

COMUNI DI VIGNOLA E SAVIGNANO SUL PANARO - ANNO 2020 E SEGUENTI

La determinazione dei valori imponibili per l'attività di accertamento dell'IMU sulle aree edificabili segue questo ordine progressivo:

1. Il valore imponibile è dato dal **valore di compravendita** delle aree oggetto di accertamento;
2. In caso di mancanza del valore di cui al punto precedente, il valore imponibile è dato dal **valore di compravendita di aree aventi le medesime caratteristiche** (per ubicazione, destinazione, tipologia, conformazione lotto, ecc) di quelle oggetto di accertamento;
3. In caso di mancanza di valori di cui ai punti precedenti, il valore imponibile è dato dal valore derivante **da perizie di stima giurate** delle aree oggetto di accertamento;
4. In caso di mancanza del valore di cui ai punti precedenti, il valore imponibile è dato dal valore derivante **da perizie di stima giurate di aree aventi le medesime caratteristiche** (per ubicazione, destinazione, tipologia, conformazione lotto, ecc) di quelle oggetto di accertamento;
5. In caso di mancanza del valore di cui ai punti precedenti, il valore imponibile è dato da un **valore residuale prestabilito** (assenza di atti notarili di compravendita e stime giurate), al fine di orientare l'attività di accertamento dell'ufficio tributi oltre che fornire indicazioni al contribuente per l'adempimento degli obblighi fiscali;

Il valore residuale è determinato da un metodo sintetico estimativo basato sull'incidenza percentuale dell'area sul valore di mercato dell'immobile ed in particolare si determina:

- a) Utilizzando il 25% del valore OMI del secondo semestre dell'anno precedente quale valore dell'area al mq/Sc per tipologia;
- b) Utilizzando come riferimento (cui applicare la percentuale del 25%) il valore medio dei valori massimi ascrivibile alla medesima tipologia di destinazione (Residenziale, Commerciale, Terziario, Produttivo) ed escludendo dalla media del valore OMI dei fabbricati residenziali, il valore di box/autorimesse
- c) utilizzando (con il medesimo criterio) i valori dell'area extraurbana agricola per le edificazioni in zona E;

d) Utilizzando la seguente tabella di raccordo tra le categorie del PRG e i valori OMI:

Tipologia OMI Vignola	Zone PRG (Ut./Uf. – Sc/mq. area)
Residenziale (abitazioni civili, ville e villini, abitazioni di tipo economico)	A,B1,B2 (0,6); B3; C e C4(0,30); C2 e C3(0,35); C1 (0,25)
Commerciale (negozi)	D3 (0,6); D4 (0,35)
Terziario (Uffici)	D7 (0,6); D8 (0,4); D5; D6
Produttivo (Capannoni tipici, laboratori e magazzini)	D1 (0,7); D2 (0,5)
Residenziale (abitazioni civili, ville e villini, abitazioni di tipo economico)	E – sviluppo attività edificatoria in zona agricola
Commerciale	E – sviluppo attività edificatoria in zona agricola
Produttivo (Capannoni tipici, laboratori e magazzini)	E – sviluppo attività edificatoria in zona agricola

Si **EVIDENZIA** che i valori determinati al precedente punto 5):

- A. costituiscono il riferimento per la determinazione di un valore imponibile finalizzato ad orientare l'attività di accertamento per l'omesso o infedele versamento dell'IMU solo nel caso in cui manchino, nei dieci (10) anni antecedenti, gli elementi di valutazione di cui ai punti 1 - 4;
- B. non sostituiscono la libera ed autonoma valutazione da parte del contribuente che ha l'obbligo di presentare la denuncia con riferimento ad un valore che tenga conto della zona territoriale, dell'indice di edificabilità, della destinazione urbanistica, degli eventuali oneri per lavori di adattamento del terreno per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- C. non presuppongono, di conseguenza, un rimborso dell'imposta già versata in caso di valori utilizzati per il versamento più elevati;

Il metodo sopra descritto è stato approvato con le delibere delle Giunta Comunali dei comuni di Savignano sul Panaro e Vignola rispettivamente n. 79 del 19/08/2020 e n. 90 del 18/08/2020

Tipologia OMI	SAVIGNANO	Zone PRG (Ut./Uf. – Sc/mq. area)	Doccia	Mulino	Magazzino	Formica e Garofano	Zone Agricole E
Residenziale (abitazioni civili, ville e villini, abitazioni di tipo economico)		A, B1, B2 (0,6); B3; C e C4(0,30); C2 e C3 (0,35); C1 (0,25)	316,67	308,33	293,75	308,33	
Commerciale (negozi)		D3 (0,6); D4 (0,35)	375,00	350,00		350,00	
Terziario (Uffici)		D7 (0,6); D8 (0,4); D5; D6	325,00			325,00	
Produttivo (Capannoni tipici, laboratori e magaz.)		D1 (0,7); D2 (0,5)	167,50	118,75		136,25	
Residenziale (abitazioni civili, ville e villini, abitazioni di tipo economico)		E –attività edificatoria in zona agricola					254,17
Commerciale		E –attività edificatoria in zona agricola					
Produttivo (Capannoni tipici, laboratori e magaz.)		E –attività edificatoria in zona agricola					110,00
Valore aree destinate ad attività estrattiva €/mq			15,00	15,00	15,00	15,00	15,00

Tipologia OMI	VIGNOLA	Zone PRG (Ut./Uf. – Sc/mq. area)	Capolougo	Zone Agricole E
Residenziale (abitazioni civili, ville e villini, abitazioni di tipo econom.)		A, B1, B2 (0,6); B3; C e C4(0,30); C2 e C3 (0,35); C1 (0,25)	403,13	
Commerciale (negozi)		D3 (0,6); D4 (0,35)	437,50	
Terziario (Uffici)		D7 (0,6); D8 (0,4); D5; D6	375,00	
Produttivo (Capannoni tipici, laboratori e magazzini)		D1 (0,7); D2 (0,5)	195,00	
Residenziale (abitazioni civili, ville e villini, abitazioni di tipo econom.)		E – sviluppo attività edificatoria in zona agricola		308,33
Commerciale		E – sviluppo attività edificatoria in zona agricola		

Produttivo (Capannoni tipici, laboratori e magazzini)

E – sviluppo attività edificatoria in zona agricola



122,50