

COMUNE DI SALA BOLOGNESE
Provincia di Bologna
P.zza Marconi n. 1 - 40010 Sala Bolognese

**"REGOLAMENTO IN MATERIA DI VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI"**

TESTO COORDINATO

Approvato con deliberazione n. 74/C.C. del 17.12.98

Controllato dal CO.RE.CO. di Bologna nella seduta dell'1.3.99 al Prot. n. 98/012478, come modificato o integrato all'atto di chiarimenti n. 7/C.C. del 16.2.99 - Prot. n. 99/001342

Ripubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni dal 27.10.99 all'11.11.99.

Modificato con deliberazione n. 69/C.C. del 29.12.2000.

Controllato dal CO.RE.CO. di Bologna nella seduta del 10.1.2001 al Prot. n. 2001000172.

Ripubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni dall'11.1.2001 al 26.1.2001.

Modificato con deliberazione n. 101/C.C. del 23.12.2002, esecutiva il 20.1.2003.

Ripubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni dal 6.2.2003 al 21.2.2003.

Modificato con deliberazione n. 11/C.C. del 21.2.2005

Ripubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni dal 16.6.2005 all'1.7.2005

Modificato con deliberazione n. 17/C.C. del 15.2.2007

Ripubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni dal 15.3.2007 al 30.3.2007

ARTICOLO 1
FINALITA'

1 - Il Regolamento determina le modalità di applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale, 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 alle aree edificabili.

ARTICOLO 2 DEFINIZIONI

1 - Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. come segue:

lettere "A) - Culturali ambientali";
" "B) - Residenziali di completamento";
" "C) - residenziali di espansione"
" "D) - produttive, "
" "E) - produttive agricole, "
" "L) — speciali".

2 - Le aree potenzialmente edificabili sono quelle indicate con la lettera "F) - attrezzature pubbliche di interesse generale" e "G) - attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento".

3 - Le aree edificabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.

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. 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..

Sc = Somma delle superfici lorde (mq.)di tutti i piani fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature dei fabbricati esistenti (applicabile esclusivamente nelle Zone omogenee E, comprese le zone ambientali culturali A).

UF = Utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. espressa in mq./mq. Dal 30/4/1994 l'utilizzazione fondiaria relativa alle aree residenziali dovrà essere maggiorata del 20% mentre quella relativa alle aree industriali del 5%.

UT = Utilizzazione territoriale, risultante dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G espressa in mq./mq. Dal 30/4/1994 l'utilizzazione territoriale relativa alle aree residenziali dovrà essere maggiorata del 20% mentre quella relativa alle aree industriali del 5%.

V = Valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in L/mq.; si assumono i seguenti valori:

FABBRICATI RESIDENZIALI

- per l'anno 1993 £./mq. 2.000.000=
- per l'anno 1994 £./mq. 2.100.000=
- per l'anno 1995 £./mq. 2.200.000=
- per l'anno 1996 £./mq. 2.300.000=
- per l'anno 1997 £./mq. 2.400.000=
- per l'anno 1998 £./mq. 2.500.000=

FABBRICATI PRODUTTIVI

- per l'anno 1993 £./mq. 700.000=
- per l'anno 1994 £./mq. 720.000=
- per l'anno 1995 £./mq. 740.000=
- per l'anno 1996 £./mq. 760.000=
- per l'anno 1997 £./mq. 780.000=
- per l'anno 1998 £./mq. 800.000=

Per l'anno 1999 e per i successivi il valore verrà aggiornato nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi nell'anno precedente.

I = Incidenza dell' area sul valore del fabbricato. Si assumono i seguenti valori:

Dalla data di approvazione del P.R.G. e/o Varianti	Per il periodo intercorrente tra la data di adozione e quella di approvazione del PRG e/o Varianti
Zona omogenea B = 0,20	Zona omogenea B = 0,10
Zona omogenea C da urb. = 0,15	Zona omogenea C da urb. = 0,07
Zona omogenea C urban. = 0,25	Zona omogenea C urban. = 0,12
Zona omogenea D 1) 2)3) = 0,20	Zona omogenea D 1) 2)3) = 0,10
Zona omogenea D 4) 6) da urb. = 0,15	Zona omogenea D 4) 6) da urb. = 0,07
Zona omogenea D 4) 6) urban. = 0,25	Zona omogenea D 4) 6) urban. = 0,12
Zona omogenea E = 0,15	Zona omogenea E = 0,07
Zona omogenea L = 0,10	Zona omogenea L = 0,05

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

<u>CENTRO ABITATO</u>	<u>ZONE AGRICOLE</u>
Padulle = 1,00	0,85
Osteria Nuova = 1,15	1,00
Sala.. = 1,05	0,90
Bagno = 0,85	0,70
Bonconvento = 1,00	0,85
Casetti = 0,75	----

Per la localizzazione degli immobili si fa riferimento alle tavole di P.R.G. in scala 1 : 2000 e 1 : 5000.

ARTICOLO 4
Formula per il calcolo del valore

1 - Il calcolo del valore dell' area si ottiene applicando la seguente formula:

$$\underline{S \times UF (o UT) \times V \times I \times C}$$

2 - Per le aree in zona omogenea L si applica la medesima formula adottando, di volta in volta, come valore V, il valore o per fabbricati residenziali o per produttivi a seconda che l'area in oggetto sia assimilabile all'uno o all'altro.

