

# COMUNE DI CASTEL GUELFO

(provincia di Bologna)

## VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI ANNO 2010 (art. 3 vigente Regolamento Imposta Comunale sugli Immobili)

### - DEFINIZIONI

Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo n. 504/1992 e successivo decreto legge 4/7/2006 n. 223 art. 36 comma 2, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Provincia e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo e sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale con le lettere:

#### **1) Zone a prevalente destinazione residenziale.**

1.1) *Zone territoriali omogenee "A".*

- *Sottozona A1 – Centro Storico;*
- *Sottozona A2 – Immobili esterni al Centro Storico, soggetti a conservazione;*

1.2) *Zone territoriali omogenee "B".*

*Zone di completamento B1:*

- *Sottozona B1a;*
- *Sottozona B1a.1;*
- *Sottozona B1a.2;*
- *Sottozona B1b;*
- *Sottozona B1c;*
- *Sottozona B1d;*

*Zone a prevalenza di verde privato B2.*

1.3) *Zone territoriali omogenee "C"*

- *Comparti C01, C02, C03, C04, C05, C06, C07, C08 e C09 di espansione, già urbanizzati;*
- *Comparti C1, C2, C3, C4, C5 di nuova espansione urbanizzata.*
- *Comparti C6, C7, C8 di nuova espansione*
- 

#### **2) Zone a prevalente destinazione produttiva.**

2.1) *Zone territoriali omogenee "D":*

- *Zone D1 – Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili;*
- *Zone D2 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento;*

- Zone D2a – Industriali e artigianali di completamento per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
  - Zone D2b – Zone artigianali di completamento per attività già insediate;
  - Zone D2c – Zone per artigianato di servizio e funzioni terziarie ad integrazione di attività già insediate;
  - Zone D3 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale già urbanizzate;
  - Zone D4 - A prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione;
  - Zone D4 - A prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione urbanizzata;
  - Zone D4a – A prevalente destinazione industriale – artigianale e terziaria di espansione;
  - Zone D5 – Per attività direzionali, commerciali e/o di servizio di espansione;
  - Zone D5a – Per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive – foresterie di espansione;
  - Zone D6 – Produttive speciali per attività ricettive e di ristorazione in territorio agricolo;
  - Zone D7 – Industriali ed artigianali esistenti;
  - Zone D8 – Zone speciali D8
- 2.2) Zone territoriali omogenee "E"

Le eventuali nuove zonizzazioni conseguenti a varianti specifiche del P.R.G. sono recepite in analogia a quelle innanzi indicate.

#### – AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

1. Per area costituente pertinenza di un fabbricato si intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1 che ha capacità edificatoria residua ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria a decorrere dalla data del permesso a costruire fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori ovvero dal momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato o dalla denuncia di accatastamento se antecedente.
3. In caso di edificio in corso di costruzione comprendente più unità immobiliari e del quale solo una parte sia stata ultimata o comunque utilizzata, la superficie dell'area sulla quale prosegue la costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato, risultante dal progetto approvato, e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
4. In caso di fabbricato collabente la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

#### – MICROZONE

1. Le zone tributarie sono parti del territorio urbanizzato nelle quali i valori di compravendita degli immobili sono omogenee.

2. Sono individuate tre zone tributarie:

- zona tributaria 1 – Centrale;
- zona tributaria 2 – Poggio Piccolo;
- zona tributaria 3 – Agricola.

3. Le zone tributarie sono individuate dalle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale su base catastale e Carta Tecnica Regionale:

- zona tributaria 1 – Tavole 12, 14, 15 in scala 1:2.000
- zona tributaria 2 – Tavola 13 in scala 1. 2.000;
- zona tributaria 3 – Tavole dalla C1 alla C11 in scala 1:5.000

4. Le zone tributarie sono altresì individuate dai seguenti fogli catastali interi:

- zona tributaria 1: fogli nn. 3, 4, 8, 19, 22, 23, 24
- zona tributaria 2 : fogli nn. 25, 30, 31, 32
- zona tributaria 3 : fogli nn. 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 36.-

#### – **METODOLOGIA OPERATIVA**

Nella redazione dei valori di stima si è tenuto conto dei seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) prezzi medi valori fabbricati finiti rilevati sul mercato;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

#### – **DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI**

Il metodo utilizzato partendo dai criteri sopra esplicitati prevede lo scorporo dei costi necessari a costruire il fabbricato (oneri di urbanizzazione, costi di costruzione, oneri finanziari, costi di progettazione, utile di impresa ecc..) dal valore del venduto al fine di ottenere un valore residuo coincidente con il valore dell'area fabbricabile.

#### – **VALORI ANNO 2010**

Dalle analisi sopra effettuate, mediante una stima comparativa dei valori ottenuti per le diverse tipologie di aree, si sono ottenuti i valori medi per le aree fabbricabili con riferimento al 1° Gennaio 2010 riportati nell'allegato A).

#### – **ONERI E SITUAZIONI CONCRETE CHE INCIDONO SUL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI**

Premesso che sono da considerarsi urbanizzate le aree con dichiarazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione presentate entro il 31 dicembre 2008 tra le situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che incidono sul valore dell'area determinando in maniera " oggettiva" una riduzione o un incremento di valore, si

stabiliscono i seguenti coefficienti riduttivi e incrementativi per tutte le tipologie di aree rientranti nelle casistiche a fianco di ciascun coefficiente esplicitato:

K	0,91	per aree produttive con superficie edificabile compresa fra mq. 4001 e 10.000
K	0,87	per aree produttive con superficie edificabile superiore a 10.000 mq.
K	0,91	per aree residenziali con superficie edificabile compresa fra mq. 2001 e 5.000
K	0,87	per aree residenziali con superficie edificabile superiore a 5.000 mq.
K	1,05	per aree produttive con affaccio sulla via San Carlo
K	1,05	per aree produttive con affaccio sulla via Nuova
K	0,50	per aree la cui realizzazione è vincolata dal soggetto proprietario
K	0,50	per aree che non consentono un intervento diretto per particolari vincoli morfologici e di rispetto
K	1,40	per zone D destinate prevalentemente ad attività terziarie.
K	0,70	per aree prive di capacità edificatoria autonoma essendo di superficie inferiore a quella minima di intervento (mq. 500)