

COMUNE DI CENTO

PROVINCIA DI FERRARA

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

ARTICOLO 1

- FINALITA' -

1. Il regolamento determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale, determina i criteri di stima e l'accertamento del valore delle aree.
- 2) Il regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

ARTICOLO 2

- DEFINIZIONI -

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.R.G. come segue:

- ZONA OMOGENEA A – CENTRO STORICO
- S - Art. 46 "Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza"

S1 – Servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo

S2 – Attrezzature di interesse comune

S3 – Attrezzature religiose

- **G** - Art. 47 "Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale"
- **G1** – Scheda 1 – Ospedale civile
- **G3** – Scheda 3 – Istituto scolastico superiore
- **G4** – Scheda 4 - Servizio Acqua/gas/ENEL/Impianti telefonici/Vigili del fuoco/impianti di depurazione

Depositi comunali/Depositi di Aziende Pubbliche/ecc.

- **G5** – Scheda 5 – Attrezzature per il tempo libero, la pratica sportiva e lo spettacolo sportivo
- **G6** – Scheda 6 – Cimiteri

T ZONE PER INFRASTRUTTURE TERZIARIE DI INTERESSE TERRITORIALE

- **T1** - Art. 49 "Zone per fiere, manifestazioni e mercati periodici"
- **T2** - Art. 50 "Zone per attrezzature di distribuzione e centri commerciali"

T2.1 – Scheda 1 – Centro commerciale di livello infraregionale inferiore. Capoluogo Podere Scala

- **T3** - Art. 51 "Zone per attrezzature alberghiere e turistiche"

T3.1 – Scheda 1 – Zona per attrezzature direzionali e turistico-alberghiere

R ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI E SUBURBANI

- **R1** - Art. 54 "Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale"
- **R1.1**Scheda 1 – Area a Reno Centese
- **R1.2**Scheda 2 – Area ex Biliardi Orsi
- **R1.3**Scheda 3 – Area P.E.E.P.
- **R1.4**Scheda 4 – Area CO.GE.FER. S.p.a.
- **R1.5**Scheda 5 – Area in Via XII Morelli
- **R1.6**Scheda 6 – Area ex Simbianca a Cento
- **R1.7**Scheda 7 – Comparti di recupero
- **R1.8**Scheda 8 – Area relativa all' "ex Palazzo Tosi" a Renazzo
- **R1.9**Scheda 9 – Area in Via Bologna
- **R2** - Art. 55 "Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale"
- **R2.1**Scheda 1 – Comparto a Renazzo
- **R2.2**Scheda 2 – Lottizzazione in località Reno Centese
- **R2.3**Scheda 3 – Lottizzazione in località XII Morelli
- **R2.4**Scheda 4 – Lottizzazione in località Corporeno
- **R2.5**Scheda 5 – Lottizzazione a Cento, zona via Marescalca
- **R2.6**Scheda 6 – Lottizzazione a Cento, via della Quercia
- **R2.7**Scheda 7 – Lottizzazione a Cento, zona via S.Orsano
- **R2.8**Scheda 8 – Lottizzazione a Cento, Via Giovannina
- **R2.9**Scheda 9 – Lottizzazione a Cento, Via Rigone
- **R2.10**Scheda 10 – Area con quota di edilizia convenzionata
- **R2.11**Scheda 11 – Area a nord di via Giovannina, a Cento
- **R2.12**Scheda 12 – Area in via Pedagna, a Corporeno
- **R3** - Art. 56 "Comparti per nuovi insediamenti a destinazione residenziale e a destinazione mista residenziale e direzionale"
- **R3.1**Scheda 1 – Lottizzazione a Cento, su via Rigone e via Bologna
- **R3.2**Scheda 2 – Lottizzazione a Cento, tra via Sarti e via Frescobaldi
- **R3.3**Scheda 3 – Lottizzazione a Renazzo, via Piave
- **R6** - Art. 57 "Comparti di ristrutturazione edilizia con prevalente funzione direzionale"
- **R7** - Art. 58 "Agglomerati suburbani e prevalente destinazione residenziale"

P ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

- **P1** - Art. 60 "Zona industriale artigianale di completamento"
- **P1.1** Scheda 1 – Stabilimenti "VM" in via Ferrarese
- **P1.2.A/P1.2.B** Scheda 2 – Stabilimento Cavicchi – XII Morelli
- **P1.3**Scheda 3 – Area "ex Pesci" a Cento
- **P2** - Art. 61 "Zona industriale artigianale e commerciale di completamento"
- **P3** - Art. 62 "Zona industriale artigianale di completamento in zona suburbana"
- **P4** - Art. 63 "Zona industriale artigianale da assoggettare a intervento urbanistico preventivo"
- **P4.1** Scheda 1 – Area produttiva a Casumaro, ad ovest della via Bondenese
- **P5** - Art. 64 "Zona per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi"
- **P6** - Art. 65 "Zona per servizi per l'autotrasporto e centri di raccolta e interscambio merci"

ARTICOLO 3
- CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA -

1. 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.
2. Il valore delle aree fabbricabili sarà 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.
3. Il *valore medio* delle aree fabbricabili, sarà determinato annualmente dall'Ufficio Urbanistica che assumerà informazioni presso le fonti di mercato che saranno ritenute più attendibili. Per *valore medio* si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona territoriale (vedi succ. art. 4 lettera a) relativi ad un'area fabbricabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente destinazione residenziale e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.

ARTICOLO 4
- PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'AREA -

1. Il *valore medio* di cui al precedente art. 3, sarà adattato ad ogni singola zona tramite l'applicazione dei coefficienti contenuti nei parametri successivamente elencati, che terranno conto di diversi fattori:
 - Zona territoriale di ubicazione
 - Superficie fondiaria
 - Destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore Generale
 - Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione

a. ZONA TERRITORIALE DI UBICAZIONE

Il territorio viene suddiviso in zone territoriali omogenee tramite l'individuazione di un insieme di fogli di mappa catastali.

Per cui al *valore medio* dell'area fabbricabile saranno applicati i seguenti moltiplicatori in base alla zona di appartenenza:

1,77 - Zona di Cento Capoluogo

Fogli catastali: 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 54; 55; 61; 62; 63

1,14 - Zona di Renazzo, Corporeno e Dosso

Fogli catastali: 30; 31; 32; 34; 35; 36; 38; 39; 40; 41; 56; 57; 58; 59; 60

0,76 - Zona di XII Morelli e Bevilacqua

Fogli catastali: 17; 18; 19; 23; 24; 25; 27; 28; 29; 33; 37

0,71 -Zona di Casumaro e Reno Centese

Fogli catastali: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10

0,60 - Zona di Alberone, Buonacompra, Pilastrello e Molino Albergati

Fogli catastali: 8; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 20; 21; 22; 26

b. SUPERFICIE FONDIARIA

Per la medesima tipologia d'uso, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

1,00 - Per una superficie fino a 1000 mq.

0,90 - Per una superficie da 1.001 mq. fino a 5.000 mq.

0,80 - Per una superficie da 5.001 mq. fino a 10.000 mq.

0,75 - Per una superficie da 10.001 mq. fino a 25.000 mq.

0,70 - Per una superficie superiore a 25.000 mq.

c. DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DAL PIANO REGOLATORE GENERALE

Posto a base 1 il valore medio dell'area edificabile, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

0,75 - per le zone soggette ad intervento abitativo P.e.e.p ed edilizia abitativa agevolata e/o sovvenzionata

0,50 - per le zone con prevalente tipologia direzionale – terziaria (zone T – artt. 49, 50 e 51 n.t.a. di p.r.g.- zone P – art. 64 n.t.a. di p.r.g.)

0,45 - per le zone con prevalente tipologia artigianale – commerciale

(zone P – art. 61 n.t.a. di p.r.g.)

0,40 - per le zone con prevalente tipologia artigianale – industriale

(zone P – artt. 60, 62, 63 e 65 n.t.a. di p.r.g.)

0,30 - per le aree comprese in zone soggette a Piano Particolareggiato Artigianale – Industriale di Iniziativa Pubblica con strumento urbanistico preventivo approvato e relativa convenzione urbanistica stipulata (zone P – art. 64 n.t.a. di p.r.g.)

