

All. A) delibera C.C. n. 6/2008

COMUNE DI MOROLO
(PROVINCIA DI FROSINONE)

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE
DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE
EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. 6/08

Art. 1 – Finalità

1. Il regolamento determina le modalità di applicazione dell'imposta comunale sugli immobili alle aree edificabili previste nel vigente Piano Regolatore Generale.

Art. 2 – Definizioni

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nella legenda allegata alle Tavole del P.R.G. e regolamentate dalle norme di Piano in esso allegate.

Art. 3 – Parametri di valutazione dell'area

1. In base a quanto previsto dal comma 5 del D.Lgs. 504/1992 e all'art. 11 del regolamento ICI approvato con delibera C.C. n. 15 del 28/02/2002 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il valore medio dell'area sarà determinato sulla base dei seguenti parametri di riferimento:

- a) Valore determinato dall'ufficio tecnico comunale tramite apposita relazione di stima che tenga conto in particolare degli atti di trasferimento dei terreni;
- b) Nel periodo di piano adottato si applicherà una riduzione del valore del terreno determinato con piano approvato
- c) Si applicheranno dei coefficienti di riduzione in relazione ai pesi ed ai vincoli all'edificazioni esistenti nelle zone stabilite dal piano;

Art. 4 – Formula utilizzata per il calcolo del valore delle aree fabbricabili

1. Il calcolo dell'area si ottiene con l'utilizzo della seguente formula:

Valore aree fabbricabili = valore di cui alla tabella allegata A) ridotto delle eventuali riduzioni previste (stessa tabella).

Art. 5 – Confronto con il valore dichiarato.

1. Il confronto del valore venale determinato con quello dichiarato verrà effettuato con le seguenti modalità:

A) Il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai punti precedenti artt. 3- 4 rappresenta un valore medio da confrontare con il valore dichiarato;

B) nel caso in cui il valore dichiarato sia inferiore al valore di stima o nel caso di omessa dichiarazione l'Ufficio procede nel modo che segue:

1- Comunica al proprietario il maggior valore con l'invito a controdedurre entro gg. 30 dalla notifica esponendo le proprie ragioni e i fattori che possano diminuire il valore di stima;

2- Emette motivato avviso di accertamento in cui si contesta integralmente il maggior valore dell'area, nel caso di mancata risposta alla comunicazione o nel caso di controdeduzioni ritenute infondate.

2 - Nel caso di controdeduzioni avverso l'accertamento di cui al sub 2), pervenute entro il termine previsto e ritenute fondate, il Comune procede all'annullamento o alla rettifica in sede di autotutela;

C) Non si darà luogo ad accertamento di maggior valore, nel caso in cui l'imposta comunale sugli

immobili dovuta per le aree edificabili risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti

nella tabella allegata al presente regolamento.

Art. 6 – Competenze.

1. L'ufficio tributi e l'ufficio tecnico, collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili.

2. Spettano all'ufficio tributi la notifica del valore di stima, la raccolta delle controdeduzioni, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta, e, più in generale, la responsabilità del buon andamento del servizio e del rapporto con il pubblico.

3. Spettano all'ufficio tecnico l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore di stima, l'esame

delle controdeduzioni e l'aggiornamento del valore delle aree.

Art. 7 – 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 della loro adozione in base alle nuove destinazioni urbanistiche.

Art. 8 – Aggiornamento.

Nel caso intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili il nuovo valore sarà rideterminato dal Consiglio Comunale prima dell'approvazione del Bilancio di riferimento.



ALLEGATO B) DEL CC. 6/08

COMUNE DI MOROLO

Provincia di Frosinone

UFFICIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta sugli immobili (I.C.I.) istituita con Decreto legislativo n° 504/1992.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dal competente Ufficio del Territorio che costituiscono il parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta I.C.I.

Per determinare il valore delle aree edificabili in maniera puntuale occorre procedere attraverso le indicazioni fornite dalla normativa sopra richiamata, determinare i valori corrispondenti alla reale situazione di mercato.

Il Comune, seguendo le indicazioni della normativa deve individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di fornire ai contribuenti uno strumento per il versamento dell'imposta dovuta in modo da ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

Il Comune infatti non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello determinato e di riferimento.

La metodologia utilizzata per determinare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, sulla base dell'art. 5, comma 5, del D.L.gs 504/1992, è stata la seguente:

1. Zona territoriale omogenea secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della GR n° 224 del 21/4/2006;
2. Destinazione d'uso consentita;
3. prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella determinazione dei valori di stima pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge, adottando criteri di valutazione mirati a rendere corretti e veritieri i valori di riferimento delle aree edificabili per ciascuna zona di PRG.

