

# **COMUNE DI CALASCIBETTA**

Provincia regionale di Enna

## **REGOLAMENTO COMUNALE DELLE AREE EDIFICABILI**

Approvato con delibera di C.C. n.28 del 17/05/2004

Art. 1  
POTESTA' REGOLAMENTARE

- 1) L'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 15/12/1997 ha attribuito ai comuni potestà regolamentare generale delle proprie entrate, anche di natura tributaria.
- 2) Il presente regolamento è emanato nel rispetto della normativa sopra richiamata.
- 3) Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni generali di legge vigenti per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività d'accertamento, riscossione, sanzioni, agevolazioni e contenzioso.

Art.2  
FINALITA'

- 1) Il Regolamento determina e disciplina le modalità d'applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nello strumento urbanistico e determina i criteri di stima.
- 2) Il Regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia d'applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

Art.3  
DEFINIZIONI

- 1) Per area edificabile, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., s'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici vigenti generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive d'edificazione.
- 2) Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art. 2 comma 1, lettera b, del Decreto Legislativo n. 504/1992 è sufficiente la previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico vigente, dal momento in cui questo risulta definitivamente approvato ed esecutivo.
- 3) Le aree fabbricabili acquistano natura edificatoria solo in presenza dello strumento urbanistico già perfezionato.
- 4) Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole dell'attuale vigente Programma di fabbricazione e successivamente nelle tavole del P.R.G. quando questo sarà approvato.
- 5) Le aree edificabili si dividono in due tipi:
  - i comparti e i lotti non ancora edificati;
  - i comparti e i lotti parzialmente edificati.

Art.4  
PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 Decreto Legislativo 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione. Il valore medio delle aree sarà determinato sulla base di parametri che saranno fissati, entro 30 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, dall'Ufficio Tecnico Comunale in conformità a quanto previsto dal successivo art. 15.

#### Art.5

### AREE EDIFICABILI CHE RICHIEDONO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Le aree edificabili di cui allo strumento urbanistico vigente che necessitano di piano di lottizzazione acquistano il pieno Ius edificandi solo dopo l'approvazione del piano di lottizzazione, da parte del Consiglio Comunale.

#### Art.6

### FONDI INTERCLUSI

- 1) Non costituisce area edificabile il lotto di terreno che per la sua dimensione, conformazione fisica, e non essendo accorpabile ad altri lotti confinanti poiché racchiuso dall'esistente edificazione con aree asservite e dalle superficie di terreno destinate a strade pubbliche o private o ad altri spazi di uso pubblico, non consente di fatto l'edificazione di alcun tipo di fabbricato.
- 2) Non è considerato in ogni caso fabbricabile il lotto di terreno di superficie fino a mq. 100, salvo il caso in cui sul medesimo è possibile il rilascio della concessione edilizia ad edificare.
- 3) Non trovano applicazione le norme di cui ai precedenti commi 1 e 2 nelle condizioni in cui il lotto intercluso può essere trasferito ai confinanti i quali potrebbero utilizzarlo ai fini edificatori
- 4) L'ufficio tecnico comunale nello stabilire il valore dell'area, dovrà attestare se la stessa è fabbricabile; il contribuente potrà controdedurre comunicando le proprie ragioni ed i fattori decrementativi del valore di stima e sulle stesse, l'UTC determinerà l'aumento o la riduzione del valore dell'area.

#### Art.7

### AREE ASSERVITE AL FABBRICATO

Le aree che risultano asservite al fabbricato mediante formale atto di asservimento e le pertinenze del fabbricato ai sensi dell'art. 2 comma 1, lettera a) del D.Lgs n. 504/1992, non sono considerate edificabili.

#### Art.8

### COME SI OTTIENE L'AREA EDIFICABILE

L'area edificabile si ottiene dall'area totale della proprietà (o lotti) considerata detrando le porzioni che, per vincoli dello strumento urbanistico o per legge, sono sottratte all'uso edilizio poiché destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, o ad altri usi di interesse generale da cedere al Comune.

