



REGOLAMENTO IN MATERIA DI VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI E DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

- Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 27.05.2010
- Modificato ed integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 04.05.2012

Indice

ART. 1 - FINALITÀ	2
ART. 2 - DEFINIZIONI	2
ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI PER LA VALUTAZIONE DELL'AREA.....	2
ART. 4 - PARAMETRI ECONOMICI PER LA VALUTAZIONE DELL'AREA	3
ART. 5 - TEMPORALITÀ DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA	4
ART. 6 - FORMULA PER IL CALCOLO DEL VALORE.....	4
ART. 7 - VALORE DELLE AREE CON DESTINAZIONE PUBBLICA	4
ART. 8 - FABBRICATI PRIVI DEL CARATTERE DI RURALITÀ IN ZONA AGRICOLA.....	5
ART. 9 - AREE NON FRAZIONATE INTERESSATE DA AMBITI DI SVILUPPO (ARS O APR)	5
ART. 10 - AGGIORNAMENTI	5
ART. 11 - TABELLA VALORI	5
ART. 12 - VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO	5

Art. 1 - Finalità

1. Il Regolamento determina le modalità di applicazione dell' Imposta comunale sugli immobili e dell'Imposta Municipale Propria alle aree edificabili previste negli strumenti di pianificazione vigenti e adottati, determina i criteri di stima e l'accertamento del valore delle aree.
2. Il Regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

Art. 2 - Definizioni

1. Le aree cui il PSC ha individuato come ambiti di possibile trasformazione urbana, sono quelle ascritte al TERRITORIO URBANIZZABILE e specificatamente individuate nello stesso piano come segue:
"ARS) – Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio ";
"APR) – Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi";
2. Le aree idonee ad essere inserite nel sistema della dotazioni territoriali a cui è riconosciuto un indice di edificabilità sono quelle indicate con la lettera "DOT_E) – Dotazioni Ecologiche " destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale".
3. Le aree edificabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.

Art. 3 - Parametri urbanistici per la valutazione dell'area

1. Il valore medio dell' area sarà determinato sulla base dei seguenti parametri urbanistici definiti nel RUE:

AMB Ambito

Si definisce ambito quella porzione di territorio individuata e disciplinata dal PSC sulla base sia della sue condizioni di fatto e di diritto, sia delle scelte progettuali.

CAT Comparto di attuazione

Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale individuata dal POC, con un'apposita perimetrazione, come unità minima territoriale da attuare con un PUA.

CED Comparto edificatorio

Si definisce comparto edificatorio, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto attraverso un progetto unitario.

ST Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie degli ambiti soggetti a PUA, in base alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di POC e alle specifiche prescrizioni contenute nelle NTA del PSC e nel presente RUE.

La superficie territoriale comprende sia le aree edificabili che quelle per le infrastrutture per l'urbanizzazione e quelle per le dotazioni territoriali.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT per determinare la SU (superficie utile) realizzabile in sede di attuazione del PUA.

La superficie territoriale si misura al lordo delle strade esistenti individuate all'interno della delimitazione del PUA e delle fasce di rispetto stradale e ferroviario.

SF Superficie fondiaria

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria è rappresentata dal lotto edificabile, al netto di strade e percorsi di uso pubblico.

Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF per determinare la SU (superficie utile) realizzabile.

SM Superficie minima di intervento

La superficie minima di intervento è nei diversi casi:

- l'area minima richiesta per la realizzazione dei singoli interventi soggetti ad intervento diretto.
- l'area dei comparti soggetti a PUA, perimetrati con apposita simbologia, nelle tavole del PSC, del RUE o del POC.

SMA Superficie minima di intervento nel territorio rurale

Per tutti gli interventi ammessi dal PSC e dal RUE nel territorio rurale, l'unità di intervento urbanistico-edilizia è costituita dall'azienda agricola singola o associata.

Per azienda si intendono i terreni in proprietà, in affitto o ad altro titolo di possesso sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate tutte le superfici in proprietà e le superfici in affitto, oppure con altro titolo di godimento regolarmente registrato di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore ai 10 anni al momento della richiesta.