Il territorio comunale, ai fini della gestione urbanistica, è suddiviso nelle seguenti zone, per la cui individuazione è necessario l'utilizzo delle tavole di PRG nelle quali sono riportate la destinazione d'uso e quindi l'edificabilità o meno delle stesse:

- **Zona "A"**, per il valore storico-culturale e ambientale della sua edilizia e del suo tessuto urbanistico. La zona è completata da una fascia di rispetto al fine di salvaguardare la intellegibilità della sua vista d'insieme e la sua qualità paesaggistica.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso in questa zona sono ammessi: residenze, botteghe artigianali, uffici, pubblici servizi, attrezzature ricreative e culturali, esercizi commerciali e turistico-ricettivi compatibili con i richiesti standards igienico-sanitari e con il rigoroso rispetto della tipologia edilizia storica.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni e delle attività produttive artigianali purché non diano luogo a fenomeni di inquinamento incompatibili con la utilizzazione residenziale circostante.

- **Zone "R"**, per la riqualificazione delle condizioni urbanistiche e ambientali del territorio già impegnato da processi di urbanizzazione.

Tale zonizzazione è stata articolata in due distinte sottozone **RU.R** - Riqualificazione Urbanistica per Ristrutturazione e **RU.C** - Riqualificazione Urbanistica per Completamento, in relazione alla modalità e alla finalità che caratterizzano gli interventi previsti; le due sottozone integrano le complementari esigenze di riconferire compiutezza formale agli agglomerati insediativi preesistenti e reidoneizzare l'edilizia caratterizzata da insufficienti standards prestazionali, nonché migliorarne la qualità civile e ambientale.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso in questa zona sono ammessi:

ZONA RU.R: Le destinazioni d'uso permesse, fatte salve le eventuali limitazioni altrimenti espressamente previste, sono quelle relative alla residenza e alle attività di servizio, produttivo e professionale, esercitate da privati con esclusione di quelle comportanti attività moleste o comunque incompatibili con la residenza, (autocarrozzerie, officine meccaniche, impianti di verniciatura, commercio ed utilizzazione di prodotti nocivi per la salute, ecc.) di disturbo per la

qualità ambientale o quelle comunque ritenute tali da responsabili dell'igiene pubblica.

ZONA RU.C: Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le limitazioni ove altrimenti espressamente previste, sono quelle relative alla residenza e alle attività di servizio, produttive e professionali, esercitate da privati con esclusione di quelle comportanti attività moleste o comunque incompatibili con la residenza, (autocarrozzerie, officine meccaniche, impianti di verniciatura, commercio ed utilizzazione di prodotti nocivi per la salute, ecc.) di disturbo per la qualità ambientale o quelle comunque ritenute tali dai responsabili dell'igiene e della salute pubblica.

- **Zone "D"**, destinate all'insediamento di imprese attive nel settore dell'artigianato di produzione e dei relativi servizi. Nel P.R.G. è stata localizzata una zona compresa tra i tracciati delle linee ferroviarie Roma - Napoli e quello della T.A.V.

Altre attività, statisticamente afferenti al settore artigianale ma caratterizzate nella produzione di beni e servizi nel campo della tradizione e della cultura gastronomica troveranno possibilità d'insediamento all'interno delle zone di riqualificazione urbanistica ovvero della zona "F TP".

- **Zone "E"**, destinate a mantenere o recuperare il potenziale produttivo delle coltivazioni in atto anche ai fini della salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali.

Tale zonizzazione è stata articolata in tre distinte sottozone:

ZONA E1 agricola di recupero paesaggistico;

ZONA E2 agricola di tutela conservativa;

ZONA E3 agricola di tutela agro-solvo.pastorale

- **Zone "F"**, per le quali si prevede la possibilità di localizzare le attività (pubbliche o private) di livello generale destinate ad assicurare i servizi al cittadino e più complessivamente per il territorio. Nella generalità esse sono finalizzate al raggiungimento di livelli qualitativi più elevati per la vita quotidiana e per le attività produttive in genere ma anche per rendere possibile l'affermazione di un uso turistico del territorio fondato sul recupero e sulla valorizzazione delle risorse culturali, storiche e ambientali presenti.

Tale zonizzazione è stata articolata in quattro distinte sottozone:

ZONA F SR per impianti sportivi e ricreativi;

ZONA F ST per impianti sportivi territoriali;

ZONA F TP per servizi territoriali polifunzionali;

ZONA F SI per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio.

- **Zone "V"** , attraverso le quali si persegue l'obiettivo di assicurare una dotazione di spazi qualificati e volti a soddisfare sia le esigenze dei cittadini che della tutela dei beni ambientali, archeologici e storico paesaggistici presenti sul territorio.

Tale zonizzazione è stata articolata in due distinte sottozone:

ZONA V PA per il verde pubblico attrezzato;

ZONA V PRV verde privato di valore storico paesaggistico.

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Come innanzi detto, siccome non esistono dati assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore venale imponibile delle aree fabbricabili, si è ritenuto di individuare i valori desunti, sulla base di fonti informative diverse, mettendo a confronto:

- i valori forniti da agenzie immobiliari di riconosciuta professionalità;
- rogiti di compravendita;
- perizie giurate;
- i valori di cui alle tabelle dell'Agenzia del Territorio di Frosinone.

In particolare per i comparti di edilizia residenziale si è tenuto conto dei reali valori desunti da transazioni e compromessi di vendita stipulati per la fattispecie di terreni ricadenti nel territorio del Comune di Morolo , intervenuti nel periodo temporale nel quale era stata redatta la precedente relazione di stima .

