Prot. 1508 del 30.04.2020

COMUNE DI ARPAISE

Provincia di Benevento

Area Tecnica - Manutentiva

Via P. E. Capone 36- Tel: 0824/46025 – Fax: 0824/46941

Sito Web: www.comune.arpaise.bn.it – Email: comunearpaise@virgilio.it – Pec: comunearpaise@asmepec.it

Cap. 82010 Cod. Fisc.: 80003370626 / P. Iva: 01346800624

AGGIORNAMETO VALORI AREE FABBRICABILI

ALLEGATO 1

RELAZIONE TECNICA

Aprile 2020

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: **Aggiornamento 2020 valori aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (IMU).**

I valori di mercato delle aree fabbricabili indicati come minimi ai fini dell'applicabilità dell' IMU sono stati determinati per il comune di Arpaise con Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 20 novembre 2012, a seguito della entrata in vigore del nuovo piano urbanistico comunale (PUC), adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 19/03/2009 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Provinciale n. 627 del 17/11/2009, pubblicata sul BURC n. 23 del 22/03/2010.
Risultano pertanto trascorsi circa otto anni dall'ultimo aggiornamento effettuato.

La presente relazione è predisposta allo scopo di adeguare i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU di cui all'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito in legge n. 214/2011, al calo dei prezzi immobiliari, anche alla luce della latente e stagnante crisi economica che investe l'intero paese ed in modo particolare i piccoli territori, come dimostrato dalla forte riduzione di pratiche edilizie e pertanto di interventi edili, causando un notevole ribasso dei valori delle aree, quantificabile in una percentuale rientrante tra il 10% e il 25%. Allo scopo anche di rendere maggiormente intellegibili ed omogenee le tabelle ed i valori di riferimento, come determinate con il richiamato deliberato, si propone l'adozione delle seguenti nuove tabelle, aggiornando i valori precedenti con una riduzione del 25%, per le suddette motivazioni:

ZONE OMOGENEE RESIDENZIALI (valori in €/mq)

	Zone territoriali omogenee individuate dagli strumenti urbanistici comunali						
	Zona A*	**Zona BR1=BC1=C1.1**	**Zona BR2=BC2=C1.2**	**Zona C1.3**	**Zona C.2.1=C2.2**	**Zona C.5**	**Zona BR3***
Zone omogenee ai fini IMU							
Arpaise - Russi		30,00 €/mq	20,00 €/mq	15,00 €/mq	13,00 €/mq	5,00 €/mq	
Terranova – Pasquarielli		28,00 €/mq	19,00 €/mq	14,00 €/mq	12,00 €/mq	4,50 €/mq	
Mignolli							
Covini							
Casalpreti						5,00 €/mq	

ZONE OMOGENEE MISTO –TURISTICO E RESIDENZIALE (valori in €/mq)

	Zone territoriali omogenee individuate dagli strumenti urbanistici comunali					
	Zona C.3°	**Zona C.3°°**	**Zona C.3°°°**	Zona **C.4**	Zona	Zona
Zone omogenee ai fini IMU						
Arpaise - Russi	4,50 €/mq	13,00 €/mq	1,50 €/mq	8,00 €/mq		
Terranova- Pasquarielli				7,50 €/mq		
Mignolli	4,50 €/mq	13,00 €/mq	1,50 €/mq			
Covini				8,00 €/mq		
Casalpreti				8,00 €/mq		

Note:

A* - BR3* *le predette zone non sono soggette a quantificazione venale in quanto le aree sono sature e/o inedificabili sono ammessi solo interventi di ristrutturazione sull'esistente;*
C.3° : *attività ricettive a rotazione d'uso ad eccezione di alberghi o ristoranti;*
C.3°°: *attività ricettive a rotazione d'uso compresi alberghi e ristoranti;*
C.3°°°: *attività ricettive camping e servizi connessi;*

ZONE OMOGENEE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (valori in €/mq)

	Zone territoriali omogenee individuate dagli strumenti urbanistici comunali					
	Zona CP1	**Zona CP2**	**Zona FZp**	**Zona FTp**	**Zona FSp**	Zona
Zone omogenee ai fini ICI						
Arpaise - Russi						
Terranova- Pasquarielli		7,50 €/mq				
Mignolli						
Covini						
Casalpreti						

ZONE OMOGENEE PRODUTTIVE (valori in €/mq)

	Zone territoriali omogenee individuate dagli strumenti urbanistici comunali					
	Zona D1	**Zona D2**	**Zona D3**	**Zona D4**	Zona	Zona
Zone omogenee ai fini IMU						
Arpaise - Russi			10,00 €/mq	10,00 €/mq		
Terranova- Pasquarielli				10,00 €/mq		
Mignolli	7,00 €/mq	7,00 €/mq		10,00 €/mq		
Covini				10,00 €/mq		
Casalpreti		7,00 €/mq		10,00 €/mq		

Le zone agricole ricadenti nel Comune di Arpaise sono esenti dal pagamento dell'IMU. Le aree interessate a costruzioni rurali ovvero alla ricostruzione di fabbricati rurali, e fino a ultimazione dei lavori e/o uso, nonché all'iscrizione in catasto, non sono soggette al pagamento dell'IMU.

Si propone, inoltre, nella determinazione dei valori delle aree in parola, di tenere conto delle seguenti ulteriori riduzioni applicabili anche cumulativamente e che dovranno essere dichiarate dal contribuente all'ufficio tecnico per i controlli di competenza:

- *Aree inserite in zone omogenee di tipo residenziale dove l'intervento non è diretto (quando l'edificazione è subordinata all'approvazione preventiva di piano attuativi),* ***riduzione del 10%****;*
- *Aree edificabili soggette a vincolo di destinazione per opere di pubblica utilità individuate nel PUC,* ***riduzione del 5%****;*
- *Aree soggette a gravami (servitù di passaggio, condotta fognaria, idrica, sotto servizi esistenti, elettrodotti etc.. di natura pubblica), nonché quelle aree che rendono onerosa la realizzazione dell'immobile (pendenza del terreno sup. al 15%) o pive di accesso carrabile ecc..,* ***riduzione del 15%****.*

Arpaise, lì 30.04.2020

Il Responsabile dell'UTC

Geom. Antonio Iuliano