UT Indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima SU realizzabile per ogni unità di superficie territoriale. L'indice di utilizzazione territoriale si applica nei comparti soggetti a PUA, perimetrati, nelle tavole del PSC o del POC, per calcolare la SU (superficie utile) realizzabile su una determinata superficie territoriale. L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in metriquadrati/metroquadrato (mq/mq).

UF Indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima SU realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria. L'indice di utilizzazione fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto e permette di calcolare la SU (superficie utile) massima realizzabile sul lotto di intervento. L'indice di utilizzazione fondiaria si esprime in metriquadrati/metroquadrato (mq/mq).

SU Superficie utile

E' la superficie realizzabile per l'attuazione del PSC, del RUE e del POC, come dichiarata nel RUE, determinata dalle rispettive formule

$$SU = ST \times Ut \quad SU = SF \times Uf.$$

SA Superficie accessoria

La SA costituisce la porzione di superficie immobiliare destinata agli spazi di servizio che contribuiscono a migliorare la qualità dell'abitare, e corrisponde alla somma di tutte le superfici nette definite nel RUE

- per l'uso residenziale in percentuale rispetto alla SU (Superfici Accessorie e spazi serventi condominiali)
- per il produttivo in percentuale rispetto alla SU (Superfici Accessorie e spazi serventi comuni)

SLV Superficie Lorda Vendibile

La Superficie costituisce la porzione di superficie immobiliare destinata a determinare la reale redditività nel libero mercato.

E' composta da:

St= Superficie territoriale

Uf= Utilizzazione fondiaria

%SA= incidenza della Superficie Accessoria sulla Superficie Utile

Ft= Fattore Tempo determinato dallo stato legittimo degli strumenti urbanistici

$$SLV = ST \times Uf \times \%SA$$

Art. 4 - Parametri economici per la valutazione dell'area

1. Il valore medio dell' area sarà determinato sulla base dei seguenti parametri economici:

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

0,20 per aree con un indice medio $Uf > 0,50$ mq/mq

0,25 per aree con un indice medio $Uf < 0,25$ mq/mq

0,20 ÷ 0,25 per aree con un indice medio compreso tra $> 0,25$ mq/mq e $< 0,50$ mq/mq

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

LOCALITA	CENTRO ABITATO	ZONE AGRICOLE
Capoluogo	1,00	0,90
Ponte Samoggia	0,8	0,70
San Giacomo del Martignone	0,75	0,70
Lavino di Mezzo	0,9	0,80

VIM €/mq Valore Immobiliare Medio riscontrato dagli Osservatori immobiliari

VIC €/mq Valore Immobiliare Complessivo

VAu €/mq Valore Unitario dell'area, che determina la tariffa unitaria da applicare alla Superficie Catastale soggetta ad I.C.I. fino all'anno 2011 ed ad IMU per gli anni successivi.

Art. 5 - Temporalità della strumentazione urbanistica

1. La vigente normativa regionale urbanistica definisce più livelli di pianificazione comunale, che determina un rapporto incrementale della formazione della rendita che determina il Fattore Tempo (FT) come rapporto percentuale, in funzione dello stato di approvazione dello strumento secondo il seguente prospetto:

100% P.d.C.: **Ft=1,00**

90% Approvazione PUA e firma della Convenzione Urbanistica: si avvia la procedura finale per la predisposizioni dei progetti per l'ottenimento del P.d.C.:
Ft=0,90

75% Adozione del PUA: Si definisce il disegno della parte di città e le strategie dichiarate nel Piano Operativo, sottoponendo alle osservazioni il miglioramento dell'assetto urbano definitivo: **Ft=0,75**

60 % Approvazione POC: Certezza che entro i 5 anni le previsioni saranno attuate, e questo proprio per il dettato normativo e per il contenuto del Piano stesso:
Ft=0,60

50 % Adozione del POC: Dopo la richiesta di volontà insediative in rapporto ai desideri dell'Amministrazione Comunale si definisce l'assetto quinquennale del territorio comunale: **Ft=0,50**

