



## **COMUNE DI ZAGAROLO**

Città Metropolitana di Roma Capitale

### **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)**

*(Legge 160/2019 – articolo 1, commi 738-783)*

Delibera di Consiglio n° 16 del 27/04/2023

## *Sommario*

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITOLO I – PRESUPPOSTO, SOGGETTI ED OGGETTO DELL’IMPOSTA .....                                    | 3  |
| Art. 1 – Oggetto del Regolamento.....                                                             | 3  |
| Art. 2 – Determinazione delle aliquote delle detrazioni e delle agevolazioni d’imposta.....       | 3  |
| Art. 3 - Soggetto attivo .....                                                                    | 3  |
| Art.4 -Presupposto dell’imposta.....                                                              | 4  |
| Art. 5 – Soggetti passivi .....                                                                   | 4  |
| TITOLO II - DEFINIZIONI E BASE IMPONIBILE DELL’IMPOSTA .....                                      | 5  |
| Art. 6. Definizione di immobili assoggettati all’imposta .....                                    | 5  |
| Art. 7 - Fabbricati assimilati all’abitazione principale.....                                     | 6  |
| Art. 8 – Base imponibile dei fabbricati e dei terreni agricoli .....                              | 6  |
| Art. 9 - Valore imponibile delle aree fabbricabili .....                                          | 8  |
| Art. 10 – Riduzione della base imponibile per i fabbricati inagibili o inabitabili .....          | 8  |
| Art. 11 – Riduzione della base imponibile per fabbricati di interesse storico-artistico .....     | 9  |
| Art. 12- Riduzione della base imponibile unità immobiliare concessa in comodato .....             | 9  |
| TITOLO III - ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI .....                                                      | 11 |
| Art. 13- Esenzione di terreni agricoli .....                                                      | 11 |
| Art. 14 – Esenzioni di altri immobili.....                                                        | 11 |
| Art. 15. - Riduzioni per immobili locati a canone concordato .....                                | 12 |
| Art. 16 - Riduzioni per le abitazioni possedute da pensionati esteri non residenti in Italia..... | 13 |
| TITOLO IV – VERSAMENTI, DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, RISCOSSIONE, RIMBORSI E CONTENZIOSO ..       | 14 |
| Art. 17- Versamento dell’imposta .....                                                            | 14 |
| Art. 18 - Dichiarazione IMU .....                                                                 | 15 |
| Art. 19. Funzionario Responsabile IMU .....                                                       | 15 |
| Art. 20. Poteri del Comune .....                                                                  | 15 |
| Art. 21 - Attività di controllo e accertamento .....                                              | 16 |
| Art. 22 - Interessi .....                                                                         | 17 |
| Art. 23 -Sanzioni .....                                                                           | 17 |
| Art. 24 - Riscossione coattiva .....                                                              | 17 |
| Art. 25 -Somme di modesto ammontare .....                                                         | 17 |
| Art. 26 - Contenzioso .....                                                                       | 18 |
| Art. 27 - Rimborsi.....                                                                           | 18 |
| TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....                                                 | 19 |
| Art. 28 Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento .....                            | 19 |

## **TITOLO I – PRESUPPOSTO, SOGGETTI ED OGGETTO DELL'IMPOSTA**

### **Art. 1 – Oggetto del Regolamento**

1. Le disposizioni del presente regolamento regolano l'applicazione nel Comune di Zagarolo dell'imposta municipale propria, istituita e disciplinata dall'art. 1 commi 738-783 della L. 160/2019.
2. Le disposizioni del presente regolamento disciplinano in particolare condizioni, modalità ed adempimenti amministrativi per l'applicazione dell'imposta e sono adottate nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997.
3. Per quanto non previsto e disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

### **Art. 2 – Determinazione delle aliquote delle detrazioni e delle agevolazioni d'imposta**

1. *Le aliquote, le agevolazioni e le detrazioni sono stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, con le modalità e nei limiti di quanto previsto dalle vigenti specifiche disposizioni di legge.*
2. *La deliberazione deve essere adottata entro il termine previsto dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione ed essere pubblicata entro il 28 ottobre sul sito internet del Dipartimento Finanze del MEF, con invio entro il 14 ottobre, al fine di esplicitare i suoi effetti dal primo gennaio dell'anno di riferimento; in caso di mancata deliberazione ovvero mancata pubblicazione entro i relativi termini sono confermate le aliquote, detrazioni ed agevolazioni vigenti nell'anno precedente, oppure, in loro assenza, quelle di base fissata dalla legge. In deroga all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, , a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto di cui ai commi 756 e 757 dell'articolo 1 della legge n° 160/2019, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 e pubblicata nel termine di cui al primo periodo del presente comma, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge n°160/2019*
3. *Resta ferma la facoltà di modificare le aliquote del tributo entro il termine previsto dall'art. 193, comma 2, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per il ripristino degli equilibri di bilancio, in deroga a quanto previsto dall'art. 1, comma 169, della Legge 27/12/2006, n. 296.*

## **ARTICOLO AGGIUNTO**

### **Art. 3 - Soggetto attivo**

1. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Zagarolo per gli immobili soggetti al tributo che insistono sul suo territorio.
2. L'imposta non si applica agli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul proprio territorio.

## Art.4 -Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, siti nel territorio del Comune di Zagarolo, fatte salve eventuali esclusioni disposte dalla legge.
2. Il possesso dell'abitazione principale o unità immobiliari a questa assimilate, come definite dal successivo artt. 7, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.
3. *L'imposta non si applica agli immobili, anche se classificati nelle categorie catastali del gruppo D, di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul proprio territorio.*

## Art. 5 – Soggetti passivi

1. In base a quanto stabilito dall'art.9, comma 1, del D.Lgs.23/2011, sono soggetti passivi dell'imposta:
  - il proprietario di fabbricati, di aree fabbricabili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
  - il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
  - il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
  - il locatario finanziario, con riferimento agli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario finanziario è soggetto passivo dell'imposta a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
  - *il coniuge assegnatario della casa coniugale, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il quale si intende in ogni caso, ai fini del tributo, titolare di diritto di abitazione;*
  - il genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
  - il coniuge superstite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 540 del codice civile, anche quando concorra con altri chiamati, è tenuto al pagamento dell'imposta, ove dovuta, in quanto gli è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e relative pertinenze, se di proprietà del defunto o comune.
2. *Il coniuge assegnatario della casa coniugale, il genitore affidatario dei figli e il coniuge superstite ai sensi e per gli effetti dell'art. 540 del codice civile, non sono tenuti al pagamento del tributo nel caso in cui l'immobile su cui insiste il diritto di abitazione sia equiparato ad abitazione principale.*
3. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.
4. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di

durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

## ***TITOLO II - DEFINIZIONI E BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA***

### **Art. 6. Definizione di immobili assoggettati all'imposta**

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria:
  - a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
  - b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità; sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 D.Lgs 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
  - c) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.
  - d) per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente;
  - e) per "pertinenze dell'abitazione principale" si intendono esclusivamente quelle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo; l'unità immobiliare è considerata pertinenza a condizione che il possessore, anche se in quota parte, dell'abitazione principale sia altresì possessore, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione con la presenza degli elementi oggettivi e soggettivi richiesti dall'art. 817 del codice civile.

