

# **COMUNE DI ZOLA PREDOSA**

## **REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale  
n. 17 del 28/03/2007

## **Art. 1 - Finalità**

- 1.** Il presente provvedimento è adottato, ai sensi dell'art.3 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, approvato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) di cui al Decreto Legislativo 30.12.92 n. 504 alle aree edificabili.
- 2.** Con il presente provvedimento si fissano i parametri di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili previste nel Piano Regolatore Generale, in relazione ai valori medi venali in comune commercio e per zone omogenee, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.
- 3.** Il Regolamento integra la specifica disciplina legislativa e il Regolamento Comunale in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

## **Art. 2 - Definizioni**

- 1.** Sono definite aree fabbricabili quelle utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
- 2.** Le aree di fatto edificabili sono quelle che conservano integralmente o parzialmente la rispettiva capacità edificatoria, utile alla realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti autonomamente funzionali, e sono specificatamente individuate nelle tavole del PRG con le lettere:  
B) residenziali di completamento;  
C) residenziali di espansione;  
D) produttive
- 3.** Le aree potenzialmente edificabili sono quelle con destinazione pubblica, individuate nel PRG con le lettere:  
F) attrezzature urbane e territoriali  
G) attrezzature di quartiere.
- 4.** L'area fabbricabile, ai fini del pagamento dell'imposta, s'intende tale dal momento in cui il Piano Regolatore Generale o gli strumenti attuativi sono adottati dal Consiglio Comunale.
- 5.** Non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano assoggettate dallo strumento urbanistico generale vigente a vincolo d'inedificabilità.
- 6.** Sono, altresì, considerate fabbricabili le aree soggette ad utilizzazione edificatoria o ad intervento edilizio, a norma dell'art.31, comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge 5/08/1978 n. 457 così come sostituito dall'art.3 lettere c), d), ed e) del DPR 06/06/2001 n.380 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuove costruzioni), durante il periodo dell'effettiva utilizzazione, indipendentemente dal fatto che siano tali o meno in base agli strumenti urbanistici. Tale condizione opera a decorrere dalla data d'inizio lavori sino alla loro ultimazione o al reale utilizzo dell'immobile, se precedente.

7. Nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area e di interventi edilizi, così come individuati al comma 6, in zona classificata come zona agricola nello strumento urbanistico generale vigente, l'area è assoggettata all'imposta per il suo valore solo in assenza dei requisiti di ruralità di cui all'art.9 della Legge n.133/94 e successive modificazioni.

8. Qualora un'area fabbricabile sia in parte edificata e in parte ancora da edificare, la base imponibile è determinata:

a) con riferimento alla rendita catastale, per la parte della costruzione già ultimata.

b) con riferimento al valore venale dell'area residua in proporzione alla parte ancora da edificare;

9. Nel caso di interventi edilizi diretti, o di Piani Urbanistici Attuativi, in zone urbanistiche che ammettono una molteplicità d'usi non preventivamente ed univocamente identificabili, le formule di stima previste dal regolamento si applicano con riferimento alle destinazioni d'uso desumibili dal titolo abilitativo (PdC, DIA) o dal PUA approvato, e alle rispettive quantità.

Fino all'ottenimento del titolo abilitativo, o all'approvazione del PUA, le formule di stime previste dal regolamento si applicano con riferimento alle destinazioni d'uso insediabili secondo le proporzioni assegnate dal PRG ovvero, in assenza di indicazioni urbanistiche proporzionali, alla destinazione d'uso prevalente prevista dal PRG per la zona urbanistica nella quale ricade l'area o l'immobile.

### **Art. 3 – Parametri di valutazione dell'Area**

1. Secondo quanto disposto dall'art.5 - comma 5 - del D.Lgs. 504/1992, la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree con analoghe caratteristiche.

2. Nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area per interventi edilizi a norma dell'art.31, comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge 5/08/1978 n. 457 così come sostituito dall'art.3 lettere c), d), ed e) del DPR 06/06/2001 n.380 (es. restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuove costruzioni), la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

