

Comune di _____

MODULO DICHIARAZIONE VALORIZZAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU
ANNO _____

CONTRIBUENTE

Cognome _____ Nome _____ tel. _____ / _____
(ovvero denominazione o ragione sociale e Natura Giuridica)

codice fiscale _____ Data nascita _____ Sesso M F

(Comune (o Stato Estero) di nascita _____ (Provincia _____)

Domicilio Fiscale o Sede Legale _____
Frazione, via, piazza, n. civico

Comune _____ C.A.P. _____ Prov. _____

acquisto cessione

Da compilare solamente nel caso esistano contitolari

cod. fiscale _____ % di possesso _____

Cognome _____ Nome _____ Data nascita _____

(Comune (o Stato Estero) di nascita _____ Provincia _____)

cod. fiscale _____

Cognome _____ Nome _____ Data nascita _____

Comune (o Stato Estero) di nascita _____ Provincia _____)

AREA FABBRICABILE

Foglio _____ mappale _____ mq particella _____ mq edificabili _____

valore al mq _____ Valore totale _____

Percentuale di possesso _____ Mesi di possesso _____ (possessione dal _____)

AREA FABBRICABILE

foglio _____ mappale _____ mq particella _____ mq edificabili _____

valore al mq _____ Valore totale _____

Percentuale di possesso _____ Mesi di possesso _____ (possessione dal _____)

Data _____

Firma _____

Correttivi applicabili per la valorizzazione delle aree edificabili

Da compilare esclusivamente per l'abbattimento sul valore medio di riferimento

Foglio _____ mappale _____

Tipologia	Descrizione	%
Particolare configurazione dell'area	Configurazione geometrica del lotto o aree che a seguito del rispetto delle distanze minime (confini, fabbricati, fasce di rispetto, ecc.) previste dal PRG, non consentono un'edificazione immediata e quindi è ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria.	<input type="checkbox"/> __40%
Pendenza media del terreno	oltre il 40%	<input type="checkbox"/> __20%
Fasce di rispetto	Aree in cui sia compromessa l'effettiva edificabilità (vincoli sanitari, presenza di particolari norme urbanistiche ecc.)	<input type="checkbox"/> __70%
Ambiti inedificabili	Ambiti inedificabili (Fascia Rossa): aree ad alto rischio inondazione (fascia A) e/o di frana (Fascia F1), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti	<input type="checkbox"/> __75%
	Ambiti inedificabili (Fascia Gialla): aree a medio rischio inondazione (fascia B) e/o di frana (Fascia F2), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti.	<input type="checkbox"/> __50%
Aree sottoposte a servitù con atti regolarmente sottoscritti. (Applicabile solamente qualora la servitù risulti effettivamente limitativa del concreto utilizzo dell'area)	Servitù di difficile spostamento (ad es. elettrodotti, metanodotti, oleodotti e impianti a fune)	<input type="checkbox"/> __70%
	Servitù che possono decadere a seguito di spostamenti (acquedotto, fognatura)	<input type="checkbox"/> __30%
Area inferiore a lotto minimo	Area inferiore alla superficie definita dagli strumenti urbanistici	<input type="checkbox"/> __30%
Fondo intercluso	Fondo intercluso	<input type="checkbox"/> __20%
Limitazioni dovute a vincoli	Vincoli preordinati all'esproprio	<input type="checkbox"/> __20%
	Vincolo aeroportuale zona a (verde)	<input type="checkbox"/> __30%
	Vincolo aeroportuale zona b (gialla)	<input type="checkbox"/> __20%
	Vincolo aeroportuale zona c (blu)	<input type="checkbox"/> __10%
Strumenti urbanistici	Presenza di strumenti urbanistici di dettaglio (es. PUD)	<input type="checkbox"/> ____%*

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati il calcolo dev'essere eseguito applicando percentuali crescenti sui valori residui, sino ad una **riduzione massima** del **75%** del valore iniziale di riferimento.

