COMUNE DI PONTECORVO

Area Lavori Pubblici

(Provincia di Frosinone)

P.zza IV Novembre, 1 - tel. 07767621-224/231 - Fax 0776760201 – web: http://www.comunepontecorvo.it, e – mail: tecnico@comunepontecorvo.it

METODO DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

ARTICOLO 1- FINALITÀ

Il metodo determina il valore delle aree edificabili previste nel P.R.G. per l'applicazione dell'imposta municipale unica sugli Immobili alle aree edificabili in sede di prima applicazione.

Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in attuazione di quanto previsto nel decreto legislativo 30 dicembre 1992. n. 504, l'articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e l'art.13, comma 2, del D.L. n. 201 del 06.12.2011.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

In attuazione dell'articolo 2 della legge 30 dicembre 1992 n. 504 per aree edificabili si intendono quelle specificatamente individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale.

Ai finì dell'attività accertativa vengono determinati i valori delle aree di P.R.G.:

B) RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E COMPL.TO
C3) NUOVI INSEDIAMENTI ABITATIVI
C4) NUOVI INSEDIAMENTI ABITATIVI
C5) SERVIZI AGRICOLI
C6) NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI TURISTICI

Che rappresentano la quasi totalità delle aree edificabili oggetto di verifica da parte dell'Ufficio Tributi del Comune.
Le aree PEEP ed artigianali risultano essere state oggetto di determinazione del relativo prezzo con
la deliberazione annuale allegata al bilancio di previsione.
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 dal Piano Regolatore Generale e dagli atti del Comune;
b) effettiva utilizzazione della predetta potenzialità con le seguenti modalità.

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; 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.
Le aree edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti così come sono state individuate ai fini catastali. Queste aree diventano base imponibile in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero così come previsto al sesto comma dell'articolo 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504.

ARTICOLO 3 - PARAMETRI

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alia data del primo gennaio dell'anno di imposizione. Il valore delle aree fabbricabili è direttamente proporzionale alla quantità edificatoria, la quale è espressa dagli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria. Indici che si ricavano dalle norme di attuazione del PRG per ciascuna delle zone in cui è articolato il territorio comunale. Per convenzione il valore di un'area fabbricabile è ricavata in funzione del valore del fabbricato in essa potenzialmente realizzabile. Per determinare il valore di un'area fabbricabile occorre quindi conoscere il valore unitario del fabbricato ipoteticamente realizzabile, la sua superficie ed il suo indice di utilizzazione, nonché l'incidenza percentuale dell'area rispetto al valore del fabbricato finito.
In conclusione per determinare il **VA =** *valore dell'area da ricercare, espressa in Euro* occorrono i seguenti parametri:
S = *superficie del lotto fabbricabile risultante dalla mappa catastale e dalle tavole del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadrati*
UF = *indice di utilizzazione fondiaria, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadri su metri quadrati -mq/mq.*
UT = *indice di utilizzazione territoriale, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadri su metri quadrati -mq/mq.*
SU = superficie utile del fabbricato, si ottiene dal prodotto di S * UF oppure S * UT, in alternativa per le aree parzialmente edificate e edificate si ricava dagli atti della concessione edilizia che autorizza l'ampliamento o l'intervento sull'immobile esistente.
VF =*valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in EURO per metro quadrato di superficie utile (EURO/mq.).*
IA = *incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale - %*

ARTICOLO 4 - CODICE DI ZONA

TABELLE RIASSUNTI VE DEL PARAMETRO "VF" ed "IA"

(Valore del fabbricato in comune commercio)

I valori del parametro "VF" - valore del fabbricato - rilevati sul mercato immobiliare. Banca Dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Pontecorvo periodo m/01/2005 al 30/06/7,006

(MEDIA ALGEBRICA TRA MINIMO E MASSIMO) riassunti nelle seguenti tabelle per microzona catastale **e** codice di zona :

1. **CENTRALE:** CORSO VITTORIO EMANUELE, PIAZZA IV NOVEMBRE, PIAZZA PORTA PIA, VIA LUNGO LIRI, PIAZZA BELVEDERE, VIA ALOSI MASELLA, VIA SANTO STEFANO, VIA SANTA MARIA DI PORTA, LARGO MARCONI

