

COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

(provincia di Bologna)

METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

NORME

ARTICOLO 1 – FINALITA'

1. Il metodo determina le modalità di applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) alle aree edificabili previste negli strumenti urbanistici generali, 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'IMU.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole dello strumento urbanistico generale con le lettere:

1) Zone a prevalente destinazione residenziale.

AUC_A2 AMBITI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI ESISTENTI

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE

B1a - B1a.1 - B1a.2 - B1a.3 - B1b - B1b perimetrato - B1c - B1d, "Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale".

AUC_A2.1: Classificazione nel PRG previgente: B1a;

AUC_A2.2: Classificazione nel PRG previgente: B1a.3;

AUC_A2.3 – AUC_A2.3*: Classificazione nel PRG previgente: B1b;

AUC_A2.4: Classificazione nel PRG previgente: B1b perimetrato;

AUC_A2.5: Classificazione nel PRG previgente: B1c

AUC_A2.6: Classificazione nel PRG previgente: B1d;

AUC_A3 AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON PREVALENTE SISTEMAZIONE A VERDE/PARCO PRIVATO

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: B2 standard e B2 perimetrato, "Zone a prevalenza di verde privato".

AUC_A4 AMBITI URBANI CONSOLIDATI REALIZZATI IN BASE A PIANI ATTUATIVI CONCLUSI

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: C01 – C02 – C03 – C04 – C05 – C06 – C07 – C08.

AUC_A4.1:Classificazione nel PRG previgente: C03 – C04;

AUC_A4.2:Classificazione nel PRG previgente: C01 – C02 – C05 – C08 – C09;

AUC_A4.3:Classificazione nel PRG previgente: C07;

AUC_A4.4:Classificazione nel PRG previgente: C06;

AUC_B AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI REALIZZAZIONE SULLA BASE DELLA

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVISTA DAL PRG PREVIGENTE

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: C1/C2 – C3 – C4 – C5 – C6 – C7 – C8.

2) Zone a prevalente destinazione produttiva.

AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO NEL TERRITORIO URBANIZZATO ((ASP_A))

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2 – D2.1 – D2a – D3 – D4 – D4M – D4G – D4b – D4a
Monte Canale – D5a

ASP_A1 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2, "Zona prevalente destinazione Industriale ed artigianale di completamento".

ASP_A2 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2.1, "Zona prevalente destinazione Industriale ed artigianale di completamento".

ASP_A3 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2a, "Zone Industriali e artigianali di completamento per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli e zootecnici".

ASP_A4 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D3, "Zona a prevalente destinazione Industriale ed artigianale già urbanizzate".

ASP_A5, e ASP_A5a e ASP_A5b CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4 – D4M, "Zona a prevalente destinazione Industriale ed artigianale di espansione".

ASP_A6 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4b, "Zona a prevalente destinazione Industriale ed artigianale di espansione".

ASP_A7 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4G, “Zona a prevalente destinazione Industriale ed artigianale di espansione”.

ASP_A8 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4a, “Zona a prevalente destinazione Industriale – artigianale e terziaria di espansione”.

ASP_A9 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D5a, “Zona per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive – foresterie di espansione”.

AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI ((ASP_C))

Arrtt.. 17..2..1 – ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2–D4 con PIP, “Zona a prevalente destinazione Industriale e artigianale di espansione”.

AMBITO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E TERZIARIO DEL CAPOLUOGO ((ASP_COM_C1))

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D5b, “Zona per attività commerciali e/o di servizio di espansione”.

POLO COMMERCIALE “CASTEL GUELFO” ((APF_1)) CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D5 (ACI1, ACI2 e ACI3) – B2 con Convenzione – Tutela dell’assetto urbano

ASP_RD:: AMBITO SPECIALE CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4 ex PIP (Via Maestri del Lavoro)

AMBITO S1 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D1, “Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili”.

AMBITO S2 1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2b, “Zone artigianali di completamento per attività già insediate”.

AMBITO S3 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2c – D2, “Zona a prevalente destinazione Industriale e artigianale di completamento”.

AMBITO S4 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D6, “Zone produttive speciali per attività ricettive e di ristorazione in territorio agricolo”.

