



# COMUNE DI UMBERTIDE

PROVINCIA DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ATTO N.

127

DEL

14/07/2020

### OGGETTO:

**APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI UNITARI DEI TERRENI EDIFICABILI, INCLUSI NEL P.R.G. DEL COMUNE DI UMBERTIDE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U..**

L'anno 2020 il giorno 14 del mese di Luglio alle ore 15:00, si è riunita la Giunta Comunale, per l'esame degli argomenti ed eventuali deliberazioni, nel corso della seduta, delle proposte presentate.

Alla quale risultano:

		Presente/Assente
<b>PRESSO LA SEDE COMUNALE</b>		
CARIZIA LUCA	Sindaco	Presente
MIERLA ANNA LISA	Vice Sindaco	Presente
PIERUCCI SARA	Assessore	Presente
VILLARINI ALESSANDRO	Assessore	Presente
TOSTI PIER GIACOMO	Assessore	Presente
<b>IN VIDEO CONFERENZA MEDIANTE LA PIATTAFORMA ZOOM</b>		
CENCIARINI FRANCESCO	Assessore	Presente

Presenti n°: 6

Assenti n°: 0

Assiste il segretario generale: Marco Angeloni.

Il Sindaco Luca Carizia, constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Luca Carizia dichiara aperta la seduta invitando i presenti ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto inserita nell'applicativo di gestione documentale e, per l'occasione, trasmessa preventivamente anche nelle caselle e-mail dei componenti la Giunta.

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta presentata dall'Assessore Alessandro VILLARINI

### **PREMESSO:**

- che con Delibera di Giunta Comunale n. 279 del 19 luglio 2006 si è stabilito di istituire una commissione interna formata da tecnici comunali, al fine di predisporre una griglia estimativa dei valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili incluse nel PRG per l'applicazione dell'imposta ICI;
- che con Delibera di Giunta Comunale n. 306 del 23 agosto 2006 è stata approvata la relazione tecnica della commissione, la quale, attraverso una metodologia di tipo comparativo basata sul raffronto dei valori contrattuali desunti da atti di compravendita a disposizione dell'Ufficio, delle valutazioni medie indicate dall'Osservatorio Regionale dell'Umbria per l'edilizia e nel borsino immobiliare della CCIAA della Provincia di Perugia ha elaborato una griglia di valori medi suddivisi per aree omogenee;
- che con Delibera di Giunta Comunale n. 120 del 30 maggio 2012 sono stati confermati i contenuti della relazione della commissione tecnica interna per la determinazione della griglia estimativa dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili incluse nel vigente P.R.G. per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, ritenendo i valori definiti dalla Commissione ancora applicabili per l'anno di riferimento;
- che con Delibera di Giunta Comunale n. 41 del 19 febbraio 2014 è stata integrata la D.G.C. n. 120/2012 prendendo atto ed approvando la perizia di stima del Responsabile del VII Settore, datata 18 febbraio 2014, che stabiliva:
  - per l'annualità del 2014 la griglia estimativa base per il calcolo dei valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili incluse nel vigente PRG, confermando i valori di cui alla D.G.C. n. 120/2012;
  - la casistica ammessa ai fini di una revisione del valore venale medio del terreno, definendone per ognuno, la percentuale di riduzione ammessa;

**DATO ATTO** che per gli anni 2015, 2016, 2017 2018 e 2019, tali valori sono stati confermati, in considerazione che in questo periodo l'andamento del mercato in generale è stato estremamente negativo e pertanto non si è ritenuto di dover aggravare ulteriormente il carico fiscale;

**CONSIDERATO** che l'articolo 1 comma 738 della Legge 160/2019 prevede l'abolizione dell'IMU come disciplinata dalla Legge 147/2013

**CHE** l'articolo 1 comma 739 e seguenti della Legge 160/2019 disciplinano l'Imposta municipale propria (IMU) a decorrere dal corrente anno

**VISTO** l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;

**VISTO** l'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

**VISTO** l'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;

**VISTO** l'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 ove si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;

**RITENUTO OPPORTUNO** in virtù dell'articolo 1 comma 738 della Legge 160/2019 che prevede l'abolizione dell'IMU come disciplinata dalla Legge 147/2013 e dell' l'articolo 1 comma 739 e seguenti della Legge 160/2019 che disciplinano l'Imposta municipale propria (IMU) a decorrere dal corrente anno di procedere alla determinazione dei valori per le aree fabbricabili per l'anno 2020 ai fini del pagamento dell'I.M.U. e a tal fine si confermano i valori approvati con D.G.C. n. 41/2014;