2. **SEMICENTRALE:** VIA PASSIONISTI, VIA MELFI DI SOPRA, VIA LEUCIANA, VIA TRE FONTANE, VIA SAN TOMMASO, PROV.LE ESPERIA, PROV.LE PICO, VIA XXIV MAGGIO, CORSO GARIBALDI VIALE DANTE, V.MELFI, VIA SALVO ACQUISTO, VIA SANTA LUCIA, VIA MATTEOTTI, VIA ALDO MORO, PIAZZA ANNUNZIATA, VIA SAN GIOVANNI BATTISTA

3. **PERIFERICA:** VIA LEUCIANA, VIA RAVANO, VIA FENALE, VIA CAMPO V]NCENZO,VIA QUERCE S.MARIA, VIA SANTA BARBARA, S.OLIVA, VIA – C.DA FABBRICATA, VIA PUCCINI, VIA – C.DA LE CESE, C.DA RAVANO, C.DA MELFI, C.DA TRAVERSA, C.DA S.COSMA E DAMIANO, C.DA – VIA VALLARIO, C.DA TORDONI

INDICE VF (Valore fabbricato ed incidenza costo area)

TABELLE AREE FABBRICABILI

Zona	"VF" - Euro/mq SU		Centrale	Semicentrale	Periferica	Tipologia	UT	"I.A."
	Minimo	Massimo						
B	600,00	1.200,00	900,00	925,00		Ab. Civili	1,67	7%
C3	550,00	1.300,00		925,00	800,00	Ab. Civili	0,50	12%
C3	600,00	1.500,00		1.100,00	950,00	Villini	0,50	12%
C4	450,00	1.300,00		925,00	800,00	Ab. Civili	0,17	20%
C4	600,00	1.500,00		1.100,00	950,00	Villini	0,17	20%
C5	450,00	1.300,00			800,00	Ab. Civili	0,33	10%
C6	450,00	1.300,00		925,00	800,00	Ab. Civili	0,07	25%
C6	600,00	1.500,00		1.100,00	950,00	Villini	0,07	25%

ARTICOLO 5- VALORE DELLE AREE

Per le aree inedificate il valore è stato ottenuto applicando i parametri di cui al precedente articolo 4 alla seguente espressione: **VA/mq = S*UF o UT*VF*IA.**
Per le aree edificate e parzialmente edificate il valore dell'area **VA** si ottiene applicando i parametri di cui al precedente articolo 4 alla seguente espressione: **VA = SU * VF * IA**

Una volta ottenuti i valori, in base anche alle indagini di mercato relative alle quotazioni in essere, la determinazione del calcolo ha valutato un deprezzamento medio del 15% dei risultati ottenuti.
Tale valutazione tiene conto della grave crisi economica in atto e della conoscenza del mercato locale.

Sulla scorta di tali considerazioni si è addivenuti alla seguente valutazione:

TABELLE AREE FABBRICABILI

Zona	Tipologia	Centrale	Semicentrale	Periferica
		€/mq	€/mq	€/mq
B	Ab. Civili	€ 89,00	€ 92,00	€ -
C3	Ab. Civili		€ 47,00	€ 41,00
C3	Villini		€ 56,00	€ 48,00
C4	Ab. Civili		€ 27,00	€ 24,00
C4	Villini		€ 32,00	€ 28,00
C5	Ab. Civili			€ 22,00
C6	Ab. Civili		€ 13,00	€ 11,00
C6	Villini		€ 16,00	€ 13,00

Valori anni precedenti ai fini dell'accertamento

Per quanto attiene i valori relativi agli anni precedenti si farà opportuno riferimento alle tabelle approvate con deliberazione di Giunta Comunale 281 del 06/10/2006 e relativi coefficienti di rivalutazione ISTAT.

ARTICOLO 6- AGGIORNAMENTO

I valori delle aree determinate in base ai precedenti articoli saranno rivalutati periodicamente, annualmente sulla base degli indici ISTAT.

Tali valori saranno determinati dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento dello tabella allegata.

