



COMUNE DI MONTIANO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

P.zza Maggiore,3 - 47020 Montiano

Tel. 0547/51151 - 51032 - Fax 0547/51160



VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI INTEGRAZIONE E ADEGUAMENTO PER L'ANNO 2013

Premessa

Il presente documento è finalizzato alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria site nel Comune di Montiano, ai fini di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U. (anno 2013).

Tale documento rappresenta una integrazione e un adeguamento alle specifiche approvate dalla Giunta Comunale relativamente all'applicazione del tributo I.M.U. per l'anno 2012.

Le modifiche rispetto all'anno 2012 scaturiscono principalmente dall'esperienza pratica acquisita sul campo nell'applicazione del tributo, ma anche dalla necessità di adeguare questo strumento alle modifiche in itinere del P.R.G. che sta per essere adottato con una variante (art. 15 della L.R. n. 47/78). Naturalmente occorre tenere conto anche dell'andamento del mercato immobiliare di questo ultimo anno e cioè della paralisi totale delle compravendite con conseguente assoluta staticità nel settore.

All'uopo si prevedono precisazioni ed integrazioni relativamente alle zone omogenee ed una riduzione pari al 10% dei valori di mercato medi rispetto all'anno 2012.

Precisazioni

Per quanto concerne l'applicazione dell'IMU sulle aree fabbricabili, la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, conformemente al PRG vigente, risulta essere:

- Zone B : residenziali di completamento con indice di edificabilità dipendente dalla superficie del lotto
- Zone B : residenziali di completamento con potenzialità edificatoria prestabilita ed indipendente dalla superficie del lotto
- Zone E : agricole con assegnazione di potenzialità edificatoria residenziale prestabilita (casi stabiliti sia dal PRG che da particolari convenzioni)
- Zone E : agricole con assegnazione di potenzialità edificatoria residenziale mediante schedatura di edifici esistenti (edifici di interesse storico testimoniale)
- Zone C : residenziali di espansione
- Zone D1C : artigianali esistenti e di completamento
- Zone D1E : artigianali di espansione
- Zone D2C : attività commerciali e artigianali di servizio esistenti

Il territorio comunale viene suddiviso in due macro zone (l'una denominata "Montiano-Badia" e l'altra denominata "Montenovo") e per ciascuna delle due macro zone omogenee sono determinati valori indipendenti.

Per il calcolo del valore venale delle aree viene utilizzata la "superficie grafica", così come rilevata dallo strumento urbanistico vigente, che è stato recentemente informatizzato in occasione di una variante urbanistica in corso di esecuzione. Lo strumento urbanistico del Comune di Montiano è stato informatizzato su base catastale georeferenziata nel sistema di coordinate UTM*RER_ED50_FUSO-32 utilizzato dalla Regione Emilia Romagna e dalla Provincia di Forlì-Cesena per le proprie cartografie, pertanto potranno riscontrarsi leggere discrepanze con le superfici menzionate nelle schede dei comparti, con le superfici nominali catastali o con quelle riportate in altri documenti. Questa scelta è stata effettuata per uniformare le diverse metodologie di misurazione delle aree e per avere dati certi ed uguali per tutti gli operatori. Si precisa che l'eventuale differenza di superfici non costituirà oggetto di contenzioso in quanto trattasi di



COMUNE DI MONTIANO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

P.zza Maggiore, 3 - 47020 Montiano

Tel. 0547/51151 - 51032 - Fax 0547/51160



leggere differenze che non influiscono significativamente sul valore complessivo delle aree.

Le aree di espansione (residenziale e produttiva), successivamente al collaudo delle stesse, dovranno essere valutate tenendo conto della zona di completamento con indice di edificabilità più vicina, da applicarsi alla superficie fondiaria dei lotti, escludendo le aree da cedere al Comune (standard pubblici).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06-06-2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del Decreto Legislativo 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Per tutti i lotti di completamento già edificati, ma che presentano ancora una potenzialità edificatoria residua tale da permettere un'ulteriore edificazione (anche in ampliamento) pari ad almeno un monolocale, così come stabilito dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione (mq. 35 di SU + mq. 15 di SNR = mq. 44 di SC), il valore dell'area fabbricabile ancora disponibile dovrà essere calcolato sulla superficie eccedente quella impegnata per l'edificazione esistente. Pertanto se la potenzialità edificatoria residua non permetterà l'edificazione di almeno mq. 44 di SC l'imposta sull'area fabbricabile ancora disponibile non sarà dovuta. Resta inteso che, in entrambi i casi, l'edificato esistente dovrà comunque corrispondere l'imposta (IMU) in base alle rendite catastali ed ai normali parametri stabiliti.

