



COMUNE DI DOZZA

(Provincia di Bologna)

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI
FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
COMUNALE SUGLI
IMMOBILI**

**(approvato con deliberazione di C.C. n. 49 del 28/06/2010 e
successivamente modificato con deliberazione di C.C. n. 5 del
11/02/2011)**

ARTICOLO 1 – CONTENUTI E FINALITA'

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità d'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili alle aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale del Comune di Dozza, approvato con delibera di Giunta Provinciale n.7 del 22/01/2001 e successive varianti, determina i criteri di stima e l'accertamento del valore delle aree.
2. Il presente Regolamento 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, e successive modificazioni nonché il Regolamento Comunale "I.C.I.", adottato con deliberazione di C.C. n. 98 del 04/12/1998, come successivamente modificato ed integrato.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI

Ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. 4/7/2006 n. 223 convertito in Legge 4/8/2006 n. 248, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

1. Le aree fabbricabili del Comune di Dozza sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale con le seguenti sigle:

Zone prevalentemente residenziali

- "R1" "zone edificate caratterizzate dalla presenza di funzioni residenziali e di attività commerciali e di servizio";
- "R2", "R2*", "R2**" "zone quasi totalmente edificate caratterizzate dalla prevalenza della funzione residenziale";
- "Rv", "Rv*", "Rv**" "zone prevalentemente edificate caratterizzate dalla presenza di aree verdi";
- "R2c" "zone, prevalentemente o esclusivamente residenziali, edificate o in corso di edificazione realizzate attraverso piani particolareggiati";
- "R1r" "zone interessate da edifici destinati originariamente ad attività produttive, attualmente dismessi o in corso di dismissione, destinate ad un

riutilizzo per funzioni residenziali e attività commerciali e di servizio attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica”;

- “R2r” “zone interessate da edifici destinati originariamente ad attività produttive, attualmente dismessi o in corso di dismissione, destinate ad un riutilizzo per funzioni prevalentemente residenziali attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica”;
- “Ra” “zone edificate costituenti nuclei residenziali inseriti in zona agricola”;
- “R2e”, “R2e*”, “**R2e-ap**” “zone di espansione residenziale”.

Zone destinate ad attività produttive

- “Pc” “zone prevalentemente commerciali edificate”;
- “Pcr” “zone prevalentemente commerciali edificate da assoggettare a ristrutturazione attraverso un progetto unitario convenzionato”;
- “Pi” “zone prevalentemente industriali-artigianali prevalentemente edificate”;
- “Pie” “zone industriali-artigianali di espansione”;
- “Pa” “zone alberghiere esistenti”;
- “Par” “zone da assoggettare a ristrutturazione per utilizzi alberghieri”;
- “Pa*” “nuove zone alberghiere”.

Zone destinate ad aree di servizio

- “ps” “aree di servizio in zone destinate alla viabilità”.

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 realizza l’effettiva utilizzazione della potenzialità edificatoria risultante dal PRG, mediante il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbricato distaccato dall’unità principale. L’imposta si applica per il periodo intercorrente la data di rilascio del permesso di costruire e quella di ultimazione dei lavori; la superficie dell’area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto superficie utile in progetto e l’indice di utilizzazione fondiaria previsto nello strumento urbanistico vigente. L’imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l’ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.

ARTICOLO 3 – ZONE OMOGENEE

1. Le zone omogenee sono parti del territorio urbanizzato nelle quali i valori di compravendita degli immobili sono simili.
2. Sono individuate tre zone omogenee:
 - zona omogenea 1 – centro abitato di Dozza;
 - zona omogenea 2 – centro abitato di Toscanella;

- zona omogenea 3 – Forese.

3. Le zone omogenee sono individuate dalle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale e dalle planimetrie di delimitazione dei centri abitati approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 340 del 03/06/1994, e successive modificazioni (deliberazione di Giunta Comunale n. 421 del 17/12/1997, deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 23/12/2008).

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:

S = superficie dell'area fabbricabile risultante dalla zonizzazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadrati .

UF = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie utile netta nelle aree residenziali, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie lorda nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

UT = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie utile netta nelle aree residenziali, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie lorda nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

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

Calcolo fattore di conversione "F" per edifici con tipologie caratterizzate da 1 o 2 piani fuori terra			
Superficie utile	Incidenza muri 15%	Incidenza Snr al 50%	Fattore di conversione "F"
1	1,15	1,55	1,7825
Superficie massima Snr ammessa: 110% Su			

Calcolo fattore di conversione "F" per edifici con tipologie caratterizzate da 3 o più piani fuori terra			
Superficie utile	Incidenza muri 15%	Incidenza Snr al 50%	Fattore di conversione "F"
1	1,15	1,45	1,6675

Superficie massima Snr ammessa: 90% Su

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

1. Per i fabbricati residenziali si assumono i seguenti valori in funzione delle zone omogenee di cui all'articolo 3:

- zona omogenea 1 - VF = Euro/mq 2.200,00
- zona omogenea 2 - VF = Euro/mq 2.100,00
- zona omogenea 3 - VF = Euro/mq 1.800,00 (zone "R1", "R2", "Rv")
= Euro/mq 2.200,00 (zone "Rv**")