Per le zone individuate dal P.r.g. come comparti di interesse pubblico soggetti ad attuazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale previo acquisizione con procedura

espropriativa, il valore dell'area edificabile sarà calcolato secondo quanto disposto dall'art. 5 bis della legge 359/1992.

d. ONERI PER LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO NECESSARI PER L'EDIFICAZIONE NEI COMPARTI SOGGETTI AD INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Posto a base 1 il *valore medio* dell'area edificabile, intesa come area ad intervento edilizio diretto, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

0,55 - Per un'area da attuare tramite presentazione di strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata) e della relativa convenzione urbanistica

1,15 - per un'area con strumento urbanistico preventivo approvato e relativa convenzione urbanistica stipulata

ARTICOLO 5

- FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE O SOGGETTI AD INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE -

Ai sensi del comma 6 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92 ⁽¹⁾, 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 ⁽²⁾ ⁽³⁾.

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.

- 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, identificabili catastalmente.
- b. Le modalità per il calcolo del valore sono le stesse dettate dal presente regolamento per le aree fabbricabili.
- c. Nel caso in cui l'immobile ricada nelle zone agricole del Piano Regolatore Generale e fosse sprovvisto dei requisiti di ruralità, o nel caso in cui ricada all'interno della zona omogenea A (centro storico), l'area fabbricabile sarà per analogia comparata alle aree edificabili della zona territoriale di appartenenza con uguale destinazione d'uso e consistenza.

ARTICOLO 6

- INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE -

1. 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.
2. Nel caso di omessa denuncia l'indennità di esproprio è ridotta di un ottavo.
3. 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, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta.

ARTICOLO 7
- 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 8
- COMPETENZE -

1. L'ufficio Tributi e l'Ufficio Urbanistica collaborano all'accertamento del valore delle aree fabbricabili.
2. In particolare spettano all'Ufficio Tributi il calcolo del valore di stima, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico.
3. Spettano all'Ufficio Urbanistica l'inventario delle aree edificabili con l'indicazione delle caratteristiche di cui ai parametri dell'art. 4 e l'aggiornamento del valore medio di cui all'art. 3.

ARTICOLO 9
- 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 dell'approvazione da parte dell'Amm.ne Provinciale del nuovo strumento urbanistico ed in base a quanto stabilito dall'articolo 3 del presente regolamento.
2. 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.
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 effettiva occupazione dell'immobile.
4. 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 10

- RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITA' DELL'AREA -

Qualora un'area sia resa inedificabile dagli strumenti urbanistici, il contribuente può richiedere il rimborso dell'imposta pagata per l'anno in cui è stato approvato il provvedimento, dalla data della sua esecutività.

La disposizione di cui al presente articolo si applica anche in caso di inedificabilità susseguente a disposizioni legislative.

ARTICOLO 11
- AGGIORNAMENTI -

1) Il "valore medio" di cui al precedente articolo 3, sarà rivalutato annualmente sulla base degli indici ISTAT.

1. 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. La rivalutazione sarà calcolata sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, mensilmente pubblicati dall'Istituto Nazionale di Statistica.
3. Il nuovo valore medio sarà individuato, previa determinazione dell'Ufficio Urbanistica, entro il 30 aprile di ogni anno. La relativa determinazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.
4. L'aggiornamento dei coefficienti o moltiplicatori contenuti nella disciplina dell'art. 4 del presente regolamento, dovrà avvenire nel momento in cui l'Ente adotta varianti ai vigenti strumenti urbanistici generali ed attuativi.
5. I nuovi valori dei coefficienti saranno oggetto di apposita determinazione dell'Ufficio Tributi, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.
6. Nel caso si debba procedere alla verifica o all'accertamento di aree fabbricabili per periodi di imposta antecedenti a quello di entrata in vigore del presente regolamento, il valore medio dovrà essere rideterminato sulla base dei seguenti coefficienti:

0,97 per il 1998

0,95 per il 1997

0,90 per il 1996

0,85 per il 1995

0,80 per il 1994

0,75 per il 1993

ARTICOLO 12

- ENTRATA IN VIGORE -

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.
 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.
-