#### Art.9

### AREE CONSIDERATE NON FABBRICABILI

Le aree utilizzate per attività agro-silvo-pastorali non sono considerate fabbricabili ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera b del D.Lgs n. 504/92 alle seguenti condizioni:

- a) in ottemperanza alle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 58 D.Lgs. 446/1997, il soggetto passivo dell'I.C.I. deve essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, da comprovare con idonea documentazione;
- b) la quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicate all'attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare, se costituito, deve comportare un reddito superiore al 50% del reddito lordo totale prodotto nell'anno precedente ai fini delle Imposte Dirette.

Il soggetto passivo dell'imposta, trovandosi nelle condizioni di cui sopra, dovrà inoltrare richiesta dell'agevolazione al Comune, entro il mese di Giugno dell'anno di competenza.

#### Art.10

### VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

Non possono ritenersi edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici, quali vincoli cimiteriali, rispetto dell'abitato, vincoli idrogeologici, rispetto di grandi attrezzature, parco privato, tutela dei corsi d'acqua, servitù paesaggistici, vincoli archeologici, distanza dal bosco naturale e dai corsi d'acqua.

#### Art.11

### RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ DI AREE

- 1) Per le aree divenute non edificabili a seguito di mutati strumenti urbanistici, si concede il rimborso degli ultimi cinque anni della maggiore somma versata tra l'imposta dovuta in base al valore calcolato ai sensi del comma 7 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992 e l'imposta dichiarata, dovuta e versata sul valore determinato ai sensi del comma 5 dell'art. 5 della stessa legge, quale area edificabile.
- 2) Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata opera alcuna di qualsiasi natura sulle aree interessate.

#### Art.12

### POSSIBILITÀ EFFETTIVA DI EDIFICAZIONE

- 1) L'area è pienamente edificabile quando non occorre il preventivo piano di lottizzazione.
- 2) La possibilità effettiva di edificazione è data dalle condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno, dalla sua natura morfologica, dalla sua conformazione fisica.
- 3) Nel caso di cui al comma 2, il soggetto passivo dell'imposta, dovrà fare conoscere al Comune le condizioni di non edificabilità del proprio terreno.
- 4) Il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico Comunale competente, su richiesta del contribuente, attesta, entro 30 giorni, se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera " b " del D.Lgs. n. 504/92.

#### Art. 13

### ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'attuazione degli strumenti urbanistici, Programma di Fabbricazione, Piano Regolatore Generale, avviene attraverso i piani urbanistici esecutivi quali:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani di lottizzazione ad iniziativa privata e d'ufficio;
- c) piani per l'edilizia economica e popolare;
- d) piani per gli insediamenti produttivi ( Industriali, Artigianali, Commerciali e turistici );
- e) piani di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico ai sensi dell'art. 28 della legge 5/8/1978 n. 457.

#### Art. 14

#### AREE EDIFICABILI INSERITE NEI PIANI ATTUATIVI

Le aree edificabili inserite nei piani attuativi sono comunque considerate edificabili, ma il loro valore imponibile sarà ridotto del 70% fino a quando le aree medesime non diverranno pienamente utilizzabili ed edificabili con l'approvazione dei piani attuativi.

#### Art. 15

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

- 1) L'Ufficio Tecnico Comunale, nel determinare il valore medio imponibile delle aree edificabili, dovrà tenere conto della zonizzazione dello strumento urbanistico, dell'ubicazione delle aree edificabili, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso, degli eventuali oneri per lavori di adattamento del terreno, dell'effettiva edificazione e dei prezzi medi di mercato in un paese con decremento demografico, mediante l'applicazione dei coefficienti di cui all'allegata tabella A che tiene conto dei suddetti elementi.
- 2) Per la Frazione di Cacchiamo, il valore imponibile delle aree sarà ridotto del 20% rispetto al valore stabilito dalle corrispondenti zonizzazioni di Calascibetta.
- 3) Con deliberazione adottata ai sensi degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 446/1997 il Comune determina periodicamente, con scadenza almeno triennale, e per zone omogenee, valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio, compreso Cacchiamo.
- 4) Il soggetto passivo dell'imposta che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma precedente, può rendere noti tali elementi all'Ufficio Tecnico Comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione relazionando al Servizio Tributi dell'Area contabile
- 5) Il Servizio tributi è autorizzato, in relazione alle risultanze delle verifiche di cui al precedente comma 4, a rideterminare l'imponibile in deroga ai valori stabiliti ai sensi del precedente comma 3.

