



COMUNE DI RADICONDOLI
VIA T. GAZZEI, 89 – 53030 RADICONDOLI (SI)
Tel 0577 790910 – Fax 0577 790577

UFFICIO TECNICO

Al Responsabile dell'Area
Amministrativa e Finanziaria.

OGGETTO: Imposta Municipale Unica (I.M.U.) -Determinazione dei valori della aree fabbricabili per l'anno 2021 con finalità di orientamento per i contribuenti e per il servizio tributi.

Considerato che l'art. 5 del D. Lgs. 504/1992, stabilisce che per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al primo 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 oneri di adattamento del terreno per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Considerato che Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 7 aprile 2014, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico, con il quale si è provveduto ad individuare le aree edificabili.

Considerato che ZONE AT - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziali, erano delle nuove previsioni soggette a Piano Attuativo contenute nel RU e che le stesse sono decadute poiché non convenzionate, entro la data del 25.06.2019, per gli effetti di quanto previsto dall'art.95, comma 11 della L.R.65/2014.

Considerato che per gli anni precedenti, la determinazione in oggetto, ha richiamato la Deliberazione di Giunta Comunale n. 121 del 4.11.2005 (relativa alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini del calcolo I.C.I.) e l'allegata relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale del 31.10.2005, confermando di volta in volta i valori allora stimati.

Per la stima dei valori richiesti si conferma quella relativa all'anno 2020 che si riporta per estratto come segue:

".....prendendo a riferimento i valori contenuti nella relazione sopra indicata che vengono rivisti per mezzo di un calcolo basato sul costo di incidenza delle aree edificabili in relazione alla loro potenzialità edificatoria. I valori dei fabbricati potenzialmente edificabili vengono ripresi da un'indagine di mercato immobiliare di zona e dai parametri riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per le destinazioni residenziali del Nuovo abitato di Radicondoli, riferite al 1° Semestre 2019. I valori ottenuti vengono rapportati all'incidenza dell'area fabbricabile di zona, visto anche l'andamento globale e la stagnazione del mercato, e successivamente ridistribuiti sull'intera superficie del lotto.

Di seguito quindi si propone una tabella che viene aggiornata esclusivamente in relazione alla zone territoriali omogenee di interesse:

ZONE OMOGENEE	€/mq
ZONE ID- Zone di completamento con intervento. ZONE IDC- Zone di completamento con intervento convenzionato.	33,00
ZONE D – Aree destinate ad attività produttive e geotermia.	3,50

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Cesare GAZZEI

Radicondoli li, 16 Dicembre 2020.