

Comune di Misano Adriatico

(Provincia di Rimini)

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(I.M.U.)**

**VALORI MEDI DI RIFERIMENTO DELLE
AREE FABBRICABILI**

(Art. 8 del Regolamento di disciplina
dell'Imposta Municipale Propria)

ANNO 2025

Approvati con delibera della Giunta Comunale n.25 del 28/02/2025

Il territorio comunale viene suddiviso in zone omogenee, le quali hanno lo scopo di raggruppare più zone, concentrando i valori di mercato su territori più vasti e maggiormente coperti dalle transazioni immobiliari. L'attribuzione dei valori medi orientativi di mercato è in funzione dell'ambito urbanistico di appartenenza, delle modalità attuative e dello stato dell'iter attuativo in cui si colloca l'area, il quale deve, necessariamente, essere desunto dalla procedura amministrativa in corso la quale deve essere conosciuta da colui che effettua la ricerca del valore di riferimento.

I valori orientativi medi di mercato proposti sono stati determinati sulla base di elaborazioni effettuate con riferimento alle compravendite intercorse, negli ultimi anni, nel territorio.

Per la determinazione del valore imponibile occorrerà fare riferimento ai parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche Attuative, 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.

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. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, come stabilito dall'art.1, comma 746, della L. n.160/2019. L'art.8 comma 2 del Regolamento IMU stabilisce che *“Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.”*

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.

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: ogniqualvolta 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.

I valori sono espressi a mq di Superficie complessiva (SC).

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ZONA n. 1: Zona Mare

(Dal litorale fino alla ferrovia, comprese le zone di Misano Brasile e Portoverde)

ZONA n. 2: Zona Intermedia

(Dalla ferrovia alla statale ss.16)

ZONA n. 3: Frazioni

Zona n. 3/a: Camilluccia

Zona n. 3/b: Santa Monica

Zona n. 3/c: Belvedere

Zona n. 3/d: Cameli

Zona n. 3/e: Cella

Zona n. 3/f: Misano Monte

Zona n. 3/g: Scacciano

Zona n. 3/h: Villaggio Argentina

ZONA n. 4: Territorio rurale

(Indica il valore di riferimento ove l'immobile non rientri nelle zone precedentemente individuate)

ZONA n. 5: Aree Artigianali - Industriali

N.B.: Per il territorio rurale, per le aree di edificato sparso o discontinuo, o altre aree del territorio rurale individuate ed attrezzate per attività diverse dall'attività agricola (ricreative, sportive, produttive etc..) i valori di riferimento dipendono essenzialmente dalla tipologia di intervento edilizio che è possibile realizzare.

VALORI DI RIFERIMENTO ANNO 2025

Si riportano i valori di riferimento per le aree fabbricabili, suddivisi per tipologia e zone omogenee, espressi in euro per metro quadro di Superficie Complessiva Edificabile (SC) (SC = Superficie Area Fabbricabile x Indice di Edificabilità), con riferimento al 1° gennaio 2025.

RESIDENZIALE

Zona	1	2	3/a	3/b	3/c	3/d
	1.200,00	800,00	1.050,00	550,00	550,00	550,00

Zona	3/e	3/f	3/g	3/h
	550,00	550,00	550,00	550,00

TERRITORIO RURALE

Zona	4
Valore zona 1-2	550,00
Valore altre zone	300,00

ARTIGIANALE – INDUSTRIALE

Zona	5 Artigianale/Industriale/ Commercio Ingresso
	230,00

TURISTICO – COMMERCIALE - DIREZIONALE

Zona	1 Lungomare Alberghiero	2 Intermedia Alberghiero	1 Lungomare Commerciale	2 Intermedia Commerciale	3/4 Periferica Commerciale
	(1) 900,00	700,00	700,00	700,00	600,00

(1) Per le aree classificate dal piano urbanistico generale come Zone urbane prevalentemente turistiche T.1 di tipo d), il valore indicato è ridotto del 25%.

ZONE ACCORDO OPERATIVO (AO)¹

Per zone soggette ad accordo operativo il valore è espresso in euro a metro quadro di Superficie Territoriale (St).

AO localizzato		AO depositato	AO approvato
Entro TU (T.5.S)	Fuori TU (ARTS e ARTS*)		
18,00 (1)	8,00 (2)	$V=SC \times \text{€}/\text{mq}$ zona 1/2/3/4/5 (3)	$V=SC \times \text{€}/\text{mq}$ zona 1/2/3/4/5

(1) valore unitario del terreno edificabile espresso in €/mq di superficie territoriale ($V= St \times \text{€}/\text{mq}$)

(2) valore unitario del terreno edificabile espresso in €/mq di superficie territoriale ($V= St \times \text{€}/\text{mq}$) in caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

¹ per zone ARTS* si legga “Permesso di Costruire convenzionato” anziché AO.

(3) Per le aree con AO depositato il valore calcolato come indicato è ridotto del 25%.

Oneri e situazioni concrete che incidono sul valore venale delle aree fabbricabili.

Tra le situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, determinando in maniera "oggettiva" una riduzione o diminuzione di valore, non vi sono solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come previsto dalla norma, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito illustrate.

In via generale per tutte le tipologie di aree:

- presenza o previsione di autostrada (eccetto le aree industriali-artigianali e commerciali, per le quali la vicinanza di importanti vie di comunicazione comporta una valorizzazione dell'area): -10%;
- presenza di esercizi commerciali al piano terra in zona residenziale: -10%;
- presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc): - 5%;
- vicinanza di elettrodotti: - 10%;
- lotti interclusi: - 5%;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.): -20%;
- comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.
- vicinanza o meno ad insediamenti di edilizia pubblica convenzionata e/o sovvenzionata (quest'ultima sempre concorrenziale e comunque di deprezzamento di zona).

In considerazione del carattere puramente esplicativo e non certo esaustivo delle cause di decremento indicate nei punti precedenti, in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento verranno valutate singolarmente tutte le altre cause che possano determinare una riduzione di valore.

In definitiva si consiglia, al verificarsi di concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche.

Tali riduzioni comunque dovranno risultare contenute entro il limite massimo previsto del 20%.

Eventuali ulteriori riduzioni saranno ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Per contro, per tutte le altre situazioni che non presentino oggettivi e validi motivi di decremento, si ritiene corretto che l'ufficio applichi automaticamente il valore venale massimo determinato per ogni singola zona e per ciascuna epoca di riferimento, fatto salvo quanto previsto dall'art.8 comma 2 del vigente Regolamento IMU.