

# **COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

provincia di Bologna

## **REGOLAMENTO**

**Per l'applicazione della**

## **IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

**Approvato con delibera del Consiglio Comunale n°150 del 24.11.1998**

**Modificato con delibera del Consiglio Comunale n°133 del 25.11.1999**

**Modificato con delibera della Giunta Comunale n°86 del 17.07.2001**

**Modificato con delibera del Consiglio Comunale n°116 del 19.11.2003**

**Modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 133 del 28.11.2006**

**Modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 21.2.2008**

## **INDICE**

### **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento.**

**Art. 2 - Aree fabbricabili**

**Art. 3 - Qualifica di coltivatore diretto.**

**Art. 4 - Fabbricati di interesse storico e artistico.**

**Art. 5 - Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa).**

### **Titolo II - DICHIARAZIONE / DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

*Art. 6 - Comunicazione ai fini I.C.I. (abrogato)*

**Art. 7 - Attività di controllo e accertamento.**

**Art. 8 - Sanzioni**

### **Titolo III - VERSAMENTI E RIMBORSI**

**Art. 9 - Versamenti e riscossioni.**

**Art. 9 bis – Variazioni di rendite catastali e di reddito dominicale.**

### **Titolo IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

**Art.10 - Detrazioni e riduzioni.**

**Art.11 - Abitazione principale.**

**Art.12 - Immobili posseduti da Enti non commerciali.**

**Art.13 - Pertinenze dell'abitazione.**

**Art.14 - Fabbricati inagibili o inabitabili.**

**Art.15- Terreni esenti c.1, lett.h), art.7, D.Lgs.504/92**

### **Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

**Art.16 - Norme transitorie.**

# **Titolo I : DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n°446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I., di cui al Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n°504.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione consiliare n°148 del 24.11.1998, e successivamente modificato.

## **Articolo 2 - Aree fabbricabili**

1. Ogni disposizione in materia di aree fabbricabili, nonchè di aree di pertinenza di fabbricato, di fabbricati parzialmente costruiti e di rimborsi di aree dichiarate inedificabili, è contenuta nell'allegato "A" al presente Regolamento, che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale, denominato "Metodo di calcolo del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - Norme" .

## **Articolo 3 - Qualifica di coltivatore diretto**

1. A decorrere dal 1 gennaio 1998, ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lett. b), e 9 del Decreto legislativo n° 504/1992, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n° 9, con assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

## **Articolo 4 - Fabbricati di interesse storico e artistico**

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n° 16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n° 75, e qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A, la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a mq. 18, e, per la quantificazione del relativo valore la rendita così risultante va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

## **Articolo 5 - Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), destinata ad usi abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e non locata né data in comodato a terzi ivi residenti.

2. Agli stessi fini, s'intende per "residenza secondaria" o "seconda casa", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), che il suo possessore (a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria) tiene a propria disposizione per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo la propria abitazione principale nonché residenza anagrafica in un'altra unità immobiliare, in possesso o in locazione.

## **Titolo II : ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

### ***Articolo 6 - Comunicazione ai fini I.C.I.***

*(abrogato ai sensi dell'art.59 del D.Lgs.446/97 e del comma 175 dell'art.1 della L.296/06)*

### **Articolo 7**

#### **Attività di controllo e accertamento**

1. L'attività di controllo è volta a verificare il corretto pagamento, da parte di ogni soggetto passivo, dell'imposta dovuta per gli immobili dallo stesso soggetto passivo posseduti in forza di un diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ovvero in virtù di un contratto di locazione finanziaria.

2. Al fine di potenziare l'attività di accertamento sostanziale sono eliminate, a far data dal 1° gennaio 2004, anche retroattivamente, le operazioni di mero controllo formale.

3. L'attività di accertamento e di liquidazione per le annualità di imposta antecedenti al 2004 continua ad esercitarsi nelle forme e con i limiti previsti dal decreto legislativo 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dall'art.13 del vigente Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, in riferimento al quale si formula la seguente precisazione:

- ◆ A decorrere dal 1° gennaio 2004, l'attività d'accertamento d'ufficio posta in essere ai fini I.C.I. per le annualità anteriori, di cui alla lettera c), comma 1 del predetto art.13, si riferisce alla omessa presentazione di denuncia di immobile, assoggettabile all'imposta comunale sugli immobili, con applicazione delle sanzioni collegate all'omissione di denuncia.

4. Per l'annualità di imposta 2004 e successive, (***periodo abrogato: "a seguito dell'introduzione della comunicazione sostitutiva della dichiarazione, di cui all'articolo 6 del presente Regolamento, in deroga alla previsione di cui all'art.13 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali"***), l'attività di accertamento e recupero è esercitata mediante l'emissione di "avvisi di accertamento" motivati, mediante i quali il Comune:

- a) individua tutti gli immobili posseduti dal contribuente;
- b) acquisisce ogni dato ed elemento utile al calcolo dell'imposta dovuta;



4. La tardiva comunicazione per l'anno 2004 non è soggetta a sanzione in considerazione del carattere di sperimentazione della comunicazione ICI.

## **Titolo III : VERSAMENTI E RIMBORSI**

### **Articolo 9 - Versamenti e Riscossione**

1. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 18, comma 1, del Regolamento generale delle entrate tributarie, il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o quello direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario.

2. L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare (anche qualora la dichiarazione o la comunicazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.

3. La norma del comma 2 precedente, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.

4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili: a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata; b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

*5. Con riferimento all'anno d'imposta 2007 si intendono tempestivamente effettuati i pagamenti ICI eseguiti entro la data del 30 giugno 2007, per l'acconto ed entro il 20 dicembre 2007, per il saldo, anche se successivi alle nuove scadenze introdotte a far data dal 1° gennaio*

*2007 dall'art.37, comma 13 D.L.4/7/2006 n.223 convertito dalla Legge 248/2006 (16 giugno per l'acconto e 16 dicembre per il saldo).*

*Tali versamenti d'imposta 2007 non sono assoggettabili a sanzione per tardivo versamento, in quanto si intende possano sussistere, per il primo anno d'applicazione della norma introduttiva delle nuove scadenze di pagamento ICI, le condizioni di non punibilità previste all'art.6 del D.Lgs.472/1997.*

### **Articolo 9 bis - Variazioni di rendite catastali e di reddito dominicale**

1. Il valore dei fabbricati, diversi da quelli indicati nel comma 3 dell'art.5 del D.Lgs.504/1992 non iscritti in catasto, nonché quelli per i quali sono intervenute variazioni, che rendono non più idonea la rendita risultante negli atti catastali, deve essere determinato con riferimento alla rendita di fabbricati similari già iscritti.

