

COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE

Provincia di Cagliari

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE DI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con atto C.C. N° 11 in data 16/03/2005

Publicato sulla Gazzetta Ufficiale

Supplemento n° 139 del 17/06/2005

INDICE

ARTICOLO 1 :FINALITA'

ARTICOLO 2: DEFINIZIONI

ARTICOLO 3: CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

ARTICOLO 5: INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

ARTICOLO 6: DECORRENZA

ARTICOLO 7: INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI UN'AREA EDIFICABILE

ARTICOLO 8: VALORE DI STIMA

ARTICOLO 9: COMPETENZE

ARTICOLO 10: AGGIORNAMENTI

ARTICOLO 11: ENTRATA IN VIGORE

ARTICOLO 1 :FINALITA'

Il presente regolamento, adottato nella potestà prevista dagli artt. 52 e 59 del D.lgs n° 446/97, disciplina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili, integrando la specifica materia legislativa di cui al D.lgs n° 504/1992 e ss.mm..

In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 del Decreto Legislativo 504/92, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione.

Il regolamento ha lo scopo di:

- A) Determinare i valori minimi per le aree fabbricabili e per zone omogenee al fine di limitare il potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;
- B) Semplificare gli adempimenti e, al contempo, eliminare l'incertezza del contribuente, il quale può evitare l'accertamento dell'ufficio dichiarando e versando l'imposta relativa alle aree edificabili sulla base di un valore predeterminato.

ARTICOLO 2: DEFINIZIONI

Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.R.G. e suddivise per zone omogenee, definendosi per area edificabile: l'area utilizzabile a scopo edificatorio e per zona omogenea: il settore di fascia urbana riflettente un comparto omogeneo di mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio aziendali, secondo il seguente schema:

- ZONA OMOGENEA A – Centro Storico
- ZONA B di Completamento
- ZONA C di Espansione
- ZONA D Industriale, Artigianale, Commerciale
- ZONA G Servizi Generali
- ZONA H di Salvaguardia
- ZONA S Servizi pubblici

ARTICOLO 3: CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

Il valore delle aree fabbricabili è determinato sulla base del *valore medio* parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli del presente regolamento.

Il *valore medio* delle aree fabbricabili, è determinato periodicamente dall'Ufficio Urbanistica mediante informazioni attinte dalle fonti di mercato ritenute più attendibili. Per *valore medio* si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona territoriale relativi ad un'area fabbricabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente destinazione residenziale e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.

L'individuazione dei valori delle aree edificabili è determinato sulla base delle differenti destinazioni urbanistiche e in relazione alla differente localizzazione di aree ricadenti nella medesima zona urbanistica, utilizzando il procedimento estimativo comparativo diretto, detto anche "sintetico".

Il procedimento estimativo è quello del confronto diretto (o comparativo) che si basa su tre concomitanti circostanze:

- Esistenza, nello stesso mercato, di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- Conoscenza di recenti valori di mercato di beni simili, messi a confronto;
- Esistenza di un parametro in comune, vale a dire appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo.

ARTICOLO 4: TABELLA DI STIMA

ZONA OMOGENEA	INDICE DI EDIFICABILITA'	VALORE CON PIANO ATTUATIVO	VALORE SENZA PIANO ATTUATIVO
ZONA A Centro storico - Residenziale			
A1	3,06 mc/mq	€ 150,00	
A2	3,06 mc/mq	€ 120,00	
ZONA B di Completamento - Residenziale			
B1	3,00 mc/mq		
B1a		€ 150,00	
B1b		€ 100,00	
B1c		€ 70,00	
B2	da 1,00 a 3,00 mc/mq	€ 100,00	
ZONA C di Espansione - Residenziale			
C1	da 1,00 a 1,50 mc/mq	€ 87,00	
C2	da 1,50 a 2,00 mc/mq	€ 92,00	
macro lotti per edilizia popolare		€ 65,00	€ 26,00
ZONA D Industriale, Artigianale, Commerciale			
D1		€ 32,00	
D2		€ 2,00	
D3		€ 2,00	
D4		€ 16,00	
D5		€ 60,00	€ 15,00
ZONA G Servizi Generali			
GH - Ospedale	2,00 mc/mq	€ 3,00	
GF - Nuova Ferrovia	2,00 mc/mq	€ 60,00	€ 15,00
G	2,00 mc/mq	€ 63,00	€ 17,00
ZONA H - Salvaguardia			
H1 di rispetto		€ 1,20	
H2- Tutela idrogeologica	da 0,001 a 0,05 mc/mq	€ 0,60	
ZONA S - Servizi			
S1 in sottozona A1	da 0,35 a 2,00 mc/mq	€ 105,00	
S2 in sottozona A2	da 0,35 a 2,00 mc/mq	€ 72,00	
S3 in sottozona B1a	da 0,35 a 2,00 mc/mq	€ 105,00	
S4 in sottozona B1b	da 0,35 a 2,00 mc/mq	€ 72,00	
S5 in sottozona C1 e C3	da 0,35 a 2,00 mc/mq	€ 57,00	
S6 esterna al centro urbano	da 0,35 a 2,00 mc/mq	€ 10,00	

