

COMUNE DI MODIGLIANA
Provincia di Forli-Cesena

Per quanto riguarda le aree fabbricabili, si riporta il regolamento con il quale vengono determinati dei valori di riferimento per le varie aree edificabili del paese, al 2001.

Dal 1/1/2003 i valori, come sopra determinati, vanno rivalutati del 4,2%;

Dal 1/1/2004 i valori, come sopra determinati, vanno rivalutati di un ulteriore 2,385%;

Dal 1/1/2005 i valori, come sopra determinati, vanno rivalutati di un ulteriore 5,556%.

Dal 1/1/2006 i valori, come sopra determinati vanno rivalutati di un ulteriore 3,20%

***REGOLAMENTO PER LA VALUTAZIONE
DELLE AREE FABBRICABILI***

Approvato con delibera di C.C. n. 85 del 11.09.2001

Integrato con delibera di C.C. n. 31 del 10/5/2002

Modificato con delibera di C.C. n. 68 del 29/5/2006

**(Nota: le cartografie sono consultabili presso gli Uffici
Comunali.)**

● * * *

ARTICOLO 1

DEFINIZIONE DELLE AREE FABBRICABILI

Le aree fabbricabili si dividono in:

- a) aree inedificate;
- b) aree. parzialmente edificate, intendendosi tali quelle aree per cui l'indice di fabbricabilità residuo è superiore al 50% della capacità edificatoria restante; per il centro storico si ritiene di non considerare in alcun modo alcuna residua potenzialità edificatoria considerandosi tutti i lotti come inedificati e non essendo normativamente possibile aumentare superfici e volumi dei fabbricati rimanendo la potenzialità uguale a quella già esistente salvo minimi scostamenti che si ritengono non influenti;
- c) aree in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui e in corso di costruzione ovvero di ristrutturazione totale un fabbricato.

ARTICOLO 2

DEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Il valore delle aree fabbricabili e quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.

I parametri su cui informare i criteri di valutazione sono i seguenti:

A) La determinazione del valore di base, avrà riguardo alla media aritmetica ricavabile:

- 1) dai valori definitivamente accertati dall'ufficio del Registro ovvero dalle valutazioni da questo richieste all'ufficio tecnico erariale, secondo le modalità previste dal primo periodo dell'ultimo comma dell'art.52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131;
- 2) dai valori di esproprio;
- 3) dalle valutazioni rese dal funzionario del settore tecnico che si avvale della propria organizzazione interna, ed assume informazioni e pareri esterni che avranno riguardo ad informazioni assunte presso i tecnici ed operatori del settore che agiscono sul territorio in sede di apposita commissione;
- 4) dal valore ricavabile dall'incidenza del valore dell'area rispetto a quello del fabbricato.

Il valore di base viene stabilito, in sede di commissione, in £.100.000/mq..

B) Zona territoriale di ubicazione

per cui posto a base 1 il valore dell'area per la zona omogenea di minor valore, individuata con retino verde ed intesa come valore base indicato al precedente punto A) in £.100.000/mq., si applica un moltiplicatore pari a:

- 0,6 per la zona individuata con retino rosa
- 1,2 per la zona individuata con retino marrone
- 1,4 per la zona individuata con retino blu
- 1,6 per la zona individuata con retino viola
- 1,8 per la zona individuata con retino arancio
- 2,0 per la zona individuata con retino giallo
- 2,3 per la zona individuata con retino rosso

Le specifiche zone omogenee vengono definite con apposita cartografia ove, per le zone "B" "C" e "D", vengono colorate le intere zone o comparti e, per le zone "A", vengono colorati i fronti di affaccio corrispondenti all'indirizzo di viario anagrafico in quanto tale parametro è importante per la vicinanza dei servizi e la collocazione in vie di maggior pregio e valore.

C) Superficie fondiaria (solo per le zone produttive "D")

per cui posto a base 1 il valore dell'area fino a 1.000 per la medesima tipologia d'uso si applica un moltiplicatore pari a:

- 0,8 per una superficie da mq. 1.001 fino a mq. 5.000
- 0,6 per una superficie da mq. 5.001 fino a mq. 10.000
- 0,5 per una superficie da mq. 10.001 fino a mq. 25.000
- 0,4 per una superficie superiore a mq. 25.000

non si ritiene di applicare tali moltiplicatori alle altre zone omogenee di P.R.G. in quanto i lotti presentano una limitata superficie fondiaria e, comunque, l'influenza superficie fondiaria/valore è ininfluente.

