

COMUNE DI CASTRO DEI VOLSCI
PROVINCIA DI FROSINONE

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

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 9 DEL 30.03.2007

Art. 1 – Finalità

1. Il regolamento determina le modalità di applicazione dell'imposta comunale sugli immobili alla aree edificabili previste nel vigente Piano Regolatore Generale, determina i criteri di stima e la notifica e l'accertamento del valore delle aree edificabili.

Art. 2 – Definizioni

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nella legenda allegata alle Tavole del P.R.G. e regolamentate dalle norme di Piano in esso allegate, in particolare:

- Zona B1 “ Completamento e sostituzione di edifici esistenti”

Edificazione diretta con i seguenti indici e parametri urbanistici:

I.F. 0,80 mc/mq

H 11,50 ml.

Dc 5,00 ml.

Ds 5,00 ml.

- Zona C1 “ Espansione Residenziale - con destinazione a residenza, uffici e negozi”

I.T. 0,40 mc./mq.

H 10,00 ml.

De 10,00 ml.

Dc 5,00 ml.

Ds 6,00 “ dalle strade comunali e di distribuzione generale”

P Parcheggio pubblico = 2,5 mq./ abitante

Attuazione - strumento esecutivo (P.P. o P. L.C.) sull'intera area.

Lotto minimo di intervento mq. 10.000

- Zona C2 “ Espansione Residenziale - con destinazione a residenza, uffici e negozi”

I.T. 0,30 mc./mq.

H 7,50 ml.

De 10,00 ml.

Dc 5,00 ml.

Ds Minime previste dal D.M. 1.04.1968 N. 1404

P Parcheggio pubblico = 2,5 mq./ abitante

Attuazione - strumento esecutivo (P.P. o P. L.C.) sull'intera area.

Lotto minimo di intervento mq. 10.000

- Zona P.E.E.P. “ Edilizia Economica e Popolare, - attrezzature collettive e negozi”

H 10,00 ml.

De 10,00 ml.

Dc 5,00 ml.

Ds 5,00 ml.

Per queste zone è demandato ai piani di dettaglio l'indicazione specifica sull'ubicazione delle residenze e dei servizi.

Le aree ricadenti nelle Zone E1 ed E2 con destinazione agricola, regolate dalla Legge Regionale 38/1999 per le quali è stato già rilasciato titolo abilitativo all'edificazione “Ex Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire” saranno equiparate a quelle di cui alla zona “C2” con i parametri relativi alla zona Crespasa per quanto concerne la parte fabbricabile.

Art. 3 – Parametri di valutazione dell’area

1. In base a quanto previsto dal comma 5 del D.Lgs. 504/1992 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell’anno di imposizione. Il valore medio dell’area sarà determinato sulla base dei seguenti parametri di riferimento:

- S = Superficie del lotto edificabile risultante dalla zonizzazione di P.R.G. espressa in mq./ mq.
- UF = Utilizzazione Fondiaria, risultante dalla N. T. di attuazione al P.R.G. espressa in mq. / mq.
- UT = Utilizzazione Territoriale, risultante dalla N. T. di attuazione al P.R.G. espressa in mq. / mq.
- SNR = Incidenza della Superficie non residenziale sui fabbricati residenziale = 1,25
- V = Valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in Euro/mq. e così determinato:

FABBRICATI RESIDENZIALI	Valore a base anno 2006	Euro/ mq.	1.200,00
--------------------------------	-------------------------	-----------	----------

- I = Incidenza percentuale sull’area per oneri necessari all’esecuzione dei lavori di adattamento del sito edificatorio e per gli interventi necessari alla predisposizione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte dell’urbanizzazione secondaria.

Zona B1	=	0,08
Zona C1	=	0,08
Zona C2	=	0,08
Zona P.E.E.P.	=	0,08
Zona E1 ed E2	=	0,06

- C = Coefficiente di zona “**COMPARTI**” considerando che il territorio viene suddiviso in zone territoriali simili

Capoluogo	=	0,70
M. del Piano	=	0,80
S. Sosio	=	0,70
Stazione	=	0,70
Valle Fratta	=	0,60
Loc. Pece	=	0,60
Collevento	=	0,60
Crespasa	=	0,40

Per la localizzazione degli immobili si fa riferimento alle tavole di P.R.G. con rapporto in scala 1:2000.

Per le Concessioni e/o Permessi di Costruire rilasciati nelle aree limitrofe ai comparti su richiamati, con destinazione agricola “E1 - E2” verrà applicato un coefficiente di zona con una percentuale di abbattimento pari a punti 10.