ARTICOLO 7- ULTERIORE COEFFICIENTE DI RIDUZIONE

Coefficienti di riduzione per vincoli edificatori

Aree edificabili soggette a vincolo di destinazione per opere di pubblica utilità	0
Aree soggette a gravami che ne impediscono o rendono onerosa l'edificazione	0.80
Aree di superficie inferiore al lotto minimo previsto dal vigente regolamento edilizio e dalle norme di attuazione del P.RG.	0.50
Aree soggette a limitazioni effettive della superficie realizzabile in conseguenza della distanza dai fabbricati esistenti (Calcolo della percentuale di effettiva possibilità edificatoria ai fini della determinazione del valore del fabbricato)	%

ARTICOLO 7- 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 , in caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione del fabbricato, di intervento di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nelPart.2 dello stesso D.lgs 504/92, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- Nel caso in cui l'immobile ricada nelle Zone Agricole del Piano Regolatore Generale e fosse sprovvisto dei requisiti di ruralità, l'area fabbricabile sarà per analogia comparata alle aree edificabili della Zona Territoriale C5.

ARTICOLO 8 - AREE NON DISCIPLINATE DALLA PRESENTE DELIBERAZIONE

- Le aree, comunque edificabili, non comprese nel presente provvedimento saranno, comunque, assoggettate al tributo ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n° 504

Dispone, altresì,:

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 6 del D.Lgs. 504/92, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti tempestivamente versate sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.
2. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza di imposta versata a tale titolo.
3. In deroga a quanto disposto nel precedente comma. 2 del presente articolo, qualora il soggetto passivo nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale abbia dichiarato o definitivo a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato al fine dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.

Tabella b)

INDIVIDUAZIONE AREE A **RISCHIO PER TIPOLOGIA** ELEMENTI TENDENTI AD UNA DIMINUZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI.			
A) ZONE DI TUTELA E PROTEZIONE IDROGEOLOGICA			**%** RIDUZIONE
Aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva			**100%**
Aree critiche recuperabili			**40 %**
Aree con penalità gravi o medie			**20 %**
Aree con penalità leggere			**10 %**
Aree soggette a fenomeni di esondatone			**10 %**
Aree di rispetto idrogeologico			**10%**
Aree di protezione idrogeologica			**0 %**
Aree a controllo sismico			**0 %**
Aree senza penalità geologiche			**0 %**
B) PRESENZA DI PARTICOLARI SITUAZIONI OGGETTIVE			**%** RIDUZIONE
Aree di rispetto e protezione	Particella fondiaria per la parte ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale		**100 %**
	Particella fondiaria per la parte ricadente nella fascia di rispetto monumentale		**100 %**
	Particella fondiaria per la parte ricadente nella fascia di rispetto stradale e dei depuratori		**40%**
	Particella fondiaria per la parte con destinazione urbanistica verde di pertinenza stradale		**40%**
	Servitù di metanodotto/elettrodotto/fognatura per la parte asservita		**40 %**
	Particella fondiaria per la parte ricadente nella fascia di rispetto dei fiumi		**50%**
Aree con penalità generiche		Altre servitù prediali pubbliche e private	**20%**
	*	* Falda affiorante	**20 %**
	*	* Pendenza superiore al 30%	**10 %**
	*	* Eccezionali opere di adattamento del terreno necessari per la costruzione	**10%**

* L'esistenza di falda affiorante, di pendenza superiore al 30% o di condizioni eccezionali dell'area che giustifichino oneri per lavori di adattamento del terreno, finalizzati alla costruzione dell'opera, devono essere provati a cura del contribuente, mediante perizia asseverata da tecnico idoneo. In tal caso l'Ente può comunque provvedere all'accertamento d'ufficio per la verifica delle dichiarazione, con l'adozione dei provvedimenti conseguenziali in caso di false o mendaci attestazioni.

Le percentuali di abbattimento di cui alla tabella sopra riportata sono applicabili alla sola superficie della particella interessata dalla condizione particolare e penalizzante che condiziona le possibilità edificatorie.

Le percentuali di riduzione di cui al punto A) non sono cumulabili tra loro. Le percentuali di riduzione di cui al punto B) non sono cumulabili tra loro.

Tabella c)

INDIVIDUAZIONE ELEMENTI DETERMINANTI PER LA RIDUZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER ASSENZA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .

➢ assenza di Strade	6%
➢ assenza di Fognatura	6%;
➢ assenza di Rete idrica	6%;
➢ assenza di Pubblica Illuminazione	6%;
➢ assenza di Gas, Telecom ed Enel 6%	(2% ognuna);

Le percentuali di abbattimento di cui alla tabella sopra riportata sono applicabili sino ad un massimo del 30% sul valore assoluto dell'area fabbricabile.