Tale criterio di stima comparativa dei valori desunti sulla base dei metodi di cui sopra, ha consentito di giungere alla determinazione dei valori medi che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

SITUAZIONI CHE INCIDONO SUL VALORE VANALE DELLA AREE FABBRICABILI.

Nella valutazione della aree fabbricabili possono riscontrarsi situazioni urbanistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, determinando in maniera oggettiva una riduzione del suo valore.

Nel caso specifico del Comune di Morolo, il Piano Regolatore Generale non prevede l'espansione edilizia su aree o singole particelle di terreno autonomamente utilizzabili, per cui l'edificazione è soggetta :

1. Per le zone **R UC** al rispetto di Piani Quadro di riferimento che presuppongono l'accordo tra proprietari al fine del raggiungimento di almeno il 50% della superficie territoriale della rispettiva Zona **R UC**, come recepito con deliberazione consiliare n° 2 del 9/3/2007;
2. Per le zone **D, F SR, F TP, F SI**, l'intervento edilizio subordinato alla approvazione di un piano attuativo secondo quanto previsto dalla NTA del Piano Regolatore Generale,

Sulla base della individuazione di una tipologia limitativa della utilizzazione edificatoria dell'area, si ritiene di dover attuare una riduzione del valore venale dell'area del 30% in relazione, appunto, alla non autonoma edificabilità delle aree soggette a vincolo procedurale come disciplinato dalla norme tecniche di attuazione del PRG e successive deliberazioni consiliari con le quali sono state recepite le modifiche introdotte dalla regione Lazio in sede di approvazione dello strumento urbanistico, ad eccezione dei terreni oggetto di compravendita e riferiti al comparto edificatorio "Case Schiavi Est" per le quali va tenuto in considerazione il valore risultante dai rogiti notarili e per i quali lo jus edificandi si è compiuto avendo il Comune rilasciato il permesso di costruire n° 15/2007.

Ci sono dei comparti inoltre (F TP, F SR e Villa Romana) che ricadono del tutto o in parte in aree sotto tutela dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, per le quali l'edificazione è subordinata ad ulteriori nulla-osta o autorizzazioni. Per queste aree si applica una ulteriore riduzione del 30% del valore commerciale.

In particolare per il comparto F TP (Servizi territoriali polifunzionali), che dovrà essere oggetto di variante al Piano Regolatore, si applica una ulteriore riduzione del 20% del valore dell'area per le motivazioni di cui al comma precedente.

Infine, nel periodo intercorrente tra l'adozione del PRG avvenuta in data 30 marzo 2001 e la sua approvazione da parte della Regione avvenuta in data 21 aprile 2006, in relazione alla aleatoria potenzialità edificatoria delle aree ed all'incerto valore del bene sul mercato, (come accaduto nel caso del PRG del per il quale si sono dovute registrare modificazioni tra il testo adottato e quello definitivamente approvato della Regione Lazio), per le aree in questione si applica un riduzione del valore dell'80%.

Quanto sopra viene sintetizzato nella allegata tabella di suddivisione delle zone con i relativi valori, rielaborata a seguito di parere tecnico sull'emendamento al bilancio prot. n° 3837 del 3/6/2008 a firma di Fiaschetti Luigi

Morolo, lì 4 giugno 2008

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Ignazio Moriconi

ZONE DI P.R.G.	ART. N.T.A. P.R.G.	SUPERFICIE (MQ)	VALORE COMM. €/MQ.	VALORE RIDOTTO 30% PER VINCOLO PROCEDURALE (Formazione comparto e assegnazione aree)	VALORE RIDOTTO ULT.30% PER VINCOLO AUTORITA' BACINO	VALORE RIDOTTO ULT.20% PER RIDEFINIZIONE COMPARTO IN VARIANTE DI P.R.G.	VALORE RIDOTTO 80% PER GLI ANNI 2003-2004-2005
CASE SCHIAVI EST	9		25,00	17,50			5,00
CASE SCHIAVI OVEST	9		25,00	17,50			5,00
CERQUOTTI	9		25,00	17,50			5,00
COLLE PIZZUTO	9		25,00	17,50			5,00
LA MURATA	9		25,00	17,50			5,00
LE POZZE NORD I°	9		25,00	17,50			5,00
COMPARTO							
LE POZZE NORD II°	9		25,00	17,50			5,00
COMPARTO							
LE POZZE SUD	9		25,00	17,50			5,00
VILLA ROMANA	9		25,00	17,50			5,00
FTP SERVIZI	16		25,00	17,50	10,00		5,00
TERRITORIALI						5,00	5,00
POLIF.							
FSR IMPIANTI	14		15,00	10,50	8,00		3,00
SPORTIVI							
RICREATIVI							
D. INSEDIAMENTI	10		20,00	14,00			4,00
PRODUTTIVI							
F SI NODO	17		12,00	8,40			1,20
INTERSCAMBIO							
ASI	16		20,00	14,00			
	NTA Piano Asi						

DALLA DATA DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE NON SI APPLICA PIU' ALCUNA RIDUZIONE