ARTICOLO 5: INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Gli interventi di recupero edilizio riguardano le seguenti fattispecie:

- a) Aree parzialmente edificate
 - lastrico solare costituito da quelle superfici sovrastanti edifici già esistenti che possono essere oggetto di sopraelevazione;
 - area pertinenziale potenzialmente edificabile, costituita da giardini e simili che fa parte integrante del fabbricato preesistente, vale a dire senza autonoma identificazione catastale;
- b) aree in corso di edificazione, intendendosi quelle aree su cui è in corso la costruzione ovvero la ristrutturazione totale un fabbricato (escludendo da questa fattispecie gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria)

Ai sensi del comma 6 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92 , nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, il termine iniziale per il calcolo dell'imposta sull'area fabbricabile coincide con la data di rilascio della concessione edilizia

Il termine finale di cui al comma precedente ovvero quello iniziale per il calcolo dell'imposta sul fabbricato coincide con la data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato o utilizzabile.

- a. L'area da considerare fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in luogo del valore desunto dalla rendita catastale del fabbricato di cui ai precedenti commi, è quella riconducibile alla superficie fondiaria utilizzata ai fini edificatori ovvero all'area cortiliva di pertinenza del fabbricato soggetto ad intervento.
- b. Le modalità per il calcolo del valore sono le stesse dettate dal presente regolamento per le aree fabbricabili.

ARTICOLO 6: DECORRENZA -

Per le aree che saranno destinate come edificabili da eventuali varianti al P.R.G. vigente, l'imposta si applica dal momento dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico ed in base a quanto stabilito dall'articolo 3 del presente regolamento.

Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da eventuali modifiche al P.R.G. vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

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 effettiva occupazione dell'immobile.

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 superficie utile risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

ARTICOLO 7: INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI UN'AREA EDIFICABILE

In caso di espropriazione per pubblica utilità, se il valore dichiarato ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'area fabbricabile risulta inferiore all'indennità di espropriazione, l'indennità corrisposta all'espropriato è pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione presentata.

Qualora l'imposta pagata dall'espropriato negli ultimi cinque anni sia superiore a quella determinata dalla indennità di espropriazione, oltre alla indennità è dovuta dall'espropriante una maggiorazione, a titolo di rimborso imposta comunale sugli immobili, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta e sarà a carico dell'espropriante.

Nel caso di omessa denuncia l'indennità di esproprio è ridotta di un ottavo.

ARTICOLO 8: VALORE DI STIMA

La stima del valore di mercato sarà applicata con le seguenti modalità:

- a. il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli rappresenta un valore medio da confrontare col valore dichiarato;
- b. nel caso in cui il valore dichiarato non sia inferiore di oltre il 5% di quello di stima, la denuncia del proprietario sarà accettata come veritiera.

ARTICOLO 9: COMPETENZE

L'ufficio Tributi e l'Ufficio Urbanistica collaborano all'accertamento del valore delle aree fabbricabili.

In particolare spettano all'Ufficio Tributi il calcolo dell'imposta sulla base del valore venale in comune commercio o del valore di stima, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta, sulla base del confronto con gli atti di rogito notarile, e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico.

Spettano all'Ufficio Urbanistica l'inventario delle aree edificabili con l'indicazione delle caratteristiche di cui ai parametri dell'art. 3 e l'aggiornamento del valore medio di cui all'art. 4.

ARTICOLO 10: AGGIORNAMENTI

Dall'analisi del comparto immobiliare, che ha attraversato un periodo di generale stabilità negli ultimi dieci anni (1994-2004), deriva che i valori individuati sono da ritenersi validi anche per gli anni precedenti;

L'aggiornamento degli stessi avverrà ogni qualvolta si verifichino dei mutamenti nell'andamento del mercato immobiliare e/o approvazione di varianti PRG comportanti notevoli incrementi o limitazioni dell'edificabilità prevista.

Il nuovo valore medio sarà individuato, previa determinazione dell'Ufficio Urbanistica, entro l'approvazione del Bilancio di Previsione per l'anno di riferimento. La relativa determinazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

ARTICOLO 11: ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2005.
2. Entro trenta giorni dalla data in cui è divenuto definitivo, il regolamento e la relativa delibera consiliare, sono trasmessi al Ministero delle Finanze e sono resi pubblici mediante avviso del loro estratto sulla Gazzetta Ufficiale.