



CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI CORIO

C.A.P. 10070 Tel. +39 011 9282888 / 9282105
C.F. 83002510010 Fax 011 928557
P.I. 03802700017 E-Mail: ufficiotecnico@comune.corio.to.it
www.comune.corio.to.it P.E.C.: info@pec.comune.corio.to.it

UFFICIO TECNICO

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (IMU)

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Ai fini della corretta applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (IMU) prevista dalla normativa vigente, è necessario aggiornare i valori di riferimento delle aree fabbricabili affinché l'Ufficio Tributi possa effettuare i dovuti controlli sulle dichiarazioni e versamenti dei contribuenti proprietari dei terreni edificabili.

A tal riguardo è stato preso in considerazione il regolamento per l'applicazione dell'imposta unica comunale (IUC), che definisce, al comma 4 dell'art. 13 "per le aree edificabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Al fine di definire con maggiore chiarezza quali siano le aree che in base agli strumenti urbanistici approvati e adottati debbano essere considerati alla data odierna come edificabili, distinguendo quelli che possiedono unicamente una suscettibilità futura all'edificazione (e quindi attualmente esenti da estimo), occorre fare alcune premesse:

- Vista la deliberazione della Giunta Regionale del 02.10.2006, n. 23-3936 con la quale si approvava la Variante Generale al Piano Regolatore Generale;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 19/12/2008, n. 47 con la quale si approvava il progetto definitivo della I variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 17, comma 7, della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 01/04/2011, n. 13 con la quale si approvava il progetto definitivo della II variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 17, comma 7 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 13/10/2011, n. 40 con la quale si approvava il progetto definitivo della III variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 17, comma 7, della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.;
- nel P.R.G.C. le aree edificabili sono identificate nelle tavole grafiche di piano con le sigle RR (Aree residenziali di riordino a capacità insediativa residua), RC (Aree residenziali di completamento), RN (Aree residenziali di nuovo impianto);
- gli indici di cubatura riferiti agli interventi di nuova costruzione sono fissati nel Piano Regolatore Generale nella misura di 0,50 mc/mq;

Tutto ciò premesso occorre precisare come per la determinazione del valore delle aree fabbricabili e del valore per la monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali si è proceduto ad una stima mediante il procedimento sintetico.

A tal fine sono stati sentiti tecnici che svolgono attività professionale in ambito locale, sono stati consultate perizie in atti e rogiti notarili aventi ad oggetto terreni definiti edificabili negli strumenti urbanistici locali come parametri di comparazione.

Vista la mancanza di un mercato stabile, si ritiene pertanto di procedere alla determinazione dei valori medi senza tener conto dell'ubicazione territoriale e/o di altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree edificabili, considerando unicamente quale parametro di valutazione l'eventuale inclusione di detti terreni all'interno di strumenti urbanistici esecutivi obbligatori.

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI CON RIFERIMENTO ALLE ZONE ED AGLI INDICI URBANISTICI	
RR (AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA)	45,00 €/MQ
RC (AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO)	45,00 €/MQ
RN (AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO)	45,00 €/MQ
IU (INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN AMBITO URBANO)	25,00 €/MQ
IE (INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI EXTRAURBANI)	25,00 €/MQ

VALORI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE	
CS (CENTRO STORICO)	30,00 €/MQ
CM (CENTRI STORICI MINORI)	15,00 €/MQ
NA (NUCLEI MINORI DI ANTICA FORMAZIONE)	15,00 €/MQ
RP (AREE RESIDENZIALI DI PREGIO AMBIENTALE)	30,00 €/MQ
RR (AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA)	35,00 €/MQ
RC (AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO)	35,00 €/MQ
RN (AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO)	35,00 €/MQ
RA (ADDENSAMENTI PERIFERICI DI RECENTE FORMAZIONE)	35,00 €/MQ
IU (INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN AMBITO URBANO)	20,00 €/MQ
IE (INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI EXTRAURBANI)	20,00 €/MQ

SI PRECISA CHE IL VALORE MEDIO DEI RELIQUARI STRADALI IN DISUSO ESISTENTI IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE, INDIPENDENTEMENTE DALLA ZONA URBANISTICA NELLA QUALE RICADONO, È QUANTIFICABILE IN **50,00 €/MQ**.

Si precisa che nella tabella sopracitata non sono più stati riportati i valori medi delle aree agricole in quanto per le medesime non si sono riscontrati criteri oggettivi per una corretta valutazione a causa delle diverse ubicazioni e morfologie dei terreni.

L'UFFICIO TECNICO
COMUNALE

