

GUIDA ALLA LETTURA E ALLA IDENTIFICAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI E DELLE AREE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Premesse

Il valore venale delle aree fabbricabili, secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504, è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446, il comune, per ridurre l'insorgenza del contenzioso, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, tenendo conto anche dei valori medi delle transazioni immobiliari realmente avvenute.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di ricostruzione, oppure in caso di interventi di recupero edilizio, ai sensi delle lettere c), d) ed e) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è data soltanto dal valore dell'area, considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del D. Lgs. 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Ai fini della determinazione del valore delle aree fabbricabili si tiene altresì conto della suddivisione del territorio comunale in microzone, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 28 luglio 1999, in attuazione alle disposizioni del DPR 138 del 23 marzo 1998. Ciascuna delle otto microzone (microzona 1 - "città antica" / microzona 2 - "quartieri residenziali di pregio" / microzona 3 - "quartieri residenziali ad est" / microzona 4 - "quartieri residenziali ad ovest" / microzona 5 - "quartieri residenziali a sud e sud/ovest" / microzone 6-7-8 "zone produttive") rappresenta una porzione del territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane.

Come procedere all'individuazione del valore di un'area

Le tabelle predisposte dal Comune di Verona sono strutturate in due parti: la prima è dedicata all'indicazione del valore delle aree fabbricabili, la seconda al valore da attribuire alle aree sulle quali sorga un immobile oggetto di ristrutturazione edilizia.

Per consentire una corretta consultazione delle tabelle il contribuente deve essere a conoscenza dei riferimenti catastali relativi alle aree di sua proprietà. E' possibile la consultazione della banca dati catastale non solo presso l'Agenzia del territorio ma anche presso alcuni uffici comunali nonché telematicamente accedendo allo "sportello catastale on line" disponibile sul portale del Comune di Verona alle pagine degli uffici del Servizio Catasto. Per questo tramite è possibile chiedere ed ottenere, tramite posta elettronica, la visura del catasto terreni, fabbricati nonché l'estratto di mappa del catasto terreni.

Successivamente all'acquisizione di tale dato, è necessario conoscere la destinazione urbanistica dell'area e/o l'indice di utilizzazione fondiaria: tali informazioni sono reperibili direttamente presso il Coordinamento Pianificazione Territoriale oppure è necessario richiederle compilando un apposito modulo, disponibile presso il Coordinamento Tributi, nel quale dovranno essere indicati i riferimenti catastali sopra indicati.

Aree urbane

Si segnala che sono soggette a tassazione anche tutte le aree censite nel nuovo Catasto Edilizio Urbano con il termine "area urbana", nel caso in cui esse godano di fabbricabilità.

Da ultimo, è necessario che il contribuente sappia se il suo terreno sia un lotto libero oppure se sia interessato da una ristrutturazione edilizia. In questi casi sarà necessario procedere seguendo le fasi di seguito indicate.

LOTTO LIBERO



1. Individuare la destinazione urbanistica



2. Trovare il Gruppo corrispondente



3. Individuare la colonna della Microzona (con il foglio catastale è possibile individuare la Microzona corrispondente)



4. Trovare la base imponibile



5. Individuare il coefficiente (specifico per l'area in questione)



6. Determinare il valore dato da: Base imponibile x coefficiente x mq

ESEMPIO PRATICO

Oggetto di determinazione del valore è un lotto libero fabbricabile, contraddistinto catastalmente al foglio 145, mappale 500.

Superficie catastale della particella: mq 1000

Destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento: Art. 104 – Tessuti con edificazione mista (TCb2)

Sul lotto è stato rilasciato permesso di costruire.

1	Individuare la destinazione urbanistica		Art. 104 – Tessuti con edificazione mista (TCb2)
2	Trovare il gruppo		Gruppo 3
3	Consultare l'elenco delle microzone per individuare in quale di esse ricade il foglio relativo all'area ed individuare la colonna di riferimento		Microzona 3
4	Individuare la base imponibile nella colonna della microzona corrispondente		€ 210,00/mq
5	Individuare il coefficiente		A/3 = 1,20
6	Base imponibile X coefficiente X superficie = € 210,00 X 1.20 X 1000 mq = € 252.000		

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



1. Determinare l'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) (dato spesso reperibile anche all'interno del progetto di ristrutturazione):

Superficie Utile Lorda / Superficie Fondiaria
(se la ristrutturazione interessa fabbricato ed aree scoperte circostanti)
Oppure
Superficie Utile Lorda / Superficie del sedime dell'immobile
(se la ristrutturazione interessa solo il fabbricato)



2. Individuare l'intervallo di riferimento nella colonna " Indice di utilizzazione fondiaria U.F."



3. Individuare la colonna della Microzona (con il foglio catastale è possibile individuare la Microzona corrispondente)



4. Trovare la base imponibile






5. Determinare il valore dato da: $\text{Base imponibile} \times \text{mq}$

**ESEMPIO PRATICO PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SU TERRENO
PRIVO DI AREA URBANA CIRCOSTANTE**

Oggetto di definizione del valore è un fabbricato terra cielo privo di area urbana circostante contraddistinto catastalmente con foglio 145, mappale 200.