3. L'Amministrazione Comunale per la determinazione del valore medio delle aree, individua i seguenti parametri:

<b>S</b>	Superficie fondiaria dell'area edificabile, risultante dalla zonizzazione di PRG espressa in mq
<b>M</b>	Superficie commerciabile complessiva dell'immobile ottenibile dalla ristrutturazione, recupero o ampliamento del fabbricato, espressa in mq. Convenzionalmente la s'identifica nella superficie dei locali abitativi o principali – al lordo dei muri - sommata al 50% della superficie destinata a servizi accessori, sempre al lordo dei muri.
<b>UF</b>	Indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione del PRG espresso in mq/mq
<b>UT</b>	Indice di utilizzazione territoriale, risultante dalle norme tecniche di attuazione del PRG espresso in mq/mq
<b>V</b>	Valore unitario (al mq.) di un fabbricato in comune commercio, definito nelle seguenti misure: Fabbricati Residenziali €/mq <b>2.850,00=</b> Fabbricati Produttivi €/mq <b>900,00=</b> Fabbricati Direzionali/terziario, commerciali, alberghiero/ricettivi €/mq <b>2.500,00=</b>
<b>I</b>	Incidenza dell'area sul valore del fabbricato, definita nelle seguenti misure:  <b>zona omogenea B residenziale di completamento</b> con PRG o variante urbanistica solo adottata = 0,10 con PRG o variante urbanistica definitivamente approvata = 0,25  <b>zona omogenea C residenziale di espansione</b> con PRG o variante urbanistica solo adottata = 0,05 con PRG o variante urbanistica definitivamente approvata ma non inclusa nel PPA= 0,07 inclusa nel PPA. con piano particolareggiato o PUA non approvato = 0,10 inclusa nel PPA con piano particolareggiato o PUA approvato = 0,15  <b>zona omogenea D1 e D produttiva di completamento</b> con PRG o variante urbanistica solo adottata = 0,10 con PRG o variante urbanistica definitivamente approvata = 0,25  <b>zona omogenea D produttiva di espansione</b> con PRG o variante urbanistica solo adottata = 0,05 con PRG o variante urbanistica definitivamente approvata ma non inclusa nel PPA= 0,07 inclusa nel PPA con piano particolareggiato o PUA non approvato = 0,10 inclusa nel PPA con piano particolareggiato o PUA approvato = 0,15  <b>zona omogenea A culturale, ambientale</b> = 0,20  <b>zona omogenea AIVA</b> = 0,20  <b>zona omogenea E agricole:</b> fabbricati rurali recuperabili all'uso urbano = 0,20 altri casi = 0,15
<b>C</b>	Coefficiente di zona, il territorio viene suddiviso in zone territoriali simili: Capoluogo, Zola vecchia, Riale = 1 Area residenziale collinare in Capoluogo = 1,10 Ponte Ronca, Gesso, Gessi Rivabella = 0,90

Per la definizione delle zone omogenee e della destinazione d'uso assegnata da PRG, si fa riferimento alle Tavole nn. 4 e 5 del PRG medesimo.

Per l'individuazione dei fabbricati rurali recuperabili all'uso urbano si fa riferimento alle tavole nn. 2 del PRG, escludendo il contesto ambientale delimitato nell'Unità di paesaggio n. 1 "Lavino Est" per il quale si applica il coefficiente ordinario delle zone "E" (0,15).

Le zone extraurbane non ricomprese nelle precedenti elencate e non suscettibili di edificazione sono equiparate alle zone "E".

Per la definizione di coefficienti di zona ("C") si fa riferimento alla planimetria conservata agli atti presso l'Ufficio Tributi.

#### **Art. 4 - Formula per il calcolo del valore**

1. Il valore dell'area fabbricabile, non edificata o in corso di edificazione, si ottiene applicando le seguenti formule:

A) usi prevalentemente residenziali

$$\boxed{S \times UF(OPPURE UT) \times 1,48 \times V \times I \times C}$$

B) usi prevalentemente produttivi

$$\boxed{S \times UF(OPPURE UT) \times 1,10 \times V \times I \times C}$$

C) usi prevalentemente direzionale/terziario, commerciale, alberghiero/ricettivo

$$\boxed{S \times UF(oppure UT) \times 1,45 \times V \times I \times C}$$

Nelle formule sopra indicate, ai fini della determinazione della superficie commerciabile, si tiene conto anche della superficie accessoria, nella misura del 50% di quella realizzabile, e dell'incidenza delle murature, convenzionalmente stabilita nella misura del 18% per l'uso residenziale, del 10% per l'uso produttivo e del 15% per l'uso direzionale/terziario, commerciale, alberghiero/ricettivo.

2. Il calcolo del valore delle aree edificabili è da applicarsi anche alle potenzialità residue dei lotti parzialmente edificati, nel caso in cui sia possibile ottenere unità immobiliari autonomamente funzionali.

