



COMUNE di BUSSOLENO

PROVINCIA DI TORINO

AREA URBANISTICA

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Tutto quanto espresso in questa relazione riprende i contenuti espressi dal Regolamento Comunale sull'I.C.I.
2. Per aree fabbricabili si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano Regolatore approvato dal Comune.
Questa relazione determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per le aree fabbricabili e l'accertamento del valore delle aree stesse.
3. Le aree fabbricabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.R.G.C. come segue:

B-B/Rc Bs/Rc	residenziale di completamento, parti di territorio per le quali il P.R.G.C. prevede il completamento delle aree edificabili rimaste libere
Bs-B/Rs Bs/Rs	residenziale di saturazione, parti del territorio nelle quali le aree edificabili risultano sature. Gli interventi volti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificato sono consentite esclusivamente nei lotti liberi così come previsto dal piano
C	residenziale di espansione, parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali privati
C PEPP	residenziale di espansione popolare, parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali di edilizia economica e popolare conformi alla legge 18/04/1963 n.167 e successive modifiche ed integrazioni
DIA1	attività produttive piccole industrie, artigianato e commercio parti di territorio, libere o scarsamente edificate, destinate in prevalenza, a nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale e commerciale
Ds	parti di territorio definite come le precedenti, completamente utilizzate. Gli interventi volti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificato sono consentite esclusivamente nei lotti liberi così come previsto dal piano
At	Area per la rilocalizzazione delle aree in classe IIICa

4. In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art.5 Decreto Legislativo 504/92 s.m.i., il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.
 - a) 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.
 - b) Per *valore medio* si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona territoriale relativi ad un'area fabbricabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente uso residenziale/produttivo e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.
 - c) Nella formulazione della stima per la determinazione del *valore medio* si è tenuto conto di indagini effettuate presso gli operatori immobiliari e dalle informazioni riscontrabili

nei documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, quali ad esempio gli atti notarili, ecc.

d) Pertanto si può stabilire:

per le aree uso residenziale i seguenti valori:	
il valore minimo di euro	€. 40.00/mq
il valore massimo di euro	€. 90.00/mq
il valore medio di euro	€. 65.00/mq
per le aree uso produttivo i seguenti valori	
il valore minimo di euro	€. 40.00/mq
il valore massimo di euro	€. 70.00/mq
il valore medio di euro	€. 55.00/mq

5. Il *valore medio* sarà adattato ad ogni singola zona tramite l'applicazione dei coefficienti (punti 7-8-9) contenuti nei parametri successivamente elencati, che terranno conto di diversi fattori:

- a. zona territoriale di ubicazione
- b. destinazione d'uso prevista dal P.R.G.C.
- c. vincoli

6. 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 successivi articoli rappresenta un *valore medio minimo* da confrontare con il valore dichiarato
- b) resta comunque inteso che dovrà essere preso come riferimento il valore dell'area dichiarato nei documenti di compravendita, ecc., nel caso in cui risulti superiore al valore medio minimo calcolato con i parametri di detto regolamento.

7. Il *valore medio* è oggettivamente incrementabile/diminuibile, in base alle caratteristiche tipologiche e di mercato del territorio, delle seguenti percentuali:

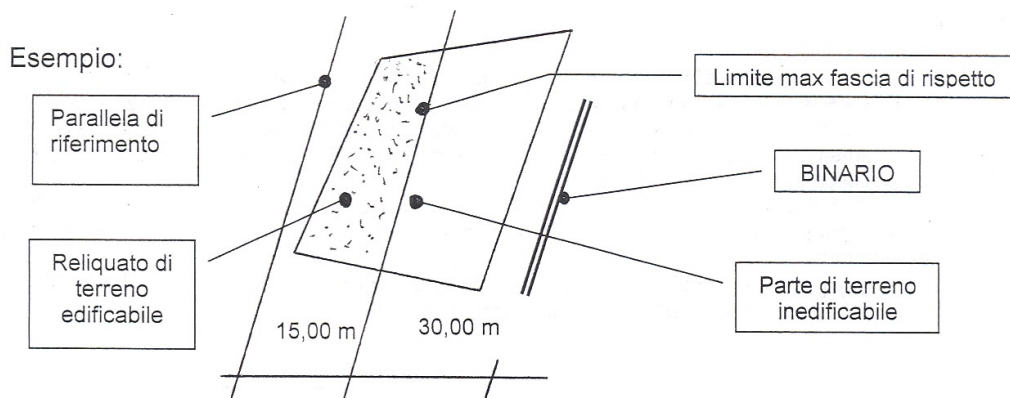
AREE DI PIANO REGOLATORE		
Per le aree residenziali di completamento	B B/Rc Bs/Rc	Coeff .0,90
Per le aree residenziali sature	Bs B/Rs Bs/Rs	0,90
Per le aree residenziali di espansione	C	1,00
Per le aree residenziali di espansione popolare	C pepp	0,80
Per le aree attività produttive	DIA1	1,00
Per le aree attività produttive sature	Ds	0,80
Per le aree destinate alla rilocalizzazione	At	0,60

8. Il *valore medio* è obiettivamente influenzabile da eventuali vincoli di carattere urbanistico, idrogeologico, ambientale, ecc.