Le predette variazioni sono da intendersi come permanenti strutturali, anche accorpamento di più unità immobiliari, o di destinazione. Queste ultime, attestate da regolare denuncia di variazione presentata in catasto, comportano l'utilizzo della rendita presunta dall'anno successivo a quello di presentazione della predetta denuncia di variazione per cambiamento di destinazione o a quello di annotazione negli atti catastali della rendita "proposta" (procedura di cui al regolamento adottato con il decreto del Ministero delle Finanze n.701 del 19/4/94)..

2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in catasto, oppure iscritti ma senza attribuzione di rendita, sin dall'origine, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il criterio di determinazione del valore dell'I.C.I. sulla base delle scritture contabili, di cui al 3° comma dell'art.5 del D.Lgs.504/1992, deve essere adottato fino all'anno d'imposta (compreso) nel corso del quale al fabbricato che ne era sprovvisto fin dall'origine, viene attribuita la rendita catastale o viene annotata negli atti catastali la "rendita proposta". Il passaggio dal valore catastale a quello contabile non ha effetti relativamente alle annualità pregresse.

Il fabbricato in discorso, che sia già stato provvisto i rendita, non può pertanto rientrare nella disciplina di determinazione del valore dell'I.C.I. sulla base delle scritture contabili, di cui al 3° comma dell'art.5 del D.Lgs.504/1992, per cui, se successivamente all'annotazione negli atti catastali della rendita attribuita dall'U.T.E. o di quella "proposta", intervengono variazioni permanenti strutturali o di destinazione, che rendono non più idonea siffatta rendita, il valore del fabbricato di cui trattasi deve essere determinato sulla base della rendita similare, ai sensi del 4° comma dell'art.5 del D.Lgs.504/1992.

3. Nel caso in cui il contribuente abbia presentato ricorso innanzi al competente organo giurisdizionale, entro i termini previsti, avverso l'atto catastale di classamento dell'unità immobiliare e di attribuzione di rendita catastale, è ammessa l'applicazione del procedimento previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'art.11 del D.Lgs.504/1992.

Tale deroga alla regola, di carattere generale, contenuta nel primo periodo del comma 2 dell'art.5 del D.Lgs.504/1992, in base alla quale si devono assumere ai fini I.C.I. le rendite risultanti in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, vale esclusivamente nel caso prospettato in pendenza di giudizio presentato innanzi all'organo giurisdizionale, anche se lo stesso procedimento si conclude per cessata materia del contendere a seguito di variazione d'ufficio da parte del competente U.T.E.

4. Per reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, si intende il valore annotato in atti catastali.

In caso di variazioni di reddito conseguenti a sopravvenute variazioni colturali, il reddito dominicale è assunto per l'anno d'imposizione, nella stessa misura utilizzata ai fini dell'imposta sui redditi, e con decorrenza dal 1° gennaio successivo a quello in cui le variazioni si sono verificate, attestata da idonea documentazione catastale.

In tal caso il contribuente è tenuto a fornire comunicazione della variazione di reddito entro i termini e con le modalità stabili dall'art.6 del presente regolamento.

## **Titolo IV : AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Articolo 10 - Detrazioni e riduzioni**

1. Spetta al Consiglio Comunale deliberare, con l'atto di determinazione dell'aliquota (***abrogata nota 1***), le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale.

*Abrogata: (1) Disposto abrogato in quanto spetta alla Giunta Comunale deliberare la determinazione delle aliquote, ai sensi di quanto previsto dall'art.42, lett. f) del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", approvato con decreto legislativo n.267 del 18/8/2000.*

***Abrogato: "2. Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto per il solo anno per il quale è stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per***

*l'anno successivo s'intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento annuale di determinazione dell'aliquota."*

3. Per effetto dell'unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

## **Articolo 11 - Abitazione principale**

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dimora abitualmente; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari) ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'articolo 8, comma 2, del Decreto legislativo n° 504/1992 se non diversamente disposto dal Consiglio comunale:

a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto o di diritto d'abitazione da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

b) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. in tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;

c) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.

2. E' considerata abitazione principale ai fini della detrazione, ma non dell'aliquota agevolata, una delle unità immobiliari destinata ad uso abitazione, ubicata nel territorio comunale, posseduta, a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, da cittadini italiani residenti all'estero.

3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, mediante le modalità disposte dall'articolo 4, comma 4, del Regolamento generale delle entrate tributarie.

### **Articolo 12 - Immobili posseduti da enti non commerciali**

1. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera i), del Decreto legislativo 15/12/1997, n° 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del Decreto legislativo 30/12/1992, n° 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà, o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

### **Articolo 13 - Pertinenze dell'abitazione**

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

2. Ai fini di cui al comma 1, per pertinenze si intendono le unità immobiliari classificate o classificabili nella categoria catastale C/2, C/6 e C/7, anche se non appartenenti allo stesso fabbricato.

3. L'abitazione principale e le sue pertinenze continuano a essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel Decreto legislativo n° 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso Decreto legislativo. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

## **Articolo 14 - Fabbricati inagibili o inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) d) e), della legge 5 agosto 1978, n° 457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

4. Lo stato di inabitabilità o inagibilità può essere accertato:

a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n° 15, e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

## ***Articolo 15 - Terreni esenti c.1, lett.h), art.7, D.Lgs.504/92***

1. Per il Comune di Castel San Pietro Terme la condizione di esenzione di cui al comma 1, lett.h) dell'art.7 del decreto legislativo 504/92, relativa a terreni agricoli ricadenti in zone montane o di collina, ricorre quando il terreno agricolo in oggetto sia incluso nei fogli e/o mappali elencati nell'allegato B) al presente regolamento.