**RITENUTO OPPORTUNO**, altresì, approvare la perizia di stima del Responsabile del VII Settore del 09 luglio 2020, che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.;

**VISTO** il D. Lgs. 267/2000;

**VISTA** la Legge 241/2001;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**VISTO** il Regolamento della Giunta Comunale approvato con DGC n. 388 del 30 dicembre 2009;

Tutto ciò premesso

**PROPONE** alla Giunta Comunale di adottare il seguente provvedimento:

1. Di confermare quanto contenuto nella D.G.C. n. 120/2012, integrata con D.G.C. n. 41/2014, per la determinazione della griglia estimativa dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili incluse nel P.R.G. per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2020;
2. Di prendere atto ed approvare la perizia di stima del Responsabile del VII Settore del 09 luglio 2020, che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, ai fini dell'applicazione dell'IMU;
3. Di trasmettere la presente deliberazione e la perizia di stima ad essa allegata all'Ufficio Tributi dell'Ente, stabilendo l'immediata applicazione dei suoi contenuti alla fase di accertamento in corso e disponendone altresì una quanto più ampia pubblicità e diffusione tra i soggetti interessati;
4. Di assumere l'atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000;

L'Assessore  
Alessandro Villarini

Acquisiti sulla presente proposta ai sensi dell'art 49 del D.Lgs 267/2000:

- il parere di regolarità tecnica;
- il parere di regolarità contabile;

Dopo ampia discussione e ritenuta la suddetta proposta meritevole di accoglimento  
Con voti unanimi

### **DELIBERA**

1. di approvare e fare propria la proposta in premessa enunciata e conseguentemente
2. Di confermare quanto contenuto nella D.G.C. n. 120/2012, integrata con D.G.C. n. 41/2014, per la determinazione della griglia estimativa dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili incluse nel P.R.G. per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2020;
3. Di prendere atto ed approvare la perizia di stima del Responsabile del VII Settore del 09 luglio 2020, che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, ai fini dell'applicazione dell'IMU;
4. Di trasmettere la presente deliberazione e la perizia di stima ad essa allegata all'Ufficio Tributi dell'Ente, stabilendo l'immediata applicazione dei suoi contenuti alla fase di accertamento in corso e disponendone altresì una quanto più ampia pubblicità e diffusione tra i soggetti interessati;

Stante l'urgenza , con voti unanimi

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4 del dlgs 267/2000

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto:

**Il Sindaco**  
Luca Carizia

**Il Segretario Generale**  
Marco Angeloni

## PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI UNITARI DEI TERRENI EDIFICABILI INCLUSI NEL P.R.G. DEL COMUNE DI UMBERTIDE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU.

La presente relazione di stima integra le relazioni approvate con D.G.C. n. 306/2006, D.G.C. n. 120/2012 e D.G.C. n. 41/2014;

### ASSETTO NORMATIVO GENERALE:

L'art. 52 del D. Lgs. 15.12.1997, n. 446 stabilisce che i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene all'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti.

Alla lett. g) dell'art. 59 del richiamato D. Lgs. n. 446/1997 - previsto che i Comuni con regolamento, da adottare ai sensi dell'art. 52, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

Il D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 convertito in legge il 4 agosto 2006 con n. 253 stabilisce all'art. 36 comma 2 che un'area - da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico vigente generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione degli strumenti attuativi del medesimo.

Il D. Lgs. 14 Marzo 2011 n. 23 ha introdotto e disciplinato l'imposta Municipale Propria stabilendone l'istituzione a decorrere dall'anno 2014, anticipata in via sperimentale a decorrere dal 2012 ai sensi del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201.

L'articolo 1 comma 639 del 27 dicembre 2013, n. 147 ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC) composta da TARI, TASI e IMU.

L'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;

L'articolo 1 comma 738 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha abolito l'Imposta Unica Comunale, ad eccezione della TARI, e quindi anche l'IMU come disciplinata dalla Legge 147/2013; nel contempo stabilisce che l'imposta municipale propria (IMU) viene disciplinata dalle disposizioni di cui ai successivi commi da 739 a 783 della stessa Legge 160/2019.

L'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;

L'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 ove si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore - costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, definendo, altresì i criteri per la determinazione del valore venale;

L'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

### INQUADRAMENTO GENERALE AREE:

Il DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 stabilisce che sono da considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui fermo restando il carattere agricolo delle stesse il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Il P.R.G. vigente è stato approvato definitivamente con D.C.C. n. 33 e n. 34 del 16.04.2004 ed ha subito una unica variante generale, relativa alle N.T.A. delle zone agricole approvata con D.C.C. n. del 32 del 22.5.2008.

