



Comune di Sant'Arsenio

Provincia di Salerno

AREA TECNICA II

Piazza D. Pica n. 1 - 84037 - Sant'Arsenio (SA) - tel. 0975/398033 - fax 0975/398214 - Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

Prot. N. ____/2023

li 12/10/2023

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Il comma 2 dell'art. 7 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 31.10.2012 recita: *"al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta comunale individua i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio"*.

A seguito dell'aggiornamento del valore di mercato delle aree facenti parte della zona PIP, che con Deliberazione di G.C. n. 8 del 12/01/2023 è stato fissato a € 18,00 al mq, si ritiene dover aggiornare anche la perizia di cui all'articolo su citato.

Per quanto concerne la classificazione del territorio in zone omogenee non sono intervenute variazioni rispetto al P.R.G. vigente e con la presente perizia si confermano i valori finora applicati, di cui alla precedente, per le zone omogenee A, B, C e per le aree fabbricabili non aventi capacità di autonoma edificazione, per le quali è necessario, ai fini dell'edificazione, l'accorpamento alle aree limitrofe. Per tali aree, infatti, non sono cambiate quelle condizioni estrinseche legate alla qualità delle aree (posizione del lotto, vicinanza ai servizi, salubrità della zona, panoramicità, efficienza dei servizi pubblici, rumorosità della zona) ed intrinseche, proprie delle aree (dimensioni del lotto, forma geometrica del lotto, lunghezza del fronte stradale, giacitura del terreno, esposizione, natura del terreno, distanza del lotto dagli allacciamenti, facilità di accesso), sulle quali si basa il metodo di stima applicato.

L'unica variazione si ha per le aree ricadenti nel PIP, a seguito dell'aggiornamento di cui sopra, sulla base della relazione della Responsabile dell'Area Tecnica II, Arch. Gerardina Forlenza, prot. 298 del 12/01/2023, allegata alla Delibera di G.C. n. 8 del 12/01/2023.

Si riportano di seguito i valori da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale sugli immobili distinti per tipologia di area fabbricabile:

1. **Aree ubicate nel centro storico (zona A del vigente PRG):** per tali aree il valore viene determinato in € 30,00 (euro trenta/00) al metro quadrato;
2. **Aree ricadenti in zone di completamento (zona B del vigente PRG):** per tali aree il valore viene determinato in € 40,00 (valore minimo) e in € 50,00 (valore massimo) al mq. Tale intervallo compreso tra questi due valori tiene conto delle caratteristiche estrinseche e

intrinseche del terreno;

3. **Aree ricadenti in zona di espansione (zone C del vigente PRG):** per tali aree il valore viene determinato in € 30,00 (valore minimo) e in € 40,00 (valore massimo) al mq. Tale intervallo compreso tra questi due valori tiene conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche del terreno;
4. **Aree ricadenti nelle zone D1 e D2 (aree individuate dal vigente PRG e dal vigente Piano Urbanistico Attuativo):** per tali aree il valore viene determinato in € 18,00 al mq nel caso di particelle ricadenti in lotti assegnati attraverso bando pubblico e in € 9,00 al mq nel caso di particelle ricadenti in lotti non assegnati. Per quanto concerne le aree ricadenti nelle cosiddette "dotazioni standard" ovvero strettamente connesse alle urbanizzazioni (strade, parcheggi, aree a verde) e le aree ricadenti nella fascia di rispetto del depuratore, non possedendo queste il requisito fondamentale della potenzialità edificatoria, che sta alla base dell'imposizione, restano esenti dal pagamento dell'imposta. Nell'allegato 1 si riportano le particelle costituenti i lotti edificabili ricadenti nelle zone D1 e D2 e di queste vengono indicati in particolare la superficie fabbricabile e i riferimenti circa l'assegnazione del lotto;
5. **Aree fabbricabili non aventi capacità di autonoma edificazione:** per queste aree il valore viene determinato in € 15,00 (valore minimo) e in € 22,00 (valore massimo) al mq, sempreché il proprietario di tali particelle non sia proprietario anche delle particelle limitrofe e vi sia quindi una capacità di autonoma edificazione sul lotto costituito da tali particelle, perché in tal caso si applicano i valori propri delle zone omogenee di riferimento. L'intervallo compreso tra i valori massimo e minimo tiene conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche del terreno. Tali valori non trovano applicazione per le zone di cui al punto 4.

I valori così determinati vanno incrementati del 10% nel caso in cui l'area oggetto di tassazione è provvista già di progetto esecutivo concesso e decrementati del 20% nel caso in cui l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma c) del D.lgs. 42/2004.

Nel caso in cui il contribuente applichi, per il calcolo della base imponibile, un valore inferiore al limite massimo di cui ai punti 2, 3 e 5 è tenuto a produrre apposita perizia a firma di tecnico abilitato, nella quale andranno indicate le caratteristiche proprie dell'area che si ritengano applicabili nel caso esaminato. Per le aree ricadenti al punto 5 è necessaria una perizia come sopra oppure un certificato di questa Area Tecnica, che attesti che l'area in questione non ha capacità di autonoma edificazione.

Dalla Residenza Municipale

Il Responsabile dell'Area Tecnica II
arch. Gerardina Forlenza



Allegato 1 – Elenco delle particelle ricadenti nei lotti edificabili delle zone D1 e D2

foglio	mappale	Sup. totale (mq)	Sup. fabbricabile (mq)	anno assegnazione
8	861	742	225,97	2011
8	773	743	743,00	2011
8	774	1550	1512,67	2011
8	775	1550	1480,80	2011
8	776	2137	1774,68	2011
8	654	1759	1759,00	2011
8	653	2010	2010,00	2011
8	87	240	171,17	2011
8	1315	1389	1389,00	2015
8	1316	940	940,00	2015
8	1319	34	34,00	2015
8	1314	45214	1715,70	2019
			1722,45	2022
			7895,88	non assegnato
8	930	6076	43,39	2019
			2147,31	2022
			187,66	2011
			1533,60	non assegnato
8	929	6076	275,39	non assegnato
			435,52	non assegnato
8	15	10712	10165,42	non assegnato
8	14	3464	3464,00	non assegnato
8	13	3365	1281,84	non assegnato
12	1882	11982	8379,69	non assegnato
12	705	756	379,95	non assegnato
12	706	369	308,50	non assegnato
12	907	1200	350,26	non assegnato