2. In relazione a quanto previsto dalla lettera a) del precedente comma per area pertinenziale si intende l'area, facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastato, destinata funzionalmente e oggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati, priva di autonomo valore di mercato ed irrilevante, in termini di cubatura o volume minimo, tali da consentire in relazione al fabbricato una destinazione autonoma.

3. Sono soggetti ad imposta i fabbricati costruiti abusivamente, a prescindere dalla presentazione della domanda di sanatoria edilizia, qualora ammessa e dal relativo esito, ed il terreno sul quale è stato realizzato un fabbricato abusivo che, seppur non qualificato dagli strumenti urbanistici quale area a destinazione edificatoria, deve comunque ritenersi edificabile, ai soli fini tributari, dalla data di inizio lavori ove accertabile o desumibile con altri mezzi probatori.

### **Art. 7 - Fabbricati assimilati all'abitazione principale**

1. L'imposta municipale propria non si applica alle seguenti unità immobiliari e relative pertinenze, equiparate per legge all'abitazione principale:

- a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008;
- d) alla casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento *del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;*
- e) *alla casa coniugale ed alle relative pertinenze, come definite ai fini IMU, assegnate al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio*
- f) ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art.28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

### **Art. 8 – Base imponibile dei fabbricati e dei terreni agricoli**

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili.

2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è determinato applicando, all'ammontare delle rendite risultanti in catasto e vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5% ai sensi dell'art. 3, comma 48, L. 23 dicembre 1996, n. 662, *i seguenti coefficienti moltiplicatori determinati ai sensi del comma 745 dell'art. 1 della L. 160/2019 e s.m.i.:*

- *160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;*

- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

3. *In caso di variazione della rendita catastale in corso d'anno, la determinazione dell'imposta deve intervenire sulla base del nuovo classamento a decorrere dal mese di iscrizione in atti catastali, se la rendita è stata iscritta prima del 15 del mese, ovvero dal mese successivo, nel caso la rendita sia stata iscritta dopo il 15 del mese.*

4. *Le variazioni delle rendite che siano state proposte a mezzo doc.f.a ai sensi del D.M. 701/1994 decorrono dalla data di iscrizione in atti della rendita proposta, ove la rettifica sia stata effettuata dall'Ufficio del territorio entro dodici mesi dalla proposizione della rendita da parte del contribuente.*

5. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

6. *In caso di locazione finanziaria, il locatore o il locatario possono esperire la procedura doc.f.a, di cui al D.M. 701/1994, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dalla data di presentazione della stessa. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.*

7. *In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001, a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori la base imponibile è costituita dal valore del fabbricato di nuova costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità; l'utilizzo del fabbricato è dimostrabile a mezzo di prove indirette quali l'allacciamento a pubbliche utenze e purché siano riscontrabili gli elementi strutturali necessari funzionali all'uso (abitativo, industriale, commerciale, terziario e servizi).*



## **Art. 9 - Valore imponibile delle aree fabbricabili**

*Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione da parte della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.*

*1. Per le aree fabbricabili, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*

*2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del D. Lgs. 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, ovvero fino alla data di effettivo utilizzo o di iscrizione in catasto del fabbricato se antecedente all'ultimazione dei suddetti lavori, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.*

*3. Si considera pertinenza di un fabbricato l'area compresa nel Piano Regolatore soltanto qualora la stessa sia graffiata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato. L'eventuale variazione catastale, a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffiata con la particella su cui insiste il fabbricato, non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.*

*4. Non può comunque riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione comunale di stabilire anche una superficie massima del terreno quantificabile come pertinenziale.*

*5. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.*

*6. Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute.*

*7. Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso in cui l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune.*

## **Art. 10 – Riduzione della base imponibile per i fabbricati inagibili o inabitabili**

*1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a*



*carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.*

*2. Agli effetti dell'applicazione della riduzione di cui al comma 1, l'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457. A puro titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni: strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo; strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo; edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino; edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati; precarie condizioni igienico sanitarie. Non sono da ritenersi inagibili o inabitabili i fabbricati oggetto di ristrutturazione per cause diverse da quelle sopra citate di recupero di situazione di degrado fisico sopravvenuto. L'agevolazione ha decorrenza dall'anno d'imposta per il quale è stata presentata al Comune apposita dichiarazione.*

*3. La riduzione della base imponibile nella misura del 50% si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità, successivamente verificabile da parte del Comune.*

*4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione della base imponibile dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.*

*5. Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità, entro i termini dettati per la presentazione della dichiarazione di variazione.*

### ***Art. 11 – Riduzione della base imponibile per fabbricati di interesse storico-artistico***

*1. La base imponibile è ridotta del 50%, per i fabbricati che siano stati riconosciuti di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, a prescindere dalla loro destinazione d'uso.*

*2. Tale trattamento agevolato risulta cumulabile con le altre agevolazioni previste dalla normativa primaria o dal presente Regolamento, ove ne sussistano le condizioni di applicabilità.*

### ***Art. 12- Riduzione della base imponibile unità immobiliare concessa in comodato***

*1. La base imponibile è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.*

2. *Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.*

3. *Il beneficio di cui al presente articolo si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.*

### ***TITOLO III - ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI***

#### **Art. 13- Esenzione di terreni agricoli**

1. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla L. n. 448 del 28/12/2001 a immutabile destinazione agro silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- c) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