Il P.R.G. parte operativa, con riferimento alle classi definite dal D.M. 1444/1968 stabilisce la seguente disciplina dello spazio urbano:

AMBITI URBANI		ZONA	CLASSIFICAZIONE	N.T.A. PARTE OPERATIVA
Tessuti storici	Centro storico	A	CS	Art. 21
	Nuclei storici	A	NS	Art. 22
Tessuti consolidati	Prevalentemente residenziali	B	TCR/C	Art. 28
		B	TCR/R	Art. 29
		B	TCR/M	Art. 30
		B	TCR/TC	Art. 31
	Produttivi	D	TCP/M	Art. 33
Ambiti a disciplina pregressa	Prevalentemente residenziali	C	ADP/PR	Art. 36
	Produttivi	D	ADP/P	Art. 36
Ambiti urbani di trasformazione	Prevalentemente residenziali	B	ATU/RU	Art. 38
	Prevalentemente residenziali	C	ATU/TI	Art. 39
	Prevalentemente residenziali	C	ATU/TA	Art. 41
	Prevalentemente residenziali	C/D/F	ATU/TRI	Art. 42
	Prevalentemente residenziali	C	ATU/PIPR	Art. 40
	Produttivi	D	ATU/PIP	Art. 44

#### DEFINIZIONI URBANISTICHE:

Si richiamano di seguito le definizioni ritenute significative ai fini della presente relazione relativamente alle grandezze urbanistiche ed edilizie assunte dal PRG vigente:

(St) Superficie territoriale:

misura in mq. la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici residenziali e non, pubblici e privati nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al (V c) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale, al (V p) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale ed a parco agricolo) e ad attrezzature e servizi.

(Sf) Superficie fondiaria:

misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento ad attuazione diretta o diretta condizionata. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o agli appezzamenti agricoli da asservire alla costruzione; non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PRG - Parte operativa e non può comprendere aree aventi diversa destinazione urbanistica. Nel caso di attuazione diretta condizionata comprende anche le aree da destinare a verde, viabilità e/o parcheggi.

(Sc) Superficie coperta:

misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostre, logge e parti porticate; sono esclusi pensiline, grandi balconi aperti, scale esterne aperte su tre lati, locali interrati e/o seminterrati.

(Suc) Superficie utile complessiva:

espressa in mq. si ottiene moltiplicando  $S_t$  per l'indice di utilizzazione territoriale  $U_t$ .

( $U_t$ ) Indice di utilizzazione territoriale

misura in mq./mq. la potenzialità edificatoria di un'area avente superficie  $S_t$ .

( $U_f$ ) indice di utilizzazione fondiaria

Misura in mq./mq. la potenzialità edificatoria di un lotto edificabile di superficie  $S_f$ .

(V) Volume:

misura in mc. la volumetria sviluppabile moltiplicando la  $S_{uc}$  per il parametro di conversione 3,2.

## PRESCRIZIONI

In base a quanto stabilito dall'art. 5 comma 6 del D. Lgs. 504/92 in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

La base imponibile dei terreni ricadenti in ambiti urbani classificati come zona C e non ancora sottoposti ad approvazione di specifico strumento attuativo è calcolata applicando il principio di perequazione urbanistica. La superficie dei singoli terreni  $S_t$  è moltiplicata per l'indice di utilizzazione territoriale  $U_t$  al fine di calcolare la  $S_{uc}$  che concorre alla determinazione della potenzialità edificatoria complessiva dell'ambito.

All'interno di ambiti urbani edificabili classificati come zona C, fino alla formazione dello strumento dello strumento attuativo, sussiste un'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i singoli proprietari degli immobili che la compongono.

Il singolo mappale, definito come porzione continua di terreno di proprietà dello stesso/i soggetto/i, ove ricada (parzialmente/interamente) all'interno di una zona C non individua (parzialmente/interamente), in assenza di strumento attuativo approvato, un'area autonomamente edificabile, ma concorre attraverso la sua quota di superficie ricadente nella zona C alla definizione della potenzialità edificatoria del comparto.

La base imponibile dei terreni ricadenti in ambiti urbani classificati come zona C  $\bar{g}$  sottoposti ad approvazione di specifico strumento attuativo e' calcolata in funzione della destinazione d'uso del suolo ad essi attribuita. La superficie fondiaria  $S_f$   $\cdot$  moltiplicata per l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  al fine di calcolare la  $S_{uc}$ .

