

I.C.I. - VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI AL 1° GENNAIO 2009.

CLASS.	DESTINAZIONE URBANISTICA prevista dal P.R.G.	TIPO DI INTERVENTO	INDICE DI EDIFICABILITA'	ZONA CENTRALE E SEMICENTRALE valore al metro quadro	ZONA PERIFERICA valore al metro quadro	ZONA CENTRALE E SEMICENTRALE valore al metro cubo	ZONA PERIFERICA valore al metro cubo
ZONA	zone residenziali		mc/mq	valore al mq	valore al mq	valore al mc	valore al mc
A/A1 (vedi punto 2 dei criteri)	CENTRO STORICO	P.R.	da 0 a 3 mc/mq			€ 100,00 per mc di edificabilità	
B1	RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO	I.E.D.	2	€ 126,00	€ 98,00	€ 63,00	€ 49,00
B2	RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO	I.E.D.	1,5	€ 94,50	€ 73,50	€ 63,00	€ 49,00
C1.1	RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE	I.E.D.	1,5	€ 94,50	€ 73,50	€ 63,00	€ 49,00
C1.2	RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE	I.E.D.	1	€ 63,00	€ 49,00	€ 63,00	€ 49,00
C1.S	SPECIALE	I.E.D.	max 600 mc			€ 49,00 per mc di edificabilità	
C2.1	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	P.U.A.	1	€ 50,40	€ 39,20	€ 50,40	€ 39,20
C2.1 (i3)	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	P.U.A.	3	€ 151,20	€ 117,60	€ 50,40	€ 39,20
C2.2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	P.U.A.	0,8	€ 40,32	€ 31,36	€ 50,40	€ 39,20
C2.2 (i0,5)	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	P.U.A.	0,5	€ 25,20	€ 19,60	€ 50,40	€ 39,20
C3	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	P.R.	1,5	€ 75,60	€ 58,80	€ 50,40	€ 39,20
	zone produttive						
D1	ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	I.E.D.	s.c. 60%	€ 65,00	€ 52,00		
D2	ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE	P.U.A.	s.c. 60%	€ 52,00	€ 41,60		
D3	COMMERCIALE - DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO	I.E.D.	s.c. 50%	€ 78,00	€ 62,40		
D3.1	COMMERCIALE - DIREZIONALE DI ESPANSIONE	P.U.A.	s.c. 50%	€ 62,00	€ 49,60		
D3.2	TURISTICO - RICETTIVA E RICREATIVA	completamente soggetta a piani urbanistici attuativi					
	AREA N° 1	P.R.	6000 mc			€ 60,00 per mc di edificabilità	
	AREA N° 2	P.R.	12000 mc			€ 60,00 per mc di edificabilità	
	AREA N° 3	P.R.	7000 mc			€ 60,00 per mc di edificabilità	
	AREA N° 4	P.R.	1,4 mc/mq			€ 60,00 per mc di edificabilità	
D4	AGROINDUSTRIALE	I.E.D.	s.c. 40%	€ 45,00	€ 36,00		

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI E NORMATIVA COMUNALE DI RIFERIMENTO

1. ZONE

a) La **Zona centrale e semicentrale** corrisponde alla fascia di territorio compresa tra Via Frà Giocondo (canale Bretella) e la sede della linea ferroviaria dismessa;

b) La **Zona periferica** corrisponde al Montello (a nord di Via Frà Giocondo) e al territorio a sud della linea ferroviaria.

2. CENTRO STORICO - ZONA "A" NON LIBERA

In zona A, se per l'edificazione, oltre al Piano di recupero, è necessario abbattere e ricostruire uno o più fabbricati esistenti, l'Ici è dovuta solo in seguito ad approvazione del Piano di recupero.

3. FASCE DI RISPETTO.

Le aree ricadenti in fasce di rispetto hanno un valore corrispondente ridotto del 50%, fermo restando quanto previsto al successivo punto 6.

4. AREE SOGGETTE AD INIZIATIVA PUBBLICA

Le aree soggette ad iniziativa pubblica (aree PEEP, piani particolareggiati, e similari) hanno un valore di riferimento ridotto del 50%.

5. VARIAZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Dalla data di deliberazione del Comune e fino alla data di pubblicazione nel BUR dell'approvazione da parte della Regione, i valori delle aree sono considerate nel seguente modo:

- istituzione di nuove aree: abbattimento del 70% rispetto al valore previsto nell'allegata tabella;
- variazione della classificazione o delle caratteristiche dell'area: il valore rimane quello previsto antecedentemente alla variazione.

6. VARIAZIONI DELL'INDICE DI EDIFICABILITA', RIDUZIONI DI SUPERFICIE E FRAZIONAMENTI CONSEGUENTI A LOTTIZZAZIONI.

I valori della tabella sono connessi all'indice di edificabilità specificato per ciascuna zona e pertanto, qualora in seguito a lottizzazione e conseguenti frazionamenti, il terreno dovesse consentire una cubatura diversa rispetto all'indice originariamente previsto, il valore dovrà essere calcolato in base a tale nuova potenzialità, in pari proporzione.

Qualora in seguito a lottizzazione o frazionamento il terreno, seppur ridotto di superficie, mantenga la stessa potenzialità edificatoria il valore di riferimento è quello a metro cubo.

7. SCOSTAMENTO DAI VALORI DI RIFERIMENTO :

- a) i valori approvati costituiscono dei valori minimi che, essendo di fatto portati a conoscenza del contribuente, devono essere da questo utilizzati come tali, fermo restando che il valore da dichiarare deve essere quello in comune commercio;
- b) qualora il valore commerciale di un'area abbia trovato un concreto riscontro in un atto di stima o di compravendita, il contribuente dovrà attenersi al valore risultante nell'atto, potendo discostarsi da esso solo per motivate ragioni;
- c) nel caso in cui il contribuente dichiari un valore inferiore a quello risultante dall'atto di compravendita, il Comune potrà procedere con l'accertamento finalizzato a recuperare la differenza di imposta, a prescindere da quanto previsto dall'art. 2 del regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25/02/2004.