2. Sono compresi in tale allegato:

a) i terreni ubicati in zona collinare così come delimitati dalla Provincia di Bologna ai sensi della L.984/1977;

b) i terreni ubicati in zona montana in relazione a:

- delimitazione della fascia montana operata dalla L.991/1952;
- riordino delle comunità montane ai sensi della legge regionale dell'Emilia Romagna 1/1993, con cui il Comune di Castel San Pietro T. è stato escluso dalla Comunità Montana essendo classificato come "parzialmente montano";
- disciplina contenuta comma 5 dell'art.27, del TU 267/2000, che prevede la spettanza dei benefici stabiliti dalla legge anche a favore dei territori montani dei Comuni esclusi con legge regionale dalla Comunità Montana.

## **Titolo V : DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Articolo 16 - Norme transitorie**

1. I soggetti che alla data del 1° gennaio 1998 risultavano titolari di diritto reale di enfiteusi o di superficie, e il locatario di immobili concessi in locazione finanziaria sono tenuti a presentare la dichiarazione di cui all'articolo 10, comma 4 del Decreto legislativo n° 504/1992 entro la data prevista come termine per la presentazione della dichiarazione 1999 relativa ai redditi 1998.

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**  
(provincia di Bologna)

METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI  
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

**NORME**

Allegato "A" del regolamento per l'applicazione  
dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

**ARTICOLO 1 – FINALITA'**

1. Il metodo determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nel Piano regolatore Generale, determina i criteri di stima, la notifica e l'accertamento del valore delle aree.
2. Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree fabbricabili -decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 ed articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446-

**ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI**

1. Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale con le lettere:
  - "R1", "R2", "R2c", per insediamenti residenziali di completamento;
  - "Rv", "R3", "R3r" per insediamenti residenziali con edifici a destinazione originaria diversa;
  - "R1e", "R2e", per insediamenti residenziali di espansione;

- "Pi", "Pic", "Pie" per insediamenti industriali ed artigianali;
- "Pc", "Pcc" per insediamenti commerciali;
- "Pa", "Pac" per insediamenti alberghieri;
- "Pe", "Pec" per insediamenti ippici.

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

2. Le aree fabbricabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.
3. Le aree parzialmente edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti così come sono state individuate ai fini catastali. Queste aree costituiscono oggetto di autonoma imposizione quando si verificano le seguenti due condizioni:
  - a) l'area possiede una potenzialità edificatoria residua risultante dal Piano Regolatore Generale e dagli atti del Comune;
  - b) effettiva utilizzazione della predetta potenzialità con le modalità previste al successivo articolo 7.

### **ARTICOLO 3 – ZONE TRIBUTARIE**

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 – Castel San Pietro terme, Osteria Grande, Il Gallo;
  - zona tributaria 2 – Il Poggio, Varignana, Palesio;
  - zona tributaria 3 – La Gaiana, Molino Nuovo, Monte Calderaro;
  - zona tributaria 4 – Forese.
3. Le zone tributarie sono individuate dalle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale su base catastale in scala 1 : 2.000 dei centri abitati:
  - zona tributaria 1 – Tavole 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 5.5; 5.6;
  - zona tributaria 2 – Tavole 5.6;
  - zona tributaria 3 – Tavole 5.6.-

Su base Carta Tecnica Regionale in scala 1 : 5.000 delle aree agricole:

- zona tributaria 4 – tavole dalla 4.1 alla 4.29

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

- zona tributaria 1: fogli nn. 39, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 64, 67, 68, 72, 73, 74, 75, 82, 83, 84, 85, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 109, 110;
- zona tributaria 2 : fogli nn. 13, 22, 23, 29, 77, 87, 31;
- zona tributaria 3 : fogli nn. 9, 10, 11, 130, 141, 142, 162;
- zona tributaria 4 : restanti fogli

#### **ARTICOLO 4 – PARAMETRI**

1. Ai sensi del Decreto Legislativo n. 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in

comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione. I parametri che concorrono a determinare il valore dell'area sono i seguenti:

**VA** = valore dell'area da ricercare, espressa in Euro per metro quadrato di superficie utile e metro quadrato di superficie lorda vendibile.

**S** = superficie del lotto fabbricabile risultante dalla zonizzazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadrati – mq.

**UF** = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta – nelle aree residenziali, espressa in metri quadrati su metri quadrati – mq/mq di superficie lorda – solitamente nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

**UT** = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta – nelle aree residenziali, espressa in metri quadrati su metri quadrati – mq/mq di superficie lorda – solitamente nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

**F** = fattore di conversione per gli insediamenti residenziali: da Superficie Utile a Superficie Lorda Vendibile:

Calcolo Fattore di conversione "F" per edifici fino a due piani			
superficie utile	incidenza pareti	incidenza Snr al 50%	Fattore di conversione "F"
1	1,15	1,65	1,90
superficie massima Snr consentita: 130% della Su			
vale per le seguenti sottozone: R1, R2, R2c, Rv, R3, R2e limitatamente ai seguenti siti: Capoluogo via Tanari, Poggio Grande, Palesio, Monte Calderaro, Capoluogo Panzacchia sud			

Calcolo Fattore di conversione "F" per edifici da tre piani ed oltre			
superficie utile	incidenza pareti	incidenza Snr al 50%	Fattore di conversione "F"
1	1,15	1,45	1,67
superficie massima Snr consentita: 90% della Su			
vale per le seguenti sottozone: R3r, R1e, R2e limitatamente ai seguenti siti: Capoluogo via Madonnina, Capoluogo Panzacchia nord, Osteria Grande			

**VF** = valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in Euro per metro quadrato di superficie lorda vendibile – Euro/mq.