#### **Art. 14 – Esenzioni di altri immobili**

1. Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato e dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali; l'esenzione compete esclusivamente in caso di identità tra soggetto possessore e soggetto utilizzatore;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del DPR 601/1973 e s.m.i.;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.
- h) gli immobili concessi in comodato gratuito al Comune di Zagarolo, ad altro ente territoriale o ad ente non commerciale per l'esercizio dei propri scopi istituzionali o

*statutari.*

- i) a decorrere dal 1 gennaio 2022 i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.*
- j) a decorrere dal 1 gennaio 2023 gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del [codice penale](#) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.*
- k) a decorrere dal 1 gennaio 2023 all'Accademia dei Lincei si applicano le disposizioni di cui alla precedente lettera g) e all'art. 16, comma 4 del presente Regolamento.*

2. L'esenzione di cui alla lettera (g) del comma 1 è limitata agli immobili che soddisfino le seguenti condizioni:

- a) identità tra soggetto possessore, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, e soggetto utilizzatore;
- b) Rispetto dei presupposti e le condizioni previste dall'art. 91 bis del D.L. n. 1/2012 e s.m.i. nonché del Regolamento del Ministero delle Finanze n. 200/2012.

In ogni caso l'agevolazione di cui alla lettera g) non si applica alle fondazioni bancarie di cui al D.Lgs. n° 153/1999.

3. Le esenzioni di cui al comma 1 sono elencate in via tassativa e non suscettibili di interpretazione analogica.

4. Per destinazione dell'immobile, quale presupposto per beneficiare dell'esenzione di cui al comma 1, si intende l'esclusiva destinazione temporale e spaziale dell'immobile alla specifica finalità a cui è riferita l'esenzione, fatto salvo quanto disposto dall'art. 91 bis del D.L. n. 1/2012 e s.m.i. in base al quale l'esenzione dall'Imposta degli enti non commerciali, nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare dovesse presentare un'utilizzazione mista, l'esenzione troverà applicazione solo relativamente a quella frazione di unità ove si svolga attività di natura non commerciale.

### **Art. 15. - Riduzioni per immobili locati a canone concordato**

1. Si applica la riduzione d'imposta al 75 per cento alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:

- a) contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;
- b) contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, comma 2-3
- c) contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1

2. L'agevolazione di cui al comma precedente si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i. e del D.M. 16 gennaio 2017.

***Art. 16 - Riduzioni per le abitazioni possedute da pensionati esteri non residenti in Italia***

*1. A decorrere dal 1 gennaio 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta è applicata nella misura della metà.*

## ***TITOLO IV – VERSAMENTI, DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, RISCOSSIONE, RIMBORSI E CONTENZIOSO***

### **Art. 17- Versamento dell'imposta**

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

2. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del MEF alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

3. I versamenti d'imposta sono effettuati esclusivamente mediante versamento diretto al Comune per mezzo di modello di pagamento unificato F24 di cui all'articolo 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n.241.

4. Non sono dovuti versamenti quando l'importo dell'imposta annuale complessivamente dovuta dal contribuente per tutti gli immobili posseduti o detenuti risulti pari o inferiore ad Euro 12,00 annui.

5. L'importo da versare è arrotondato all'euro superiore o inferiore a seconda che le cifre decimali siano superiori o inferiori/pari a 49 centesimi, in base a quanto previsto dal comma 166, art.1, della L.296/2006; in caso di utilizzo del modello di pagamento unificato F24 di cui all'articolo 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n.241 l'arrotondamento deve essere effettuato per ciascun codice tributo.

6. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti:

- effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto;
- effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od a nome del de cuius, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di presentazione della dichiarazione di successione;
- effettuati da parte degli eredi in caso di successione entro 30 giorni dalla data di presentazione della dichiarazione di successione;
- effettuati entro i termini differiti dalla Giunta Comunale per particolari situazioni.

7. *Gli enti non commerciali effettuano il versamento in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno e il 16 dicembre dell'anno di riferimento e l'ultima, a conguaglio,*

*dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento. Gli enti non commerciali eseguono i versamenti con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso Comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente al 1 gennaio 2020.*

*8. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n° 206/2005, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene*

*9. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2) del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune non censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.*

### **Art. 18 - Dichiarazione IMU**

1. I soggetti passivi IMU devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso o la detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta/tributo. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

2. La dichiarazione può essere presentata mediante:

- a) consegna diretta al Comune che ne rilascia ricevuta;
- b) a mezzo posta con raccomandata senza ricevuta di ritorno;
- c) trasmissione telematica diretta con posta certificata;
- d) trasmissione telematica indiretta con posta certificata, da parte di intermediario fiscale autorizzato abilitato all'invio telematico di dichiarazioni fiscali ai sensi dell'art.3, comma 3, del D.P.R. 322/1998 e s.m.i., con le modalità applicative determinate dal Comune.

3. La presentazione della dichiarazione, ovvero sua presentazione telematica, deve avvenire secondo le modalità e lo schema di modello approvate con il decreto del MEF, ai sensi dell'art.769 della L.160/2019 e s.m.i.. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini IMU e TASI in quanto compatibili.

### **Art. 19. Funzionario Responsabile IMU**

1. Con deliberazione della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'Imposta ai sensi e per gli effetti dell'art.1, c.778 della L.160/2019 e s.m.i..

### **Art. 20. Poteri del Comune**

1. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il funzionario responsabile può:

- a) inviare questionari al contribuente;
- b) richiedere dati e notizie, anche in forma massiva, a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti;



- c) richiedere l'esibizione di documenti atti ad accertare la decorrenza di utilizzo dei locali (contratti di locazione, affitto, scritture private ecc.);
- d) richiedere notizie relative ai presupposti di applicazione tariffaria ai conduttori, agli occupanti, ai proprietari dei locali e/o delle aree e ad eventuali terzi;
- e) accedere alle banche dati di altri Enti nelle forme previste da eventuali appositi accordi o convenzioni attivate con soggetti pubblici e private;
- f) richiedere all'amministratore del condominio ed al soggetto gestore di servizi comuni in centri commerciali integrati o locali in multiproprietà la trasmissione di:

- copia del registro di anagrafe condominiale di cui all'art.1130 c.c. corredato dal numero degli occupanti o detentori delle singole unità immobiliari ed aree del condominio;
- elenco degli occupanti o detentori dei locali ed aree del centro commerciale integrato o del complesso in multiproprietà.

2. L'utente è tenuto a produrre la documentazione e/o le informazioni entro il termine indicato dell'atto di richiesta. In caso di mancata collaborazione o di risposte non veritiere si applicano le sanzioni di cui all'art. 21, comma 4, del presente regolamento.