2. Per i fabbricati commerciali si assumono i seguenti valori in funzione delle zone omogenee di cui all'articolo 3:

- zona omogenea 2 - VF = Euro/mq 1.100,00

3. Per i fabbricati industriali-artigianali si assumono i seguenti valori in funzione delle zone omogenee di cui all'articolo 3:

- zona omogenea 2 - VF = Euro/mq 650,00
- zona omogenea 3 - VF = Euro/mq 650,00

4. Per i fabbricati alberghieri:

- zona omogenea 1 - VF = Euro/mq 1.300,00
- zona omogenea 2 - VF = Euro/mq 1.300,00
- zona omogenea 3 - VF = Euro/mq 1.300,00

5. Per i fabbricati delle aree di servizio:

- zona omogenea 2 - VF = Euro/mq 800,00
- zona omogenea 3 - VF = Euro/mq 800,00

IA = incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale e valutata sulla base di dati rilevati sul mercato immobiliare, variabili in base alla localizzazione sul territorio e ridotta qualora l'edificabilità dell'area sia subordinata a convenzione obbligatoria, a strumenti urbanistici attuativi o a particolari prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG in base all'entità degli oneri a carico.

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

- zona omogenea 1 - IA = 22% per gli interventi R1, R2, Rv
IA = 20% per gli interventi R2e
IA = 18% per gli interventi Rv*, R2c
- zona omogenea 2 - IA = 20% per gli interventi R1, R2, Rv
IA = 18% per gli interventi R2e, **R2e-ap**

IA = 15% per gli interventi Rv*, R2*, R2**, R2c, R1r, R2r

IA = 10% per gli interventi R2e*

- zona omogenea 3 - IA = 18% per gli interventi R1, R2, Rv

IA = 10% per gli interventi Rv**

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

- zona omogenea 2 - IA = 15% per gli interventi Pc

IA = 10% per gli interventi Pcr

3. Per le aree industriali-artigianali si assumono i seguenti valori in funzione delle zone omogenee di cui all'articolo 3:

- zona omogenea 2 - IA = 14% per gli interventi Pi

IA = 10% per gli interventi Pie

- zona omogenea 3 - IA = 14% per gli interventi Pi

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

- zona omogenea 1 - IA = 20% per gli interventi Pa

- zona omogenea 2 - IA = 20% per gli interventi Pa

- zona omogenea 3 - IA = 15% per gli interventi Par, Pa*

5. Per le aree di servizio si assumono i seguenti valori in funzione delle zone omogenee di cui all'articolo 3:

- zona omogenea 2 - IA = 20% per gli interventi ps

- zona omogenea 3 - IA = 20% per gli interventi ps

ARTICOLO 5 – DETERMINAZIONE VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI

➤ Il valore venale delle aree fabbricabili (V V A) è determinato applicando la seguente formula:

- **per aree residenziali:**

$$VVA = S * UF \text{ (oppure UT)} * F * VF * IA$$

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

$$VVA = S * UF \text{ (oppure UT)} * VF * IA$$

1. (comma cassato)

2. 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 prodotto "S * UF" o "S * UT" deve essere sostituito con l'indicazione

della superficie realizzabile indicata 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, permesso di costruire, ecc.).

3. In caso di aree fabbricabili la cui edificazione non è prevista nel "Programma pluriennale di attuazione (PPA)" il valore calcolato deve essere ridotto del 50%.

ARTICOLO 6 – FASI DEL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA. RINVIO

1. Tutte le fasi relative al pagamento dell'I.C.I. (liquidazione, accertamento e riscossione), comprese le aree edificabili, sono disciplinate dal Decreto Legislativo n. 504/1992 e successive modificazioni e integrazioni e dal Regolamento Comunale "I.C.I." adottato con deliberazione di C.C. n. 98 del 04/12/1998, come successivamente modificato ed integrato.

ARTICOLO 7 – PRESUPPOSTI D'IMPOSTA

Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'art. 2, comma 1, del Decreto Legislativo n. 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, dalla data di adozione dello stesso, pertanto l'imposta si applica da tale data (D.L. 4/7/2006 n. 223 convertito in Legge 248/2006 art. 36 comma 2).

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

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31 comma 1, lettere c) restauro e risanamento conservativo – d) ristrutturazione edilizia – e) ristrutturazione urbanistica – della legge 5 agosto 1978 n. 457 e ss.mm., 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 o ristrutturato è comunque utilizzato.

ARTICOLO 8 – AGGIORNAMENTO

1. I valori VF di cui al precedente articolo 4, saranno annualmente rivalutati sulla base della variazione ISTAT dell'indice generale nazionale del costo di costruzione dei fabbricati residenziali; 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 delle tabelle dei valori in base alle rivalutazioni ISTAT di cui al comma 1. 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. Il Consiglio Comunale potrà inoltre procedere, in alternativa alla rivalutazione ISTAT di cui al comma 1, a revisioni analitiche dei valori delle aree fabbricabili.