35 % Approvazione del PSC: conferma delle aree vocate all'espansione urbana, quindi minimo scarto reddituale rispetto alla adozione: **Ft=0,35**

20% Adozione del PSC: l'adozione evidenzia le prospettive insediative, valutate già in funzione della sostenibilità ambientale, e come tali, proprio per l'iter previsto dalla normativa, difficilmente saranno annullate: **Ft=0,20**

Art. 6 - Formula per il calcolo del valore

1. Il Valore Immobiliare dell'intera potenzialità edificatoria è data da

$$\mathbf{VIC = SLV \times VIM \times Ft}$$

2. Il Valore dell'Area si ottiene, applicando l'incidenza dell'area.

$$\mathbf{VA = VIC \times i.a.}$$

3. Il Valore Area unitario determina il valore che dovrà essere moltiplicato alla superficie di proprietà, (al fine di determinare il valore da assoggettare all'imposta) è dato da:

$$\mathbf{VAu = VA/ST}$$

4. Nel calcolo del valore venale dell'area non si tiene conto di eventuali oneri di urbanizzazione già pagati.
5. Negli ambiti ARS, per gli immobili già esistenti compatibili con gli usi consentiti, legittimati ai sensi della normativa edilizia e dichiarati al Catasto Fabbricati, si considera una superficie di pertinenza (compresa l'area di sedime dei fabbricati stessi) di 10 per ogni mq di SU, esente dal calcolo dell'area fabbricabile.
6. Negli ambiti APR, per gli immobili produttivi già esistenti compatibili con gli usi consentiti, legittimati ai sensi della normativa edilizia e dichiarati al Catasto Fabbricati, si considera una superficie di pertinenza (compresa l'area di sedime dei fabbricati stessi) di 10 ogni 2,5 mq di SU, esente dal calcolo dell'area fabbricabile.

Art. 7 - Valore delle aree con destinazione pubblica

1. Le aree individuate nel PSC come aree con destinazione pubblica, DOT_E, sono considerate come aree edificabili in quanto aree con potenzialità edificatoria minima $U_f=0,01$ mq/mq di decollo verso ambiti ARS e APR, il cui valore di mercato è uguale ad $1/3$ del Valore Area unitario calcolata nel seguente metodo:

$$\mathbf{VAu \text{ DOT_E} = VAu/3}$$

Art. 8 - Fabbricati privi del carattere di ruralità in zona agricola

1. In caso di fabbricato sprovvisto dei requisiti della ruralità, ricadente nel TERRITORIO RURALE del PSC ed oggetto di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c.), d.), ed f.), del DPR 380/2001, l'imposta si calcola con la seguente formula:

$$V = SC \times VIM \times i.a. \times C$$

Art. 9 - Aree non frazionate interessate da Ambiti di sviluppo (ARS o APR)

1. I mappali interessati da linee di Ambito di Sviluppo (residenziale o produttivo), per i quali non sono stati definiti frazionamenti, l'imposta dovrà essere corrisposta in funzione delle rispettive quote di terreno, per le rispettive tariffe (VAU e Reddito Domenicale).

Art. 10 - Aggiornamenti

1. Il valore "VAU" di cui al precedente articolo 6, 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 con Delibera di Giunta Comunale, prima dell'approvazione del bilancio del Comune entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento. In assenza di modifiche si ritengono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

Art. 11 - Tabella Valori

1. Tabella dei valori assegnati per gli ambiti ARS – APR – DOT_E, nella fase di adozione dello strumento:

- **ARS** €/mq 13,50
- **APR** €/mq 12,00
- **DOT_E** €/mq 4,40

2. Per quanto attiene le aree disciplinate dalla strumentazione urbanistica pre-vigente (PRG) sono confermati i valori di cui alla Determina n. 301 del 05/05/2009.
3. Per gli ambiti ARS – APR – DOT_E per i quali non è stata presentata nessuna proposta di inserimento in POC, le aliquote di riferimento sono quelle indicate al punto 1 del presente articolo.

ART. 12 - Validità del Regolamento

1. Il presente Regolamento entra in vigore dal 1 gennaio 2012.