Per le zone B (residenziali di completamento con potenzialità edificatoria prestabilita ed indipendente dalla superficie del lotto), per le zone E (agricole con assegnazione di potenzialità edificatoria residenziale prestabilita) e ove ricorra il caso per le zone E (agricole con assegnazione di potenzialità edificatoria residenziale mediante schedatura di edifici di interesse storico testimoniale) il valore venale dell'area sarà ricavato, indipendentemente dalla superficie dell'eventuale lotto, applicando i valori base per ogni mq. (metro quadrato) di S.C. (superficie complessiva massima edificabile).

Per tutti i casi che richiedono particolari conteggi al fine della determinazione del valore dell'immobile, sarà cura del cittadino fornire tutti i dati e gli schemi necessari. L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di controlli e verifiche sulla documentazione fornita.

Savignano sul Rubicone, 03/06/2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(ROBERTA BIONDI)

MULTIPLO GPA
(GIANCARLO CASADEI)





COMUNE DI MONTIANO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

P.zza Maggiore,3 - 47020 Montiano

Tel. 0547/51151 - 51032 - Fax 0547/51160



Tablelle dei valori delle singole zone (I.M.U. anno 2013)

TABELLA 1 - ZONE B (RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO)	
Descrizione area	Valore per mq. di superficie territoriale (S.T.)
Zone Montiano-Badia	€ 88.75 (al mq. euro ottantotto/75)
Zone Montenovò	€ 69.73 (al mq. euro sessantanove/73)

TABELLA 1\A	
ZONE B (RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA PRESTABILITA ED INDIPENDENTE DALLA SUPERFICIE DEL LOTTO)	
ZONE E (AGRICOLE CON ASSEGNAZIONE DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRESTABILITA - CASI STABILITI SIA DAL PRG CHE DA PARTICOLARI CONVENZIONI)	
ZONE E (AGRICOLE CON ASSEGNAZIONE DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE MEDIANTE SCHEDATURA DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE)	
Descrizione area	Valore per mq. di S.C. realizzabile
Zone Montiano-Badia	€ 378.00 (per ogni mq. di S.C. realizzabile)
Zone Montenovò	€ 297.00 (per ogni mq. di S.C. realizzabile)

TABELLA 2 - ZONE C (RESIDENZIALI DI ESPANSIONE)	
Descrizione area	Valore per mq. di superficie territoriale (S.T.)
C2.1 (Badia)	€ 54.54 (al mq. euro cinquantaquattro/54)
C2.2 (Montenovò)	€ 62.14 (al mq. euro sessantadue/14)
C2.3 (Montenovò)	€ 54.09 (al mq. euro cinquantaquattro/09)
C2.5a (Montiano)	€ 75.33 (al mq. euro settantacinque/33)
C2.5b (Montiano)	€ 73.51 (al mq. euro settantatre/51)
C2.6a (Montiano)	€ 53.47 (al mq. euro cinquantatre/47)
C2.6b (Montiano)	€ 41.82 (al mq. euro quarantuno/82)
C2.7 (Montiano)	€ 133.75 (al mq. euro centotrentatre/75)
C2.8 (Case Francisconi)	€ 40.10 (al mq. euro quaranta/10)
C2.9 (Badia)	€ 132.00 (al mq. euro centotrentadue/00)
C2.10 (Badia)	€ 28.42 (al mq. euro ventotto/42)

TABELLA 3 - ZONE D1C (ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO)	
Descrizione area	Valore per mq. di superficie territoriale (S.T.)
Zone Montiano-Badia	€ 53.25 (al mq. euro cinquantatre/25)
Zone Montenovò	€ 41.84 (al mq. euro quarantuno/84)

TABELLA 4 - ZONE D1E (ARTIGIANALI DI ESPANSIONE)	
Descrizione area	Valore per mq. di superficie territoriale (S.T.)
Zone Montiano-Badia	€ 44.38 (al mq. euro quarantaquattro/38)
Zone Montenovò	€ 34.87 (al mq. euro trentaquattro/87)

TABELLA 5 - ZONE D2C (COMMERCIALI E ARTIGIANALI DI SERVIZIO ESISTENTI)	
Descrizione area	Valore per mq. di superficie territoriale (S.T.)
Zone Montiano-Badia	€ 88.75 (al mq. euro ottantotto/75)
Zone Montenovò	€ 69.73 (al mq. euro sessantanove/73)