



COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA
PROVINCIA DI PADOVA

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE
DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Deliberazione di Consiglio Comunale n° 12 del 20/04/2007

ART. 1 - AMBITO E SCOPO

Il presente regolamento determina i valori venali minimi delle aree edificabili per l'imposizione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al d.lgs. 504/92, al fine di limitare il potere d'accertamento del Comune, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

ART. 2 - DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

Un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed e), del d.p.r. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 viene comunque utilizzato. La superficie da considerare ai fini del presente comma, è costituita dall'unità immobiliare autonomamente censita al catasto terreni, su cui insiste il fabbricato. Qualora tale superficie sia collocata in zona Z.T.O. E) dello strumento urbanistico generale adottato dal Comune, la superficie da considerare non può eccedere il quadruplo dei metri quadrati di sedime del fabbricato.

ART. 3 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Il territorio comunale è suddiviso per zone omogenee individuate secondo parametri rispondenti a perimetrazioni fisico-geografiche, a dotazioni di infrastrutture e servizi, alle previsioni di sviluppo della strumentazione urbanistica vigente.

Per la suddivisione del territorio a scopo edificatorio, si rinvia allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, anche se non ancora approvato dalla Regione.

ART 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

La determinazione del valore venale minimo da assumere per il calcolo dell'imposta avviene per metro quadrato. Qualora il valore venale in comune commercio di un'area fabbricabile, indicato nel rogito notarile o in altri atti, pubblici o privati, di trasferimento o di costituzione di diritti reali, risultasse maggiore di quello come sopra determinato, l'imposta dovrà essere calcolata, nei successivi periodi, sul valore ivi indicato.

ART. 5 – ZONE ESCLUSE

Per le zone non contemplate nella tabella allegata, ma rilevanti ai fini dell'imposizione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al d.lgs. 504/92 e da assoggettare come aree edificabili, si applicano i valori delle zone ricadenti nella categoria Z.T.O. C2 di espansione non urbanizzate, dello strumento urbanistico generale adottato.

Art. 6 – FONDO INTERCLUSO

Ai terreni edificabili, non serviti direttamente da strada residenziale comunale o privata, si applica una riduzione del 20% del valore stabilito per la categoria di appartenenza.

La riduzione di cui al comma precedente, non si applica nei casi in cui i terreni per accedere alla strada comunale o privata, siano posseduti anche in quota parte dallo stesso titolare di diritti reali del fondo intercluso.

ART. 7 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il 01/01/2007.

TABELLA DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI

Zona Territoriale Omogenea	Valore al metro quadrato	note
A1 Centro storico	€ 51,50	
A2 Centro storico	€ 51,50	
B1 Zona di completamento edilizio	€ 62,00	indice edificabilità 1,3 metro cubo/mq
B2 Zona di completamento edilizio	€ 46,50	indice edificabilità 1,0 metro cubo/mq
B3 Zona di completamento edilizio	€ 46,50	indice edificabilità 1,0 metro cubo/mq
C2 zona di espansione residenziale	€ 68,00	Con strumento attuativo vigente – piano di lottizzazione
C2 zona di espansione residenziale non urbanizzata	€ 25,00	Aree di espansione residenziale non urbanizzate
D1 zona produttiva artigianale, industriale, commerciale, urbanizzata	€ 46,50	
D1 aree di espansione produttiva non urbanizzate	€ 12,50	soggette a strumento attuativo pubblico
D2 aree di espansione produttiva non urbanizzate	€ 12,50	soggette a strumento attuativo pubblico
Fascia di rispetto	€ 4,00	Rispetto cimiteriale, stradale, depuratore, fluviale
Aree per servizi	€ 10,00	
Per le aree edificabili comprese nella lottizzazione Alessia (via E. Toti), di iniziativa pubblica, i valori sono ricavabili dagli atti di compravendita		