

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - ANNO 2018

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 488 del 15/11/2018

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, intendendo per tale, quello desunto dall'ultimo atto di compravendita rogitato nei due anni precedenti a quello d'imposta.

Tale valore deve essere utilizzato quale base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per almeno l'annualità d'imposta considerata e le due successive.

Se nel corso del triennio tali aree fabbricabili sono oggetto di intervento edilizio, il valore sopra determinato deve essere utilizzato per tutte le annualità d'imposta, sino all'ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.

Se invece tali aree fabbricabili non sono state oggetto di intervento edilizio nel corso del triennio, per l'anno d'imposta successivo al triennio stesso possono essere utilizzati i valori venali medi, per zone omogenee, definiti nella tabella.

Per le aree fabbricabili che non sono state oggetto di compravendita nei due anni precedenti a quello d'imposta possono essere utilizzati i valori venali medi, per zone omogenee, definiti nella successiva tabella.

I valori definiti nella tabella devono essere utilizzati nel rispetto dei seguenti criteri applicativi:

Zone urbanistiche interessate dagli addensamenti e dalle localizzazioni commerciali

Per le aree urbanistiche interessate dagli addensamenti e dalle localizzazioni commerciali in base all'articolo 3 della Legge Regionale sulla disciplina del commercio in attuazione del Decreto Legislativo n. 114/'98, il valore a mq deve essere incrementato del 5%. Tale incremento non è applicato alle aree incluse nell'addensamento commerciale "A1 – CENTRO STORICO".

Zone non utilizzabili a causa della conformazione

Se un'area edificabile non può essere utilizzata a causa della sua conformazione, il valore viene ridotto del 30% della zona urbanistica in cui la medesima è compresa, con un minimo di 27,00 €/mq.

Zone soggette a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C)

Per le aree urbanistiche in cui gli interventi di nuovo impianto e/o di completamento sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo (sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata), i valori di cui in tabella sono ridotti del 20%, con un minimo di 27,00 €/mq. Pertanto per le aree a cui eventualmente è stato attribuito un valore inferiore a €27,00 non si applica la riduzione del 20%.

La sopra indicata riduzione è applicata fino alla data di approvazione del piano esecutivo di iniziativa privata o di analogo atto da parte del Comune.

Qualora lo strumento urbanistico esecutivo sia d'iniziativa pubblica, la riduzione è applicata fino all'approvazione del progetto di comparto, ambito o stralcio progettuale funzionale, che consenta all'operatore privato di attivare l'edificazione dell'area.

Nel caso in cui un'area sia edificabile a seguito del rilascio di un permesso di costruire convenzionato, in alternativa alla presentazione di un P.E.C. la riduzione del 20% sarà applicabile solo nel caso in cui venga effettivamente presentato ed approvato il P.E.C. stesso.

Zone ricadenti in classe III B

Nel caso in cui ci siano aree ricadenti in classe III B si applica un abbattimento del 70% sino alla data dell'esecuzione delle opere di riassetto territoriale.

Zone non urbanizzate

I valori ridotti indicati nella tabella e riferiti ad aree "non urbanizzate" sono applicabili fino alla data di approvazione del piano esecutivo di iniziativa privata, progetto di urbanizzazione o di analogo atto da parte del Comune.

Zone di rispetto fascia cimiteriale

Nel caso in cui ci siano aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, si applica un abbattimento del 70% sino all'adozione della deliberazione indicata all'art. 62 bis 1.2 lettera B.

Demolizione o intervento di recupero su fabbricato

In caso di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n.457, il valore dell'area è determinato mediante applicazione dei valori a mq. indicati in tabella; tale valore non può essere, in ogni caso, inferiore alla sommatoria dei valori catastali di tutte le unità immobiliari esistenti alla data dell'inizio dei lavori.

ZONE URBANISTICHE	VALORE €/mq.	UBICAZIONE
ZONE A		
A	€279,00	Città antica
ZONE BR – ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI		
BR 1	€160,00	Zone di prima formazione
BR 2	€151,00	Zone di Corso Langhe
BR 3	€101,00	Zona di Corso Enotria
BR 4	€42,00	Zona di Altavilla
BR 5	€109,00	Zona di Corso Cortemilia
BR 6	€168,00	Zona di Corso Piave
BR 7	€84,00	Zone limitrofe alla Ferrero
BR 8	€92,00	Zone di Corso Europa
BR 9	€76,00	Zone di Gallo d'Alba
BR 10	€50,00	Zone di Piana Biglini
BR 11	€67,00	Zone di Mussotto Nord
BR 12	€42,00	Frazioni isolate colline nord
BR 13	€50,00	Frazioni isolate colline sud
BR 14	€67,00	Zone di San Cassiano
BR 15	€67,00	Zone di Mussotto Sud
BRX	20% BR riferimento minimo 10,00 €/mq.	Valore al mq. pari al 20% di quello previsto per l'area in cui le medesime sono comprese, con un minimo di 10,00 €/mq.