Zona Agricola Capoluogo	=	0,60
Zona Agricola Madonna del Piano	=	0,70
Zona Agricola S. Sosio	=	0,60
Zona Agricola Stazione	=	0,60
Zona Agricola Valle Fratta	=	0,50
Zona Agricola Colle Pece	=	0,50
Zona Agricola Collevento	=	0,40
Zona Agricola Crespasa	=	0,30

Per tutte le altre zone inseriti nel Piano della Toponomastica comunale, avente destinazione agricola “E1 - E2”, non rientranti nei comparti su richiamati verrà applicata una ulteriore riduzione del 5 %.

Art. 4 – Determinazione area fabbricabile in zone agricole

Per le aree divenute edificabili a seguito di rilascio di Concessioni e/o Permessi di Costruire in zona E2 e limitrofe ai comparti di cui all'art. 3 al fine della determinazione della superficie tassabile si dovrà tener conto per similitudine della potenzialità edificatoria della zona C2 (Es. mq. 1000 su mq. 10.000).

Nelle zone E1 l'area fabbricabile sarà rapportata ad 1/3 di cui al punto precedente. (Es. mq. 333,33 su mq. 10.000).

Art. 5 – Formula utilizzata per il calcolo del valore delle aree fabbricabili “W”

1. Il calcolo dell'area “W” si ottiene con l'utilizzo della seguente formula:

$W = S \times UF \text{ (o UT)} \times V \times SNR \times I \times C$ tenendo presente che:

- Nel calcolo del valore venale dell'area non si tiene conto di eventuali oneri di urbanizzazione già pagati;
- Il valore venale dichiarato ai fini Ici non dovrà essere inferiore al maggiore tra l'ultimo valore preso a base per la determinazione delle altre imposte gravanti sull'immobile oggetto di tassazione (Irpef, Registro, Ici, Iva, ecc) ed il valore determinato con il calcolo di cui al punto 1.

Art. 6 – 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 punti precedenti artt. 3- 4 e 5 rappresenta un valore medio da confrontare con il valore dichiarato;
 - B) nel caso in cui il valore dichiarato sia inferiore al valore di stima l'Ufficio procede nel modo che segue:
 - 1- Comunica al proprietario il maggior valore con l'invito a controdedurre entro gg. 30 dalla notifica esponendo le proprie ragioni e i fattori che possano diminuire il valore di stima;
 - 2- Emette motivato avviso di accertamento in cui si contesta integralmente il maggior valore dell'area;
 - C) Nel caso di omessa dichiarazione si applica la stessa procedura di cui alla lettera B)
 - D) Nel caso di mancata risposta alla comunicazione di cui al sub 1) entro il termine stabilito, il valore di stima si intende accertato e l'imposta sarà liquidata sulla base delle controdeduzioni pervenute nei termini previsti ritenute non fondate;
 - E) Nel caso di controdeduzioni avverso l'accertamento di cui al sub 2), pervenute entro il termine previsto e ritenute fondate, il Comune procede all'annullamento o alla rettifica in sede di autotutela;
2. Non si darà luogo ad accertamento di maggior valore, nel caso in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le aree edificabili risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.

Art. 7 – Competenze.

1. L'ufficio tributi e l'ufficio tecnico, collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili.
2. 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 del rapporto con il pubblico.
3. Spettano all'ufficio tecnico l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore di stima, l'esame delle controdeduzioni e l'aggiornamento del valore “V” di cui all'art. 3.

Art. 8 – 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 della loro adozione e delle nuove destinazioni urbanistiche.
2. Per le aree parzialmente edificate l’imposta si applica soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Art. 9 – Aggiornamento.

Nel caso intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili il nuovo valore sarà rideterminato dall’organo competente secondo le vigenti disposizioni normative.

Art. 10 – Casi particolari.

1- Per tutti i casi di demolizione e ricostruzione, il valore dell’area sarà determinato in base a quanto previsto all’art. 4 e si applicherà, dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione dei lavori, su una superficie fondiaria (SF) risultante dal rapporto tra Superficie Utile (SU) e l’indice Territoriale e/o Fondiario previsto negli strumenti urbanistici. $SF = SU / I.T. \text{ e/o } I.F.$

2- Per le zone B1- C1 - C2 e P.E.E.P. per le quali l’effettiva utilizzabilità edificatoria è compromessa dall’assenza dei presupposti previsti dalle norme urbanistiche vigenti e/o dalla norme igienico-sanitarie l’imposta non è dovuta. L’imposta sarà dovuta qualora con accorpamento di fondi contigui vengano raggiunti i presupposti per l’edificazione.

Art. 11 – Entrata in vigore.

