



COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO

REGOLAMENTO per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili delle aree fabbricabili

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 58 del 15/12/2001

MODIFICATO CON:

Ø Delibera di Consiglio Comunale n° 30 del 26/07/2003

ARTICOLO 1

FINALITA'

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

ARTICOLO 2

DEFINIZIONI

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. come segue:
 - Ø Zona "A Centro Storico";
 - Ø Zona "B Residenziale di completamento";
 - Ø Zona "C Residenziale di espansione";
 - Ø Zona "D Produttive di completamento";
 - Ø Zona "D Produttive di espansione";
2. Le aree potenzialmente edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.R.G. come segue:
 - Ø Zona "F – G Attrezzature urbane e destinate alla viabilità.
3. Le aree edificabili si dividono in due tipi:
 - Ø I comparti e i lotti non ancora edificati;
 - Ø I comparti e i lotti parzialmente edificati.

ARTICOLO 3

PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

1. In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 Decr Legislativo 504/92, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione. Il valore medio dell'area sarà determinato sulla base di seguenti parametri:

S = Superficie del comparto edificabile risultante dalla zonizzazione di P.R.G. espressa in mq/mq.

SI = Superficie dei lotti al netto delle opere di urbanizzazione espressa in mq/mq.

UF = Utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. espressa in mq/mq.

UT = Utilizzazione territoriale, risultante dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. espressa in mq/mq.

V = Valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in €/mq. Detto valore è determinato con deliberazione della Giunta Comunale ed è aggiornato annualmente con riferimento alla percentuale I.S.T.A.T. del costo di costruzione.

I = Incidenza dell'area sul valore del fabbricato, si assumono i seguenti valori:

ZONA OMOGENEA A

- Ø Sottozona A0 = 0,40 (centro storico)
- Ø Sottozona A1 = 0,20 (nuclei storici minori)

ZONA OMOGENEA B

- Ø Sottozona B1 = 0,60 (saturazione A e B)
- Ø Sottozona S1 = 0,60 (saturazione speciale)
- Ø Sottozona S2 = 0,60 (ristrutturazione ed. agricola/resid./produttiva)

ZONA OMOGENEA C

- Ø Dall'approvazione del P.R.G. o di sua variante che abbia determinato la modifica della destinazione urbanistica da agricola ad edificabile, fino alla data di stipula della convenzione = 0,55;
- Ø Dalla data di stipula della convenzione di attuazione del P.P.I.P. = 0,60;

ZONA OMOGENEA D

- Ø Sottozona D1 – D2 – D2S di completamento = 0,26;
- Ø Sottozona D3 – D4 di espansione:
 - q dalla data di approvazione del P.R.G. o di sua variante che abbia determinato la modifica della destinazione urbanistica da agricola ad edificabile, fino alla data di stipula della convenzione = 0,13;
 - q dalla data di stipula della convenzione di attuazione al P.P.I.P. = 0,26;

- Ø Sottozona D5 sottoposta a P.U.E.
- q dalla data di approvazione del P.R.G. o di sua variante che abbia determinato la modifica della destinazione urbanistica da agricola ad edificabile = 0,10;
- q dalla data di stipula della convenzione di attuazione P.P.I.P. = 0,12.
- Ø Sottozona D6 per attrezzature tecnologiche = 0,13

C = Coefficiente di zona. Il territorio viene suddiviso in zone territoriali simili:

Capoluogo

Centro storico e nuclei storici minori	1
Completamento ed espansioni (Comprese le aree produttive site in Loc. Predaglie, Case Draghi, Campogrande e in Fraz. Cimafava)	0,90

Frazioni 0,70

**Zone sparse e Frazioni di
Montanaro – Celleri – Badagnano – Magnano** 0,45

Per la localizzazione degli immobili si fa riferimento alle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000.