3. Il funzionario responsabile può, con provvedimento dirigenziale, conferire i poteri istruttori ed ispettivi ai fini dell'accertamento, di contestazione immediata, redazione e di sottoscrizione del processo verbale di accertamento per le violazioni riscontrate, nonché i poteri di accesso di cui al comma 2 al personale titolato ed autorizzato all'effettuazione delle operazioni di accertamento sulla base dei requisiti e procedure di cui all'art.1, comma 179 e ss., della L.296/96 e s.m.i..

## **Art. 21 - Attività di controllo e accertamento**

1. Il Comune procede alla verifica ed accertamento delle dichiarazioni incomplete o infedeli ovvero dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, anche avvalendosi dei poteri istruttori ed ispettivi di cui all'articolo precedente.

2. Non si procede ad accertamento in caso di violazioni che non arrechino pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo e che non incidono sulla determinazione della base imponibile.

3. A seguito delle attività di cui ai precedenti commi, il Comune, entro i termini di legge, provvede alla notifica al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, di motivato avviso di accertamento d'ufficio od in rettifica. L'avviso di accertamento può avere come oggetto una pluralità di annualità d'imposta anche contenendo contestazione ed irrogazione sanzioni per violazioni differenti.

4. L'avviso di accertamento specifica le ragioni dell'atto e indica distintamente le somme dovute a titolo di imposta, sanzioni, interessi di mora e spese di notifica, da versare in unica rata entro il termine di presentazione del ricorso, e contiene l'intimazione che, in caso di inadempimento, si procederà alla riscossione coattiva con aggravio degli oneri di riscossione e degli ulteriori interessi di mora, senza la preventiva notifica della cartella o dell'ingiunzione di pagamento.

5. Il Comune, per la propria azione impositiva, si avvale anche dell'istituto dell'accertamento con adesione disciplinato nell'apposito regolamento comunale/regolamento generale delle entrate.

6. Le riscossioni conseguenti ad atti di cui al presente articolo sono effettuate secondo le modalità stabilite dalla legge o disposizioni regolamentari.

7. A richiesta del contribuente l'ufficio provvede alla compensazione tra importi a debito ed importi a credito anche relativi a diverse annualità. L'avviso di accertamento deve, in ogni caso, indicare distintamente l'intero importo a debito e l'importo a credito che si compensa. L'eventuale

eccedenza di credito non compensata potrà essere rimborsata al contribuente oppure utilizzata per successivi versamenti.

### **Art. 22 - Interessi**

1. Il Comune applica gli interessi per la riscossione e per il rimborso dell'imposta, nella misura di del tasso di interesse legale

2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giornaliera con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili o dalla data dell'eseguito versamento.

### **Art. 23 -Sanzioni**

1. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta o tributo dovuto alle scadenze perentorie di versamento si applica la sanzione prevista dall'art.13 del D. Lgs n.471/1997 e s.m.i..

2. In caso di omessa presentazione della dichiarazione, anche relativamente a uno solo degli immobili posseduti, occupati o detenuti, si applica la sanzione amministrativa dal 100% al 200% del tributo non versato, con un minimo di € 50,00.

3. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% del tributo non versato, con un minimo di € 50,00.

4. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario e all'istanza di cui all'art.18 entro il termine indicato nell'atto di richiesta e comunque entro 60 giorni dalla sua notificazione si applica la sanzione amministrativa da € 100,00 a € 500,00; in caso di risposta oltre il termine di 60 giorni dalla notifica, si applica la sanzione da € 50,00 ad € 200,00.

5. Le sanzioni di cui ai commi 2, 3 e 4 sono ridotte a un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

### **Art. 24 - Riscossione coattiva**

1. La riscossione coattiva è eseguita dal Comune in forma diretta ovvero affidata:

a) ai soggetti abilitati alla riscossione delle entrate locali secondo le disposizioni contenute nel comma 5 dell'articolo 52 del D.Lgs 446/97

b) al soggetto preposto alla riscossione nazionale secondo le disposizioni di cui all'art.2 del D.L. 193/2016 e s.m.i.

sulla base di atti di accertamento notificati che hanno acquisito l'efficacia di titolo esecutivo, ai sensi dell'art. 1 commi 792-814 L.160/2019 e s.m.i..

### **Art. 25 -Somme di modesto ammontare**

1. Ai sensi dell'articolo 1, comma 168, della Legge 27 dicembre 2006, n.296, non si procede al versamento in via ordinaria e al rimborso per somme pari od inferiori a 12,00 euro per anno d'imposta.

2. Il Comune non procede all'accertamento ed alla riscossione dei relativi crediti qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 30,00.

### **Art. 26 - Contenzioso**

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel D.Lgs. 31 dicembre 1992, n.546 e successive modificazioni.

### **Art. 27 - Rimborsi**

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

2. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella misura prevista dall'art .22, a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

3. Non sono eseguiti rimborsi per importi pari od inferiori a euro 12,00 per ciascun anno d'imposta.

## ***TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE***

### **Art. 28 Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento**

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2023 con conseguente abrogazione di tutte le norme regolamentari in contrasto con il presente regolamento.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente in relazione alle modificazioni della normativa nazionale.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

| <b>Aliquota/detrazione</b>                                                                     | <b>Misura</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Abitazione principale e relative pertinenze (categorie catastali A/1, A/8 e A/9)               | 0,60%         |
| Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D                         | 0,76% + 0,3%  |
| Altri immobili                                                                                 | 1,06%         |
| Fabbricati adibiti ad attività commerciale classificati nelle categorie A/10, B, C/1, C/3, C/4 | 0.89%         |
| Terreni                                                                                        | 0,76%         |
| Aree edificabili                                                                               | 1,06%         |
| Fabbricati rurali ad uso strumentale                                                           | 0,10%         |
| Detrazione per abitazione principale                                                           | € 200,00      |

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**RELAZIONE DI STIMA  
DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO  
DELLE AREE FABBRICABILI  
PER L'ANNO 2024**

\*\*\*\*\*

Approvata con delibera di Giunta Comunale n..... in data .....

Il Responsabile del Servizio

Arch. Erasmo Di Girolamo

## Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2024, quali parametri di riferimento idonei ad orientare il contribuente nella individuazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.).

