

## CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.C.I.

### Premessa:

i criteri di identificazione delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., oggetto del presente documento, sono desunti dal Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, da circolari e risoluzioni ministeriali, nonché da leggi sull'urbanistica. I criteri in questione hanno lo scopo di facilitare il contribuente nell'individuazione della base imponibile I.C.I..

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92. In sintesi, due sono i punti di riferimento che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- le possibilità effettive di edificazione.

Indipendentemente dalla loro natura non assumono mai la qualifica di area fabbricabile:

- l'area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato, così come stabilito dalla lettera a) dell'articolo sopra riportato;
- l'area pertinenziale del fabbricato, purché "inserita in mappa" nell'accatastamento del fabbricato; il valore dell'area rientrerà nella rendita catastale del fabbricato;
- l'area edificabile posseduta e condotta (*quindi entrambi i requisiti debbono essere soddisfatti*), da coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale, intendendosi per tali soggetti, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs.n.446/97, **le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n.9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;** la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo. Non possono beneficiare, in sintesi, della esclusione in argomento gli agricoltori, quando:
  - a. le aree edificabili non sono adibite all'esercizio dell'attività agricola (*art.2135 c.c.*);
  - b. le aree edificabili sono adibite all'esercizio dell'attività agricola, ma sono condotte da un soggetto diverso dal possessore, inteso come soggetto passivo ICI;
  - c. le aree edificabili sono possedute o condotte da persone giuridiche, quali sono le società commerciali;
  - d. le aree edificabili sono possedute o condotte da persone fisiche non iscritte negli elenchi comunali o non soggette al corrispondente obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;
  - e. non sono soddisfatte le ulteriori condizioni stabilite dal singolo comune nel proprio regolamento, ai sensi della lettera a), comma 1, dell'art.59, del D.Lgs. n.446/97.

### **Il Piano Regolatore Generale**

Lo strumento urbanistico, sia generale che particolareggiato, entra in vigore all'avvenuta approvazione dell'ente Regione, con conseguente pubblicazione nel B.U.R.; anche al fine di evitare lunghi contenziosi, si ritiene ai fini I.C.I. di condividere la seguente valutazione:

- a. che le aree da inedificabili diventano edificabili con l'approvazione degli strumenti urbanistici da parte della Regione;
- b. che le aree da edificabili possano essere riconosciute inedificabili già con l'approvazione della delibera di adozione dello strumento urbanistico da parte del Comune; in alternativa, dovrà comunque essere riconosciuto un forte decremento del valore di mercato.

Proseguendo, è facilmente sostenibile che l'area in questione, per essere stata inserita nel piano regolatore generale, ancorché non dotato di strumenti attuativi, subisce sicuramente

una diversa valutazione del mercato. Essa costituisce quindi un presupposto di imposta e deve essere soggetta ad una valutazione economica.

Non sono da considerarsi edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D; se il vincolo è temporaneo l'edificabilità non viene esclusa.

Dovranno considerarsi parimenti non edificabili le aree sulle quali gravano vincoli che non ne consentono l'edificabilità, sia nel caso che i vincoli siano previsti dallo stesso strumento urbanistico (*aree destinate a verde privato o pubblico, aree di rispetto, aree soggette a vincolo paesaggistico, sedi stradali*) sia che essi derivino da convenzioni private (*trasferimenti di volumetria*).

Rispetto a queste ultime fattispecie può darsi il caso di un'area indicata nello strumento urbanistico come area di rispetto (*stradale, ecc.*) e pertanto non edificabile ma con volumetria traslabile su un'area adiacente edificabile.

In tal caso sarà l'area adiacente ad essere soggetta all'I.C.I. ed il suo valore sarà determinato anche in funzione della volumetria complessiva realizzabile.

L'attuazione del P.R.G. avviene mediante **piani urbanistici esecutivi**; la diversa tipologia non pone dubbi soverchi: trattandosi di aree già previste dagli strumenti generali, si ritiene ininfluenza - almeno in merito all'appartenenza alla casistica di "area fabbricabile" - l'ipotesi che gli strumenti attuativi non abbiano terminato il loro iter formativo. In caso di lottizzazione è quindi da ritenersi assoggettabile all'imposta un'area sulla quale non è ancora possibile il rilascio di concessione edilizia, a causa del mancato perfezionamento della convenzione. L'elemento che può subire una diversa valutazione resta quindi soltanto il valore da assegnare alle aree stesse.

