

# REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL' IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI SULLE AREE EDIFICABILI

Approvato con delibera di Giunta Comunale n. 94 del 6.5.2003 e successive integrazioni e modifiche.

## Articolo 1 - Finalità

1. Il regolamento determina le modalità di applicazione dell'imposta comunale sugli immobili alle aree edificabili previste negli strumenti urbanistici vigenti, determina i criteri di stima, la notifica e l'accertamento del valore delle aree.

2. Il regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta delle aree edificabili.

## Articolo 2 - Definizioni

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole del RUE.

## Articolo 3 - Parametri di valutazione dell'area

1. in base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 D.Lgs. 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione.

**Articolo 4** - Per le aree ex PRG e RUE il valore medio dell'area sarà determinato sulla base dei seguenti parametri.

- **S** = superficie del lotto edificabile risultante dalla zonizzazione di P.R.G. espressa in mq./mq.
- **UF** = utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. espressa in mq./mq.
- **UT** = utilizzazione territoriale, risultante dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. espressa in mq./mq.
- **SNR** = incidenza della superficie non residenziale sui fabbricati residenziali = 1
- **V** = valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in €/mq. e così determinato:

FABBRICATI RESIDENZIALI - valore base €/mq. 1629,18/1.635,12

FABBRICATI PRODUTTIVI - valore base €/mq. 528,26

- **I** = incidenza dell' area sul valore del fabbricato, si assumono i seguenti valori in considerazione degli oneri necessari all'adattamento del terreno per la costruzione:

Zona omogenea B = 0,23

Zona omogenea C = 0,15

Zona omogenea D1 = 0,25

Zona omogenea D2 = 0,20

- **C** = Coefficiente di zona . Il territorio viene suddiviso in zone territoriali simili :

Capoluogo = 1,00

Selbagnone = 0,80

S.Andrea = 0,80

S.Leonardo = 0,80

S.Pietro in Prati = 0,70

Per la localizzazione degli immobili si fa riferimento alle tavole di P.R.G. in scala 1:2000.

1. Il calcolo del valore dell'area "W" si ottiene applicando la seguente formula:  $W =$

$S \times UF(o UT) \times V \times SNR \times I \times C.$

NB: L'indice SNR e' applicabile solo agli edifici residenziali.

2. Nel calcolo del valore venale dell'area non si tiene conto di eventuali oneri di urbanizzazione già pagati.

3. Per le aree previste dai nuovi strumenti urbanistici (POC) i valori sono determinati con appositi studi con riferimento agli ambiti e schede previsti.

4. In ogni caso il valore venale dichiarato ai fini Ici non dovrà essere inferiore al maggiore tra l'ultimo valore preso a base per la determinazione delle altre imposte gravanti sull'immobile oggetto di tassazione (IRPEF, Registro ecc.) ed il valore determinato con il calcolo di cui al comma 1).

#### **Articolo 5** - Casi particolari

1. Per il centro storico il valore dell'area edificabile che risulta a seguito di ristrutturazione, demolizione ecc. ex art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92 è pari al 50% del valore del fabbricato oggetto dell'intervento.

2. per i nuovi fabbricati realizzati in area agricola non rurali, l'area edificabile risultante è pari alla cubatura dell'edificio da realizzare per il coefficiente 1,67.

3. Per le zone agricole il valore dell'area edificabile che risulta a seguito di ristrutturazione, demolizione ecc. ex art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92 è pari al 50% del valore del fabbricato oggetto dell'intervento.

4. al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione i lotti derivanti dal pua dovranno essere valutati con i valori di cui alle zone "a10" e "a13"

5. nei comparti edificatori al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione i lotti derivanti dalle schede dovranno essere valutati con i valori di cui alle zone di completamento degli ambiti urbani consolidati

6. l'area di pertinenza del fabbricato anche se considerata edificabile dai vigenti

strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

7. Le aree adiacenti alle aree di pertinenza del fabbricato censite in catasto con particella autonoma (non graffate) di superficie complessiva inferiore a 250 mq., anche se considerate edificabili dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituiscono oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

#### **Articolo 6 - Confronto con il valore dichiarato**

1. Il confronto del valore venale determinato con quello dichiarato verrà effettuato con le seguenti modalità:

a) il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli 3 - 4 - 5 rappresenta un valore medio da confrontare col valore dichiarato ;

b) nel caso in cui il valore dichiarato sia inferiore al valore di stima l'ufficio procede nei seguenti modi:

1) comunicando al proprietario il maggior valore con l'invito a controdedurre entro 30 giorni. Nella controdeduzione il proprietario dell'area edificabile dovrà esporre le proprie ragioni ed i fattori decrementativi del valore di stima;

2) emettendo motivato avviso di accertamento in cui si contesta il maggior valore dell'area; Copia stralcio della delibera di determinazione del valore delle aree dell'anno di imposta cui l'accertamento si riferisce dovrà essere allegata all'avviso.

c) nel caso di omessa dichiarazione si applica la stessa procedura di cui alla precedente lettera "b";

d) nel caso di mancata risposta alla comunicazione sub 1) entro il termine stabilito, il valore di stima s'intenderà accertato e l'imposta sarà liquidata sulla sua base ; Sulle controdeduzioni pervenute nei termini previsti e ritenute non fondate, il Comune si pronuncerà comunicando al proprietario un accertamento motivato e liquidando la relativa imposta;

e) nel caso di controdeduzioni avverso l'accertamento emesso sub 2), pervenute entro il termine previsto e ritenute fondate, il Comune procede all'annullamento o alla rettifica dell'avviso in sede di autotutela;

#### **Articolo 7 - Competenze**

1. L'Ufficio tributi e l'ufficio tecnico, collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili.

2. In particolare spettano all'ufficio tributi la notifica del valore di stima , la raccolta delle controdeduzioni, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta, e più in generale, la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti col pubblico.

3. Spettano all'Ufficio tecnico l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore di stima ,

l'esame delle controdeduzioni e l'aggiornamento del valore " V" di cui all'art.3.

#### **Articolo 8** - Presupposto dell'imposta

1) Per le aree che saranno destinate come edificabili da eventuali varianti agli strumenti urbanistici vigenti, l'imposta si applica dal momento dell'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

2) ) Nel periodo intercorrente dalla data di adozione dello strumento urbanistico alla data di effettiva approvazione i valori determinati annualmente dall'amministrazione sono ridotti nella misura del 20%.

#### **Articolo 9** - Aggiornamento

1. I valori determinati saranno eventualmente rivalutati sulla base degli indici ISTAT; La rivalutazione automatica opera a condizione che non intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili non in linea con gli indici citati;

2. La rivalutazione sarà eseguita su base annua calcolando l'aumento intercorso tra il mese di gennaio e il mese di dicembre dell'anno immediatamente precedente.

3. La rivalutazione sarà calcolata sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale , mensilmente pubblicati dall'Istituto Nazionale di Statistica.

4. Il nuovo valore sarà determinato, entro e non oltre il 30 aprile di ogni anno. La relativa determinazione sarà pubblicata all'albo pretorio del comune per 30 giorni consecutivi.

5. Nel caso intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili il nuovo valore sarà rideterminato entro il medesimo termine;

#### **Articolo 10** - Entrata in vigore

1) Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.