

VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI - RIFERIMENTI E POSSIBILITA'

Il Comune anche a seguito del confronto con le Associazioni di Categoria, tra le quali l'A.N.C.E. e A.P.E. Confedilizia di Forlì-Cesena, avviato dopo la ricezione della nota inviata da quest'ultima di cui al P.G. 6983/2015 sul tema della tassazione delle aree edificabili nel territorio comunale ai fini dell'IMU, ha portato alla definizione di una sorta di promemoria per il contribuente in cui sono ravvisati tutti i casi per i quali è sempre possibile applicare una valutazione inferiore a quella deliberata con atto n. 157/2003 senza incappare in accertamento, nonché tutti i casi in cui è altresì possibile presentare un'istanza per rettificare il valore di riferimento proposto dall'Ente.

La volontà dell'Ente è quella di non operare generalizzati abbattimenti sulla valutazione di riferimento, quanto più di collaborare con le Associazioni, gli Ordini/Collegi e i cittadini nella definizione della più corretta valutazione delle aree edificabili esistenti nel territorio comunale.

Nell'istanza, da presentarsi a cura del contribuente avente titolo sull'unità, vanno motivate le cause che possono condurre ad una valutazione differente da quella adottata: si tratta di condizioni che rendono l'area non assimilabile allo standard ed i cui vincoli non sono contemplati nel documento di studio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 157/2003 e successive deliberazioni ad integrazione, di seguito elencate:

- (a) n. 65/2004, deliberazione di Consiglio che introduce la rettifica di alcune schede di valutazione precedentemente adottate e ulteriori casistiche specifiche;*
- (b) n. 270/2004, deliberazione di Giunta che introduce la definizione di ulteriori casistiche specifiche, anche in termini di coefficienti di abbattimento da applicare ai valori dello studio, a seguito di lavori di Conferenza;*
- (c) n. 80/2008, deliberazione di Consiglio che introduce l'applicazione dei coefficienti di rivalutazione dal 01/01/2008;*
- (d) n. 318/2013, deliberazione di Giunta che introduce l'applicazione di un coefficiente di abbattimento specifico per le aree interessate dal solo PSC, a seguito di approfondimento trattato in Conferenza.*

La descrizione della natura del/i vincolo/i, sinora non preso/i in considerazione per la determinazione del valore di riferimento specifico, può essere esposta con il supporto degli elaborati grafici e della documentazione fotografica ritenuti rilevanti.

Per le aree ad edificabilità diretta (vedi RUE) sono sempre applicabili i coefficienti di riduzione approvati da Consiglio e Giunta:

- 5% per posizione svantaggiata dell'area (seconda fila , lotto intercluso, ecc);*
- 5% per forma irregolare dell'area;*
- 10% per dimensione inferiore al lotto minimo di riferimento definito dalle norme tecniche del RUE per la specifica destinazione urbanistica;*
- 15% per collocazione in una delle aree suburbane individuate dalla delibera n. 270/2004;*
- 45% per le aree suscettibili ad urbanizzazione e non ancora attuata aventi destinazione residenziale;*
- 38% per le aree suscettibili ad urbanizzazione e non ancora attuata aventi destinazione terziario / produttiva;*

Per le aree inserite dentro a comparti di previsione (vedi POC) sono sempre applicabili i coefficienti di riduzione approvati da Consiglio e Giunta:

- 15% per collocazione in una delle aree suburbane individuate dalla delibera n. 270/2004;*
- 5% per elevato numero di ditte titolari di aree interne al comparto (n. >= 5 unità);*
- da 1% a 36% di riduzione progressiva in base alla quota di edilizia convenzionata presente nel comparto, così come da scaglioni individuati nella delibera n. 270/2004;*

VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI - RIFERIMENTI E POSSIBILITA'

- 25% per aree interessate da interventi pubblici.

N.B. Le aree inserite dentro a comparti per i quali siano giunte ad ultimazione e siano state collaudate le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione, con conseguente definizione dei lotti edificabili, indipendentemente dal fatto che tali comparti rientrino ancora nella previsione di POC, sono da considerarsi direttamente edificabili. Ad esempio: un lotto edificabile in un comparto D3.2 per il quale siano state collaudate le opere previste in convenzione, assume una valutazione equivalente a quella di un lotto in D1.2 dalla data del collaudo.

Per le aree precedentemente inserite nel PSC e nel POC/RUE e successivamente solo nel PSC, in virtù degli esiti del bando ad evidenza pubblica precedente all'adozione del POC2013 e/o su istanza di parte, è applicabile la seguente riduzione ai sensi della delibera di Giunta n. 318/2013:

- 60% per incertezza nei tempi e nei modi di attuazione.

Possono essere suscettibili di diversa valutazione le aree che:

- *pur essendo direttamente edificabili, ricadono interamente o parzialmente (e per una superficie la cui incidenza è rilevante sulla potenzialità edificatoria complessiva) in vincoli di inedificabilità assoluta per prossimità ad infrastrutture o vincoli naturali;*
- *presentano servitù, documentabili da atti pubblici o da mappatura comunale dei vincoli antropici, tali da influenzare la potenzialità edificatoria complessiva;*
- *presentano vincoli reali alla realizzazione dell'intervento edilizio e pertanto incidono sul valore venale: procedimenti amministrativi con conseguente sequestro giudiziale, procedimenti amministrativi per cause di fallimento, ... ;*
- *necessitano di un iter procedurale più complesso per la realizzazione del comparto: esproprio per pubblica utilità su iniziativa privata e/o pubblica, definizione e realizzazione di opere pubbliche straordinarie a carico del soggetto attuatore, ... ;*
- *pur essendo descritte con una scheda di valutazione, sono variate o non riconducibili alla stima iniziale per errori nella formulazione dell'atto.*

La situazione di stasi del mercato immobiliare di per sé non è elemento suscettibile di valutazione da parte del Funzionario Responsabile e della Conferenza per la Valutazione delle Aree, costituita ai sensi della deliberazione n. 157/2003 a supporto del medesimo e per la trattazione dei casi non contemplati dal documento di studio approvato.

Sino al 31/12/2014, ai sensi dei regolamenti per l'applicazione dell'ICI e IMU, l'esistenza di atti pubblici contenenti una valutazione per l'area superiore a quella di riferimento adottata dall'Ente impone al contribuente l'obbligo di farne uso per l'assolvimento delle imposte. Tale valutazione superiore viene assunta dall'Ente in sede di accertamento delle imposte.