### **Il piano per gli insediamenti produttivi**

Le aree incluse nei piani possono essere utilizzate per insediamenti aventi carattere:

- Industriale;
- Artigianale;
- Commerciale;
- Turistico.

In tali aree, di regola, sono consentiti i seguenti impianti e servizi: impianti industriali e artigianali, servizi tecnici ed amministrativi necessari per detti impianti; magazzini e depositi; abitazione per il titolare dell'azienda e per il custode.

### **La cessione di cubatura**

Tale contratto determina lo spostamento da un proprietario ad un altro della cubatura da un'area ad un'altra. In tal modo non si determina trasferimento del diritto reale.

### **Espropriazione per acquisizione di aree e zone P.E.E.P.**

Il soggetto passivo per aree soggette ad esproprio ed aree P.E.E.P. deve pagare l'I.C.I. fino al momento dell'esproprio.

L'esproprio può avvenire in più modi:

1. nel modo classico, con la conclusione del procedimento di espropriazione;
2. con la cessione volontaria (*vendita*) da parte del soggetto che verrebbe espropriato;
3. per accessione ;

La terza ipotesi si realizza nel caso in cui il Comune realizzi un fabbricato (*scuola, asilo ...*) su un'area prima che si realizzi il procedimento di espropriazione e senza la cessione volontaria.

Il proprietario del suolo, se contrario alla realizzazione dell'opera (*N.B. dev'essere nolente!*) diventa anche proprietario del fabbricato.

Si richiama in questa sede l'art. 16 del D.Lgs. 504/92, a norma del quale nel caso di espropriazione di area fabbricabile l'indennità è ridotta ad un importo pare al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini I.C.I. qualora il valore dichiarato risulti inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo le disposizioni di legge.

In caso di espropriazione per pubblica utilità, oltre alla indennità, è dovuta una eventuale maggiorazione pari alla differenza tra l'imposta pagata dall'espropriato negli ultimi 5 anni e l'imposta calcolata sulla base dell'indennità.

Il valore venale in comune commercio non corrisponde alla indennità di esproprio; infatti, l'indennità di esproprio è il risultato matematico della seguente formula:

$$(valore commerciale dell'area + reddito dominicale rivalutato)/2.$$

Il valore venale in comune commercio delle aree soggette ad esproprio corrisponde al primo dato richiesto dalla formula matematica sopra riportata ed è per l'appunto questo il valore che costituisce la base imponibile I.C.I..

### **Aree edificabili**

Nella presente fattispecie impositiva l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

Il diverso grado di edificabilità influenzerà la quantificazione della base imponibile, ma non la natura edificabile dell'area.

Non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità. Durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (*per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavoro di recupero edilizio*), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/92.

Le opere realizzate in zona agricola, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (*vedasi ora l'art. 58 del D.Lgs.n.446/97*) vanno considerate realizzate su terreni inedificabili (*C.M. 25/364695 del 3.8.1979*).

### **Vincoli giuridici di inedificabilità**

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

### **Il lastrico solare**

Come annotazione rilevante occorre dire che il termine usato dal legislatore fa riferimento all'"area", e non necessariamente al "suolo"; ciò determinerebbe la possibilità che vengano assoggettati ad ICI anche i cosiddetti "lastrici solari", cioè le superfici sovrastanti edifici già esistenti che possono essere oggetto di nuovi lavori di sopraelevazione.

Si ritiene che i lastrici solari siano assoggettabili ad I.C.I. soltanto a partire dal momento in cui è attivo il processo di sopraelevazione e fino all'ultimazione dei lavori, ovvero a partire dal rilascio della necessaria concessione edilizia.

### **Il lotto minimo**

Si definiscono "lotti minimi" quelle aree comprese in zone edificabili la cui superficie non consente effettive possibilità di edificazione.

