



COMUNE DI CASALMAIOCCO
PROVINCIA DI LODI

REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI

Approvato con deliberazione C.C. n°29 del 27.11.2002

ARTICOLO 1

- FINALITÀ -

1. Il presente regolamento determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale, determina i criteri di stima e l'accertamento del valore delle aree.
2. Il presente regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

ARTICOLO 2

- DEFINIZIONI -

1. Le aree edificabili sono analiticamente individuate nelle tavole di P.R.G. come segue:

zone omogenee "B"

- B – Nucleo rurale di antica formazione;

zone omogenee "C"

- C1 - Residenziali di completamento;
- C2 - Residenziali di espansione in piani attuativi vigenti;
- C3 - Residenziali di espansione;

zone omogenee "D"

- D1 – Produttivo esistente e di completamento;
- D2 - produttivo di espansione in piani attuativi vigenti;
- D3 - Produttivo di espansione;
- D4 – magazzinaggio esistente e di completamento
- D5 – terziaria e commerciale

ARTICOLO 3

- CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA -

1. In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art.5 del Decreto Legislativo 504/92, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.
2. Il valore delle aree fabbricabili sarà determinato sulla base del *valore medio* parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli del presente regolamento.
3. Il *valore medio* delle aree fabbricabili, sarà determinato annualmente dall'Ufficio Tecnico che assumerà informazioni presso le fonti di mercato che saranno ritenute più attendibili. Per *valore medio* si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona territoriale (vedi successivo art.5, lettera a) relativi ad un'area

fabbricabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente destinazione residenziale e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.

ARTICOLO 4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

In base ai prezzi medi desunti da conoscenza diretta del mercato immobiliare del territorio comunale, oltre ai dati pubblicati da parte di organismi ufficiali (Ufficio del Territorio, Osservatorio valori immobiliari, Camera di Commercio) quantificato in

**€ 77.47 al metro quadrato
pari £. 150.000**

il suddetto valore medio, rapportato ai coefficienti previsti, di seguito, viene parametrato ai diversi fattori del singolo terreno (zona territoriale di ubicazione, superficie fondiaria, destinazione d'uso del P.R.G. , oneri necessari per l'effettiva edificazione) e quindi ogni area oggetto di imposta avrà il proprio valore venale in comune commercio secondo la seguente formula:

$$\mathbf{VV = vm \times zt \times sf \times du \times oe}$$

Dove:

VV = valore venale in comune commercio da determinare

vm = valore medio = € 77.47/mq

zt = zona territoriale di ubicazione

sf = superficie fondiaria

du = destinazione d'uso prevista dal P.R.G.

oe = oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione

ARTICOLO 5 - PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'AREA -

1. Il *valore medio* di cui al precedente art. 3, sarà adattato ad ogni singola zona tramite l'applicazione dei coefficienti contenuti nei parametri successivamente elencati, che terranno conto di diversi fattori:

- a. Zona territoriale di ubicazione
- b. Superficie fondiaria
- c. Destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore Generale
- d. Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione

a. zona territoriale di ubicazione

Il territorio comunale viene suddiviso in zone territoriali omogenee tramite l'individuazione della differente ubicazione.

Al *valore medio* dell'area fabbricabile saranno applicati i seguenti moltiplicatori in base alla zona di appartenenza:

1,00 - Zona Casalmaiocco e Fraz. Madonnina

0,75 - Zona località Cologno

0,60 - Zone esterne ai centri edificati (art.18 L.865/71) oltre 1000 m.

b. superficie fondiaria

Per la medesima tipologia d'uso, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

1,00 - per una superficie fino a 1.000 mq.

0,92 - per una superficie da 1.001 mq. fino a 5.000 mq.

0,85 - per una superficie da 5.001 mq. fino a 10.000 mq.

0,80 - per una superficie da 10.001 mq. fino a 25.000 mq.

0,70 - per una superficie superiore a 25.000 mq.

c. destinazione d'uso prevista dal piano regolatore generale

Posto a base 1 il *valore medio* dell'area edificabile, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

1,00 per le zone "C1 - residenziali di completamento";

1,00 per le zone "C2 - residenziali di espansione in piani attuativi vigenti ";

1,00 per le zone "C3 - residenziali di espansione ";

0,75 per le zone "D1 – produttive di completamento;

0,75 per le zone "D2 – produttive di espansione in P.A. vigenti";

0,75 per le zone D3 – produttive di espansione

0,75 per le zone "D4 – di magazzinaggio esistente e di completamento";

0,85 per le zone D5 – terziaria e commerciale

Per le zone individuate dal P.R.G. come comparti di interesse pubblico soggetti ad attuazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale previo acquisizione con procedura espropriativa, il valore dell'area edificabile sarà calcolato secondo quanto disposto dall'art.5 bis della legge 359/1992.

d. oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione nei comparti soggetti ad intervento urbanistico preventivo

Posto a base 1 il *valore medio* dell'area edificabile, intesa come area ad intervento edilizio diretto, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

0,55- Per un'area da attuare tramite presentazione di piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di riqualificazione urbana, piano di riqualificazione-riutilizzo nuclei cascinali della relativa convenzione urbanistica).