L'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 504/92, richiamato dall'articolo 13, comma 2, del decreto legge n. 201/2011 (conv. in legge n. 214/2011), definisce area fabbricabile "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

Secondo quanto disposto dal successivo art. 5, comma 5, del succitato D.Lgs., la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche." Inoltre, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, dunque, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali assegnati dagli uffici competenti (Agenzia del Territorio) tali da costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

NOTA BENE: la disapplicazione ai fini dell'IMU della disposizione contenuta nell'articolo l'art. 59, comma 1, lettera g), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 impedisce ai comuni di stabilire valori venali in comune commercio delle aree edificabili quale limitazione del potere di accertamento. Ciononostante si reputa opportuno, in un'ottica di semplificazione degli adempimenti tributari, individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili la cui funzione è esclusivamente quella di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile ai fini del pagamento dell'imposta. Resta comunque inteso che tali valori non comportano alcuna limitazione del potere del comune di accertare l'imposta sulla base di valori diversi da quelli qui indicati, qualora emergano fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore.

Per questo motivo in questa sede verranno determinati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2024, da mettere a disposizione dei contribuenti per il versamento dell'imposta municipale propria.



## **Metodologia operativa**

Il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base di quanto disposto dall'art. 5, comma 5, del d.Lgs. n. 504/1992, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

zona territoriale di ubicazione;

indice di edificabilità;

destinazione d'uso consentita;

oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;

prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nello specifico, nella redazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili, si è tenuto conto non solo delle indicazioni fornite dalla normativa, ma anche delle metodologie operative e dei criteri di valutazione sulla base dei quali sono stati individuati i valori di mercato in apposita perizia di stima dei valori unitari delle aree fabbricabili ai fini dell'imposizione dell'imposta comunale sugli immobili.

**Zone Omogenee classificate nella Variante Generale al PRG del Comune di Zagarolo.**

### **Zona A (Centro storico)**

La zona **A** delimita l'insieme degli edifici che costituiscono l'insediamento storico che si è venuto formando a partire dai primi decenni dello scorso millennio e che ha conservato – a meno di alcuni interventi che hanno alterato le tipologie originarie - caratteri di evidente omogeneità. La consistenza della struttura edilizia è tale da configurare l'insediamento di antica formazione come un ambiente urbano con elevate qualità che va tutelato nella sua interezza. Nel perimetro che delimita la zona sono anche comprese alcune aree intercluse e pochi edifici realizzati in epoca recente ai margini del nucleo storico.

Gli interventi possibili all'interno della zona **A** sono finalizzati alla salvaguardia ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Le modalità attuative sono quelle indicate nella normativa del piano esecutivo vigente il cui perimetro coincide con quello della zona. E' comunque possibile, soltanto per le aree ancora libere e per quelle in cui insistono edifici che, essendo realizzati nell'ultimo periodo o avendo subito trasformazioni edilizie irreversibili, non conservano alcun significato architettonico-ambientale, delimitare, mediante deliberazione del Consiglio Comunale zone di recupero, ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.08.1978, n° 457.

In tali zone è possibile predisporre appositi piani di recupero, d'iniziativa sia pubblica che privata, che possono riguardare anche un singolo immobile. Qualora ricorrano tali condizioni, detti piani dovranno essere conformati in modo da riproporre i parametri urbanistico-edilizi e le tipologie presenti nel tessuto edilizio circostante.

### **Zona B (completamento)**

La zona **B** si articola in:

Sottozona **B1**, di completamento del nucleo urbano consolidato, comprende aree di ridotta estensione posizionate ai margini della zona **A**. Le superfici da utilizzare a fini edificatori sono in numero assai esiguo poiché su tali aree, nella gran parte dei casi, insistono le costruzioni realizzate in attuazione delle previsioni formulate nel previgente strumento urbanistico.

La sottozona **B2** raccoglie una pluralità di nuclei edilizi, per lo più realizzati su territorio agricolo, che si intende includere, qualora sia verificata la compatibilità con la disciplina di tutela, nelle aree di completamento.

Riconoscendo in tali insediamenti caratteri che li configurano come insiemi edilizi strutturati, si rende possibile un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie. In alcuni casi, le superfici per le attrezzature, risultando insufficienti ad una adeguata utilizzazione in relazione ad un singolo ambito, possono essere localizzate in aree esterne ai nuclei edilizi in modo da ottenere condizioni di agevole accessibilità per i nuclei contermini. Le zone b sono suddivise in:

In relazione agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei ed allo stato di fatto riscontrabile, sono individuati i sub ambiti:

- sub ambito **B2.1 b**, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- sub ambito **B2.2**, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.
- sub ambito **B2.2 a** di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di Valle Martella.

Suddivisione delle zone omogenee B:

**Sottozona B/1 I.F. Mc 3.15 mc/mq**

**Sottozona B/2.1b I.F. Mc 0.30 mc/mq**

**Sottozona B/2.2 I.F. Mc 0.30 mc/mq**

**Sottozona B/2.2a I.F. Mc a secondo della fasce dimensionali di appartenenza**

### **Zona C (espansione)**

La zona comprende tre diversi comprensori, posizionati - i primi due - nelle colline frontistanti il centro storico in cui si prevede la localizzazione dei nuovi nuclei di edilizia per la gran parte di iniziativa privata e l'estensione dell'insediamento di edilizia pubblica e coincidente - nell'ultimo caso - con il vasto territorio in località Valle Martella nel quale si è sviluppato, a partire dagli anni Settanta, un consistente nucleo di edilizia abusiva.

Conseguentemente, detta zona si articola in tre sottozone:

- **C1**, destinata alla formazione di insediamenti di edilizia residenziale prevalentemente privata;
- **C2**, destinata a confermare ed integrare insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- **C3**, destinata al recupero urbanistico, riclassificata in zona B2.2a.

### **Piano particolareggiato "La stazione":**

**Sottozona C1.1, C1.2, C1.3, C1.4 IFF 0,5 mc/mq**

Riguarda aree la cui edificazione viene attuata secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato in vigore già approvato località la stazione.