- Per i fabbricati residenziali, senza alcun obbligo convenzionale, si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:
  - zona tributaria 1 = Euro/mq 2.500,00
  - zona tributaria 2 = Euro/mq 2.000,00
  - zona tributaria 3 = Euro/mq 1.800,00
  - zona tributaria 4 = Euro/mq 1.800,00
- Per i fabbricati produttivi si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:
  - zona tributaria 1 = Euro/mq 850,00
  - zona tributaria 2 = Euro/mq 850,00
  - zona tributaria 3 = Euro/mq 850,00
- Per i fabbricati commerciali, direzionali e di servizio si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:
  - zona tributaria 1 = Euro/mq 1.500,00

- zona tributaria 2 = Euro/mq 1.500,00
- zona tributaria 3 = Euro/mq 1.500,00
- piano particolareggiato Valle di Malta = Euro/mq 2.200,00

4. Per i fabbricati alberghieri, ricettivi e insediamenti ippici:

- zona unica = Euro/mq 2.000,00

**IA** = incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale - % .

1. Per le aree residenziali di completamento si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zona tributaria 1 = 20,76% per gli interventi R1, R2, R2c RV, R3 – 14,17% per gli interventi R3r
- zona tributaria 2 = 15,85% per gli interventi R1, R2, R2c RV, R3 – 8,50% per gli interventi R3r
- zona tributaria 3 = 15,29% per gli interventi R1, R2, R2c RV, R3 – 7,12% per gli interventi R3r
- zona tributaria 4 = 17,00% per tutti gli interventi di recupero attuati nella zona Forese.

2. Per le aree residenziali di espansione si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zona tributaria 1 = 14,17% per gli interventi R1e e R2e
- zona tributaria 2 = 8,50% per gli interventi R1e e R2e
- zona tributaria 3 = 7,12% per gli interventi R1e e R2e

3. Per le aree produttive di completamento si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zone tributarie, tutte = 19,08%

4. Per le aree produttive di espansione si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zone tributarie, tutte = 14,69%

ad eccezione delle seguenti aree da attuarsi con piani particolareggiati:

- 4.1 – San Giovanni e Cà Bianca 5 = 10,32%

4.2 - Valle di Malta (produttivo) = 9,43%

4.3 - Valle di Malta (direzionale) = 5,60% (di €/mq 2.200,00)

5. Per le aree commerciali, direzionali e di servizio si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zone tributarie 1, 2, 3 = 23,30 %

6. Per le aree alberghiere, ricettive ed insediamenti ippici si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zone tributarie 1, 2, 3 = 9,72%

**VA** = valore di mercato dell'area - il valore si ottiene applicando le espressioni di cui al successivo articolo 5.

#### **ARTICOLO 5 – VALORE DELLE AREE**

1. Il valore delle aree si ottiene applicando la seguente espressione:

- **per aree residenziali:**

$$VA (m^2 \text{ superficie utile}) = S * UF (UT) * F * VF * IA$$

$$VA (m^2 \text{ superficie lorda vendibile}) = S * UF (UT) * VF * IA$$

Ove l'espressione  $S * UF (UT)$  rappresenta la quantità edificabile consentita dalle norme dello strumento urbanistico, nelle tabelle allegate l'espressione si assume pari a  $1(m^2)$ ;

In caso di discordanza fra il calcolo effettuato sulla base della superficie utile e della superficie lorda vendibile, applicarè il valore più alto.

- **per aree terziarie (produttivo, commerciale, alberghiero, ecc.):**

$$VA (m^2 \text{ superficie lorda vendibile}) = S * UF (UT) * VF * IA$$

Ove l'espressione  $S * UF (UT)$  rappresenta la quantità edificabile consentita dalle norme dello strumento urbanistico, nelle tabelle allegate l'espressione si assume pari a  $1(m^2)$ .

2. In caso di compravendita di aree effettuate sulla base di convenzioni od opzioni il cui prezzo è controllato dal comune, il valore delle aree sarà

accertato sulla base delle risultanze di questi atti, prescindendo dal metodo di calcolo del valore di cui al presente articolo ed ai precedenti articoli 2, 3 e 4.

3. In caso di aree fabbricabili senza l'indicazione dell'utilizzazione fondiaria o territoriale, od in caso di piani attuativi dove non vi è relazione fra la superficie del lotto e l'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, il rapporto "S \* UF" o "S \* UT" deve essere sostituito con l'indicazione della superficie realizzabile indicato nelle norme di attuazione del Piano Regolatore generale o nello strumento Attuativo" (piano particolareggiato, piano di recupero, piano per l'edilizia economica e popolare, piano di lottizzazione, concessione edilizia, ecc.).
4. In caso di aree edificabili la cui realizzazione è prevista in "Programmi pluriennali di attuazione" successivi all'anno d'imposta a cui si riferisce la dichiarazione il valore, calcolato come al precedente comma 1, deve essere ridotto del 50%.

#### **ARTICOLO 6 – ACCERTAMENTO**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso il valore in comune commercio delle aree sarà applicato con le seguenti modalità:
  - a) Il valore delle aree calcolato con il metodo di cui ai precedenti articoli 3, 4, 5 è riassunto in una tabella allegata alle presenti norme e rappresenta un parametro da confrontare col valore dichiarato; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ai sensi del 5° comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta sia stata versata nei termini di legge sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con le presenti norme;
  - b) Quando la differenza fra il valore dell'area stabilito nella tabella di cui al precedente paragrafo a) ed il valore dichiarato è uguale od inferiore al 5%, la denuncia del contribuente sarà accettata come veritiera. Le denunce superiori

- al valore di cui al precedente punto a) del presente articolo non danno diritto a rimborsi.
- c) Quando il valore dichiarato è più basso di quello risultante dalle presenti norme in misura superiore al 5%, il valore di cui al precedente punto a) del presente articolo, l'Ufficio Tributi procederà all'attivazione del relativo procedimento di accertamento nelle forme previste dalla legge. Nel corso del procedimento, l'ufficio tributi può comunicare al contribuente il valore dell'area risultante dall'applicazione del regolamento. Nel caso in cui il contribuente sollevi fondate obiezioni, l'ufficio può ricorrere ad una stima analitica che tenga conto di tutti i fattori incrementativi e decrementativi del valore del terreno fabbricabile.
- d) Nel caso di omessa dichiarazione, il valore dell'area fabbricabile, sarà comunicato al proprietario con le modalità di cui alla precedente lettera "c";

#### **ARTICOLO 7 – PRESUPPOSTI D'IMPOSTA**

1. Per le aree inedificate di cui all'articolo 2 già fabbricabili nell'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del D.LGS 504/92.
2. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da future varianti del Piano Regolatore Generale, l'imposta si applica dalla data di adozione dello strumento urbanistico.
3. In caso di aree parzialmente edificate già considerate di pertinenza di edifici esistenti, per le quali sia stata rilasciata una concessione o autorizzazione edilizia per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta si applica dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori; la superficie di area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.

