Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.
Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati.
Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale.
Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti, può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer.
Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento.
Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che

soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato.
Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi.
Il valore dovrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista urbanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area.
Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogni qualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti.
La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi nelle pagine successive.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente, nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.