ARTICOLO 4

FORMULA PER IL CALCOLO DEL VALORE

1. Il calcolo del valore delle aree rientranti nel comparto o dei singoli lotti espressa in mq. si ottiene applicando una delle seguenti formule a seconda del tipo di casistica nella quale il bene rientra:

A) Formula da applicare nel caso in cui l'area rientri:

- Ø Zone omogenee C "Residenziali di espansione" limitatamente al periodo intercorrente tra la approvazione del P.R.G. o di sua variante che abbia determinato la modifica della destinazione urbanistica da agricola ad edificabile e quella di stipula della convenzione di attuazione;
- Ø Zone omogenee D "Produttive di espansione" limitatamente al periodo intercorrente tra l'approvazione del P.R.G. o di sua variante che abbia determinato la modifica della destinazione urbanistica da agricola ad edificabile e quella di stipula della convenzione di attuazione;

$$\frac{S \times UF \text{ o } UT \times V \times I \times C}{S}$$

B) Formula da applicare nel caso in cui l'area rientri:

- Ø Zone omogenee A "Centro Storico",
- Ø Zone omogenee B "Residenziali di completamento";
- Ø Zone omogenee C "Residenziali di espansione" dal momento in cui viene stipulata la convenzione di attuazione del P.P.I.P.;
- Ø Zone omogenee D "Produttive di completamento";
- Ø Zone omogenee D "Produttive di espansione" dal momento in cui viene stipulata la convenzione di attuazione del P.P.I.P.;

$$\frac{S_1 \times UT \times V \times I \times C}{S_1}$$

- 2) Nel calcolo del valore dell'area non si tiene conto di eventuali oneri di urbanizzazione già pagati.

ARTICOLO 5

VALORE DELLE AREE CON DESTINAZIONE PUBBLICA

1. Le aree individuate nel P.R.G. come aree con destinazione pubblica, Zone F e G, sono considerate come aree edificabili, il cui valore di mercato è uguale al valore dell'indennità di esproprio che va calcolata nel seguente metodo:

$$VE = \frac{V + R}{2}$$

ove:

VE = Valore espropriativi

V = Valore di mercato dell'area.

Per il calcolo si potrà procedere come per le aree edificabili assimilando il terreno da valutare alle zone B, C o D. Ad esempio un verde pubblico circondato da aree B sarà da assimilare a queste ultime; un verde pubblico di grandi dimensioni isolato, sarà ad esempio da assimilare ad una zona omogenea C, e così via.

R = Reddito dominicale rivalutato per l'anno fiscale in corso.

ARTICOLO 6 *VALORE DISTIMA*

- 1) 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 3-4-5 rappresenta un valore medio da confrontare col valore dichiarato;
 - b) nel caso in cui il valore dichiarato risulti inferiore fino al 5% del valore accertato, la denuncia del proprietario sarà accettata come veritiera;
 - c) nel caso in cui il valore dichiarato risulti inferiore oltre al 5% del valore accertato, il valore di stima verrà comunicato al proprietario con l'invito a controdedurre entro 20 (venti) giorni. Nella controdeduzione il proprietario dell'area edificabile dovrà comunicare le proprie ragioni ed i fattori decrementativi del valore di stima;
 - d) nel caso di omessa dichiarazione, il valore di stima dell'area edificabile, sarà comunicato al proprietario con le modalità di cui alla precedente lettera "c";
 - e) nel caso di mancata risposta entro il termine stabilito, il valore di stima s'intenderà accettato e l'imposta sarà liquidata sulla sua base;
 - f) sulle controdeduzioni pervenute nei termini previsti, il Comune si pronuncerà comunicando al proprietario un accertamento motivato e liquidando la relativa imposta;
 - g) sull'avviso di accertamento o liquidazione è comunque ammesso il ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale.
 - h) Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree in misura superiore al valore di stima, non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata.