ARTICOLO 9 – COMPETENZE

L'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili. In particolare 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 dei rapporti con il pubblico. Spettano invece all'Ufficio Tecnico l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore di stima, l'esame delle controdeduzioni e l'aggiornamento del valore delle aree fabbricabili di cui all'art.8.

ARTICOLO 10 – EFFICACIA DEL REGOLAMENTO

Il Presente Regolamento entra in vigore e presta i suoi effetti, in deroga all'art. 3, comma 1, della L. 212/2000, dal 1° gennaio 2010, in conformità a quanto disposto dal Decreto del Ministero dell'Interno del 17 dicembre 2009, in osservanza della disposizione contenuta nell'art. 53, comma 16, della L. 23 dicembre 2000 n. 388, poi integrato dall'art. 27, comma 8, della L. 28 dicembre 2001 n. 448.

Tabella dei valori venali delle aree fabbricabili per zone omogenee.

VVA (Valore venale dell'area fabbricabile) = **S*UF** (oppure **UT**)***F*VF*IA**

AREE RESIDENZIALI						
Zone omogenee	Sup. totale area edificabile mq.	Indice util. fond. mq/mq	Indice util. territ. mq/mq	Fattore di conversione SLV/SU	Valore edificio €/mq superficie lorda vendibile (SLV)	Incidenza area
1 – CENTRO ABITATO DI DOZZA	S	UF	UT	F	VF	IA
R1		0,25		1,7825	2.200,00	0,22
R2		0,25		1,7825	2.200,00	0,22
Rv				1,7825	2.200,00	0,22
Rv*				1,7825	2.200,00	0,18
R2c				1,7825	2.200,00	0,18
R2e			0,14	1,7825	2.200,00	0,20
2 – CENTRO ABITATO DI TOSCANELLA	S	UF	UT	F	VF	IA
R1		0,45		1,6675	2.100,00	0,20
R2		0,45		1,6675	2.100,00	0,20
Rv*				1,7825	2.100,00	0,15
R2*		0,45		1,6675	2.100,00	0,15
R2**				1,6675	2.100,00	0,15
Rv				1,7825	2.100,00	0,20
R2c				1,6675	2.100,00	0,15
R1r			0,28	1,6675	2.100,00	0,15
R2r			0,28	1,6675	2.100,00	0,15
R2e			0,185	1,6675	2.100,00	0,18
R2e*			0,175	1,6675	2.100,00	0,10
R2e-ap			0,2	1,6675	2.100,00	0,18
3 – FORESE	S	UF	UT	F	VF	IA
R1		0,45		1,6675	1.800,00	0,18
R2		0,45		1,6675	1.800,00	0,18
Rv				1,7825	1.800,00	0,18
Rv**				1,7825	2.200,00	0,10

AREE COMMERCIALI						
Zone omogenee	Sup. totale area edificabile mq.	Indice util. fond. mq/mq	Indice util. territ. mq/mq	Fattore di conversione SLV/SU	Valore edificio €/mq superficie lorda vendibile (SLV)	Incidenza area
2 – CENTRO ABITATO DI TOSCANELLA	S	UF	UT	F	VF	IA
Pc		0,70		1,00	1.100,00	0,15
Pcr			0,36	1,00	1.100,00	0,10

AREE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI						
Zone omogenee	Sup. totale area edificabile mq.	Indice util. fond. mq/mq	Indice util. territ. mq/mq	Fattore di conversione SLV/SU	Valore edificio €/mq superficie lorda vendibile (SLV)	Incidenza area
2 – CENTRO ABITATO DI TOSCANELLA	S	UF	UT	F	VF	IA
Pi		0,80		1,00	650,00	0,14
Pie			0,60	1,00	650,00	0,10
3 – FORESE	S	UF	UT	F	VF	IA
Pi		0,80		1,00	650,00	0,14

AREE ALBERGHIERE						
Zone omogenee	Sup. totale area edificabile mq.	Indice util. fond. mq/mq	Indice util. territ. mq/mq	Fattore di conversione SLV/SU	Valore edificio €/mq superficie lorda vendibile (SLV)	Incidenza area
1 – CENTRO ABITATO DI DOZZA	S	UF	UT	F	VF	IA
2 – CENTRO ABITATO DI TOSCANELLA						
Pa				1,00	1.300,00	0,20
3 – FORESE	S	UF	UT	F	VF	IA
Par				1,00	1.300,00	0,15
Pa*				1,00	1.300,00	0,15

AREE DI SERVIZIO						
Zone omogenee	Sup. totale area edificabile mq.	Indice util. fond. mq/mq	Indice util. territ. mq/mq	Fattore di conversione SLV/SU	Valore edificio €/mq superficie lorda vendibile (SLV)	Incidenza area
2 – CENTRO ABITATO DI TOSCANELLA 3 – FORESE	S	UF	UT	F	VF	IA
ps		0,15		1,00	800,00	0,20