



COMUNE DI CALVATONE

Provincia di Cremona
UFFICIO TECNICO

**RELAZIONE IN MERITO AL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.)
ai sensi dell'art. 3 Regolamento Comunale per la disciplina dell'I.M.U.
- valori determinati all'anno 2013 -**

Considerata l'opportunità di definire per l'anno **2013** i valori delle aree, nel territorio comunale, comunque fabbricabili e con la sola esclusione delle aree agricole, si relaziona come segue :

1. la normativa principale di riferimento, oltre le varie sentenze, è disciplinata dal D.Lgs. 30.12.1992 n° 504 art. 5 comma 5°;
2. il Comune di Calvatone è dotato di proprio Regolamento per la disciplina dell'I.M.U. approvato con D.C.C. n°9 del 04.04.2012 nonchè dello strumento urbanistico di P.G.T. vigente;
3. la normativa pertinente le comunicazioni ai proprietari delle avvenute variazioni urbanistiche, ancorché della natura di area fabbricabile nel P.G.T., è disciplinata dall'art. 31 comma 20 della Legge 27.12.2002 n°289;
4. la Legge Regionale n°12/2005 distingue, nel procedimento di formazione del P.G.T., lo strumento del Documento di Piano, del Piano delle Regole del Piano dei Servizi ed assegnandone ruoli distinti e nel senso che :
 - le previsioni del DdP non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Art. 8 c. 3); la capacità edificatoria è subordinata alla acquisizione degli indici; tuttavia il valore delle aree ricomprese negli Ambiti di Trasformazione gode della vocazione edificatoria superiore alla valutazione degli Ambiti Agricoli e/o Aree destinate all'agricoltura;
 - il PdR individua il Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) ed in esso il Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) e le indicazioni contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (immediata edificabilità);
 - il PdS individua le aree di interesse collettivo preordinate all'asservimento pubblico, ma non preclude ai privati il ricorso ad uno strumento di programmazione negoziata attraverso il quale si determina anche una redistribuzione degli indici ancorchè con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal DdP;
5. ai fini dell'imposta un'area deve essere considerata "fabbricabile" quando è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale (Cassazione, ordinanza n°24747 del 06.12.2010) e con la sola esclusione dell'area il cui utilizzo è dimostrato ai soli fini pertinenziali del fabbricato sulla quale catastalmente insiste (area e fabbricato in una unica scheda catastale di U.I.);
6. la mancata indicazione di pertinenzialità dell'area, ancorché con proprio indice di utilizzazione fondiaria, ovvero area dotata di autonoma indicazione catastale, è viceversa un'area assoggettata all'imposta (Cassazione sentenza n°19638 del 11.09.2009);
7. le aree inserite nel Piano dei Servizi (PdS), ancorché preordinate alla cessione volontaria a scorporo, sono classificate con indice di edificazione assegnato alla titolarità dell'area e/o ad essa trasferibile e quindi si ritiene compatibile l'attribuzione di un valore pertinente.

Nella pagina successiva si allega la tabella dei valori per l'anno 2013 ed a seguire, sino a nuovo aggiornamento richiesto.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Braga geom. Luca

Calvatone, li 19 – 06 – 2013



COMUNE DI CALVATONE

Provincia di Cremona
UFFICIO TECNICO

Comune di CALVATONE tabella valori delle aree fabbricabili attribuiti ai fini I.M.U. - anno 2013 - APPROVATI CON D.G.C. n°54 del 19 - 06 - 2013

<i>n.</i>	<i>destinazione urbanistica delle aree nel P.G.T. vigente</i>	<i>valore €/mq⁽¹⁾</i>
1	Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)	40,00 ⁽¹⁾
2	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano (T.U.C. n. 1-2-3-4-5-6-7-9-11-14-15-17-18) ⁽²⁾	58,00
3	Tessuto Urbano Consolidato assoggettato a specifico Piano Esecutivo (T.U.C. n°6-8) ⁽³⁾	35,00
4	Tessuto Urbano Consolidato a specifica destinazione produttiva nel perimetro urbano (T.U.C. n°10-12-13-16) ⁽⁴⁾	35,00
5	Tessuto Urbano Consolidato a specifica destinazione produttiva nel sistema extra urbano (T.U.C. n°19) ⁽⁴⁾	38,50
6	Ambito di Trasformazione a destinazione Residenziale (A.T.R. n°0.01-0.02-0.03) con Piano attuativo adottato	22,00
6 bis	Ambito di Trasformazione a destinazione Residenziale (A.T.R. n°0.01-0.02-0.03) senza Piano attuativo adottato	15,00
7	Ambito di Trasformazione a destinazione Commerciale – Terziario (A.T.C./T. n°0.05-0.06) con Piano attuativo adottato	15,00
7 bis	Ambito di Trasformazione a destinazione Commerciale – Terziario (A.T.C./T. n°0.05-0.06) senza Piano attuativo adottato	8,00
8	Ambito di Trasformazione a destinazione Produttiva (A.T.P. n°0.06-0.07) con Piano attuativo adottato	9,50
8 bis	Ambito di Trasformazione a destinazione Produttiva (A.T.P. n°0.06-0.07) senza Piano attuativo adottato	6,50
9	Piano dei Servizi (F1 – F2 – F3 – F4) ⁽⁵⁾	10,00
10	Aree non soggette a trasformazione urbanistica ⁽⁶⁾	0,00
11	N.A.F. e T.U.C. – fabbricati collabenti ⁽⁷⁾	25,00 ⁽⁸⁾
12	N.A.F. e T.U.C. – fabbricati dichiarati inagibili	50 % R.C.
13	Impianti fotovoltaici “a terra” ⁽⁹⁾ , non di impresa agricola ⁽¹⁰⁾	R.C. assegnata

⁽¹⁾ ovvero valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale (*aree pertinentziali: area e fabbricato in unica scheda catastale*)

⁽²⁾ ex zone “B”

⁽³⁾ ex zone “C”

⁽⁴⁾ ex zone “D”

⁽⁵⁾ aree di cui agli artt. da 1 a 8 del P.d.S. del P.G.T.

⁽⁶⁾ aree ex “verde privato” ora nel P.G.T. con simbolo “p.a.” – “v.a.” – “v.p.”, di cui all’art. 45 delle Norme Tecniche del P.G.T.



COMUNE DI CALVATONE

Provincia di Cremona
UFFICIO TECNICO

- ⁽⁷⁾ quando al fabbricato e/o all'u.i. vengono a mancare le caratteristiche di redditività e catastalmente censito in Cat. F2
- ⁽⁸⁾ ovvero valore dichiarato con perizia tecnica
- ⁽⁹⁾ accatastamento Cat. D/1 – applicazione dell'I.C.I. ora I.M.U. (*Cassazione S.T. 27.10.2009 n°22690*)
- ⁽¹⁰⁾ gli impianti vincolati all'azienda agricola, ancorché accatastati, sono considerati beni strumentali non soggetti ad I.M.U.