#### Art.16

#### AREE FABBRICABILI PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

- 1) Per le aree edificabili preordinate all'esproprio (verde pubblico, servizi pubblici, opere pubbliche, E.E.P. viabilità, parcheggi ed altri simili a precisa destinazione pubblica ) il valore imponibile è rappresentato dal valore medio di mercato per il coefficiente di riduzione per aree soggette ad esproprio di cui alla tabella allegata.

- 2) Stante il tempo che intercorre tra la definizione di area di interesse pubblico, individuata all'atto dell'approvazione dello strumento urbanistico e il momento nel quale si procede all'effettiva attuazione dell'iniziativa pubblica mediante l'approvazione del progetto che avvia la procedura di esproprio, si stabilisce che il suo valore imponibile sarà ridotto al 20%, questo fino a quando non si da comunicazione al privato dell'avvio del procedimento espropriativo.
- 3) Nel caso che l'area pubblica verrà espropriata, il valore dell'esproprio sarà ridotto del 30%, in considerazione del fatto, che il contribuente ha usufruito, negli anni precedenti, dell'agevolazione di cui al comma 2.
- 4) Nel caso di decadimento del vincolo preordinato all'esproprio, che prevede l'automatica attribuzione alle aree della destinazione agricola o zone bianche, il contribuente non sarà più soggetto al pagamento del tributo, fino all'eventuale riapposizione dei vincoli urbanistici.
- 5) Dal momento della notifica del decreto definitivo di esproprio o dalla data di effettiva occupazione, il soggetto passivo dell'imposta non sarà più soggetto al pagamento dell'I.C.I. L'Ufficio competente all'esproprio, comunicherà al Servizio tributi l'esproprio definitivo o l'avvenuta effettiva occupazione dell'area che apparteneva al soggetto passivo dell'imposta.

#### Art. 17 VALORE DI STIMA

La stima del valore di mercato sarà applicata con le seguenti modalità:

- a) il valore di stima calcolato dall'Ufficio Tecnico Comunale, rappresenta un valore medio da confrontare col valore dichiarato;
- b) nel caso di omessa dichiarazione, il valore di stima dell'area edificabile, sarà notificato al proprietario ai sensi di legge;
- c) sulle controdeduzioni pervenute nei termini previsti, il Comune si pronuncerà entro sessanta giorni, comunicando al proprietario un accertamento motivato e liquidando la relativa imposta.  
Trascorso il termine entro il quale il Comune dovrà pronunciarsi, interverrà il silenzio assenso e quindi l'accettazione del valore dichiarato dal proprietario.
- d) sull'avviso di accertamento e liquidazione è comunque ammesso il ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale.

#### Art. 18 COMPETENZE

- 1) L'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili.

- 2) In particolare 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 dei rapporti con il pubblico.
- 3) Spettano all'Ufficio Tecnico l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore medio di stima e l'esame delle relative contro deduzioni e l'aggiornamento dei valori.

Art. 19

ULTIMAZIONE LAVORI PER AVVENUTA COSTRUZIONE

L'area cessa di essere edificabile al momento del deposito in Comune della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Art. 20

CONTENZIOSO

Il contenzioso, disciplinato dal Decreto Legislativo n. 546 del 31/12/92 e successive modifiche ed integrazioni, viene instaurato tramite proposizione di apposito ricorso, alla Commissione Tributaria Provinciale territorialmente competente.

Art. 21

ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento diverrà esecutivo trascorsi 15 giorni consecutivi di pubblicazione all'Albo pretorio della deliberazione di approvazione con efficacia dal 1/1/2005.

**Tabella A - Allegata al regolamento comunale delle aree edificabili**

Criteri di calcolo del valore imponibile.

$$V = V_r \times C_z \times C_r$$

dove :











V = valore Imponibile

$V_r$  = Valore medio di mercato

$C_z$  = Coefficiente di Zona

$C_r$  = Coefficiente di riduzione per aree soggette ad esproprio

Valori di  $C_z$

Valori di  $C_r$