### **Resto del territorio**

**Sottozona C1/C2 IFF, comparti Ln 1 mc/mq; comparti Ec 0.5 mc/mq.**

**Sottozona C4 IFF 0,5 mc/mq**

### **Zona D (impianti produttivi)**

**La zona D definisce aggregati di aree che, pur risultando accomunati dalla**

medesima utilizzazione, si differenziano significativamente per l'estensione, per le consistenze edilizie attualmente presenti e per le modalità di utilizzo fissate dalla presente normativa. In relazione a ciò, si individuano:

- sottozona **D1**, situata a ridosso della località Colle del Barco in aderenza alla strada provinciale n. 155 di collegamento con il Comune di Palestrina, che viene interessata da interventi di nuova edificazione;

- sottozona **D2**, in vicinanza della strada provinciale Maremmana e sufficientemente prossima al centro abitato, per la quale, insistendo su alcune aree costruzioni conformi alla destinazione prevista, si rendono possibili interventi di riqualificazione e riordino funzionale;
- sottozona **D3**, ubicata in prossimità di Colle Pallavicini, per la quale si ipotizzano interventi di recupero e riordino funzionale.

**Sottozona D1 indice di copertura 40% della superficie fondiaria:**

**Sottozona D2** riclassificata in zona D4;

**Sottozona D3** La sottozona è destinata alla costruzione di edifici e di impianti industriali, con esclusione delle residenze, fatta eccezione per l'alloggio del custode. In detta zona debbono essere previsti impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione secondo le leggi e i regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia. Tale sottozona è destinata alla costruzione di edifici ed impianti industriali; sono ammessi magazzini, depositi e rimesse a servizio delle attività esercitate.

**I.F.F.** (indice di fabbricabilità fondiaria): mc/mq 4,00;

**RESTO DEL TERRITORIO ZONE PRODUTTIVE PUNTUALI**

Il vigente PRG classifica ulteriori aree delle sottozone D4.1, D4.2, D4.3, D4.4, D4.5 e D4.6 D4.7, D4.8 della variante al PRG come aree omogenee produttive puntuali i cui indici sono riferiti come aumenti percentuali delle cubature già esistenti o come SUL aumentabile espressa in mq:

**D4.1** 10% della V. esistente;

**D4.2** 10% mq 70 di ampliamento;

**D4.3** 230 mq di ampliamento;

**D4.4** 400 mq di ampliamento;

**D4.5** 1000 mq di ampliamento;

**D4.6** 10% di ampliamento;

**D4.7** 10% di ampliamento;

**D4.8** 10% di ampliamento;

**Zona E (agricola)**

Per quanto attiene alla normativa delle zone agricole, non si ritiene al momento di entrare nel merito, in considerazione del fatto che la relativa disciplina dovrà essere adeguata alle disposizioni di cui alla L.R. n. 38/99 come modificata dalla L.R. n. 8/03.

**Zona F (attrezzature e servizi)**

La zona **F** comprende le aree, edificate o non, su cui confermare o prevedere impianti, attrezzature od infrastrutture a rete, sia pubblici che privati, destinati prevalentemente ad uso pubblico e che ossono risultare, in taluni casi, gestiti da privati tramite concessione, permanendo gli immobili di proprietà pubblica.

Si tratta di aree che sono dislocate, nella gran parte, nel centro urbano ed anche nelle colline ad esso circostanti in modo da tener conto degli insediamenti di edilizia residenziale che interessano in modo diffuso questi territori. Le funzioni ospitate sono diverse e di seguito vengono elencate:

**F1** per edifici pubblici, esistenti o previsti, destinati all'istruzione;

**F2.1** di interesse comune, quali: sede comunale, chiese, centri polifunzionali e simili in prevalenza, ma non in via esclusiva, a gestione pubblica;

**F2.2** di interesse generale, quali: struttura cimiteriale, depuratori e simili;

**F3.1** per il verde pubblico attrezzato comprendente la sistemazione ambientale;

**F3.2** per impianti sportivi pubblici;

**F4** per attrezzature sportive private;

## **F5 Parcheggi Pubblici.**

### **Zona G (parchi ed aree a verde) I.E.**

La zona **G** è suddivisa in due sottozone:

- nella sottozona **G1** sono comprese quattro aree, posizionate: le prime due, in località Santa Apollaria sulle quali sono presenti strutture alberghiere e per la ristorazione; la terza, in località Cancellata Grande in aderenza alla strada provinciale che conduce al Comune di Galliciano, sulla quale insiste, allo stato attuale, una costruzione destinata alla ristorazione e la quarta, infine, in località Valle Servicola in prossimità della strada provinciale di collegamento con il Comune di Palestrina, già interessata da attività alberghiera e per la ristorazione;
- nella sottozona **G2** sono incluse alcune trasformazioni a carattere puntuale finalizzate alla ristrutturazione o all'ampliamento di edifici esistenti mediante interventi che si ritengono compatibili con l'assetto generale configurato dal piano e con lo stato dei luoghi.

**Sottozona G2.1**, incremento della volumetria esistente fino a max 2000 mc;

**Sottozona G2.2**, incremento della volumetria esistente fino a max 2700 mc;

**Sottozona G2.3**, incremento della volumetria esistente fino a max 10800 mc;

**Sottozona G2.4** incremento della volumetria esistente fino a max 1800 mc;

### **Zona H Verde privato vincolato:**

Il verde privato vincolato, qualora sia compreso all'interno dei comparti, esclude ogni possibile utilizzo edificatorio poiché tali aree, pur contribuendo a determinare la volumetria complessiva, non possono essere interessate da interventi costruttivi che devono ricadere in altre aree.

Negli altri casi è consentita una edificazione su lotti non inferiori a 10.000 mq utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,03 mc/mq ovvero, se risultano in tale zona edifici esistenti, interventi manutentivi e di risanamento edilizio con modifiche nella destinazione d'uso anche per attività produttive o turistico - ricettive.

### **Determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili**

Si definisce "valore di mercato" la somma di denaro a cui un bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione in assenza di interessi particolari, presumendo che le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

In assenza di fonti ufficiali che indichino in maniera univoca il valore di mercato delle aree fabbricabili, una corretta metodologia di determinazione dei valori delle aree è solamente quella che, attraverso l'analisi di un vasto campione di dati assunti da diverse fonti informative (agenzie immobiliari, rogiti di compravendita, osservatorio immobiliare, ecc.), mette a confronto i risultati ottenuti utilizzando diversi criteri di valutazione.