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

ARTICOLO 5
Valore delle aree con destinazione pubblica

1 - Le aree individuate nel PRG come aree con destinazione pubblica, zone F e G, sono considerate come aree edificabili, il cui valore di mercato è uguale al valore dell' indennità di espropriazione che va calcolata nel seguente metodo:

$$VE = \frac{V + R}{2} \text{ ove:}$$

VE = valore espropriativo.

V = valore di mercato dell' area. Per il calcolo si potrà procedere come per le aree edificabili assimilando il terreno da valutare alle zone B, C o D. Ad esempio un verde pubblico circondato da aree B sarà da assimilare a queste ultime; un verde pubblico di grandi dimensioni isolato, sarà ad esempio da assimilare ad una zona omogenea C, e così via.

R = reddito dominicale rivalutato per l' anno fiscale in corso.

ARTICOLO 6
Fabbricati urbani ricadenti in zona agricola

1. In caso di fabbricato sprovvisto dei requisiti della ruralità, ricadente nelle zone territoriali omogenee agricole E del vigente P.R.G. ed oggetto di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi edilizi di cui all'art. 41, comma 1, lett. c.), d.), ed e.), della Legge 5 agosto 1978, n. 457, l'imposta si calcola non in relazione alla rendita catastale, ma in base alla seguente formula:

Sc x V x I x C

ARTICOLO 7
Valore di stima

1.- La stima del valore di mercato sarà applicata con le seguenti modalità:

a) il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli 3 - 4 - 5 - 6 rappresenta un valore minimo da confrontare col valore dichiarato;

b) nel caso in cui la differenza fra il valore di stima ed il valore dichiarato non sia superiore al 10% in meno, la denuncia del proprietario sarà accettata come veritiera.

2.- Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

3.- (abrogato)

4.- Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree non specificatamente classificate in P.R.G. come edificabili ma effettivamente utilizzate ai fini edificatori, a quelle risultanti dalla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del Decreto Legislativo n. 504/1992.

ARTICOLO 8

Competenze

1 - L' Ufficio Tributi e l' Ufficio Tecnico II° Settore, collaborano all' accertamento del valore delle aree edificabili e per la determinazione del calcolo del valore di stima.

2 - In particolare spettano all' Ufficio Tributi il calcolo del valore di stima, 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 invece all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata: l'inventario delle aree edificabili e l'aggiornamento del valore "V" di cui all'art.3.

4 - In relazione alle competenze degli uffici preposti alle fattispecie di cui al presente regolamento, possono essere attribuiti compensi incentivanti secondo le modalità che verranno definite dalla Giunta Comunale.

ARTICOLO 9

Presupposto dell'imposta

1 - Per le aree che saranno destinate come edificabili da eventuali varianti al PRG vigente, l' imposta si applica dal momento dell' adozione delle nuove destinazioni urbanistiche, come precisato nell'art.3.

2 – (abrogato)

3 - L' area parzialmente edificata cessa di essere edificabile al momento del deposito in Comune della comunicazione di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

4. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenente a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettiva occupazione dell'immobile. Conseguentemente la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria e/o superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto e la volumetria e/o superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

ARTICOLO 10
Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

Si abroga in toto

1. Per le aree che non saranno più classificate da eventuali Varianti al P.R.G. vigente, il Funzionario Responsabile, su richiesta dell'interessato, dispone il rimborso secondo quanto stabilito nei commi seguenti.

2. L'inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali e attuativi) ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.

3. L'ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:

- a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata l'intera imposta versata;
- b) per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto, in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto, in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 5.

4. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
- b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2;
- c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi siano stati adottati da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative;
- d) comunque non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso;

ARTICOLO 11
Responsabile del procedimento

1- Il Responsabile del Procedimento è il Funzionario Responsabile designato dalla Giunta Comunale a cui sono conferite le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.

2 - Il Funzionario Responsabile svolge l'attività di controllo dei dati contenuti nelle denunce o acquisiti d'ufficio tramite le visure di atti conservati nell'archivio comunale o nei pubblici registri, con le modalità previste dall'art. 11 del D.Lgs.504/92, applicando nei casi previsti, le sanzioni stabilite dall'art. 14 comma 3 D.Lgs. stesso.

ARTICOLO 12

Aggiornamenti

1 - Il valore "V" di cui al precedente articolo 3, sarà rivalutato annualmente sulla base degli indici ISTAT.

2 - La rivalutazione sarà eseguita su base annua calcolando l' aumento intercorso fra il mese di gennaio ed 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 "V" sarà determinato dal Funzionario Responsabile, previa definizione dell'importo da parte dell' Ufficio Tecnico, entro il 30 aprile di ogni anno. La relativa determinazione sarà pubblicata all' albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

ARTICOLO 13
Entrata in vigore

1 - Il presente Regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2003.

INDICE

Art.	1	Finalità
Art.	2	Definizioni
Art.	3	Parametri di valutazione dell'area
Art.	4	Formula per il calcolo del valore
Art.	5	Valore delle aree con destinazione pubblica
Art.	6	Fabbricati urbani ricadenti in zona agricola
Art.	7	Valore di stima
Art.	8	Competenze
Art.	9	Presupposto dell'imposta
Art.	10	Rimborso per dichiarata inedificabilità di area
Art.	11	Responsabile del procedimento
Art.	12	Aggiornamenti
Art.	13	Entrata in vigore.