Superficie del sedime dell'immobile: mq 150

S.U.L. (Superficie Utile Lorda) di progetto: 300 mq

1	Consultare l'elenco delle microzone per individuare in quale di esse ricade il foglio relativo all'area		Microzona 3
2	Determinare l'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.): Superficie Utile Lorda / Superficie del sedime dell'immobile		2 Mq/mq
3	Individuare la base imponibile nella colonna della microzona corrispondente		€ 260,00/mq
4	Base imponibile X superficie = € 260,00 X 150 = € 39.000		




**ESEMPIO PRATICO PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O AMPLIAMENTO SU TERRENO
CON AREA URBANA CIRCOSTANTE**

Oggetto di definizione del valore è un fabbricato terra cielo con area urbana circostante contraddistinto catastalmente con foglio 145, mappale 350.

Superficie fondiaria (superficie di intervento): mq 580

S.U.L. (Superficie Utile Lorda) di progetto: mq 290

Destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento: Art. 104 – Tessuti con edificazione mista (TCb2)

1	Consultare l'elenco delle microzone per individuare in quale di esse ricade il foglio relativo all'area		Microzona 3
2	Individuare l'Indice di utilizzazione fondiaria (dato reperibile nel progetto di ristrutturazione: Superficie Utile Lorda / Superficie fondiaria)		0,50 mq/mq
3	Individuare la base imponibile nella colonna della microzona corrispondente		€ 100/mq
4	Base imponibile X superficie = € 100,00 X 580 = € 58.000		

FOGLIO	MICROZONA	FOGLIO	MICROZONA	FOGLIO	MICROZONA	FOGLIO	MICROZONA	FOGLIO	MICROZONA	FOGLIO	MICROZONA	FOGLIO	MICROZONA	FOGLIO	MICROZONA
1	3	58	3	115	2	172	4	229	3	286	5	343	5	400	5
2	3	59	3	116	2	173	4	230	3	287	5	344	5	401	5
3	3	60	3	117	2	174	4	231	3	288	5	345	6-7-8	402	5
4	3	61	3	118	2	175	4	232	6-7-8	289	5	346	6-7-8		
5	3	62	3	119	2	176	4	233	6-7-8	290	5	347	6-7-8		
6	3	63	3	120	2	177	4	234	4	291	5	348	6-7-8		
7	3	64	3	121	2	178	4	235	4	292	5	349	6-7-8		
8	3	65	3	122	2	179	4	236	4	293	6-7-8	350	6-7-8		
9	3	66	3	123	2	180	4	237	4	294	6-7-8	351	5		
10	3	67	3	124	2	181	4	238	4	295	5	352	5		
11	3	68	4	125	2	182	4	239	4	296	5	353	5		
12	3	69	4	126	2	183	4	240	4	297	5	354	5		
13	3	70	4	127	3	184	4	241	4	298	6-7-8	355	5		
14	3	71	4	128	3	185	4	242	4	299	6-7-8	356	6-7-8		
15	3	72	4	129	2	186	4	243	4	300	6-7-8	357	6-7-8		
16	3	73	4	130	2	187	4	244	4	301	6-7-8	358	6-7-8		
17	3	74	4	131	2	188	4	245	4	302	3	359	6-7-8		
18	3	75	4	132	3	189	4	246	4	303	5	360	6-7-8		
19	3	76	4	133	3	190	4	247	4	304	5	361	6-7-8		
20	3	77	4	134	3	191	4	248	4	305	5	362	5		
21	3	78	4	135	3	192	4	249	4	306	3	363	5		
22	3	79	4	136	3	193	4	250	4	307	3	364	6-7-8		
23	4	80	4	137	3	194	6-7-8	251	4	308	3	365	6-7-8		
24	4	81	2	138	3	195	6-7-8	252	4	309	3	366	6-7-8		
25	4	82	2	139	3	196	4	253	4	310	3	367	6-7-8		
26	2	83	2	140	3	197	4	254	4	311	3	368	6-7-8		
27	2	84	2	141	3	198	4	255	4	312	3	369	5		
28	3	85	2	142	3	199	4	256	4	313	3	370	5		
29	3	86	3	143	3	200	4	257	4	314	3	371	5		
30	3	87	3	144	3	201	4	258	4	315	3	372	5		
31	3	88	3	145	3	202	4	259	4	316	3	373	5		
32	3	89	3	146	3	203	4	260	4	317	6-7-8	374	3		
33	3	90	3	147	3	204	4	261	4	318	6-7-8	375	3		
34	3	91	3	148	3	205	4	262	4	319	5	376	3		
35	3	92	3	149	3	206	4	263	4	320	5	377	3		
36	3	93	3	150	3	207	4	264	4	321	5	378	3		
37	3	94	3	151	3	208	3	265	4	322	6-7-8	379	3		
38	3	95	4	152	2	209	3	266	4	323	6-7-8	380	3		
39	3	96	4	153	1	210	3	267	6-7-8	324	5	381	3		
40	3	97	4	154	1	211	3	268	6-7-8	325	6-7-8	382	5		
41	3	98	4	155	2	212	3	269	6-7-8	326	5	383	5		
42	3	99	4	156	1	213	3	270	3	327	5	384	5		
43	4	100	4	157	1	214	3	271	6-7-8	328	6-7-8	385	5		
44	4	101	4	158	2	215	3	272	3	329	6-7-8	386	5		
45	4	102	4	159	2	216	3	273	3	330	6-7-8	387	5		
46	4	103	4	160	2	217	3	274	3	331	6-7-8	388	5		
47	4	104	4	161	2	218	3	275	3	332	5	389	5		
48	2	105	4	162	1	219	3	276	3	333	5	390	5		
49	2	106	2	163	1	220	3	277	3	334	5	391	5		
50	2	107	2	164	2	221	3	278	3	335	5	392	5		
51	2	108	2	165	2	222	3	279	3	336	5	393	5		
52	2	109	2	166	2	223	3	280	3	337	5	394	5		
53	3	110	2	167	2	224	3	281	3	338	3	395	5		
54	3	111	2	168	2	225	3	282	6-7-8	339	3	396	5		
55	3	112	2	169	4	226	3	283	6-7-8	340	3	397	5		
56	3	113	2	170	4	227	3	284	6-7-8	341	3	398	5		
57	3	114	2	171	4	228	3	285	5	342	5	399	5		