ARTICOLO 7 *COMPETENZE*

- 1) L'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili;
- 2) In particolare spettano all'Ufficio Tributi la notifica del valore di stima, la raccolta delle controdeduzioni, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta;

- 3) Spettano all'Ufficio Urbanistica/Edilizia l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore di stima, l'esame delle controdeduzioni ed il supporto tecnico alla Giunta Comunale per l'aggiornamento del valore "V" di cui all'art. 3;
- 4) Spetta ad entrambi gli uffici la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico;
- 5) Spetta alla Giunta Comunale la determinazione e l'aggiornamento annuale del valore "V" di cui all'art. 3;
- 6) Al fine di migliorare il servizio per i contribuenti e di perseguire il recupero dell'evasione dell'imposta, una percentuale del gettito è destinata all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto, in base al seguente parametro:
 - una percentuale pari al 15%, oltre oneri riflessi a carico dell'Ente, da calcolare sui maggiori proventi riscossi per l'imposta nell'esercizio precedente, derivanti dal perseguimento dell'evasione e dagli esiti positivi delle controversie riguardanti l'imposta stessa. L'importo così determinato è destinato all'attribuzione di compensi incentivanti al personale dell'ufficio tributi, ufficio urbanistica e personale addetto alle notifiche.

ARTICOLO 8

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1. Per i comparti non ancora edificati, di cui all'articolo 2, già edificabili all'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 504/92 a seguito del perfezionamento delle relative pratiche.
2. 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 delle nuove destinazioni urbanistiche, a seguito del perfezionamento delle relative pratiche.
3. 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.
4. L'area cessa di essere edificabile al momento del deposito in Comune della comunicazione di ultimazione dei lavori.
5. In caso di omessa o tardiva presentazione della dichiarazione di fine lavori, il Comune applica una sanzione minima di €. 103,30 o massima di €. 516,46 ai sensi dell'articolo 106 del R.D. n° 383/1934 e successive integrazioni con le modalità previste dall'articolo 16 della Legge 689 del 24/11/1981 art. 16 (Modifiche al sistema penale) in base al quale è ammesso il pagamento di una somma ridotta pari ad un terzo del massimo della sanzione o, se più favorevole al doppio del minimo della sanzione edittale. Il pagamento delle suddette somme, dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di notificazione. Entro 30 giorni è altresì ammesso ricorso con le modalità di cui all'art. 18 della Legge stessa.
6. Nel caso di omessa presentazione della dichiarazione di fine lavori, la sanzione applicata non sospende l'obbligo del contribuente di dover ugualmente dichiarare, su appositi moduli predisposti dal Comune, l'effettiva data di ultimazione.

ARTICOLO 9

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il Responsabile dei Procedimenti è il Funzionario Responsabile designato dalla Giunta Comunale a cui sono conferite le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.
2. Il funzionario Responsabile svolge l'attività di controllo dei dati contenuti nelle denunce o acquisiti d'ufficio tramite le visure di atti conservati nell'archivio comunale o nei pubblici registri, con le modalità previste dall'art. 11 del Decreto Legislativo n. applicando nei casi previsti, le sanzioni stabilite dall'art. 14 del Decreto Legislativo stesso.

ARTICOLO 10

CONTENZIOSO

1. Il contenzioso, disciplinato dal Decreto Legislativo n. 546 del 31/12/1992 e successive modifiche ed integrazioni viene instaurato tramite proposizione di apposito ricorso alla

Commissione Tributaria Provinciale territorialmente competente.

Quale strumento deflativo al contenzioso è altresì esperibile la procedura dell'accertamento con adesione come previsto dall'art. 13 e seguenti del Regolamento Comunale I.C.I., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° del 28/11/1999 e modificato con deliberazione del C.C. n° 6 del 28/02/2000.

ARTICOLO 11

AGGIORNAMENTO

1. Il valore "V" di cui al precedente articolo 3, sarà rivalutato sulla base degli indici I.S.T.A.T del costo di costruzione a partire dall'anno 2003;
2. 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;
3. La rivalutazione sarà calcolata sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, mensilmente pubblicati dall'Istituto Nazionale di Statistica.
4. Il nuovo valore "V" sarà determinato con atto di Giunta Comunale entro il 30 aprile di ogni anno. La relativa deliberazione sarà pubblicato all'Al Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

ARTICOLO 12

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento diverrà esecutivo trascorsi 15 giorni consecutivi di pubblicazione all'Albo pretorio della deliberazione di approvazione.