

**REGOLAMENTO
PER LE MODALITA' DI APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE
SULLE AREE FABBRICABILI.**

- Approvato con deliberazione di C.C. n. 113 del 19/12/2001

ARTICOLO 1 - FINALITÀ

Il metodo determina il valore delle aree edificabili previste nel P.R.G. per l' applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle **aree edificabili.**

Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in attuazione di quanto previsto nel

decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 ed articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

Le aree edificabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale con le seguenti lettere:

ZONE CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- B 1** – *Zone prevalentemente residenziali sature;*
- B 2** – *Zone prevalentemente residenziali sature delle frazioni;*
- B 3** - *Zone prevalentemente residenziali sature e di completamento pianificate;*
- B 6** – *Zone prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano;*

ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO

PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

C 1-1 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale pianificata (Capoluogo);*

C 1-2 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale pianificata (Capoluogo);*

C 1-4 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale pianificata (San Pietro);*

C 1-5 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale pianificata (Marmorta);*

ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE

RESIDENZIALI DI MINORE ENTITA'

C 2-1 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale pianificata (San Martino);*

C 2-2 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale pianificata (San Martino);*

ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE
RESIDENZIALI DI MAGGIORE ENTITA'

C 3-1 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale (Capoluogo);*

C 3-2 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale (Capoluogo);*

C 3-3 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale (San Martino);*

C 3-4 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale (San Martino);*

C 3-5 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale (San Pietro);*

C 3-6 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale (Marmorta);*

C 3-7 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale (Capoluogo);*

ZONE URBANE CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

D 1 – *Zone produttive prevalentemente manifatturiere*

ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' TERZIARIE O INTEGRATE

D 3-1 – *aree commerciali e direzionali;*

D 3-2 – *aree ricreative e alberghiere;*

D 3-3 – *aree per distribuzione di carburante e servizi all'auto;*

D 3-4 – *aree per usi vari integrati;*

D 3-5 – *aree direzionali e ricreative;*

D 3-6 – *aree di piccola entità per usi vari integrati;*

D 3-7 – *aree per piccolo artigianato dei servizi*

ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO
PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE PIANIFICATE

D 5-1 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere pianificate (Capoluogo);*

D 5-2 – *Zona di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere pianificate (Capoluogo);*

ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO
PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE

D 6 -1 – *Zone di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere pianificate (Capoluogo);*

D 6 -2 – *Zone di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere pianificate (San Martino);*

D 6 -3 – *Zone di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere pianificate (Marmorta);*

D 6 -4 – *Zone di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere pianificate (San Pietro);*

ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO
PER ATTIVITA' TERZIARIE

D 7-1 – *Zone di nuovo impianto per attività terziarie (Capoluogo);*

D 7-2 – *Zone di nuovo impianto per attività terziarie (San Pietro);*

ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO
PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

F 4 – *Zona di nuovo impianto per servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale*

ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO
PER SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI DI BASE

G 6 – *Zona di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base (verde pubblico);*

G 7 – *Zona di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base (verde pubblico attrezzato);*

G 8 – *Zona di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base (attrezzature di interesse comune);*

Le superfici fabbricabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.

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 OMOGENEE

1) Le zone omogenee sono parti del territorio comunale all'interno delle quali i valori di compravendita degli immobili sono simili.

2) Sono state considerate le 4 zone già individuate con deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 22 febbraio 1999 "Definizione delle microzone del territorio comunale di Molinella"

- zona 1 -Capoluogo;
- zona 2 – *Frazione di San Martino in Argine;*

- zona 3 – *Frazioni di San Pietro Capofiume e Alberino;*
- zona 4 - *Frazione di Marmorta, Selva Malvezzi, Miravalle, Guarda e aree agricole;*

3) Le zone sono individuate nelle seguenti tavole di progetto del vigente Piano Regolatore Generale:

- zona omogenea 1 : tav.4.1a, 4.1b, 3.2 parte;
- zona omogenea 2 : tav.4.2b, 3.4 parte;
- zona omogenea 3 : tav.4.2a, 3.1 parte;
- zona omogenea 4 : tav. 4.2c, 4.2b, 3.1 parte, 3.2 parte, 3.3 parte, 3.4 parte, 3.5, 3.6 parte.

La zona omogenea n.1 è stata individuata dai seguenti fogli di mappa catastale interi:

nn. 27, 28, 29, 56, 57, 58, 76, 77, 78.

La zona omogenea n.2 è stata individuata dai seguenti fogli di mappa catastale interi:

nn. 115, 117.

La zona omogenea n.3 è stata individuata dai seguenti fogli di mappa catastale interi:

nn. 10, 16, 17, 165, 166, 167, 168.

La zona omogenea n.4 è stata individuata dai seguenti fogli di mappa catastale interi:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 100, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150,

151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168.

ARTICOLO 4 - PARAMETRI

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 lire/ Euro*

S = *superficie del lotto fabbricabile risultante dalla mappa catastale e dalle tavole del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadrati*

UF = *indice di utilizzazione fondiaria, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale", espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.*

UT = *indice di utilizzazione territoriale, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale", espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.*

VF = *valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in lire /Euro per metro quadrato di superficie utile
(Lit/mq. Euro/mq.)*

CU = *costo delle opere di urbanizzazione espresso in £./Euro per mq. di superficie)*

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

Il valore di mercato dell'area (VA) si ottiene applicando le formule di cui al successivo articolo 5.

ARTICOLO 5 - VALORE DELLE AREE

Il valore delle aree si ottiene applicando la seguente formula:

$$\mathbf{VA = [S * (UF / UT) * VF * IA] - CU}$$

In presenza di aree acquisite 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.

In caso di aree edificabili la cui realizzazione è prevista in "Programmi pluriennali di attuazione" successivi l'anno d'imposta cui si riferisce la dichiarazione il valore, calcolato come al precedente comma 1, deve essere ridotto del 50%.

ARTICOLO 6 - AGGIORNAMENTO

I valori delle aree determinate in base ai precedenti articoli saranno rivalutati periodicamente, in relazione alle effettive condizioni di mercato.

Tali valori saranno determinati dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella allegata.

ARTICOLO 7 – PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Per le aree inedificate già edificabili al momento dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n.504/1992, l'imposta si applica, per gli anni antecedenti, fin dove possibile e consentito dalla normativa in vigore al momento dell'accertamento.

Per le aree che saranno destinate come edificabili da eventuali varianti al PRG vigente, l'imposta si applica dal momento dell'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

L'area parzialmente edificata cessa di essere edificabile al momento del deposito in Comune della comunicazione di ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 8 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2002.