



COMUNE di
ROBBIATE

**UFFICIO
TRIBUTI**

Valori Aree Edificabili Anno 2023

Con delibera n. 45 del 25.05.2020 l'ufficio tecnico comunale ha determinato per l'anno corrente i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili come segue:

Residenziale	€/mq.66,00
Produttivo:	€/mq.132,50
Commerciale/terziario	€/mq.67,50

Il valore venale dell'intero terreno si otterrà moltiplicando il valore a mq. per i metri quadri complessivi del lotto.

Pertanto un terreno edificabile con capacità di edificabilità non sfruttabile in loco ma liberamente commercializzabile potrebbe assumere i seguenti valori ottenuti sottraendo al valore determinato per le aree edificabili di fatto il valore del terreno inedificabile e quindi determinando un valore ascrivibile alla sola componente volume.

Residenziale	54,49 €/mq.
Produttivo:	120,99 €/mq.
Commerciale/terziario	55,99 €/mq.

Lo stesso criterio di riduzione potrebbe valere anche per quei terreni che se pur edificabili di fatto e di diritto non possono essere oggetto di edificazione per la particolare conformazione del lotto o per altre limitazioni edilizie. In questo caso, per la fruizione della riduzione occorrerebbe una motivata e dimostrata impossibilità edificatoria del lotto mediante, almeno, la produzione di dichiarazione asseverata da parte di un tecnico abilitato.

Stessi parametri di calcolo devono essere utilizzate per le aree non pertinenti suscettibili di capacità edificatoria, secondo la nuova definizione stabilita dal comma 741 dell'art. 1 della L. 160/2019.

Secondo quanto disposto dalla disciplina della **nuova Imu**, l'**area pertinenziale al fabbricato** che è edificabile non viene tassata se ha la **qualifica di pertinenza urbanistica** e se è accatastata unitamente al fabbricato.





COMUNE di **ROBBIATE**

UFFICIO TRIBUTI

Per individuare la qualifica di pertinenza urbanistica è necessario “esaminare lo strumento urbanistico, generale o attuativo, .. per verificare se prevede delle zone pertinenziali (ad esempio, parcheggi o giardini) a fabbricati”. Se, poi, “una vasta area contigua a un fabbricato appartiene in realtà a distinti lotti edificatori, la stessa non potrà ritenersi pertinenziale, in quanto urbanisticamente distinta dall’area di sedime dell’unità immobiliare”.

Si precisa che i valori così definiti, non assumono per il comune di Robbiate autolimitazione del potere di accertamento ma un valore minimo di indirizzo per l’attività di verifica dell’Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di emolumenti di natura pubblica o privata dai quali evincere valori superiori quali ad esempio atti notarili, perizie tecniche, rettifiche e rivalutazioni fiscali, ecc.