Destinazione urbanistica dell’area oggetto di intervento (N.T.O. al P.I. – Articoli di riferimento)		Indice di utilizzazione fondiaria U.F.	Valore unitario euro/mq = BASE IMPONIBILE						
			MICROZONA 1	MICROZONA 2	MICROZONA 3		MICROZONA 4	MICROZONA 5	MICROZONE 6-7-8
CITTA’ ESISTENTE	Art. 106 - Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd) Art. 108 - Insediamenti diffusi periurbani	Gruppo 1 UF ≤ 0.30 mq/mq	120,00	100,00	100,00		90,00	80,00	90,00
	Art. 103 - Tessuti con edificazione mista (TCa3) Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb3) Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc3) Art. 109 - Tessuto per attività produttive	Gruppo 2 0,31 < UF ≤ 0,60 mq/mq	180,00	120,00	100,00		100,00	90,00	120,00
	Art. 103 - Tessuti con edificazione mista (TCa2) Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb2) Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc2) Art. 111 - Tessuti per attività e funzioni abitative Art. 113 - Tessuto produttivo della ZAI (Ambito III)	Gruppo 3 0,61 < UF ≤ 0,90 mq/mq	280,00	240,00	210,00		200,00	180,00	240,00
	Art. 103 - Tessuti con edificazione mista (TCa1) Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb1) Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc1)	Gruppo 4 UF > 0,90	310,00	280,00	260,00		250,00	230,00	280,00
	Art. 114 – Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Var. n. 2 al PAQE (in assenza di PUA convenzionato)	Gruppo 5	40,00						
	CITTA’ PUBBLICA	Art. 122 - Verde, servizi ed attrezzature collettive a livello urbano Art. 123 - Parchi, servizi e attrezzature d’interesse generale Art. 124 - Altre attrezzature d’interesse generale	Gruppo 61	40,00					
Art. 126 - Servizi e attrezzature private		Gruppo 62	260,00	210,00	180,00		160,00	160,00	180,00
Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private			120,00	100,00	90,00		90,00	90,00	90,00
Art. 128 – Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli			90,00	50,00					
Art. 130 – Art. 131 – Art. 132 – Art. 133 – Art. 135 – Art. 136 – Art. 137 – Art. 138		Gruppo 63	L'imponibile, per le aree fabbricabili disciplinate da questi articoli, sarà determinato caso per caso						
CITTA’ STORICA	Centro storico maggiore	Gruppo 7	100,00						
	Centri storici minori		80,00						
	Edifici di valenza ambientale		80,00						
	Corti rurali		40,00						