In particolare i metodi di valutazione da utilizzare per determinare i valori delle aree edificabili sono i seguenti:

1) **metodo sintetico-comparativo o "per confronto"**: è un metodo che giunge a determinare il valore di mercato dell'area prendendo per comparazione il valore di aree similari ed applicando gli opportuni correttivi in relazione ai fattori che incidono sull'appetibilità di una zona (posizione, tempi e idoneità del suolo all'edificazione, presenza o meno di pubblici servizi, potenzialità edificatoria, accessibilità, visibilità, salubrità, presenza di vincoli o servitù, ecc.);

2) **metodo analitico**: è un metodo di stima che, utilizzato dalla maggior parte dei tecnici così come dall'Agenzia del Territorio, calcola l'incidenza del fattore produttivo suolo sul fabbricato ipoteticamente realizzabile, ovvero calcola il "valore di incidenza dell'area" sul valore del venduto. Tale valore viene determinato partendo dal valore di vendita del fabbricato finito e scorrendo tutti i costi necessari per realizzare il fabbricato (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, costi di progettazione, esposizione finanziaria, utile d'impresa, ecc.). Ciò che rimane è il valore commerciale dell'area edificabile, calcolato in metri quadrati di superficie vendibile.

Effettuate le stime eseguite con i due metodi su un vasto campione di dati, portano a determinare valori omogenei e coerenti che più si avvicinano ai reali valori di mercato delle aree edificabili. Nella relazione per la stesura dei valori di mercato delle aree fabbricabili sono stati utilizzati entrambi i metodi di valutazione giacché nella motivazione finalizzata ad esporre i risultati di valutazione, viene fatto riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari e dai ricorsi e concordati su accertamenti di valore effettuati dall'agenzia delle Entrate di Palestrina, oltre che sulla base della conoscenza dei luoghi. I valori di mercato definiti sulla base della comparazione di questi risultati e sulla base dei criteri in questione sono apparsi assolutamente congrui.

## TABELLA A

### VALORI DI MERCATO AREE FABBRICABILI ANNO 2024

Dalle analisi sopra citate si ottengono i seguenti valori di mercato per le aree fabbricabili, con riferimento al 1° gennaio 2024:

**Zona A** - Centro storico.

Zona satura nessun valore indicato.

**Zona B** – Completamento, sottozona:

| Zona PRG | Lotto min. mq | Indice F.F. mc/mq | Sup. Coperta | IMU 2024    |              |             |                                     |
|----------|---------------|-------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------------------------------|
|          |               |                   |              | Coeff. 1,20 | VM AREA €/mq | Coeff. 0,80 | Piani adottati Riduzione - 20% €/mq |
| B1       | Satura        | -                 | -            | -           | -            | -           |                                     |
| B2.1b    | 2000          | 0,15              | -            |             | 38,15        |             |                                     |
| B2.2     | 1000          | 0,15/0,30         | -            |             | 40,00        |             |                                     |
| B2.2.a   | -             | 0,15/0,30         | -            |             | 42,15        |             |                                     |

**Zona C** – Espansione, sottozona P.P. zona la stazione:

| Zona PRG | Lotto min. mq | Indice F.F. mc/mq | Sup. Coperta | IMU 2024   |              |            |
|----------|---------------|-------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|          |               |                   |              | COEF. 1,20 | VM AREA €/mq | COEF. 0,80 |
| C1.1     | 2000          | 0,5               | -            |            | 86,50        |            |
| C1.2     | 2000          | 0,5               | -            |            | 86,50        |            |
| C1.3     | 2000          | 0,5               | -            |            | 86,50        |            |
| C1.4     | 2000          | 0,5               | -            |            | 86,50        |            |

**Zona C – Espansione, resto del territorio:**

| Zona PRG                      | Lotto min. mq | Indice F.F. mc/mq                  | Sup. Coperta | IMU 2024   |              |            |
|-------------------------------|---------------|------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                               |               |                                    |              | COEF. 1,20 | VM AREA €/mq | COEF. 0,80 |
| *C1                           | 2000          | 1                                  | -            |            | 100,50       |            |
| C1 sottozona Ec completamento | -             | Come da allegato 1 colle Palazzola | -            |            | 50,50        |            |
| *C2                           | 2000          | 1,6                                | -            |            | 100,50       |            |
| C4                            | 500/1500      | 0,5                                | -            |            | 87,50        |            |

**Zona D – Produttivo:**

| Zona PRG      | Lotto min. mq | Indice F.F. mc/mq   | Sup. Coperta | IMU 2024   |              |            |
|---------------|---------------|---------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|               |               |                     |              | COEF. 1,20 | VM AREA €/mq | COEF. 0,80 |
| D1.1 stazione | 3000          |                     | 0,4          |            | 82,75        |            |
| D1,2 stazione | 2000          |                     | 0,4          |            | 135,50       |            |
| D1            | 500/1500      |                     | 0,4          |            | 39,15        |            |
| D3            | 2000          | 0,25                | -            |            | 84,50        |            |
| D4.1          | -             | 10% V.E             | -            | -          | 168,50       | -          |
| D4.2          | -             | 70 mq ampliamenti   | -            | -          | 168,50       | -          |
| D4.3          | -             | 230 mq ampliamento  | -            | -          | 168,50       | -          |
| D4.4          | -             | 400 mq ampliamento  | -            | -          | 168,50       | -          |
| D4.5          | -             | 1000 mq ampliamento | -            | -          | 168,50       | -          |
| D4.6          | -             | 10,00% ampliamento  | -            | -          | 168,50       | -          |
| D4.7          | -             | 10,00% ampliamento  | -            | -          | 168,50       | -          |
| D4.8          | -             | 10,00% ampliamento  | -            | -          | 168,50       | -          |

**Zona F servizi:**

| Zona PRG | Lotto min. mq | Indice F.F. mc/mq  | Sup. Coperta | IMU 2024   |              |            |
|----------|---------------|--------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|          |               |                    |              | COEF. 1,20 | VM AREA €/mq | COEF. 0,80 |
| F4.1     | -             | 600 mc ampliamento | -            | -          | 175,50       | -          |
| F 4,2    | -             | 300 mc ampliamento | -            | -          | 175,50       | -          |