Valore di riferimento al mq	€ _____	Valore al mq ai fini IMU *	€ _____**
------------------------------------	---------	-----------------------------------	-----------

* fare riferimento alle % individuate dal Comune per le diverse zone soggette a strumenti urbanistici

** valore da riportare nella dichiarazione (pagina 1)

Metodi di Applicazione - Esempi di calcolo - Casi Particolari

Per quanto riguarda le aree vincolate a strumenti urbanistici esecutivi, ovvero PUD, piani particolareggiati, piani di zona, di lottizzazione, edilizia economica e popolare ecc, verificare le riduzioni previste da ogni Comune per la zona in

Ai fini della corretta applicazione delle riduzioni, i terreni confinanti appartenenti alla stessa ditta devono essere considerati complessivamente come unico lotto.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 DPR 445/2000. Tale documento autocertificato dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

Metodo di applicazione dei correttivi

I correttivi suddetti verranno applicati singolarmente sul valore residuo via via ridotto in presenza di più correttivi ed utilizzando come base di calcolo il valore medio proposto definito dal Comune

Esempio di calcolo:

Valore del terreno 100.000 € correttivo n.1 abbattimento del 20% e correttivo n.2 abbattimento del 10%

1. Riduzione del 10% per il correttivo n. 2, con % inferiore, ossia 10.000 €.
2. Sul valore rimanente di € 90.000 si applica un ulteriore riduzione del 20% in seguito al correttivo 2 ossia di € 18.000.
3. Valore residuo € 72.000.

Casi particolari

Per dirimere il contenzioso sorto in materia tra contribuenti e Comuni e tenuto conto di quanto sopra premesso si individuano di seguito situazioni in cui nonostante le aree rientrino in zone edificabili dal PRG di fatto non sono edificabili nell'immediato.

1. Area che ha ceduto o utilizzato tutta la volumetria con conseguente esaurimento della capacità edificatoria. In caso di vendita si procederà al recupero dell'imposta dovuta per gli anni per cui non sia intervenuta decadenza del potere di accertamento del Comune.
2. Area pertinenziale dei fabbricati destinata al servizio dell'immobile principale, indipendentemente dall'autonoma iscrizione in catasto, che abbia simultaneamente le seguenti caratteristiche:
 - a. lotto di cui si è utilizzato o ceduto almeno il 70 % della volumetria;
 - b. lotto in cui la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 50 metri quadri.Queste aree residue non sono assoggettabili all'applicazione dell'imposta.
3. Aree ricadenti nelle casistiche previste di seguito su cui, in caso di utilizzo del diritto di edificazione, si procederà al recupero dell'imposta dovuta per gli anni per cui non sia intervenuta decadenza del potere di accertamento del Comune, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno del rilascio del premezzo di costruire:
 - a. Le aree situate in zona "A" in quanto edificabili solo in alcuni casi ed esclusivamente in sottosuolo di costruzioni e di infrastrutture e servizi interrati;
 - b. il terreno sia soggetto a blocco delle concessioni per un periodo superiore a 6 mesi per inedificabilità per eventi calamitosi che siano stati recepiti in un espresso provvedimento adottato dall'Amministrazione comunale o regionale (alluvione, frane, ecc.);
 - c. le aree vincolate a servizi ed attrezzature ad uso pubblico, preordinate ad espropri, salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati;
 - d. le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici (quali vincoli cimiteriali, vincoli sanitari, rispetto dell'abitato, rispetto dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari ed altro), salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati;
 - e. le aree inserite nelle sottozone del P.R.G.C. in cui si prevedono la realizzazione di opere di interesse generale strettamente connesse allo sviluppo impiantistico e sportivo di un comprensorio (rientrano in tali aree ad esempio i tracciati delle piste di sci alpino e nordico, i percorsi degli impianti a fune, gli spazi annessi ai tracciati strettamente connessi allo svolgimento dell'attività sportiva). Sono esclusi da tale deroga i manufatti edilizi di qualsiasi natura inseriti in tali aree, salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati.