



**COMUNE DI PINEROLO**  
(Città Metropolitana di Torino)

***IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) –  
AREE FABBRICABILI – CRITERI PER IL  
CALCOLO DEI PROBABILI VALORI VENALI –  
METODO SCHEMATIZZATO***

Per la definizione del probabile valore venale vengono presi in considerazione i seguenti elementi:

a) costo di produzione stabilito in euro/mq. 1.153,09 con riferimento al gennaio 2020 (per gli anni successivi al 2020 detto costo sarà adeguato in base alla variazione degli indici ISTAT del costo di costruzione riferiti al mese di gennaio);

b) coefficiente dipendente dalla classe demografica del comune; viene assunto in 0,90 mutuandolo da quello fissato dall'art.17 della legge n.392/78 per gli immobili siti in comuni con popolazione tra 10.000 e 50.000 abitanti;

c) indice di densità fondiaria previsto dallo strumento urbanistico espresso in metriquadrati su metriquadrati;

d) coefficiente dipendente dall'incidenza dell'area sul costo base di produzione, viene assunto nella misura di 0,20;

e) coefficiente dipendente dall'ubicazione dell'area; viene assunto nel modo seguente:

0,85 per le zone periferiche non urbanizzate;

1,00 per le zone periferiche urbanizzate;

1,20 per le zone semiperiferiche;

1,50 per le zone semicentrali;

2,00 per le zone centrali;

per l'individuazione di ciascuna zona si assume la planimetria approvata con deliberazione della giunta comunale n. 76 del 19/3/2015 in materia di monetizzazione di aree a servizi;

f) coefficiente dipendente dal mercato edilizio; viene assunto nel modo seguente:

0,60 per mercati molto scarsi;

0,90 per mercati scarsi;

1,20 per mercati buoni;

1,40 per mercati ottimi;

si ritiene di assumere il valore di 0,90;

g) coefficiente dipendente dal valore unitario dell'area in base all'estensione dell'area stessa; si determina utilizzando i seguenti coefficienti:

1,00 per terreni con superficie inferiore a 1000 mq.;

0,95 per terreni con superficie da 1000 a 2500 mq.;

0,90 per terreni con superficie da 2501 a 5000 mq.;

0,85 per terreni con superficie superiore a 5000 mq.;

h) estensione in metriquadrati dell'area da stimare;

i) coefficiente dipendente dai margini di incertezza sulla effettiva utilizzazione del suolo, si determina utilizzando i seguenti coefficienti:

1,20 per i terreni con permesso di costruire rilasciato o compresi in strumento urbanistico esecutivo approvato attuabile con segnalazione certificata di inizio attività;

1,10 per i terreni compresi in uno strumento urbanistico esecutivo approvato ma privi di permesso di costruire;

1,00 per i terreni non compresi in uno strumento urbanistico esecutivo approvato e privi di permesso di costruire;

il probabile valore venale è così determinato:

$$\text{PROBABILE VALORE VENALE} = a \times 0,162 \times c \times e \times g \times h \times i$$

esempio

si voglia calcolare ai fini I.M.U. il probabile valore venale di un terreno edificabile avente le seguenti caratteristiche:

superficie mq. 1550;

indice di densità fondiaria pari a 1 mq./mq.;

zona periferica urbanizzata;

area non compresa in uno strumento di attuazione del piano regolatore generale e priva di permesso di costruire;

si avrà:

$$1.153,09 \times 0,162 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1550 \times 1 = \text{euro } 275.063,85$$

Per le aree a destinazione esclusivamente produttiva (per le aree a destinazione mista il valore dovrà essere valutato caso per caso) si adotta il seguente criterio

$\text{PROBABILE VALORE VENALE} = \text{costo di costruzione} \times \text{indice di copertura} \times \text{indice di incidenza terreno su fabbricato} \times \text{estensione area} = \text{costo di costruzione} \times \text{i.c.} \times 0,20 \times \text{e.a.}$

Il costo di costruzione viene stabilito in euro/mq 648,61 al gennaio 2020 (per gli anni successivi al 2020 detto costo sarà adeguato in base alla variazione degli indici ISTAT del costo di costruzione riferiti al mese di gennaio);

esempio

si voglia calcolare ai fini I.M.U. il probabile valore venale di un terreno edificabile di diritto in zona D del PRGC avente le seguenti caratteristiche:

superficie mq. 1550;

rapporto di copertura pari a 1/2;

si avrà:

$$648,61 \times 0,50 \times 1550 \times 0,20 = \text{euro } 100.534,55$$

Per l'area, o per la porzione di area, la cui superficie, sebbene utilizzabile per il conteggio della densità fondiaria, risulti, per la prevenzione dal rischio di esondazione dei corsi d'acqua, interessata da vincolo di inedificabilità o da edificabilità condizionata alla preventiva realizzazione di opere di messa in sicurezza, il probabile valore venale così determinato, fintanto che detto vincolo non sia rimosso per modifica della normativa vigente o per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza, potrà essere ridotto di una percentuale pari al cinquanta per cento.

Per l'area, o per la porzione di area, la cui superficie ricada su una zona la cui edificazione è vincolata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, nel conteggio del probabile valore venale anziché l'indice di densità fondiaria dovrà essere utilizzato l'indice di densità territoriale, inoltre l'area o la porzione di area, ricadente sui suoli con destinazione a servizi o a strada all'interno delle zone vincolate alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, dovrà anch'essa essere considerata edificabile in quanto concorre alla determinazione dell'edificabilità complessiva della zona.