VINCOLI		
Descrizione	Fino al 31/12/2010	Dal 01/01/2011
a) DLgs.42/04 aree entro i 150 metri dalla Dora e dal Rio Gerardo	Coeff. 0,90	Coeff. 0,90
b) DLgs.42/04 aree entro 150 metri rispetto altri Rii	0,90	0,90
c) L.56/77 – fascia di rispetto a fiumi e torrenti – canali	0,80	0,80
d) Fascia di rispetto elettrodotto – 5 metri dal filo	0,80	0,80
e) Fascia di rispetto ferrovia – 30 metri dal binario	0,80	0,80
f) Vincolo geologico di piano		
Classe I	1,00	1,00
Classe II	1,00	1,00
Classe IIIb2	0,40	0,10
Classe IIIb3	0,20	0,10

Nota di riferimento ai punti c);d);e) della tabella di cui sopra:

Nel caso in cui la fascia di rispetto al vincolo crei un reliquato di terreno edificabile e non utilizzabile singolarmente, in quanto il terreno edificabile ricade in un'area individuata dalla parallela posta a 15,00 m. dal limite massimo della fascia di rispetto, si dovrà applicare una percentuale di abbattimento al valore medio, riferito all'intera proprietà, di 0,50.



9. Altro elemento che incide sul valore medio è la potenzialità edificatoria. Pertanto, si è ritenuto opportuno rimodulare i valori base mediante l'applicazione di appositi coefficienti ricavati, per ciascuna area, con riferimento agli indici di edificabilità/copertura previsti dal vigente P.R.G.C.

Indice di cubatura mc/mq	Coeff.
Uguale a 0.50	1.00
Maggiore a 0.50	1.30

10. Se il terreno ha una superficie territoriale inferiore o uguale a 250mq e/o con un lato inferiore o uguale a mt.15 si applica un coeff. riduttivo di 0.80
11. Nel caso in cui l'area edificabile risulti un reliquato, così come riportato nella dichiarazione di rinuncia all'edificabilità allegata all'accordo tra i proprietari del comparto, la stessa sarà esonerata dall'I.C.I. in quanto dovrà essere oggetto di variante di piano regolatore al fine di renderla area saturo.
12. In caso di varianti al vigente Piano regolatore o nuovo Piano Regolatore si procederà nel seguente modo:
- a) Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili o per quelle che saranno destinate alla fabbricazione, da eventuali modifiche al P.R.G.C., l'imposta è

dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

13. In caso di fabbricato in corso di costruzione, è assoggettato all'imposta a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettiva occupazione dell'immobile

14. Il "*valore medio minimo*" di cui agli artt. precedenti, sarà rivalutato sulla base degli indici I.S.T.A.T.

- a) 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 minimo* dovrà essere rideterminato sulla base dei seguenti coefficienti riduttivi:

Coeff. ISTAT	
	Per il 2010
0.97	Per il 2009
0.94	Per il 2008
0,91	Per il 2007
0,88	Per il 2006
0,85	Per il 2005

15. Aggiornamenti/Rideterminazioni

- a) I nuovi valori dei coefficienti o moltiplicatori saranno aggiornati nel momento in cui l'Ente adotta varianti ai vigenti strumenti urbanistici generali attuativi, nel caso in cui vengano modificati eventuali vincoli imposti da leggi statali e regionali, o quando l'Amministrazione lo ritenga necessario con apposita delibera del Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio Tributi, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi
- b) L'Ufficio Urbanistica si riserva la facoltà di rideterminare il *valore medio minimo* nel caso in cui per evidenti e oggettive richieste/offerte di mercato tale valore supera quello determinato con l'aggiornamento di cui al punto 13
- c) Rimane comunque vincolante la rideterminazione del valore medio al quinto anno dalla data della presente delibera e per i successivi quinquenni.

16. Per tutte le indicazioni procedurali non espressamente riportate occorre far riferimento alla vigente legislazione in materia.