I lotti di dimensioni minime, ancorché aree edificabili agli effetti di Legge, saranno caratterizzati da un valore di mercato decisamente inferiore ai valori medi rilevabili sul territorio.

Di contro, va tenuto presente che anche un lotto di dimensioni minime può avere un valore di mercato intrinsecamente apprezzabile qualora venga ceduto al proprietario di un'area confinante, in maniera tale da sfruttarne la potenzialità edificatoria.

Si tratta di un'area fabbricabile che, per dimensioni o distanze obbligatorie da tenere, non è di per se' edificabile e chi vuol costruire è costretto ad acquistare o accorpate altri lotti di terreno. In questo caso si tratta sempre di area fabbricabile, ma con valore di mercato basso.

### **Le aree con potenzialità edificatoria residua**

Si considera parte integrante del fabbricato sia l'area occupata dalla costruzione, sia l'area che ne costituisce pertinenza (*giardini e simili*). A questo proposito, si ritiene che qualora l'area pertinenziale sia potenzialmente edificabile in base agli strumenti urbanistici, non abbia autonoma rilevanza impositiva sino all'eventuale inizio dei lavori di costruzione o di ampliamento del fabbricato.

Il terreno che sia effettivamente pertinenza di un edificio, costituisce parte integrante dell'edificio stesso e, quindi, le rendite catastali delle singole unità immobiliari formanti l'edificio comprendono anche la quota parte attribuibile al terreno pertinenziale.

L'area pertinenziale è quindi quella che è accatastata unitamente al fabbricato; ai fini pratici, il contribuente che ecciperà in tal senso in merito ad un'area oggetto di verifica dovrà dare dimostrazione di quanto sostenuto, presentando idonea documentazione catastale.

### **La cessazione dell'area edificabile e la "nascita" del fabbricato**

Secondo gli artt. 2 e 5 del D.Lgs. 504/1992, il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad I.C.I. a partire dal verificarsi di uno qualunque degli eventi sotto indicati:

- a. l'ultimazione dei lavori;
- b. l'utilizzo del fabbricato;

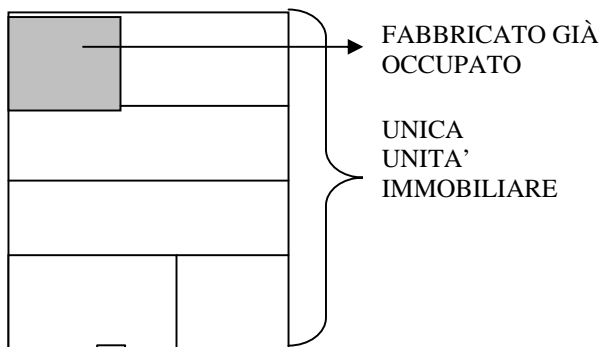
La data di ultimazione dei lavori dei fabbricati è riscontrabile nel certificato presentato al Comune dal direttore dei lavori, la cosiddetta "dichiarazione di fine lavori" o richiesta di abitabilità/agibilità.

Non spetta la riduzione del 50% concessa dalla legge per i fabbricati inagibili. Tale riduzione infatti spetta solo ai fabbricati in deperimento e non per quelli che stanno nascendo.

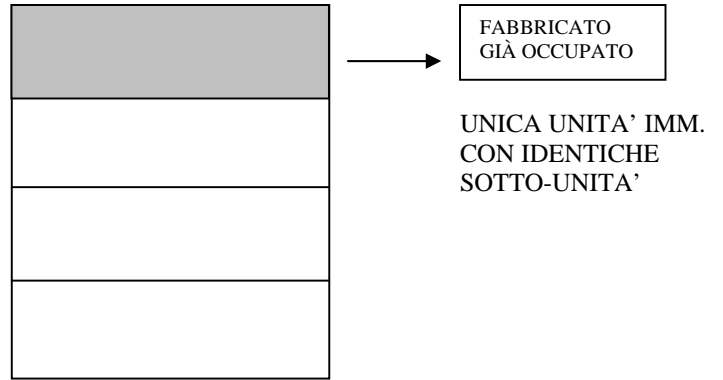
In sintesi: l'imposizione ICI sul fabbricato decorre dalla data di fine lavori, indipendentemente dal rilascio dell'abitabilità/agibilità, oppure, se antecedente, dalla data di effettivo utilizzo.