3. Il valore delle aree fabbricabili nei casi di utilizzazione edificatoria per interventi edilizi a norma dell'art.31, comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge 5/08/1978 n. 457 così come sostituito dall'art.3 lettere c), d), ed e) del DPR 06/06/2001 n.380 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuove costruzioni), si ottiene applicando la seguente formula:

$$\boxed{M \times V \times I \times C}$$

## **Art. 5 - Valore delle aree con destinazione pubblica**

Le aree individuate nel PRG in zona "F" e "G" a destinazione pubblica, sono considerate come aree edificabili il cui valore di mercato è uguale al valore dell'indennità di espropriazione che va calcolata nel seguente modo:

$$VE = (V + R) / 2$$

dove

VE = valore espropriativo;

V = valore di mercato dell'area. Per il calcolo del valore di mercato si potrà procedere come per le aree edificabili assimilando il terreno da valutare alle zone "B", "C" o "D".

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

## **Art. 6 - Valore di stima**

1. Il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli 3, 4 e 5 rappresenta un valore medio da confrontare con il valore dichiarato ovvero, in caso di omessa denuncia dell'area, il valore medio di riferimento per l'attività di accertamento da parte dell'ufficio competente.

## **Art. 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 verifica dei valori dichiarati rispetto al 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 l'aggiornamento dell'inventario delle aree edificabili, la formula di calcolo del valore di stima, l'esame sotto il profilo tecnico delle eventuali controdeduzioni presentate dal contribuente in caso di accertamento e l'aggiornamento del valore "V" di cui all'art.3 del presente provvedimento.

## **Art. 8 - Aggiornamento**

1. Il valore "V" di cui al precedente articolo 3, sarà aggiornato con successivi provvedimenti di competenza della Giunta Comunale da adottare entro il 31 marzo di ciascun anno per il periodo di imposizione medesimo, previa istruttoria preventiva da parte del Servizio competente.

2. L'aggiornamento di cui al comma precedente determinerà il valore delle aree, con riferimento al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, in base all'andamento dei valori venali in comune commercio relativamente agli immobili siti sul territorio comunale, verificatosi nel corso dell'anno precedente.

## **Art. 9 - Entrata in vigore**

1. I valori derivanti dall'applicazione del presente provvedimento avranno efficacia, ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili, dal 1° gennaio 2007.

**NOTA INTEGRATIVA ALLA DELIBERA CONSIGLIARE N. 17 del 28.03.2007 PER LA  
VALORIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI**

**V** = Valore unitario (al mq.) di un fabbricato in comune commercio:

**approvazione del valore V: delibera del Consiglio Comunale n.97 del 14.12.1999**

anno 1999	fabbricati residenziali	€/mq. 1.704,31=
	fabbricati produttivi	€/mq. 568,10=

**aggiornamento del valore V: delibera della Giunta Comunale n.19 del 26.01.2000**

anno 2000	fabbricati residenziali	€/mq 1.781,78=
	fabbricati produttivi	€/mq 619,75=

**aggiornamento del valore V: delibera della Giunta Comunale n.19 del 31.01.2001**

anno 2001	fabbricati residenziali	€/mq . 1.833,42=
	fabbricati produttivi	€/mq . 645,57=

anno 2002	fabbricati residenziali	€/mq . 1.833,42=
	fabbricati produttivi	€/mq . 645,57=

anno 2003	fabbricati residenziali	€/mq . 1.833,42=
	fabbricati produttivi	€/mq . 645,57=

**aggiornamento del valore V: delibera della Giunta Comunale n.3 del 28.01.2004**

anno 2004	fabbricati residenziali	€/mq . 2.108,00=
	fabbricati produttivi	€/mq . 742,00=

**aggiornamento del valore V: delibera della Giunta Comunale n. 18 del 31.01.2005**

anno 2005	fabbricati residenziali	€/mq . 2.530,00=
	fabbricati produttivi	€/mq . 890,00=

anno 2006	fabbricati residenziali	€/mq . 2.530,00=
	fabbricati produttivi	€/mq . 890,00=

**aggiornamento del valore V: delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 28.03.2007**

anno 2007	fabbricati Residenziali	€/mq. 2.850,00=
	fabbricati Produttivi	€/mq. 900,00=
	fabbricati Direzionali/terziario, commerciali, alberghiero/ricettivi	€/mq. 2.500,00=

anno 2008	come sopra	
anno 2009	come sopra	
anno 2010	come sopra	
anno 2011	come sopra	