4. 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 effettivo utilizzo. 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 volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31 comma 1, lettere c) *-restauro e risanamento conservativo-*, d) *-ristrutturazione edilizia-*, e) *-ristrutturazione urbanistica-* della legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

#### **ARTICOLO 8 – AGGIORNAMENTO**

1. Il valore VF di cui al precedente articolo 4, saranno annualmente rivalutati sulla base dell'indice ISTAT del costo costruzione di un fabbricato residenziale; 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.
2. I nuovi valori saranno determinati annualmente dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella di cui alla precedente lettera a) dell'articolo 6. Al fine di ridurre al minimo il contenzioso, la tabella aggiornata sarà resa nota al pubblico mediante l'affissione di avvisi od altre forme da stabilirsi con la delibera di aggiornamento. La Giunta Comunale potrà inoltre

procedere, in alternativa alla rivalutazione ISTAT, a revisioni analitiche dei valori delle aree fabbricabili.

#### **ARTICOLO 9 – RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITA'**

1. Nel caso in cui un'area fabbricabile, a causa di accertate modifiche urbanistiche generali od attuative esecutive ai sensi di legge, od a causa di vincoli sopravvenuti per effetto di leggi statali o regionali, venga trasformata in area inedificabile, il contribuente, su richiesta dell'interessato, ha diritto al rimborso dell'imposta pagata per quell'area.
2. Il rimborso viene così determinato:
  - a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata l'intera imposta versata;
  - b) per le aree che, nel periodo di cui al precedente capo a), sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata l'imposta nella misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi del 5° comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del 7° comma del medesimo articolo 5.
3. Il diritto al rimborso è riconosciuto alle seguenti condizioni:
  - a) che non siano state rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie per le aree oggetto d'imposta;
  - b) che non siano stati avviati ricorsi giurisdizionali od innanzi al Capo dello Stato avverso l'approvazione degli strumenti urbanistici generali od attuativi che hanno determinato l'inedificabilità dell'area;
  - c) che gli strumenti urbanistici generali od attuativi che hanno determinato l'inedificabilità dell'area così come i vincoli di inedificabilità sopravvenuti per legge, siano esecutivi ai sensi di legge;
  - d) che l'area non sia stata utilizzata per la realizzazione di opere abusive di qualsiasi natura e quantità; prescindendo in ogni caso dai provvedimenti

- amministrativi adottati in merito all'abuso, ivi compreso il caso di demolizione dell'opera abusiva.
4. Il rimborso dell'imposta spetta al contribuente che abbia regolarmente versato il tributo; il rimborso può essere effettuato per un massimo di cinque periodi d'imposta.
  5. L'istanza di rimborso deve essere presentata al comune, a pena della sua decadenza, non oltre tre anni dalla data di esecutività dei provvedimenti urbanistici o legislativi che hanno determinato l'inedificabilità dell'area per la quale è stato versato il tributo.

M.E.G. - B).

alle delibere n. M/G.C.  
del 19/01/2010

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**  
(provincia di Bologna)

**METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

REVISIONE 2009

RELAZIONE

**Premesse.**

L'ultimo aggiornamento relativo ai valori delle aree fabbricabili risale al dicembre dell'anno 2007. Si pone quindi l'esigenza di sottoporre a verifica la tenuta dei valori presi a base dei calcoli di valorizzazione.

La crisi di mercato che ha investito il settore immobiliare, ben nota a tutti, e che ha procurato crescenti difficoltà, a partire dal secondo semestre del 2007, nella commercializzazione degli edifici e nella concessione di mutui fondiari da parte degli istituti di credito, ha colpito anche le aree fabbricabili. Le quali registrano, come gli edifici, di cui costituiscono parte integrante dopo l'avvenuta trasformazione, evidenti difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare, ben evidenziate dagli esiti negativi delle aste pubbliche di aree fabbricabili, sia nel Comune di Castel San Pietro che nei comuni vicini.

Particolarmente colpito sembra il settore delle aree destinate ad impianti produttivi, sia per le difficoltà innanzi illustrate, sia per una congiuntura che vede presenti e quasi pronti per l'approvazione tre piani particolareggiati: San Giovanni a Osteria Grande, Valle di Malta nel Capoluogo e Cà Bianca 5 nel polo produttivo di San Carlo.

L'amministrazione comunale ha quindi chiesto di elaborare un verifica sui soli valori della aree fabbricabili per attività produttive, al fine di adeguare le vigenti tabelle all'andamento del mercato.

A questo proposito si è constatato che i valori dei capannoni sono stabili, mentre al contrario sono aumentati sia i costi di costruzione che gli oneri finanziari.

Si è quindi proceduto al seguente calcolo del valore di trasformazione, del tutto analogo a quello utilizzato per calcolare le tabelle vigenti, ma con l'introduzione dell'aggiornamento dei costi:

zone produttive di completamento										
Vf	C	St	$\frac{I_p}{(C+S)} * 4\%$	U1	CC	PI	r	r'	Va unit.	I.A.
€/mq SLV	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	%	%	€/mq SU	%
850,00	410,00	41,00	18,04	11,95	3,47	170,00	7%	3,00%	162,17	19,08%

zone produttive di espansione										
Vf	C	St	$\frac{I_p}{(C+S)} \cdot 4\%$	U1	CC	Pl	r	r'	Va unit.	I.A.
€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	%	%	€/mq SU	%
850,00	400,00	48,00	17,92	60,00	3,47	170,00	7%	3,00%	124,90	14,69%

Ove

Va unit. = Valore unitario dell'area da ricercare.

Vf = Valore di mercato di un fabbricato di tipo produttivo, con normali caratteristiche di qualità edilizia, espresso in €/mq 850,00 (Euro per metro quadrato), per capannone finito, senza impianti;

C = Costo di costruzione di competenza dell'impresa, compreso utile e spese generali, €/mq 410,00 per le aree di completamento ed Euro 400,00 per le aree di espansione, per queste ultime si è considerato un minor costo del 2,5% per tenere conto delle quantità e delle semplificazioni esecutive compatibili con un'area in corso di trasformazione;

St = Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc., assunte pari al 10% del costo di costruzione nel caso delle zone di completamento, e del 12% del costo di costruzione per le zone di espansione, dovendosi tenere conto dei maggiori costi della progettazione urbanistica.