1,10- Per un'area con piano attuativo approvato e relativa convenzione urbanistica stipulata.

ARTICOLO 6

- FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE O SOGGETTI AD INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE -

1. Ai sensi del comma 6 dell'art.5 del D.Lgs. n.504/92, nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, il termine iniziale per il calcolo dell'imposta sull'area fabbricabile coincide con la data di rilascio della concessione edilizia.
2. Il termine finale di cui al comma precedente ovvero quello iniziale per il calcolo dell'imposta sul fabbricato coincide con la data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, con la data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
 - a. L'area da considerare fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in luogo del valore desunto dalla rendita catastale del fabbricato di cui ai precedenti commi, è quella riconducibile alla superficie fondiaria utilizzata ai fini edificatori ovvero all'area cortilizia di pertinenza del fabbricato soggetto ad intervento, identificabili catastalmente.
 - b. Le modalità per il calcolo del valore sono le stesse dettate dal presente regolamento per le aree fabbricabili.
 - c. Nel caso in cui l'immobile ricada nelle zone agricole del Piano Regolatore Generale e fosse sprovvisto dei requisiti di ruralità, l'area fabbricabile sarà per analogia comparata alle aree edificabili della zona territoriale di appartenenza con uguale destinazione d'uso e consistenza.

ARTICOLO 7

- INDENNITÀ' DI ESPROPRIAZIONE -

1. In caso di espropriazione per pubblica utilità, se il valore dichiarato ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'area fabbricabile risulta inferiore all'indennità di espropriazione, l'indennità corrisposta all'espropriato è pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione presentata.
2. Nel caso di omessa denuncia l'indennità di esproprio è ridotta di un ottavo.
3. Qualora l'imposta pagata dall'espropriato negli ultimi cinque anni sia superiore a quella determinata dalla indennità di espropriazione, oltre alla indennità è dovuta dall'espropriante una maggiorazione, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta.

ARTICOLO 8

- VALORE DI STIMA -

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 rappresenta un *valore medio* da confrontare col valore dichiarato;

- b. nel caso in cui il valore dichiarato non sia inferiore di oltre il 5% di quello di stima, la denuncia del proprietario sarà accettata come veritiera.

ARTICOLO 9
- COMPETENZE -

1. L'ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree fabbricabili.
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 con il pubblico.
3. Spettano all'Ufficio Tecnico l'inventario delle aree edificabili con l'indicazione delle caratteristiche di cui ai parametri dell'art.4 e l'aggiornamento del valore medio di cui all'art.3.

ARTICOLO 10
- PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA -

1. Per le aree che saranno destinate come edificabili da eventuali varianti al P.R.G. vigente, l'imposta si applica dal momento dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Provinciale del nuovo strumento urbanistico ed in base a quanto stabilito dall'articolo 3 del presente regolamento.
2. Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da eventuali modifiche al P.R.G. vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.
3. 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 appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettiva occupazione dell'immobile.
4. 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 superficie utile risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

ARTICOLO 11
- RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ' DELL'AREA -

Qualora un'area sia resa inedificabile dagli strumenti urbanistici, il contribuente può richiedere il rimborso dell'imposta pagata per l'anno in cui è stato approvato il provvedimento, dalla data della sua esecutività.

La disposizione di cui al presente articolo si applica anche in caso di inedificabilità susseguente a disposizioni legislative.

ARTICOLO 12
- AGGIORNAMENTI -

1. Il *valore medio* 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 Italia, mensilmente pubblicati dall'ISTAT.
4. Il nuovo *valore medio* sarà individuato, previa determinazione dell'Ufficio Tecnico, entro il 30 aprile di ogni anno. La relativa determinazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.
5. L'aggiornamento dei coefficienti o moltiplicatori contenuti nella disciplina dell'art.4 del presente regolamento, dovrà avvenire nel momento in cui il Comune adotta varianti ai vigenti strumenti urbanistici generali ed attuativi.
6. I nuovi valori dei coefficienti saranno oggetto di apposita determinazione dell'Ufficio Tributi, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

ARTICOLO 13
- ENTRATA IN VIGORE -

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio.