizi, redatto in conformità all'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , contiene prescrizioni vincolanti inerenti le aree necessarie per la realizzazione dei **servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**.

Tali prescrizioni sono vincolanti, pur non configurando vincolo espropriativi. Esse non sono soggette a decadenza, qualora demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

Sulla base dei contenuti normativi di P.G.T., sono stati calcolati i più probabili valori di mercato delle aree destinate a servizi, così come previste dall'art. 33 delle Norme di Piano.

Non rientrano nella valorizzazione di cui alla successiva tabella "1C" le aree a servizi inserite negli Ambiti di Trasformazione di cui alla tabella "1B".

Così come per i nuclei storici e le zone consolidate, gli importi contenuti nella citata tabella sono riferiti al mq. di area fabbricabile perfettamente sfruttabile in termini edilizi. Qualora siano riscontrati elementi limitativi della capacità di sfruttamento, i valori base possono essere modificati, al fine di adeguare l'imponibile all'effettivo valore di mercato.

I coefficienti di cui alla successiva tabella "D" sono rappresentativi di quegli elementi oggettivi e soggettivi che possono influire sul valore delle aree oggetto di stima.

Tali coefficienti sono da utilizzarsi solo per quelle superfici che presentano effettive difficoltà edificatorie, dovute alla loro posizione o alla loro particolare morfologia.

Il valore imponibile (VI) per tutte le aree adibite a servizi, così come individuate nella tabella "1C", da utilizzarsi ai fini del calcolo del valore imponibile, si otterrà dall'applicazione delle seguenti formule:

- 1) Area non soggetta a fattori limitativi del valore $VI = Sf \times Vf$
- 2) Area soggetta a fattori limitativi del valore $VI = Sf \times Vf \times \text{Coefficiente tabella D}$

TABELLA "D" – Coefficienti di attuazione e morfologia

N°	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
D1	Aree per attrezzature pubbliche soggette ad intervento urbanistico preventivo	0,70
D2	Possibilità edificatoria condizionata	0,80
D3	Possibilità edificatoria inesistente	0,70



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

Nella tabella "1C" sono raggruppati tutti i valori (Vf) delle aree ricomprese all'interno del piano dei servizi, secondo quanto prescritto dal P.G.T.

"1C" - P.G.T. - INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE E ZONE A CARATTERE SPECIALE			
Vf - Valori €/mq.			
Uso	Uf mq/mq	Capoluogo	Frazioni
Sistema dei servizi			
Art. 33 - H. Aree per strutture civiche, culturali, assistenziali. I. Aree per strutture e attrezzature per l'istruzione. O. Aree per altri servizi	1,00	25,00	20,00
Art. 33 - R. Aree per strutture religiose e attrezzature annesse	1,00	16,00	12,00
Art. 33 - S. Aree per attrezzature sportive	1,00	22,00	17,00
Art. 33 - V. Aree per verde pubblico	1,00	18,00	14,00
Art. 33 - C. Aree per strutture cimiteriali M. Aree per monumenti, arredo urbano e verde stradale P. Area per parcheggio T. Aree per attrezzature tecnologiche	1,00	13,00	10,00



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

2) IMMOBILI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO

Per quanto concerne i fabbricati sottoposti ad interventi di recupero, la normativa prevede che, dalla data di inizio a quella di fine lavori, l'imponibile a cui applicare l'imposta comunale debba coincidere con il valore dell'area edificabile su cui insiste l'immobile stesso.

A tale proposito si richiama nuovamente la risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, la quale - durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale, in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992.

Al fine di rendere corretta ed equa l'applicazione della norma, utilizzando i valori contenuti nelle tabelle precedentemente esposte, sono state predisposte le formule sotto esposte, applicabili alle superfici legate agli interventi di recupero suscettibili di tale procedura.

2.1) CALCOLO IMPONIBILE (VI) PER IMMOBILI POSTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI STORICI E DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – TABELLA "1A"

$$VI = [(Slp^{(*)}) : Uf] \times Vf]$$

2.2) CALCOLO IMPONIBILE PER IMMOBILI POSTI IN AMBITI E ZONE DI TRASFORMAZIONE – TABELLA "1B"

$$VI = [(Slp^{(*)}) : Uf^{(**)}] \times \text{Valore mq. di zona (Vat o Vzt)}$$



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

2.3) CALCOLO IMPONIBILE PER IMMOBILI POSTI ALL'INTERNO DI AREE PER SERVIZI – TABELLA “1C”

AMBITI DI TRASFORMAZIONE $VI = [(Slp^{(*)} : Uf^{(**)}) \times Vat]$

ZONE DI TRASFORMAZIONE $VI = [(Slp^{(*)} : Uf^{(**)}) \times Vz]$

2.4) CALCOLO IMPONIBILE PER IMMOBILI POSTI IN ZONA AGRICOLA – TABELLA “2A”

$$VI = [(Slp^{(*)} + (Sa^{(***)} \times 0,05))] \times Vf$$

(*) Per *Slp Superficie lorda di pavimento* si intende la superficie dell'immobile sottoposto ad intervento di recupero e/o ampliamento, risultante dall'applicazione dei parametri edilizi dettati dallo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'intervento.

(**) L'*Uf Utilizzazione fondiaria* da utilizzare all'interno degli ambiti e delle zone di trasformazione è quella risultante dal rapporto tra la *Slp* e la *Sf* ($Uf = Slp/Sf$)

(***) Per *Sa Superficie Area di pertinenza* si intende l'area individuata dalla mappa catastale a stretto e diretto servizio del fabbricato ad essa collegato.



COMUNE DI CERESARA

Provincia di Mantova

"2A" ZONE AGRICOLE	
USO	Vf €./mq
TESSUTO NON URBANIZZATO AD USO AGRICOLO	
Art. 43. E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva	
Art. 43. E2a – Ambiti agricoli di interazione e salvaguardia	30,00
Art. 43. E2b – Ambiti agricoli di interazione e salvaguardia	33,00
Art. 43. E3 – Edifici esistenti non connessi al fondo agricolo	31,00
	35,00