Ip = Interessi passivi sul costo di costruzione, pari al 4,00 % per tassi a breve termine sull'intero ammontare dei costi (C + St).

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria, sostenuti dall'impresa per la loro effettiva realizzazione. I costi sono stati desunti dalla stima dei costi medi delle urbanizzazioni €/mq 60,00.

CC = Contributo di costruzione, formato da due voci: "U2 - urbanizzazioni secondarie" e "diritti di segreteria" pari a: €/mq 3,47

PI = Profitto lordo dell'imprenditore, pari al 20 % del valore del fabbricato

r = saggio medio di redditività dei fabbricati, si assume pari al 7,00%

r' = tasso d'interesse dei capitali anticipati, si assume pari al 3% tassi a medio e lungo termine per le imprese.

n = Periodo intercorrente tra la valutazione e la vendita del fabbricato: due anni

Inoltre si è valutato di approfondire i valori delle tre aree di espansione relative ai tre piani particolareggiati innanzi citati: San Giovanni a Osteria Grande, Valle di Malta nel Capoluogo e Cà Bianca 5 nel polo produttivo di San Carlo. Nella sostanza si sono previsti tempi di attuazione di tre anni e costi di urbanizzazione in relazione alla conformazione delle aree ed alle difficoltà realizzative.

Le proposte di valorizzazione, con l'applicazione della stessa metodologia, risulta come segue:

San Giovanni e Cà Bianca 5										
Vf	C	St	Ip (C+St)*4%	UI	CC	PI	r	r'	Va unit.	I.A.
€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	%	%	€/mq SU	%
850,00	400,00	48,00	17,92	95,00	3,47	170,00	7%	3,00%	87,73	10,32%

Valle di Malta - produttivo										
Vf	C	St	$I_p$ (C+St)*4%	U1	CC	PI	r	r'	Va unit.	I.A.
€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	%	%	€/mq SU	%
850,00	400,00	48,00	17,92	105,00	3,47	170,00	7%	3,00%	80,14	9,43%

Ove

Va unit. = Valore unitario dell'area da ricercare.

Vf = Valore di mercato di un fabbricato di tipo produttivo, con normali caratteristiche di qualità edilizia, espresso in €/mq 850,00 (Euro per metro quadrato), per capannone finito, senza impianti;

C = Costo di costruzione di competenza dell'impresa, compreso utile e spese generali, Euro 400,00;

St = Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc., assunte pari 12% del costo di costruzione per le zone di espansione, dovendosi tenere conto dei maggiori costi della progettazione urbanistica.

$I_p$  = Interessi passivi sul costo di costruzione, pari al 4,00 % per tassi a breve termine sull'intero ammontare dei costi (C + St).

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria, sostenuti dall'impresa per la loro effettiva realizzazione: 95,00 €/mq per San Giovanni e Cà Bianca 5; 105,00 €/mq per Valle di Malta per tenere conto dei maggiori costi dovuti alla forma irregolare dell'area;

CC = Contributo di costruzione, formato da due voci: "U2 - urbanizzazioni secondarie" e "diritti di segreteria" pari a: €/mq 3,47

PI = Profitto lordo dell'imprenditore, pari al 20 % del valore del fabbricato

r = saggio medio di redditività dei fabbricati, si assume pari al 7,00%

r' = tasso d'interesse dei capitali anticipati, si assume pari al 3% tassi a medio e lungo termine per le imprese.

n = Periodo intercorrente tra la valutazione e la vendita del fabbricato: tre anni

Il valore di 80,14 €/mq superficie utile corrispondono ad Euro 72, 13 per mq di superficie fondiaria, secondo la seguente formalizzazione: 80,14 €/mq x 0,90 Mq/mq (Indice di utilizzazione fondiaria).

Inoltre per il calcolo dei singoli lotti si dovrà tenere dei seguenti coefficienti relativi all'affaccio delle aree rispetto alla via Emilia:

coefficienti      1,15 lotti dall'1 al 4  
                      1,1 lotti dal 5 al 7  
                      0,8 lotti dal 8 al 13  
                      0,75 lotti dal 14 al 22

Valle di malta - direzionale										
Vf	C	St	$\frac{I_p}{(C+St)*4\%}$	U1	CC	Pl	r	r'	Va unit.	I.A.
€/mq SLV	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU	%	%	€/mq SU	%
2.200,00	1.200,00	144,00	53,76	105,00	95,00	440,00	7%	3,00%	123,12	5,60%

Ove

Va unit. = Valore unitario dell'area da ricercare.

Vf = Valore di mercato di un fabbricato di tipo direzionale, con normali caratteristiche di qualità edilizia, espresso in €/mq 2.200,00 (Euro per metro quadrato);

C = Costo di costruzione di competenza dell'impresa, compreso utile e spese generali, Euro 1.200,00;

St = Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc., assunte pari 12% del costo di costruzione per le zone di espansione, dovendosi tenere conto dei maggiori costi della progettazione urbanistica.

Ip = Interessi passivi sul costo di costruzione, pari al 4,00 % per tassi a breve termine sull'intero ammontare dei costi (C + St).

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria, sostenuti dall'impresa per la loro effettiva realizzazione: 95,00 €/mq per San Giovanni e Cà Bianca 5; 105,00 €/mq per Valle di Malta per tenere conto dei maggiori costi dovuti alla forma irregolare dell'area;

CC = Contributo di costruzione, formato da tre voci: "contributo sul costo di costruzione" - "U2 - urbanizzazioni secondarie" e "diritti di segreteria" pari a: €/mq 95,00

PI = Profitto lordo dell'imprenditore, pari al 20 % del valore del fabbricato

r = saggio medio di redditività dei fabbricati, si assume pari al 7,00%

r' = tasso d'interesse dei capitali anticipati, si assume pari al 3% tassi a medio e lungo termine per le imprese.

n = Periodo intercorrente tra la valutazione e la vendita del fabbricato: tre anni

Il valore di 123,12 €/mq superficie utile corrispondono ad Euro 110,81 per mq di superficie fondiaria, secondo la seguente formalizzazione: 123,12 €/mq x 0,90 Mq/mq (Indice di utilizzazione fondiaria).