Per aree ove vengono costruiti più fabbricati ultimati/occupati in tempi diversi o ristrutturazioni che riguardano solo parte di fabbricati esistenti, l'area fabbricabile da considerare è, in proporzione, solo quella relativa ai fabbricati da ultimare.

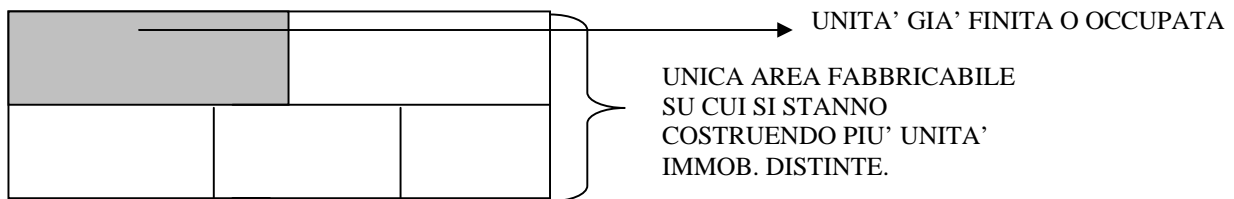
Esempi:



Sul fabbricato già occupato l'ICI si paga in base alla rendita.  
Sull'area fabbr. l'ICI si paga sul valore dell'area al netto del valore corrispondente ai millesimi di proprietà dell'unità già occupata



Sul fabbricato già occupato l'ICI si paga in base alla rendita .  
Sull'area fabbr. l'ICI si paga sul valore dell'area rimasta, in proporzione, fabbricabile (nell'esempio, il valore sarà: il valore iniziale totale - 1/4).



L'unità immobiliare finita o occupata pagherà l'ICI sulla base della rendita presunta del/i fabbricato/i; l'area fabbricabile pagherà l'ICI sul valore al netto della quota-parte già finita o occupata (nell'esempio, sarà: valore totale - 1/4).

### Gli interventi di recupero edilizio

L'Art. 5 – comma 6 – del D.Lgs. 504/92, recita *“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, 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.”*

Non costituiscono fabbricato le costruzioni per le quali sono in corso interventi di demolizione e di ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure, in caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) , della Legge 5 agosto 1978, n. 457; in questi casi la base imponibile dell'immobile è rappresentata dal valore dell'area edificabile.

In questi casi il legislatore ha voluto significare che, vista l'importanza dei lavori cui il fabbricato preesistente verrebbe sottoposto, si configura a tutti gli effetti, almeno al fine dell'assoggettabilità all'ICI, l'inesistenza del fabbricato stesso e l'assoggettabilità all'imposta dell'area edificabile.

Nella fattispecie in parola quindi, sino alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione ovvero fino al momento in cui il fabbricato diviene comunque utilizzato, la base imponibile è

data dal solo valore dell'area edificabile (*circolare Ministero delle finanze n. 144/e del 26 maggio 1997*), senza computare il valore del fabbricato in corso di costruzione.

Per meglio identificare le tipologie cui è applicabile il beneficio di cui al paragrafo precedente, si riporta di seguito il testo dell'art. 31 del provvedimento citato:

*"Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:*

- a. *INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (n.d.r: FATTISPECIE NON VALIDA);*
- b. *INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche alla destinazione d'uso (n.d.r: FATTISPECIE NON VALIDA);*
- c. *INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (n.d.r: FATTISPECIE VALIDA);*
- d. *INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (n.d.r: FATTISPECIE VALIDA);*
- e. *INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (n.d.r: FATTISPECIE VALIDA);*

*Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1 giugno 1993, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni."*

In questo caso in pratica l'inizio del processo di costruzione avviene con l'inizio della demolizione del fabbricato preesistente.