AMBITO S5 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D8, “Zone speciali”.

AMBITO S6 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: attività di tipo speciale in territorio rurale (Art.60 - lett. O)

AMBITO S7 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: B1a - B1a.1 – B2.

AMBITO N1 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: Ambito in zona agricola individuato con la sigla MOD

2.2) Territorio Rurale: AVP (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola); ARP (Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico); AVN_AP (Area Protetta);

ZONE "E" NEL PRG VIGENTE.

Le eventuali nuove zonizzazioni conseguenti a varianti specifiche dello strumento urbanistico generale sono recepite in analogia a quelle innanzi indicate.

1. Le aree fabbricabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.
2. 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 dallo strumento urbanistico 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 – Centrale;
 - zona tributaria 2 – Poggio Piccolo;
 - zona tributaria 3 – Agricola.
3. Le zone tributarie sono individuate dalle tavole di progetto del PSC sulla base della Carta Tecnica Regionale:
 - Tavola 1 – progetto di assetto del territorio
4. Le zone tributarie sono altresì individuate dai seguenti fogli catastali interi:
 - zona tributaria 1: fogli nn. 3, 4, 19 parte, 22, 23, 24, 28 parte, 29 parte, 36 parte
 - zona tributaria 2 : fogli nn. 8, 9 parte, 15 parte, 16 parte, 25, 26 parte, 30, 31, 32 parte
 - zona tributaria 3 : fogli nn. 1, 2, 5, 6, 7, 9 parte, 10, 11, 12, 13, 14, 15 parte, 16 parte, 17, 18, 19 parte, 20, 21, 26 parte, 27, 28 parte, 29 parte, 32 parte, 33, 34, 35, 36 parte.-

ARTICOLO 4 – PARAMETRI

1. Ai sensi di legge, 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:

S = superficie fondiaria e territoriale risultante dalla zonizzazione dello strumento urbanistico generale, espressa in metri quadrati – mq.

IF = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta.

IT = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, espressa in metri quadrati su metri quadrati.

D = divisore di conversione da metri cubi a metri quadrati.

VAU = valore venale unitario espresso in Euro per metro quadrato di superficie utile.

VA = valore venale dell'area espresso in Euro per metro quadrato di superficie utile.

ARTICOLO 5 – VALORE DELLE AREE

1. Il valore venale per unità di superficie utile (VAU) delle aree è espresso dalle allegate tabelle, con le seguenti correzioni in relazione alle seguenti caratteristiche:

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	0,70	per aree prive di capacità edificatoria autonoma essendo di superficie inferiore a quella minima di intervento (mq. 500)

2. Il valore dell'area si ottiene applicando la seguente espressione:

$$VA = S * IF (o UT) * VAU * K$$

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 * IF” o “S * IT” deve essere sostituito con

l'indicazione della superficie realizzabile indicato nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale o negli strumenti attuativi.

4. Le aree sono da considerarsi urbanizzate quando l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria è stato dichiarato o comunque ha avuto inizio.

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 a norma dei precedenti articoli 3, 4, 5 rappresenta un parametro da confrontare col valore dichiarato; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ai sensi di legge, 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 di tale metodo di calcolo. 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 che saranno destinate come fabbricabili da future varianti dello strumento urbanistico generale, l'imposta si applica dalla data di adozione dello stesso strumento urbanistico.

2. 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, ovvero dal momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato o dalla denuncia di accatastamento se antecedente; 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.
3. 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.
4. 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, dalla data di inizio dei lavori, comunque denominato, 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.
5. In caso di edificio collabente individuato nelle categorie catastali fittizie come "F2", qualora sussista la possibilità di trasformazione a norma dello strumento urbanistico vigente, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, commisurata alla superficie utile trasformabile, alla destinazione consentita dalla norma urbanistica ed alla zona in cui è inserito l'immobile.

ARTICOLO 8 – AGGIORNAMENTO

1. I valori ed i parametri di cui al precedente articolo 4, saranno annualmente verificati sulla scorta dell'andamento del mercato immobiliare dell'anno precedente.

Gli eventuali nuovi valori e parametri 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 con mezzi idonei, tramite ad esempio la pubblicazione