Inoltre per il calcolo dei singoli lotti si dovrà tenere dei seguenti coefficienti relativi all'affaccio delle aree rispetto alla via Emilia:

coefficienti	1,15	lotti dall'1 al 4
	1,1	lotti dal 5 al 7
	0,8	lotti dal 8 al 13
	0,75	lotti dal 14 al 22

ALLEG C) Albo delibere n. M/G.C. del 19/01/2010

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
TABELLA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI - REVISIONE 2010	Unità misura	Superficie area mq	Indice utilizzazione Fondiaria mq/mq	Indice utilizzazione Territoriale mq/mq	Fattore di conversione	Valore fabbricato Euro/mq S.L.V. - revisione 2007	Incidenza area % - revisione 2007	Valore area Euro/mq superficie utile edificio REVISIONE 2007	Valore area Euro/mq superficie lorda vendibile edificio REVISIONE 2007	Note 1	Note 2
RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO		S	UF	UT	F	VF	IA	VA	VA		
<b>ZONA TRIBUTARIA 1</b>											
R1	mq/mq	1	0,35		1,90	2.500,00	20,76%	986,10	519,00		
R2	mq/mq	1	0,35		1,90	2.500,00	20,76%	986,10	519,00		
R2c	mq/mq				1,90	2.500,00	20,76%	986,10	519,00	1	
Rv	mq/mq				1,90	2.500,00	20,76%	986,10	519,00	2	
R3	mq/mq	1	0,40		1,90	2.500,00	20,76%	986,10	519,00	3	
R3r	mq/mq	1		0,40	1,67	2.500,00	14,17%	591,60	354,25		
<b>ZONA TRIBUTARIA 2</b>											
R1	mq/mq	1	0,35		1,90	2.000,00	15,85%	602,30	317,00		
R2	mq/mq	1	0,35		1,90	2.000,00	15,85%	602,30	317,00		
R2c	mq/mq				1,90	2.000,00	15,85%	602,30	317,00	1	
Rv	mq/mq				1,90	2.000,00	15,85%	602,30	317,00	2	
R3	mq/mq	1	0,40		1,90	2.000,00	15,85%	602,30	317,00	3	
R3r	mq/mq	1		0,40	1,67	2.000,00	8,50%	283,90	170,00		
<b>ZONA TRIBUTARIA 3</b>											
R1	mq/mq	1	0,35		1,90	1.800,00	15,29%	522,92	275,22		
R2	mq/mq	1	0,35		1,90	1.800,00	15,29%	522,92	275,22		
R2c	mq/mq				1,90	1.800,00	15,29%	522,92	275,22	1	
Rv	mq/mq				1,90	1.800,00	15,29%	522,92	275,22	2	
R3	mq/mq	1	0,40		1,90	1.800,00	15,29%	522,92	275,22	3	
R3r	mq/mq	1		0,40	1,67	1.800,00	7,12%	214,03	128,16		
<b>ZONA TRIBUTARIA 4</b>											
Forese	mq/mq	1				1.800,00	17,00%	-	306,00	15	
<b>RESIDENZIALI DI ESPANSIONE</b>											
<b>ZONA TRIBUTARIA 1</b>											
R1e	mq/mq	1		0,13	1,67	2.500,00	14,17%	591,60	354,25		
R2e: Capoluogo via Tanari, Panzacchia sud	mq/mq	1		0,13	1,90	2.500,00	14,17%	673,08	354,25		
R2e: Capoluogo via Madonnina, Panzacchia nord, Osteria Grande	mq/mq	1		0,13	1,67	2.500,00	14,17%	591,60	354,25		
<b>ZONA TRIBUTARIA 2</b>											
R1e	mq/mq	1		0,13	1,67	2.000,00	8,50%	283,90	170,00		
R2e: Poggio Grande, Palesio	mq/mq	1		0,13	1,90	2.000,00	8,50%	323,00	170,00		
<b>ZONA TRIBUTARIA 3</b>											
R1e	mq/mq	1		0,13	1,67	1.800,00	7,12%	214,03	128,16		
R2e: Monte Calderaro	mq/mq	1		0,13	1,90	1.800,00	7,12%	243,50	128,16		
<b>PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO</b>											
<b>ZONE TRIBUTARIE 1, 2, 3</b>											
Pi	mq/mq	1	1,00		1	850,00	19,08%		162,18	4	16
Pi	mq/mq	1	0,70		1	850,00	19,08%		162,18	5	16
Pi	mq/mq	1			1	850,00	19,08%		162,18	6	16
Pic	mq/mq	1	0,90		1	850,00	19,08%		162,18	7	16
Pic	mq/mq	1	0,70		1	850,00	19,08%		162,18	8	16
Pic	mq/mq	1	0,35		1	1.500,00	23,30%		349,50	9	
<b>PRODUTTIVE DI ESPANSIONE</b>											
<b>ZONE TRIBUTARIE 1, 2, 3</b>											
Pie	mq/mq	1	0,90		1	850,00	14,69%		124,87	10	16
Pie	mq/mq	1		0,35	1	1.500,00	23,30%		349,50	11	
Piani particolareggiati San Giovanni e Cà Bianca 5	mq/mq	1	0,90		1	850,00	10,32%		87,72		17
Piano Particolareggiato Valle di Malta	mq/mq	1	0,90		1	850,00	9,43%		80,16	18	17
Piano Particolareggiato Valle di Malta (direzionate)	mq/mq	1	0,90		1	2.200,00	5,60%		123,20		
<b>INSEDIAMENTI COMMERCIALI</b>											
<b>ZONE TRIBUTARIE 1, 2, 3</b>											
Pc	mq/mq	1	0,70		1	1.500,00	23,30%		349,50		
Pcc	mq/mq				1	1.500,00	23,30%		349,50	12	
<b>INSEDIAMENTI ALBERGHIERI</b>											
Pa	mq/mq	1	0,60		1	2.000,00	9,72%		194,40		
Pac	mq/mq				1	2.000,00	9,72%		194,40	13	
<b>INSEDIAMENTI IPPICI</b>											
Pe	mq/mq	1	0,07		1	2.000,00	9,72%		194,40		
Pec	mq/mq										14