#### **Quadro sintetico delle aree da ritenersi edificabili.**

- Aree edificabili in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- Aree edificabili secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione;
- Aree edificabili per interventi edilizi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 della legge n. 457 del 1978 (*in tal caso va sommata la superficie su cui insiste l'edificio con l'area pertinenziale*);
- Aree edificabili conseguenti alla realizzazione di edifici abusivi (*vedasi in via analogica la Risoluzione n.138 del 6.6.1994*), per tutto il periodo intercorrente dall'inizio, anche presunto, di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione dei lavori o dell'uso se antecedente (*in tal caso dovrà assommarsi la superficie ove insiste l'immobile con quella di pertinenza, che dovrà necessariamente essere stimata*).

## Determinazione del valore delle aree edificabili

### Premessa:

l'Ente si avvale della facoltà di semplificare i rapporti con il contribuente determinando i valori delle fabbricabili ai fini I.C.I.. Tali valori hanno la funzione di limitare il potere di accertamento I.C.I. del Comune escludendo la potestà di accertamento nel caso in cui il soggetto passivo spontaneamente dichiara e provveda al versamento per una base imponibile che raggiunga la cifra attesa dal Comune. Resta inteso, peraltro, che ove il privato non dichiara almeno il valore pubblicato, all'ente impositore rimane la facoltà di accertare importi anche superiori a quelli deliberati, purché dia conto, con adeguata motivazione, delle ragioni che hanno indotto lo scostamento. Ugualmente, i contribuenti che dovessero ritenere eccessiva la cifra accertata dal Comune, possono sempre dimostrare, attraverso l'istituto dell'accertamento con adesione o in sede di contenzioso tributario, la sussistenza di circostanze di fatto o di diritto che inducono ad una valutazione più moderata del bene in oggetto. In altri termini, **la deliberazione di specie non ha e non può avere la funzione di fissare d'imperio il valore delle aree edificabili, per la duplice evidente ragione che tanto provvede il mercato con l'incontro della domanda e dell'offerta e che una simile prospettazione si scontrerebbe anche con i limiti e le clausole regolamentari, che, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 446/97, non possono incidere sulla fattispecie imponibile.**

L'art. 5, comma 5, del D.Lgs.n.504 del 1992 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili. A tal fine il valore è costituito da quello **venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo a:**

- **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 sul mercato** dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il Comune ha adottato un sistema di identificazione delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. e dei relativi valori venali in comune commercio che ha comportato un lavoro impegnativo e non di breve durata da parte dei propri dipendenti istruttori amministrativi ai tributi e all'edilizia.

Infatti, si è seguita la seguente procedura di accertamento:

- a) sono state evidenziate sui mappali del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) tutte le aree edificabili e non ancora edificate relativamente all'anno da accertare ai fini I.C.I.;
- b) sono state stampate su foglio lucido tutte le mappe catastali e attraverso un lavoro di sovrapposizione con le planimetrie del P.R.G. sono stati individuati i numeri di foglio e mappale delle aree edificabili;
- c) attraverso il collegamento telematico con il Ministero delle Finanze – ufficio del Territorio – Catasto Terreni, denominato Si.S.Ter, sono stati individuati, attraverso gli identificativi catastali (*foglio e numero mappale*), gli intestatari delle partite catastali e la superficie del terreno;
- d) sono stati incrociati i dati con gli archivi I.C.I. e si è quindi verificato quali contribuenti avessero regolarmente dichiarato l'area edificabile e versato l'imposta;
- e) a tutti gli intestatari di partita catastale che non risultavano contribuenti I.C.I. è stato inviato un questionario;
- f) il questionario sopra citato non è stato inviato solo agli intestatari dei mappali inseriti in lottizzazioni di cui l'ufficio tecnico comunale disponesse già di ampia documentazione;
- g) una volta verificate le aree imponibili ai fini I.C.I. l'ufficio tecnico comunale ha fornito per ciascun immobile i dati riguardanti la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la presenza o meno di strumenti urbanistici attuativi (*piani*

*particolareggiati, piani di lottizzazione*), vincoli o impedimenti giuridici o di fatto alla effettiva edificazione;

