

COMUNE DI MELDOLA

Provincia di Forlì - Cesena

SETTORE URBANISTICA - AMBIENTE - ATTIVITA' ECONOMICHE

Approvato con delibera C.C. n. 36 del 3.5.99, rettificato con delibera C.C. n. 73 del 27.9.1999, integrato con delibera C.C. n. 74 del 9.6.2006 e con delibera C.C. n. 104 del 28.11.2007

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL COMUNE DI MELDOLA

Articolo 1 – Scopo

1. Il regolamento determina la modalità di applicazione dell'imposta comunale sugli immobili delle aree edificabili previste nel P.R.G., 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 P.R.G. con le lettere "B - residenziali di completamento", "C - residenziali di espansione", "D - produttive".

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 "W" darà 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 = 1,25 per le zone B e C nella misura di 1 per zone D.

U = costi di urbanizzazione, espressi in L./mq. e così determinati:

- Aree produttive urbanizzate.....L./mq. 60.000
- Aree abitative C già urbanizzate.....L./mq. 80.000
- Aree B,C,D non urbanizzate.....L./mq. 0

V= valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in L./mq. e così determinato:

- A) FABBRICATI RESIDENZIALI - L/mq. 2.000.000 (valore base anno 1999)
- B) FABBRICATI PRODUTTIVI - L/mq. 650.000 (valore base anno 1999)

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:

- C) Zona omogenea B = 0,18
- D) Zona omogenea C e D = 0,09

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

- Capoluogo zone centrali = 1,1
- Capoluogo zone periferiche = 1,0
- S.Colombano =0,60
- Ricò – Gualdo = 0,40
- Altre frazioni = 0,20
- Aree D =1,00

Per la localizzazione degli immobili si fa riferimento alle tavole di P.R.G. allegate al presente regolamento quali parti integranti e sostanziali.

Articolo 4 – Formula per il calcolo del valore delle aree "W"

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

$$W = S \times [V \times I \times SNR \times UF (UT) \times C + U]$$

N.B.: l'indice SNR è applicabile solo agli edifici residenziali.

Articolo 4 bis – Aree Zona (A) e Zona (E)

1) Zona A (centro storico):

la zona del centro storico A, per la sua natura e caratteristiche di mercato, viene equiparata alla zona B1.

Dal momento che in zona B1 l'indice di U_f è 0.67 mq/mq, la formula per il ricavo della superficie tassabile ai fini ICI è la seguente:

$$S.U.L. \text{ d'intervento} : 0.67 = S$$

2) Zona E (agricola)

2.1) Interventi su fabbricati connessi e non connessi all'attività agricola di civile abitazione (compresi servizi).

Al fine di individuare i parametri di valutazione dell'area relativa ad interventi in zona agricola per soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale in edifici individuati nelle Tavole del P.R.G 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 e individuati nelle N.T.A. del Comune di Meldola all' Art. 22 punti 2.2., 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 e 2.2.5 quali "fabbricati residenziali non connessi all'attività agricola e quindi di esclusiva civile abitazione, di interesse storico-artistico e non", per gli immobili ricadenti in detta categoria, dal momento che eventuali interventi edilizi sugli stessi sono legati all'immobile e non alla superficie del terreno su cui insiste, si è deciso di parametrare l'intervento ad una superficie virtuale.

Lo stesso parametro verrà utilizzato anche per gli edifici abitativi connessi all'attività agricola il cui intervento sia stato richiesto da un imprenditore agricolo, indipendentemente dalla superficie fondiaria in proprietà.

Si prende a riferimento la potenzialità edificatoria di 150 mq/Ha (Come da indici di edificabilità di zona Agricola da P.R.G).

La formula per il ricavo della (S) superficie tassabile ai fini ICI è la seguente:

$$\text{Sul} : 0.015 = S$$

dove Sul è la superficie utile lorda d'intervento.

Per i servizi connessi all'abitazione posti al piano terra e comunque aventi le caratteristiche come da art. 3 delle N.T.A. del Comune di Meldola, il valore (S) viene ridotto del 60%.