All'interno di tali ambiti le superfici destinate a standard pubblico ed individuate dallo strumento attuativo non concorrono alla determinazione della base imponibile.

## ASSETTO NORMATIVO COMUNALE

Per stabilire tali valori venali si ritiene necessario applicare principi rivolti alla massima aderenza comparativa dei prezzi di compravendita nel territorio comunale di aree residenziali ed industriali e per questo, la Giunta Comunale, con proprio atto n. 279 del 19.07.2006, ha stabilito di istituire una commissione interna formata da tecnici comunali, al fine di predisporre una griglia estimativa dei valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili incluse nel vigente PRG per l'applicazione dell'imposta ICI;

Il Comune di Umbertide con D.G.C. n. 306/2006 ha preso atto ed approvato la relazione tecnica della commissione, la quale, attraverso una metodologia di tipo comparativo basata sul raffronto dei valori contrattuali desunti da atti di compravendita a disposizione dell'Ufficio, delle valutazioni medie indicate dall'osservatorio regionale dell'Umbria per l'edilizia e nel borsino immobiliare della CCIAA della Provincia di Perugia ha elaborato una griglia di valori.

Con deliberazione n. 120/2012 la Giunta Comunale ha confermato i contenuti della relazione della commissione tecnica interna per la determinazione della griglia estimativa dei valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili incluse nel vigente P.R.G. per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, ritenendo i valori definiti dalla Commissione ancora applicabili per l'anno in corso.

Con D.C.C. n. 19/2012  $\cdot$  stato approvato il regolamento comunale per la disciplina dell'I.M.U.;

Con deliberazione n. 41/2014 la Giunta Comunale ha integrato e confermato i valori di cui alla D.G.C. n. 120/2014, prendendo atto ed approvando la perizia di stima del Responsabile del VII Settore, datata 18 febbraio 2014;

## VALORI MEDI UNITARI

I valori stabiliti dalla Commissione e fatti propri dalla Giunta Comunale sono i seguenti:

$\zeta$ aree edificabili residenziali del capoluogo situate in zone pianeggianti	70 B/mc.
$\zeta$ aree edificabili residenziali del capoluogo situate in zone collinari	100 B/mc.
$\zeta$ aree edificabili residenziali delle frazioni situate in zone pianeggianti	45 B/mc.
$\zeta$ aree edificabili residenziali delle frazioni situate in zone collinari	30 B/mc.
$\zeta$ aree industriali del capoluogo (P.I.P. o lottizzazioni)	18 B/mq.
$\zeta$ aree industriali delle frazioni (P.I.P. o lottizzazioni)	13 B/mq.
$\zeta$ aree industriali di completamento	25 B/mq.

La Commissione ha perfezionato tale griglia estimativa di valori medi attraverso la definizione di una formula di calcolo con la quale viene rimodulata la base imponibile in funzione dell'indice edificatorio proprio dell'area. La formula consente di approssciare in maniera ulteriormente precisa al valore di mercato pià probabile dell'immobile, riconoscendo un valore superiore ad aree edificabili che, a paritè di volumetria realizzabile presentano una superficie fondiaria  $S_f$  maggiore.

## Formula correttiva

$I_c$  = importo unitario corretto (B/mc.)

$I_b$  = importo unitario base (B/mc.)

$I_e$  = indice edificatorio (mq./mq.)

Esempio:

Area edificabile collinare in loc. San Benedetto	Area edificabile collinare in loc. Pineta Ranieri
Valore unitario base del terreno: 100 B/mc.	Valore unitario base del terreno: 100 B/mc.
Superficie lotto: 1.000 mq.	Superficie lotto: 1.000 mq.
Cubatura: 2.880 mc.	Cubatura: 1.000 mc.
Indice edificatorio: 0,9 mq./mq.	Indice edificatorio: 0,3 mq./mq.
Valore unitario corretto del terreno: 60 B/mc.	Valore unitario corretto del terreno: 90 B/mc.
Valore complessivo del lotto: 172.800 B	Valore complessivo del lotto: 90.000 B
Valore unitario finale a mq. del terreno: 172,8 B/mq.	Valore unitario finale a mq. del terreno: 90 B/mq.