**Zona G turistico ricettivo:**

| Zona PRG | Lotto min. mq | Indice F.F. mc/mq | Sup. Coperta | IMU 2024   |         |            |
|----------|---------------|-------------------|--------------|------------|---------|------------|
|          |               |                   |              | COEF. 1,20 | VM AREA | COEF. 0,80 |

|          |               |                                 |              |            |                 |            |
|----------|---------------|---------------------------------|--------------|------------|-----------------|------------|
|          |               |                                 |              |            | €/mq            |            |
| G1       | -             | 10 %<br>volumetria<br>esistente | -            | -          | 166             | -          |
| Zona PRG | Lotto min. mq | Indice F.F.<br>mc/mq            | Sup. Coperta | IMU 2024   |                 |            |
|          |               |                                 |              | COEF. 1,20 | VM AREA<br>€/mq | COEF. 0,80 |
| G2.1     |               | 2000 mc                         |              |            | 166.50          |            |
| G2.2     | -             | 2700 mc                         | -            | -          | 166.50          | -          |
| G2.3     | -             | 10800 mc                        | -            | -          | 166.50          | -          |
| G2.4     | -             | 1800 mc                         | -            | -          | 166.50          | -          |

#### Zona H verde privato vincolato:

|          |               |                      |              |            |                 |            |
|----------|---------------|----------------------|--------------|------------|-----------------|------------|
| Zona PRG | Lotto min. mq | Indice F.F.<br>mc/mq | Sup. Coperta | IMU 2024   |                 |            |
|          |               |                      |              | COEF. 1,20 | VM AREA<br>€/mq | COEF. 0,80 |
| H        | 10000         | 0,03                 |              | -          | 8               | -          |

### ULTERIORI AVVERTENZE E PRECISAZIONI

Per alcuni casi delle zone F e G il valore dell'area è stato rilevato dalla superficie e/o dal volume previsto in ampliamento.

#### **\*Per le zone A, B, C, E, H:**

Solo nel caso di lotto immediatamente edificabile trova applicazione un coefficiente di incremento e/o abbattimento quando ricorrono anche singolarmente i seguenti parametri.

|                   |                                 |                                                   |                    |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Incremento</b> | panoramicità coeff. 1,10;       | fronte stradale coeff. 1,10                       | Entrambi max 1,20. |
| <b>Decremento</b> | senza fronte strada coeff. 0,90 | terreno accidentato non<br>panoramico coeff. 0,90 | Entrambi max 0,80. |

#### **\*Relitti di terreno**

I relitti di terreno (giardini, corti, orti, annessi) già considerati enti urbani (senza mappale, particella catastale autonoma ed asserviti con graffatura catastale o subalterni a fabbricati esistenti) non autonomamente utilizzabili si considerano pertinenze del fabbricato.

#### **\*I valori tabellari allegati vengono modificati in relazione alle zone B – C nei seguenti casi:**

a) per le zone omogenee urbanizzate in fase di definizione dei piani attuativi di recupero per la vincolistica presente (Valle Epiconia, Colle Giacinto, Colle del Pero, Colle Castelvecchio, Colle Casette, Corsano, Colle Mainello, Santa Apollaria, Colle Gentile) i valori identificati ai fini IMU delle aree fabbricabili sono ridotte:

1. del 20% tutte le sottozone ricomprese nel piano;
2. ulteriore del 50% per le sottozone denominate EN;

nel caso in cui l'immobile si trovi nella condizione per il quale si possono applicare le riduzioni previste del punto 1 e 2, le stesse devono essere calcolate con un abbattimento del 70% della base imponibile;

**b)** per le zone che rientrano nel piano particolareggiato di recupero di Valle Martella i valori indicati ai fini IMU delle aree fabbricabili vengono applicati:

per i lotti con superficie inferiore o uguale a 2500 mq in base alla metratura del lotto;

per i lotti con superficie superiore a 2500 mq l'IMU viene pagata fino ad un massimo di 3000 mq;

La distinzione su riportata è conseguenza del potere edificatorio max di mc 550 per lotti superiori a 2500 mq indipendentemente dalla superficie reale.

**c)** per le aree fabbricabili per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire i valori ai fini IMU vengono aumentati del 50% fino alla dichiarazione dell'inizio lavori;

**d)** per le aree in cui i fabbricati risultano in corso di costruzione il valore dell'area fabbricabile è calcolato in rapporto al valore assentito;

**e)** per le zone \*C1 e \*C2, identificate nel resto del territorio, ove le opere di urbanizzazione primaria non siano state eseguite oltre anni 5 dall'approvazione definitiva dello strumento urbanistico attuativo, il valore tabellare di riferimento dell'area sottoposta a tassazione IMU, viene ridotta del 25%.

**f)** lotto intercluso con dimensioni non idonee ad uno sfruttamento edificabile autonomo si opera un abbattimento del **50%**, non cumulabile con altre riduzioni del presente regolamento;

**g)** lotto minimo autonomo inedificabile per vincoli ma concorrente all'edificazione (*facente parte di un comparto edificatorio con esclusione di quelli denominati En all'interno dei piani di recupero*) si intendono non utilizzabili ma suscettibili di accorpamento o fusione con altri lotti limitrofi in modo da concorrere all'edificazione, si opera un abbattimento del **30%** del valore tabellare di riferimento, non cumulabile con altre riduzioni del presente regolamento.

\*\*\*\*

## **CAUSE DI DECREMENTO E DI INCREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.**

Tra le situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore di mercato dell'area, determinando in maniera "oggettiva" un incremento o una riduzione di valore, vi sono una serie di casistiche, anche molto diverse tra loro. Per esigenze di semplificazione indichiamo di seguito ed in via puramente esemplificativa e non esaustiva, le cause più frequenti di incremento e di decremento che conducono alla determinazione di un valore di mercato superiore o inferiore ai valori medi riportati al punto precedente.

### **CAUSE DI DECREMENTO**

In via generale per tutte le tipologie di aree:

- presenza o previsione di autostrada (eccetto le aree industriali-artigianali e commerciali, per le quali la vicinanza di importanti vie di comunicazione comporta una valorizzazione dell'area);



- presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc);
- vicinanza di elettrodotti;
- lotti interclusi;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.);
- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che effettivamente incidono sul valore dell'area;
- edificabilità derivante dal solo strumento urbanistico adottato e non ancora approvato in via definitiva;
- comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

**UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA:** in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 457/1978, dalla data di inizio dei lavori, la superficie da considerare ai fini del versamento dell'imposta è la superficie complessiva "concessionata", anche se residua per l'area oggetto di intervento una potenzialità edificatoria. Tale prescrizione opera a condizione che la potenzialità edificatoria residua non sia autonomamente sfruttabile.  
Dalle considerazioni su riportate

ZAGAROLO 15/05/2024.

**IL RESPONSABILE IV° AREA**

Ufff. Urbanistica Edilizia e Patrimoni  
Arch. Erasmo Di Girolamo