1. Il presente Regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2007.

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI SULLE AREE EDIFICABILI

TABELLE ALLEGATE AL REGOLAMENTO

Art. 1 – Valutazione delle aree

- S = Superficie del lotto edificabile risultante dalla zonizzazione di P.R.G. espressa in mq./mq.
- UF = Utilizzazione Fondiaria, risultante dalla N. T. di attuazione al P.R.G. espressa in mq. /mq.
- UT = Utilizzazione Territoriale, risultante dalla N. T. di attuazione al P.R.G. espressa in mq. /mq.
- SNR = Incidenza della Superficie non residenziale sui fabbricati residenziale = 1,25
- V = Valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in Euro/mq. e così determinato:

FABBRICATI RESIDENZIALI Valore a base anno 2006 Euro/ mq. 1.200,00

I = Incidenza percentuale sull'area per oneri necessari all'esecuzione dei lavori di adattamento del sito edificatorio e per gli interventi necessari alla predisposizione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte dell'urbanizzazione secondaria.

Zona B1	=	0,08
Zona C1	=	0,08
Zona C2	=	0,08
Zona P.E.E.P.	=	0,08
Zona E1 ed E2	=	0,06

- C = Coefficiente di zona considerando che il territorio viene suddiviso in zone territoriali simili

Capoluogo	=	0,70
M. del Piano	=	0,80
S. Sosio	=	0,70
Stazione	=	0,70
Valle Fratta	=	0,60
Loc. Colle Pece	=	0,60
Collevento	=	0,60
Crespasa	=	0,50

Per le zone agricole limitrofe ai Comparti Edificatori di cui sopra potrà essere operato un abbattimento del Coefficiente di zona di 10 punti in misura proporzionale e rapportate per similitudine di potenzialità edificatoria alla zona "C2".

Zona Agricola Capoluogo	=	0,60
Zona Agricola Madonna del Piano	=	0,70
Zona Agricola S. Sosio	=	0,60
Zona Agricola Stazione	=	0,60
Zona Agricola Valle Fratta	=	0,50
Zona Agricola Colle Pece	=	0,50
Zona Agricola Collevento	=	0,50
Zona Agricola Crespasa	=	0,40

Art. 2 – Formula utilizzata per il calcolo del valore delle aree fabbricabili “W”

$$W = S \times UF \text{ (o UT)} \times V \times SNR \times I \times C$$

A titolo esemplificativo si riportano di seguito i valori tabellati per singole zone:

Zone ricadenti nella perimetrazione del vigente P.R.G.

1-	Zona B1	Euro	23,52/mq.	Capoluogo
2-	Zona B1	Euro	26,88/mq.	Madonna del Piano
3-	Zona B1	Euro	23,52/mq.	S. Sosio
4-	Zona B1	Euro	23,52/mq.	Stazione
5-	Zona B1	Euro	20,16/mq.	Valle Fratta
6-	Zona B1	Euro	20,16/mq.	Colle Pece
7-	Zona B1	Euro	20,16/mq.	Collevento
8-	Zona B1	Euro	13,44/mq.	Crespasa

1-	Zona C1	Euro	11,76/mq.	Capoluogo
2-	Zona C1	Euro	13,44/mq.	Madonna del Piano
3-	Zona C1	Euro	11,76/mq.	S. Sosio
4-	Zona C1	Euro	11,76/mq.	Stazione
5-	Zona C1	Euro	11,76/mq.	Valle Fratta
6-	Zona C1	Euro	10,08/mq.	Colle Pece
7-	Zona C1	Euro	10,08/mq.	Collevento
8-	Zona C1	Euro	4,40/mq.	Crespasa

1-	Zona C2	Euro	9,24/mq.	Capoluogo
2-	Zona C2	Euro	10,56/mq.	M. del Piano
3-	Zona C2	Euro	9,24/mq.	S. Sosio
4-	Zona C1	Euro	9,24/mq.	Stazione
5-	Zona C2	Euro	7,92/mq.	Valle Fratta
6-	Zona C2	Euro	7,92/mq.	Colle Pece
7-	Zona C2	Euro	7,92/mq.	Collevento
8-	Zona C2	Euro	5,28/mq.	Crespasa

1-	Zona P.E.E.P.	Euro	9,68/mq.	Capoluogo e M. del Piano
----	---------------	------	----------	--------------------------

ZONE “E1 ed E2” con destinazione Agricola

1-	Zona “E1 e E2”	Euro	5,95/mq.	Capoluogo
2-	Zona “	Euro	6,93/mq.	M. del Piano
3-	Zona “	Euro	5,95/mq.	S. Sosio
4-	Zona “	Euro	5,95/mq.	Stazione
5-	Zona “	Euro	4,95/mq.	Valle Fratta
6-	Zona “	Euro	4,95/mq.	Colle Pece
7-	Zona “	Euro	4,95/mq.	Collevento
8-	Zona “	Euro	3,96/mq.	Crespasa

Per tutte le altre aree, non limitrofe ai comparti su richiamati di cui all’art. 3, con destinazione agricola, verrà applicato il valore minimo riferito zona Crespasa con un ulteriore abbattimento percentuale pari al 10 %.