La formula è stata elaborata tenendo conto degli indici di edificabilità previsti dal vigente PRG attribuendo per ogni scatto maggiorativo dell'indice di edificabilità pari a 0,1 mq/mq un deprezzamento del valore unitario medio pari a 5 B/mc., come indicato nella seguente griglia esemplificativa e nei successivi esempi:

prezzo B/mc.	$I_b$	$I_b-5$	$I_b-10$	$I_b-15$	$I_b-20$	$I_b-25$	$I_b-30$	$I_b-35$	$I_b-40$
$i_e$ mq./mq.	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9

Esempio1:

importo base  $I_b$  = 100 B/mc.

$i_e$  = 0,6 mq./mq.

importo corretto  $I_c$  =  $100 - 100 * [(0,6-0,1)/2] = 75$  B/mc.

Esempio2:

importo base  $I_b$  = 70 B/mc.

$i_e$  = 0,8 mq./mq.

importo corretto  $I_c$  =  $70 - 70 * [(0,8-0,1)/2] = 45,5$  B/mc.

La formula potrà essere applicata per qualunque indice edificatorio previsto nel PRG di Umbertide, anche non coincidente con quelli sopra indicati, in quanto tale formula restituirà un valore compreso nell'intervallo corrispondente tra 0,1 mq/mq e 0,9 mq/mq, fermo restando che per indici superiori a 0,9 mq/mq o inferiori a 0,1 si adotteranno i prezzi relativi a questi ultimi.

Esempio3:

importo base  $I_b$  = 100 B/mc.

$i_e$  = 0,47 mq./mq

importo corretto  $I_c$  =  $100 - 100 * [(0,47-0,1)/2] = 81,5$  B/mc.

Esempio4:

importo base  $I_b$  = 100 B/mc.

$i_e$  = 1,2 mq./mq > 0,9 mq./mq

importo corretto  $I_c$  =  $100 - 100 * [(0,9-0,1)/2] = 60$  B/mc.



## RIDUZIONI AMMISSIBILI

L'ufficio tributi potrà riconoscere una diminuzione del valore venale medio del terreno di proprietà al verificarsi dei seguenti particolari casi che si possono verificare all'interno delle singole aree edificabili legati alla presenza di situazioni oggettive di penalizzazione:

CASISTICA AMMESSA	RIDUZIONE
Aree ricadenti all'interno di fasce di rispetto	
Cimiteriale	20%
Ferroviario/strade extraurbane	20%
Depuratori/ pozzi pubblici	20%
Aree con penalità generiche	
Falda affiorante	25%
Fondo intercluso	25%
Pendenza superiore al 30%	25%
Eccezionali opere di adattamento del terreno necessarie per la costruzione. *	20%
Servizi di metanodotto/ acquedotto/ fognatura/ elettrodotto - terreni divisi da strade	30%
Elevato rischio idrogeologico/geologico	50%
Area esondabile (fascia A)	50%
Aree classificate come zona C e non ancora assoggettate a piano attuativo	15%

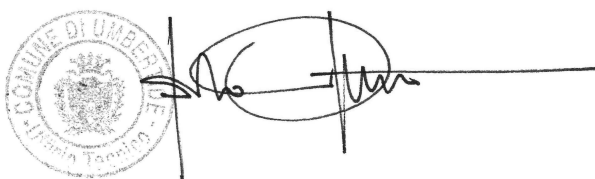
\* L'eccezionalità delle opere di movimento terra dovrà essere coerente con le limitazioni imposte dalla legge e dalle NTA del PRG vigente e dovrà dipendere in modo inequivocabile ad una effettiva morfologia del terreno penalizzante dell'edificabilità e non da particolari esigenze soggettive del proprietario.

1. L'esistenza dei fattori sopra elencati deve obbligatoriamente essere asseverata da una relazione tecnica dettagliata a firma di un tecnico abilitato per il particolare settore.
2. Le percentuali di abbattimento sopra evidenziate sono applicabili alle sole superfici delle particelle catastali interessate dalla particolare condizione penalizzante che condiziona le possibilità edificatorie;
3. Le percentuali di riduzione non sono cumulabili e pertanto in caso di presenza di più fattori penalizzanti sarà preso in considerazione il fattore più penalizzante;

Umbertide, 09 luglio 2020

Il Responsabile del VII Settore  
Assetto e Pianificazione del Territorio  
Attività produttive ed edilizia

Ing. Lorenzo Antoniucci

The image shows the official circular stamp of the Comune di Umbertide, featuring a coat of arms in the center and the text 'COMUNE DI UMBERTIDE' and 'Umbertide (Toscana)' around the perimeter. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'L. Antoniucci'.