



# CITTA' DI VIBO VALENTIA

DIPARTIMENTO 2 SETTORE N. 6

AL DIRIGENTE SETTORE 4

DOTT.SSA A. TETI

S E D E

OGGETTO : IMMOBILI SOGGETTI AD IMPOSTA IMU

A seguito di comunicazione verbale del 20.05.2019 del Dirigente del Settore Urbanistica per la verifica del valore delle aree edificabili di cui alla delibera di G.C. n. 210 dell'8.08.2011, si espone quanto segue :

Uno degli aspetti critici della gestione dell'IMU riguarda l'individuazione della base imponibile delle aree edificabili.

L'art. 5, comma 5, del D. lgs. 504/1992 fa riferimento a un parametro che non ha in sè la caratteristica della staticità, tipica invece, della rendita catastale, ma *il valore venale in comune commercio*, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, Zone Omogenee previste ai sensi del D.M. N. 1444/1968, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree analoghe.

Restano ferme le definizioni di fabbricato, area fabbricabile di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504:

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti . L'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'approvazione di strumenti attuativi del medesimo .

Considerato che sin dal 2011 non vi è stato un adeguamento a tali valori, si ritiene opportuno applicare, limitatamente alle zone B1 e B2 "COMPLETAMENTO" Zone residenziali edificate esistenti e Zone residenziali di Completamento , ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo che pregiudica l'edificabilità, un aumento del 15% ai valori riportati nella tabella allegata alla delibera della Giunta Comunale n. 210 dell'8 agosto 2011 .

Tale aumento è da considerarsi provvisorio, in quanto la determinazione dei Valori di Mercato da applicare sull'intero territorio comunale ai fini dell'IMU, merita maggior approfondimento ed analisi e necessariamente la costituzione di un gruppo di lavoro, per attuare e modulare i valori delle aree edificabili con la rappresentazione ed individuazione delle "microzone" del piano urbanistico , avendo riguardo alla zona territoriale – ambito territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità , alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adeguamento del terreno necessari per la costruzione , ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree analoghe.

Il Tecnico  
Geom. V. Romeo

Il Funzionario  
Arch. C. Bellantoni

I Tecnici  
Arch. Andrea  
Geom. V. Romeo