Note:									
1	- zone in corso di edificazione attraverso pp - prive di indice - valore dell'area espresso come incidenza sulla superficie utile o sulla superficie lorda vendibile - per trovare il valore del lotto bisogna moltiplicare il valore tabellare per la superficie utile o la superficie lorda vendibile di progetto dell'edificio.								
2	- zone edificate - non vi sono lotti per nuove costruzioni - da utilizzare solo in caso di ristrutturazione di edifici durante il corso dei lavori - in questo caso moltiplicare il valore tabellare per la superficie utile o per la superficie lorda vendibile di progetto dell'edificio.								
3	- Zone di ristrutturazione urbanistica - i valori di colonna I e J sono da utilizzare in caso di demolizione e ricostruzione - in caso di ristrutturazione moltiplicare il corrispondente valore tabellare per la superficie utile o lorda vendibile di progetto dell'edificio.								
4	- zone interne al perimetro urbanizzato del capoluogo e di Osteria Grande e nelle zone Pi di Poggio								
5	- zone non rientranti nel perimetro urbanizzato del capoluogo e di Osteria Grande								
6	- zone a nord dell'autostrada, adiacenti alla S.P. San Carlo per ottenere il valore dell'area lottizzata moltiplicare il valore tabellare delle colonne I e J per la corrispondente superficie utile o lorda vendibile di progetto dell'edificio.								
7	- Pic del capoluogo e Pic a nord dell'autostrada								
8	- Pic in località Gallo								
9	- Funzioni direzionali, ricreative e culturali								
10	- Comparti destinati a funzioni produttive								
11	- Comparti destinati a funzioni direzionali e/o commerciali								
12	- Interventi previsti in piani particolareggiati vigenti - per ottenere il valore dell'area lottizzata moltiplicare il valore tabellare delle colonne I e J per la corrispondente superficie utile o lorda vendibile di progetto dell'edificio.								
13	- Interventi previsti in piani particolareggiati vigenti - per ottenere il valore dell'area lottizzata moltiplicare il valore tabellare delle colonne I e J per la corrispondente superficie utile o lorda vendibile di progetto dell'edificio.								
14	- Applicare i valori ricavati dalle colonne I e J alle corrispondenti superfici utili o lorde risultanti dal piano particolareggiato vigente a seconda delle destinazioni. In caso di discordanza fra il calcolo effettuato sulla base della superficie utile e della superficie lorda vendibile, applicare il valore più alto.								
15	- nella zona tributaria 4 - Forese - il valore dell'area viene espresso solo come incidenza sulla superficie lorda vendibile non essendo determinabile a priori la quantità di superficie non residenziale esistente								
16	- parametro IA modificato in riduzione - mese di gennaio 2010 - deliberazione di Giunta Comunale								
17	- piani particolareggiati e parametri aggiunti nel mese di gennaio 2010 - deliberazione di Giunta Comunale.								
18	- per il calcolo dei valori dei lotti si dovrà tenere conto dell'affaccio sulla base della tabella specifica allegata.								

MEG. D) alle Delibere n. 11/G.C. del 19/01/2010

**Valle di Malta - 2010 - allegato alla tabella dei valori delle aree fabbricabili - revisione 2010**

lotto	SF - mq	Indice	su - mq	Destin.	VF - €/mq	IA	VA - €/mq	Affaccio	VA - mq/su	VA/mq SF	Valore lotto
L1	4655	0,9	4189,5	prod.	850	9,43%	80,16	1,15	92,18	82,96	€ 386.180,78
L2	5157	0,9	4641,3	prod.	850	9,43%	80,16	1,15	92,18	82,96	€ 427.826,91
L3	13615	0,9	12253,5	prod.	850	9,43%	80,16	1,15	92,18	82,96	€ 1.129.506,19
L4	9445	0,9	8500,5	prod.	850	9,43%	80,16	1,15	92,18	82,96	€ 783.561,21
L5	18566	0,9	16709,4	prod.	850	9,43%	80,16	1,1	88,17	79,35	€ 1.473.276,15
L6	2396	0,9	2156,4	direzionale	2200	5,60%	123,20	1,1	135,52	121,97	€ 292.235,33
L7	18718	0,9	16846,2	prod.	850	9,43%	80,16	1,1	88,17	79,35	€ 1.485.337,88
L8	5162	0,9	4645,8	prod.	850	9,43%	80,16	0,8	64,12	57,71	€ 297.907,28
L9	3217	0,9	2895,3	prod.	850	9,43%	80,16	0,8	64,12	57,71	€ 185.658,22
L10	2360	0,9	2124	prod.	850	9,43%	80,16	0,8	64,12	57,71	€ 136.199,38
L11	4301	0,9	3870,9	prod.	850	9,43%	80,16	0,8	64,12	57,71	€ 248.217,59
L12	3753	0,9	3377,7	prod.	850	9,43%	80,16	0,8	64,12	57,71	€ 216.591,63
L13	1836	0,9	1652,4	prod.	850	9,43%	80,16	0,8	64,12	57,71	€ 105.958,50
L14	4888	0,9	4399,2	prod.	850	9,43%	80,16	0,75	60,12	54,10	€ 264.463,41
L15	1664	0,9	1497,6	prod.	850	9,43%	80,16	0,75	60,12	54,10	€ 90.030,10
L16	2793	0,9	2513,7	prod.	850	9,43%	80,16	0,75	60,12	54,10	€ 151.114,22
L17	2112	0,9	1900,8	prod.	850	9,43%	80,16	0,75	60,12	54,10	€ 114.268,97
L18	2132	0,9	1918,8	prod.	850	9,43%	80,16	0,75	60,12	54,10	€ 115.351,06
L19	3013	0,9	2711,7	prod.	850	9,43%	80,16	0,75	60,12	54,10	€ 163.017,24
L20	2517	0,9	2265,3	prod.	850	9,43%	80,16	0,75	60,12	54,10	€ 136.181,34
L21	2301	0,9	2070,9	prod.	850	9,43%	80,16	0,75	60,12	54,10	€ 124.494,74
L22	8502	0,9	7651,8	prod.	850	9,43%	80,16	0,75	60,12	54,10	€ 459.997,52