- h) per ciascuna area fabbricabile sono stati ricercati atti notarili di compravendita, accertamenti da parte del Ministero delle Finanze, dichiarazioni rese ai fini I.C.I. da parte di proprietari di aree simili o addirittura inserite nella medesima lottizzazione, al fine di individuarne il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno da accertare;

In sintesi, ai fini della determinazione del valore, si è provveduto a confrontare:

1. i **valori venali dichiarati** dai contribuenti, suddivisi per zone omogenee;
2. **confronto fra i valori dichiarati** al fine di riscontrare le ragioni obiettive di eventuali difformità;
3. i **valori delle aree proposti dai professionisti** interpellati con lettera del 27/07/2001, prot. n. 14477;
4. acquisizione sistematica del maggior numero possibile di **atti di cessione delle aree edificabili**, al fine di verificare il valore definito per l'imposta di registro o per l'IVA (*si sottolinea il riferimento al valore definito e non il valore dichiarato nell'atto*);
5. rilevazione, nel caso di espropri, del **valore venale utilizzato dal Comune per il calcolo dell'indennità di esproprio**;
6. verifica dei **valori definiti attraverso il ricorso all'istituto dell'accertamento con adesione**, in riferimento agli avvisi di accertamento I.C.I. emessi nel corso degli anni 1999-2000-2001;
7. **indagine di mercato** svolta interpellando i professionisti tecnici, le agenzie immobiliari e gli intermediari più noti della zona.

**L'insieme combinato** di tali strumenti di rilevazione ha consentito la rilevazione dei valori venali in comune commercio **minimi** delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., per l'anno 2002.

Tutta la documentazione relativa ai dati che hanno portato alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili viene conservata dal Funzionario Responsabile presso l'Ufficio Tributi del Comune.

Si conferma quanto segue:

1. che i valori riportati nell'allegato B alla deliberazione di C.c. n. 18/2002 sono riferiti al valore per metro quadrato edificabile;
2. che i valori sono considerati come minimi, ciò significa che vengono deliberati solo allo scopo di fornire al servizio tributi uno strumento volto alla limitazione del potere di accertamento dell'Ente;
3. che qualora da documenti ufficiali, quali atti notarili, accertamenti da parte del Ministero delle Finanze, dichiarazioni di contribuenti della medesima lottizzazione..., il valore risultasse superiore a quello indicato nelle schede dell'allegato **B**, il Funzionario Responsabile potrà, in deroga al presente documento, emettere avvisi di accertamento I.C.I. per un valore maggiore. Questo perché la base imponibile I.C.I. per le aree fabbricabili resta il valore venale in comune commercio e non diventa il valore stabilito con il presente atto;
4. che è facoltà del Funzionario Responsabile, in sede di "accertamento con adesione", ridurre il valore indicato nelle schede dell'allegato **B**, qualora il singolo caso preveda impedimenti o limiti che comportino una maggior difficoltà ad edificare.

5. per le aree fabbricabili da considerarsi tali per ristrutturazioni edilizie o edifici allo stato grezzo, il valore/mq è quello relativo all'indice di edificabilità più alto della zona.

Si descrivono di seguito i casi di impedimento o limite ad edificare che si presentano di frequente, proponendo una percentuale di diminuzione del valore indicato nelle schede dell'"allegato B":

- gravosi oneri per l'adattamento del terreno necessari alla costruzione: ..... **-10%**
- obbligo di rispetto di determinate distanze da opere – manufatti – costruzioni – elementi naturali - ecc., che limitino l'edificabilità dell'area: ..... **-15%**
- fasce di rispetto per la presenza di elettrodotti, gasdotti, acquedotti, linee ferroviarie ...: ..... **-30%**
- fondo intercluso, privo di accesso alla via pubblica: ..... **-15%**
- vicinanza a opere o manufatti (*cave, allevamenti intensivi ...*) che comportino un deprezzamento dell'area: ..... **-15%**

**I CONTRIBUENTI CHE FOSSERO INTERESSATI AD OTTENERE COPIA DELL'ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 18/2002 DEVONO RIVOLGERSI ALL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI SONA.**