

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 2022

Approvati con delibera della Giunta Comunale n. ___ del _____

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 strada statale 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: Aree sparse

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

ZONA n. 5: Aree Artigianali - Industriali

N.B.: All'interno delle aree sparse i valori di riferimento dipendono essenzialmente dalla tipologia di edificio che è possibile edificare.

VALORI DI RIFERIMENTO ANNO 2022

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) dove la stessa è così determinata: $SC = \text{Superficie Area Fabbricabile} \times \text{Indice di Edificabilità}$, con riferimento al 1° gennaio 2022:

RESIDENZIALE

Zona	1	2	3/a	3/b	3/c	3/d
Espansione	1.050,00	600,00	800,00	480,00	480,00	480,00
Completamento	1.200,00	800,00	1.050,00	550,00	550,00	550,00

Zona	3/e	3/f	3/g	3/h
Espansione	400,00	400,00	400,00	400,00
Completamento	550,00	550,00	550,00	550,00

Zona 4	
Valore Minimo	300,00
Valore Massimo	550,00

ARTIGIANALE – INDUSTRIALE

Zona 5	Artigianale/Industriale/ Commercio Ingrosso
Espansione	(1) 200,00
Completamento	230,00

(1) Per le aree incluse nel comparto D6-4 (località Raibano), il valore indicato è ridotto del 20%.

TURISTICO – COMMERCIALE

Zona	1 Lungomare Alberghiero	2 Intermedia Alberghiero	1 Lungomare Commerciale	2 Intermedia Commerciale	3/4 Periferica Commerciale
Espansione	750,00	500,00	500,00	500,00	400,00
Completamento	(1) 900,00	700,00	700,00	700,00	600,00

(1) Per le aree classificate dal piano regolatore come lotti “f” di completamento alberghiero, il valore indicato è ridotto del 25%.

N.B.:

- per le aree di “zona di espansione” senza convenzione si applica una riduzione forfetaria del 10% rispetto ai valori indicati nelle tabelle sopra riportate.
- per “zona di completamento” si intende un’area inserita in una zona urbanizzata (zona in cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria).

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.): - detrazione dei costi;
- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che effettivamente incidono sul valore dell’area: - 10%;

- particolari situazioni riguardanti piani edilizi per la cui realizzazione i soggetti attuatori hanno dovuto sostenere costi derivanti da esposizioni finanziarie dovute ai tempi di attuazione degli stessi (Ris. Ministeriale n. 209/E del 17.10.97): - detrazione degli oneri;
- comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

In particolare nelle aree assoggettate a Piano Particolareggiato preventivo incidono certamente sul relativo valore questi ulteriori elementi:

- incidenza dell'indice territoriale, occorre in tal senso valutare specificatamente i casi in cui si verifica un diverso rapporto tra quantità edificatorie consentite e quantità di terreno da mettere a disposizione del Comune: – valutazione maggiori costi;
- presenza di aree a servizi eccedenti lo standard minimo (per le opere di urbanizzazione come verde pubblico, parcheggi, ecc.): – valutazione maggiori costi;
- presenza di più proprietari che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico: - 5%;
- aree inserite nel piano sovracomunale di promozione sviluppo attività produttive: -15%;
- 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.