D) Indice di edificabilità (solo per le zone residenziali "A" e "B")

per cui, per le zone "B", posto a base 1 il valore dell'area "B1" si applica un moltiplicatore pari a:

- 0,9 per le zone "B2"
- 0,8 per le zone "B3"
- 0,7 per le zone "B4"

per le zone "A", posto a base 1 il valore del piano secondo, si applica un moltiplicatore pari a:

- 0,4 per il piano interrato
- 0,6 per il piano seminterrato
- 1,2 per il piano terra

- 1,1 per il piano primo
- 0,9 per il piano terzo
- 0,8 per il piano quarto

considerando tutti i lotti come inedificati e ritenendo, pertanto, che l'indice di edificabilità sia in funzione del numero dei piani esistenti in quanto, non essendo normativamente possibile aumentare superfici e volumi dei fabbricati compresi nel centro storico, la potenzialità è quella già esistente salvo minimi scostamenti che si ritengono non influenti.

Per le altre zone omogenee di P.R.G. non si applica tale parametro, o valore, in quanto gli indici fra sottozone sono pressoché identici.

E) Destinazione d'uso prevista dal PRG

per cui posto a base 1 il valore dell'area edificabile per civili abitazioni senza vincoli si applica un moltiplicatore pari a:

- 0,33 per le aree produttive miste direzionali - artigianali - commerciali
- 0,33 per le aree produttive industriali
- 0,5 per le aree produttive miste industriali - artigianali - commerciali di ristrutturazione
- 0,33 per le aree produttive turistico - alberghiere - direzionali

F) Oneri per lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione

per cui, posto a base 1 il valore dell'area con opere di urbanizzazione si applica un moltiplicatore pari a:

- 0,5 per le sole aree soggette a piano particolareggiato;
- 1,0 per tutte le altre aree.

In relazione alla pendenza media dei terreni, si prevedono i seguenti coefficienti, per le aree non soggette a piano particolareggiato:

- 1,00 per pendenza media minore o uguale al 20%;
- 0,90 per pendenza media maggiore del 20% e minore o uguale al 30%;
- 0,80 per pendenza media maggiore del 30% e minore o uguale al 40%;
- 0,60 per pendenza media oltre il 40%.

Per usufruire della riduzione prevista per le pendenze, i proprietari dovranno produrre perizia giurata corredata da piano quotato e da un calcolo della pendenza media. L'UTC apporrà attestazione di conferma o meno sulla perizia previa eventuale visita in sito.

Le zone BR sono equiparate alle zone B3 previa applicazione di un coefficiente 0,5 per essere soggette a piano particolareggiato ed

a un coefficiente 0,5 per essere edificabili solo sul 50% della superficie.

Alle zone a PEEP già classificate come zone C2, e quindi con applicazione di un coefficiente 0,5 per essere soggette a Piano particolareggiato, viene applicato un ulteriore coefficiente pari allo 0,8 per i vincoli derivanti dalla Legge.18/4/1962 n.167, così come modificata ed integrata dalle leggi 21/7/65 n.904 e 22/10/1971 n. 865.

G) Zone omogenee "E" agricole

Il valore delle aree fabbricabili di tale zone viene determinato non mediante individuazione cartografica ma con una formula da applicare caso per caso in quanto le zone agricole presentano indici di edificabilità molto diversi a seconda dell'uso dei fabbricati con area asservita (o edificabile) variabile conseguentemente caso per caso. Il valore delle aree fabbricabili in tali zone si ottiene dividendo la superficie utile lorda del fabbricato, come definita dal Regolamento Edilizio Comunale per l'indice di edificabilità delle zone B1 (massimo parametro delle zone residenziali), come definito dalle Norme di Attuazione del P.R.G., e moltiplicando il valore ottenuto (corrispondente ai mq. di lotto edificabile parametrato) per il valore base delle aree fabbricabili, come definito all'articolo 2 lettera A).

A tale valore va, infine, applicato un coefficiente di distanza, ritenendo ovvio che ad una minor distanza dal centro del capoluogo corrisponda un maggior valore di mercato, così definito:

- 1,0 per una distanza fino a km.1,000
- 0,8 per una distanza da km.1,001 fino a km.3,000
- 0,6 per una distanza da km.3,001 fino a km.5,000
- 0,4 per una distanza da km.5,001 fino a km.10,000
- 0,3 per una distanza da km.10,001 in poi

G) Rivalutazione

Il valore delle aree fabbricabili sarà rivalutato sulla base degli indici ISTAT a partire dal 01/01/2003.

ARTICOLO 3 VALORE DI STIMA

Il valore calcolato sulla base del metodo di cui al precedente articolo rappresenta un valore medio di stima da confrontare col valore dichiarato dal contribuente.

ARTICOLO 4 DECORRENZA

Per le aree inedificate, già fabbricabili all'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504.

Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al piano regolatore generale, l'imposta si applica dal momento dell'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al piano regolatore generale, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

Per le aree parzialmente edificate e già fabbricabili all'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504 per il valore corrispondente alla capacità edificatoria residua.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero nei casi previsti dalla normativa citata nell'art.5, comma 6 del D.Lgs. 504/92, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga di quanto stabilito nell'art.2 del D.Lgs. 504/92, 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, ricostruito o ristrutturato e comunque utilizzato.

ARTICOLO 5 INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

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 esproprio si ritiene congruo il valore dichiarato.