X

COEFFICIENTI		
A1	Area fabbricabile ai sensi art.2 lett. b) D.Lgs 30.12.1992 n°504	1
A2	Area compresa in un piano attuativo, ricadente in lotto edificabile, per il quale non è ancora stato rilasciato il relativo permesso di costruire.	1.1
A2	Area inserita in ambiti oggetto di forme di concertazione e partecipazione nella pianificazione in variante al PRG/PI (es: Accordo di Programma) a partire dall'approvazione della ratifica da parte del Consiglio Comunale	1.1
A3	Area per la quale è stato rilasciato il permesso di costruire	1.2
A4	Area sulla quale siano costruiti e uno o più fabbricati oggetto d'interventi di incisivo recupero ai sensi DPR n. 380/2001 fino all'ultimazione dei lavori	2,0
B1	Lotto non suscettibile di uno sfruttamento edificatorio concretamente autonomo (l'edificazione non è possibile nel rispetto delle distanze minime da ciglio stradale e confini e fabbricati)	0.3
B2	Aree con vincolo non aedificandi, registrato e trascritto	0.05
C	Particella o somma di particelle ricomprese nelle tre zone di intervento del Consorzio per la Zona Agricolo Industriale di Verona , di cui alla legge 26.07.1975 n°378	0.20
D	Area compresa in un piano attuativo approvato e destinata ad opere di urbanizzazione primaria.	0.05
E	Aree soggette a variazione urbanistica ma con provvedimento solo adottato ed in regime di salvaguardia (il valore si riferirà alla nuova destinazione)	0.3

X

MQ

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE	<p><i>SCHEDA NORMA: tutte le aree fabbricabili ricomprese all'interno delle schede norma, sono da dichiararsi ai fini IMU.</i></p> <p><i>Il valore imponibile dell'area dovrà calcolarsi come segue:</i></p> <p><u>SUL TOTALE ATTRIBUITA</u> = $\frac{UT}{ST}$ = U.F.</p> <p>individuazione del valore unitario mediante ricerca del Gruppo di appartenenza in base all'U.F. trovato ed alla microzona</p> <p>individuare la base imponibile come media tra il valore unitario della superficie destinata a VS, reperibile nel gruppo 61, ed il valore unitario calcolato come al punto 2. Il valore unitario imponibile trovato, costituisce il valore imponibile di ogni metro quadrato ricompreso nel perimetro della Scheda Norma.</p> <p>Individuare il coefficiente da applicare (A1 – A2 – A3 – A4)</p> <p>Determinare il valore imponibile complessivo dell'area fabbricabile: base imponibile x coefficiente x superficie</p>
Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI	<p><i>Il valore imponibile dell'area dovrà desumersi facendo riferimento alla Microzona ed all'indice di utilizzazione territoriale proprio dell'intervento approvato, rapportandolo quindi ai valori di cui ai Gruppi soprastanti, assumendo UT=UF.</i></p> <p><i>Per le aree PEEP, in considerazione dei vincoli particolari a carico di tali aree, il corrispettivo per la cessione delle stesse in proprietà, così come approvato dalle singole delibere della Giunta Comunale, costituisce il valore imponibile al quale si applicherà il coefficiente 0,5 .</i></p>

NOTE

L'attestazione circa la fabbricabilità dell'area ai fini dell'imposta municipale propria è da richiedersi, agli uffici comunali competenti, ai sensi art.2 lett.b) del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, s.m. ed i.

Nel caso in cui le destinazioni urbanistiche del/i terreno/i sia/no plurime e prevedano imponibili diversi, è necessario che il/i contribuente/i si rivolga all'Ufficio.

Nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area ai sensi del c.d. "Piano Casa", il valore imponibile sarà determinato caso per caso.

AREE OGGETTO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA							
<p>Applicazione dell’art. 5 comma 6 Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504</p> <p>“In caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell’art. 31 comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell’area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell’art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d’opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”</p>							
Destinazione urbanistica dell’area oggetto di intervento (N.T.O. al P.I. – Articoli di riferimento)	Indice di utilizzazione fondiaria U.F.	Valore unitario euro/mq = BASE IMPONIBILE					
		MICROZONA 1	MICROZONA 2	MICROZONA 3	MICROZONA 4	MICROZONA 5	MICROZONE 6 -7 - 8
<p>Per calcolare la base imponibile si determina l’indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) che rappresenta la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in mq/mq (U.F.= SUL/SF). A seconda dell’U.F. così determinato e della Microzona catastale in cui ricade l’area di intervento, il valore unitario da dichiararsi sarà quello corrispondente a quanto indicato nella presente tabella.</p>	UF ≤ 0.30 mq/mq	120,00	100,00	100,00	90,00	80,00	90,00
	0,31 < UF ≤ 0,60 mq/mq	180,00	120,00	100,00	100,00	90,00	120,00
	0,61 < UF ≤ 0,90 mq/mq	280,00	240,00	210,00	200,00	180,00	240,00
	UF > 0,90	310,00	280,00	260,00	250,00	230,00	280,00