ZONE AS – AMBITI SPECIALI		
AS1	-	(Centro direz.le e comm.le Corso Matteotti)
AS2	€154,00	(Area Ex Egea)
AS3	-	(Complesso della Maddalena)
AS4	€128,00	(Sferisterio Mermet)
AS5	€27,00	(Cantina Pio Cesare)
AS6	€100,00	(insediamento polifunzionale corso Asti)
AS7	€50,00	(Complesso Multisala)
AS8	-	(Parco delle città gemelle)
AS9	€89,00	(Nuovo centro civico)
AS10	€92,00	(Nuovo complesso residenziale e per servizi, Via Bixio)
AS11	€154,00	(Nuovo complesso residenziale, corso Coppino)
AS12	€90,00	(Centro direz., ricettivo e resid, Via Santa Barbara)
AS13	€60,00	(Complesso residenziale san Cassiano)
AS16	€74,00	(Completamento residenziale Porta delle Langhe)
AS17	€52,00	(Insediamento commerciale in corso Europa)
AS18	€34,00	(Completamento residenziale cascina Grossa)
AS19	€28,00	(Polo insediativo Montebellina)
AS20	€68,00	(Polo insediativo valle Cherasca nord)
AS21	€34,00	(Polo insediativo valle Cherasca sud)
AS22	€28,00	(Completamento residenziale Mussotto est)
AS23	€54,00	(Nuovo polo residenziale cascina Bussoleta)
AS24	€72,00	(Nuovo complesso residenziale strada Ballerini)
AS25	€27,00	Fr. Gallo Via Garibaldi
AS26	€150,00	Località San Cassiano il valore di €150,00 al mq. può essere abbattuto del 70% fino a quando non saranno stanziati i relativi finanziamenti pubblici
ZONE BP – ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE		
BP1	€80,00	Zone produttive a destinazione variabile (residenziale)
BP1	€80,00	Zone produttive a destinazione variabile (non residenziale)
BP2	€50,00	Zone produttive con vincolo di destinazione
BP3	€50,00	Zone produttive di urbanizzazione pubblica
BP4	€168,00	Zone produttive a carattere misto (nella localizzazione commerciale L2)
BP4	€82,00	Zone produttive a carattere misto (nelle restanti zone)

ZONE BS – ZONE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO		
BS 1	€10,00	Zone per l'istruzione
BS 2	€10,00	Zone per attrezzature d'interesse comune
BS 3	€10,00	Zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
BS 4	€10,00	Zone per parcheggi pubblici
ZONE C INTERSTIZIALI– ZONE DI ESPANSIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI		
C	€60,00	Zone di espansione prevalentemente residenziali (cosidette "interstiziali")
ZONE D – ZONE DI ESPANSIONE PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI		
D 1	€50,00 aree urbanizzate	Nuovo insediamento produttivo
	€20,00 aree non urbanizzate	
D 2	€50,00 aree urbanizzate	Ampliamento P.I.P
	€20,00 aree non urbanizzate	
D 3	€168,00	Nuovo centro comm.le C.so Asti
D 4	€84,00	Struttura terziaria in C.so Asti
D 5	€50,00 aree urbanizzate	Area lavoraz.inerti Muss
	€27,00 aree non urbanizzate	
D 6	€40,00	Struttura ricettiva in San Cassiano
D 7	€118,00	Cantina Pio Cesare
D 8	area comunale	Nuovo centro per istruzione superiore
D 9	€118,00	Istituto San Paolo
D 10	€74,00	Rotoalba
D 11	€67,00	Struttura terziaria e commerciale C.so Piave
D 12	€76,00	Str. ricettiva in C.so Europa
D 13	€50,00 aree urbanizzate	Struttura ricettiva e formativa Cascina Salera
	€27,00 aree non urbanizzate	

ZONE F – ZONE PER SERVIZI SOCIALI E DI INTERESSE GENERALE		
FI	€10,00	Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo
FOS	€10,00	Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere
FP	Equiparabili ai terreni agricoli	Zone per parchi territoriali urbani e comprensoriali
ZONE G – ALTRE ATTREZZATURE		
ZONE G	€10,00	Altre attrezzature
ZONE N – ZONE CON STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI		
1	-	Strada Riondello
2	€424,00	C.so Europa
3	€104,00	Località Gamba di Bosco
4	€153,00	Località San Cassiano
7	€27,00	C.so Canale
8	-	Strada Santa Rosalia
9	€82,00	Corso Asti
10	€153,00	Corso Torino, Via Tanaro
11	€50,00	Corso Asti
ZONE S – ZONE PER LA VIABILITA'		
S 1	€10,00	Zone stradali
S 2	€10,00	Aree per la distribuzione di carburanti