Nel caso si tratti di nuova costruzione e/o ampliamento, il valore S è al 100%.

Nel caso si tratti di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia come da punti c) e d) dell'art. 31 L. 457/78, al valore S viene applicata una riduzione del 60%.

2.2) Costruzione e/o ampliamenti di fabbricati di servizio connessi e non all'attività agricola.

Trattasi di servizi localizzati in corpi staccati rispetto ai fabbricati di civile abitazione.

$$\text{Sul} : 0.015 = S$$

dove S è la superficie utile lorda d'intervento.

Nel caso si tratti di nuova costruzione e/o ampliamento, il valore S è al 100%.

Nel caso si tratti di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia come da punti c) e d) dell'art. 31 L. 457/78, al valore S viene applicata una riduzione del 60%.

Inoltre, il valore al metro quadrato delle aree ubicate in zona agricola è di 1 €/mq per tutte le aree ricadenti nel Comune di Meldola.

Art.4 ter - disponente:

Art. 4 Ter- Zone territoriali omogenee D1-Produttive Artigiano Industriali- Valore delle aree utilizzate a scopo edificatorio, utilizzate per la costruzione di immobili di civile abitazione ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Comune di Meldola - PRG approvato con Delibera di G.P. n. 20680/329 del 25/05/99.

L'edificio o alloggio residenziale costruito in zona D1, per la sua natura e caratteristiche di mercato, viene equiparato ad un edificio situato in Zona B4 adottando una formula che consenta di ricavare un'area edificabile virtuale(S);

L'area (S) viene calcolata delle dimensioni necessarie per consentire la costruzione del medesimo fabbricato o alloggio residenziale in oggetto in una Zona territoriale omogenea B4;

Dal momento che in zona B4 l'indice di U_f è 0.40 mq/mq, la formula per il ricavo superficie tassabile ai fini ICI (S) è la seguente:

$S.U.L. \text{ d'intervento: } 0.40 = S.$

Articolo 5 – 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 rappresenta un valore medio da confrontare col valore dichiarato;

b) Nel caso in cui il valore dichiarato sia inferiore al valore di stima verrà comunicato al proprietario il minor valore con l'invito a controdedurre entro 30 giorni. Nella controdeduzione il proprietario dell'area edificabile dovrà comunicare le proprie ragioni ed i fattori decrementativi del valore di stima;

c) Nel caso di omessa dichiarazione, il valore di stima dell'area edificabile sarà comunicato al proprietario con le modalità di cui alla precedente lettera b);

d) Nel caso di mancata risposta entro il termine stabilito, il valore di stima s'intenderà accertato e l'imposta sarà liquidata sulla sua base;

e) 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;

f) Sull'avviso di accertamento o liquidazione è comunque ammesso ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale.

Articolo 6 – 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:
 - A) l'inventario delle aree edificabili,
 - B) il calcolo del valore di stima,
 - C) l'esame delle controdeduzioni e l'aggiornamento del valore "V" di cui all'art. 3.

In merito al punto A), l'Ufficio Tecnico può incaricare personale esterno.

Articolo 7 – 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'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche;

Art. 7 Bis Decorrenza dell'imposizione

Per le aree di cui all

Articolo 8 – Aggiornamento

1...Il Valore V di cui al precedente art.3 , verrà rivalutato annualmente sulla base dell'indice ISTAT e ridotti per gli anni pregressi dal 1993 al 1998 in base alla variazione annua dell'indice ISTAT da anno in anno registrata. La rivalutazione automatica opera a condizione che non intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili non in linea con gli indici ISTAT...."

1.bis Il valore al mq. delle aree della Zona E di cui al precedente art.4 bis , verranno rivalutati annualmente sulla base dell'indice ISTAT a partire da 2007. La rivalutazione automatica opera a condizione che non intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili non in linea con gli indici ISTAT...."

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 "V" sarà determinato dal funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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 con atto di Consiglio Comunale.