- d) Nel caso in cui il contribuente effettui variazioni di valore in diminuzione, il Comune potrà procedere alla richiesta delle motivazioni della variazione e, se insussistenti, potrà dar luogo al recupero della differenza di imposta anche per valori superiori ai valori di riferimento, a prescindere da quanto previsto dall'art. 2 del regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25/02/2004. In ogni caso tali variazioni in diminuzione del valore non possono dar luogo al rimborso dell'imposta precedentemente versata, salvo il caso di palese errore materiale.

8. DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

(art. 3, comma 3, regolamento comunale dell'ICI)

- a) Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- b) Non sono soggette al pagamento dell'ICI come aree fabbricabili le aree pertinenziali di fabbricati iscritti al catasto per i quali viene corrisposta l'imposta. A tal fine sono considerate pertinenziali le aree adibite a verde privato comprese nello stesso mappale del fabbricato;
- c) Non si considerano fabbricabili le aree, o porzioni di esse, assoggettate dalla normativa o dagli strumenti urbanistici a vincoli permanenti di inedificabilità assoluta. Non sono inoltre considerate fabbricabili le aree soggette ad espropriazione per pubblica utilità a decorrere dal frazionamento o dall'accordo bonario, le aree destinate a verde pubblico, alla viabilità e a parcheggi pubblici, nonché i piccoli appezzamenti che non consentono, neppure in unione con altri mappali adiacenti anche se appartenenti ad altri proprietari, alcuna realizzazione di edifici o manufatti di natura privata; in ogni caso non si può dar luogo a rimborso di imposta versata a fronte di tali casi per annualità anteriori all'entrata in vigore della presente disposizione.
- d) I proprietari di aree sulle quali vengono costruite più unità immobiliari, che sono parzialmente terminate ed accatastate, pagano l'Ici sull'area fabbricabile per una quota dell'area complessiva pari alla differenza tra la volumetria complessiva dei fabbricati, risultante dal progetto approvato, e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
- e) Non sono soggette ad Ici le aree fabbricabili possedute ed effettivamente utilizzate per attività agricola da imprenditore agricolo a titolo principale a condizione che sulle stesse venga dichiarato un reddito agrario e che non siano cedute a nessun titolo nei cinque anni successivi; in caso di cessione il soggetto passivo cedente è tenuto a corrispondere la sola imposta per il quinquennio precedente o, se successiva, dall'acquisizione di natura di area fabbricabile, con le aliquote e secondo le condizioni vigenti per ciascun anno;
- f) Gli eventuali comproprietari di aree di cui al precedente punto e) che non sono imprenditori agricoli, sono soggetti ad Ici per area fabbricabile per una parte del valore dell'area pari alla quota di possesso di ciascuno di essi;
- g) La costruzione di fabbricati abitativi in zona agricola è comunque soggetta ad Ici come area fabbricabile. L'area fabbricabile di fatto in zona agricola è soggetta ad Ici dalla data del titolo edilizio che consente l'utilizzo edificatorio e per una ampiezza rapportata alla cubatura consentita dell'immobile da costruire, utilizzando per analogia il valore previsto per la fattispecie maggiormente assimilabile con riguardo all'indice di edificabilità, alla tipologia dell'immobile ed alla sua destinazione d'uso;
- h) La costruzione di fabbricati strumentali all'attività agricola è esente dall'Ici come area edificabile solo alle seguenti condizioni: che vengano edificati in zona agricola, che una volta ultimati vengano accatastati nella categoria D/10 e che il loro utilizzo non possa essere in alcun modo diverso da quello agricolo.

9. BASE IMPONIBILE PER IL CALCOLO DELL'ICI

(art. 5, comma 2 lettera d, del regolamento comunale dell'ICI).

- 1) Per le aree fabbricabili, il valore 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) Il Consiglio Comunale, al fine di evitare al massimo l'insorgere di contenzioso e di azioni di accertamento, può determinare, per zone omogenee e secondo le destinazioni urbanistiche, i valori di riferimento delle aree edificabili. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero quali quelli di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Tali valori potranno poi essere periodicamente modificati con deliberazione della giunta comunale.

10. RIMBORSI PER AREE DIVENUTE INEDIFICABILI.

(art. 17, comma 6, del regolamento comunale dell'ICI).

Per le aree divenute inedificabili il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atti fra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente cinque anni. La domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di cinque anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità. La decorrenza del vincolo di inedificabilità viene stabilita dalla data di approvazione da parte del comune del relativo provvedimento urbanistico; qualora durante i tre anni successivi a tale provvedimento venga rimosso il vincolo di inedificabilità, il comune provvederà al recupero della somme rimborsate per imposta ed interessi rivalutandole, in riferimento alla data della riacquisita natura edificatoria dell'area, con l'applicazione del tasso di interesse legale.

11. OBBLIGO DI COMUNICAZIONE.

(art. 11, comma 3, lettere i e j, del regolamento comunale dell'ICI).

Devono essere oggetto di comunicazione al Comune:

- i) il valore venale delle aree fabbricabili utilizzato ai fini del calcolo dell'imposta dovuta;
- j) le aree fabbricabili esentate o che cessano di essere esentate dal pagamento dell'imposta in quanto possedute ed utilizzate da imprenditori agricoli secondo quanto disposto dall'art. 3, comma 3, lettera e).