

**INFORMAZIONI IMPORTANTI PER L'APPLICAZIONE
DEI VALORI DI RIFERIMENTO
DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI.
(ESTRATTO DELLA DELIBERA DI GIUNTA 166 DEL 29/12/2010)**

Il comma 5 del D.Lgs. 504/1992 (legge di riferimento Ici), stabilisce che la base imponibile per le aree edificabili debba essere 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, 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;

L'art. 15 comma 2 del Regolamento Comunale sull'ICI consente alla Giunta comunale, in applicazione dell'art.59 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 446/1997, di determinare, periodicamente e per zone omogenee, con propria delibera avente efficacia anche retroattiva, i valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso con i propri contribuenti;

**LE DIVERSE CASISTICHE RAVVISABILI NEL TERRITORIO COMUNALE E I DUBBI INTERPRETATIVI
FORMULATI DAI CONTRIBUENTI, HANNO COMPORTATO LA NECESSITÀ
DI INTEGRARE E CHIARIRE IN MANIERA COORDINATA,
LE MODALITÀ DI APPLICAZIONE E DI CORRETTA INTERPRETAZIONE
DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI
(**MASSIMI B, MINIMI A, MEDI C DELLE TABELLE COMUNALI**),
COME DI SEGUITO SPECIFICATO:**

- **I VALORI SONO DA INTENDERSI AL METRO QUADRATO** E QUINDI DEVONO ESSERE RAPPORATI ALL'INTERA SUPERFICIE DELL'AREA;
- **IL VALORE DA APPLICARSI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE ICI È QUELLO INDICATO NELLA COLONNA B;**
-
- **IL VALORE RIPORTATO NELLA COLONNA C VIENE APPLICATO NEI CASI DI:**
 1. AREE RICADENTI IN ZONA OMOGENEA B AD ATTUAZIONE DIRETTA, E D2, NON FRONTEGGIANTI STRADE E PRIVE DI COLLEGAMENTO ALLE RETI TECNOLOGICHE (CONDIZIONE CHE DEVE ESSERE ADEGUATAMENTE DOCUMENTATA);
 2. AREE DIVENUTE EDIFICABILI A SEGUITO DI ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO NON ANCORA APPROVATO DALLA REGIONE;
- **IL VALORE RIPORTATO NELLA COLONNA A VIENE APPLICATO NEI CASI DI:**
 1. LOTTI LA CUI CONFORMAZIONE NON CONSENTE UN UTILIZZO AUTONOMO A SCOPO EDIFICATORIO INTENDENDO CON CIÒ I LOTTI CHE, PER DIMENSIONE E FORMA, NON SONO UTILIZZABILI STANTE L'IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE LE DISTANZE DAI CONFINI; TALE IPOTESI NON RICORRE NEL CASO IN CUI I LOTTI CONFININO CON ALTRA AREA O TERRENO DI PROPRIETÀ DEL MEDESIMO SOGGETTO E CHE TALE CIRCOSTANZA COMPORTI UNA MODIFICA DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA; I LOTTI CONTIGUI DI PROPRIETÀ DEI MEDESIMI SOGGETTI VENGONO SEMPRE CONSIDERATI COME LOTTO UNICO;
 2. LOTTI GRAVATI DA SERVITÙ E VINCOLI COMPORTANTI LIMITI TEMPORANEI ALL'EDIFICABILITÀ;
 3. AREE DIVENUTE EDIFICABILI A SEGUITO DI ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO NON ANCORA APPROVATO DALLA REGIONE PER I QUALI NON SONO STATI FISSATI I VALORI DI COLONNA C DELLA ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA;
- **NEL CASO DI AREE RICADENTI IN ZONA OMOGENEA E SU CUI SONO IN CORSO LAVORI DI COSTRUZIONE, DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO, DI INTERVENTI DI RECUPERO, RESTAURO E/O RISANAMENTO CONSERVATIVO,** L'IMPONIBILE ICI DEVE ESSERE DETERMINATO CON RIFERIMENTO AL:
 1. VALORE RIPORTATO NELLA COLONNA A DELLA ZONA OMOGENEA B 2 QUALORA SIANO IN CORSO LAVORI DI COSTRUZIONE, DEMOLIZIONE, RECUPERO O RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI DESTINATI AD EDILIZIA RESIDENZIALE;
 2. VALORE RIPORTATO NELLA COLONNA B DELLA ZONA OMOGENEA D.3 QUALORA I LAVORI DI COSTRUZIONE, DEMOLIZIONE, RECUPERO O RISTRUTTURAZIONE ABBIANO AD OGGETTO FABBRICATI STRUMENTALI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE;
- **IN TUTTI GLI ALTRI CASI IN CUI SONO IN CORSO LAVORI DI COSTRUZIONE, DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO, DI INTERVENTI DI RECUPERO, RESTAURO E/O RISANAMENTO CONSERVATIVO,** IL VALORE DI RIFERIMENTO SARÀ QUELLO RIPORTATO NELLA COLONNA B DELLA RELATIVA ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA IN BASE AL PRGC;
- **PER LE AREE CHE POSSIEDONO L'EDIFICABILITÀ LEGALE MA NON QUELLA EFFETTIVA IN QUANTO SUBORDINATA AD ATTUAZIONE INDIRETTA** (PIANO ATTUATIVO, DI RECUPERO, ECC), I VALORI DA APPLICARE SONO INDICATI NELLA COLONNA B GIÀ OPPORTUNAMENTE RIDOTTI RISPETTO AI VALORI DELIBERATI PER I LOTTI URBANIZZATI; NEL CASO TALI AREE SIANO DIVENUTE EDIFICABILI A SEGUITO DI ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO NON ANCORA APPROVATO DALLA REGIONE SI DEVONO APPLICARE I VALORI DELLA COLONNA A;
- **QUALORA LE AREE NON TROVINO PUNTUALE COLLOCAZIONE NELLE TABELLE COMUNALI,** SI DEMANDA AGLI UFFICI COMPETENTI LA COMPARAZIONE CON LE ZONE OMOGENEE ESISTENTI NEL VIGENTE PIANO REGOLARE GENERALE COMUNALE;

L' ALIQUOTA ICI ANNO 2011 PER LE AREE EDIFICABILI E' PARI AL 7 PER MILLE