

RELAZIONE TECNICA

Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI vevoli per l'anno d'imposta 2010 e seguenti.

a) premess

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 131 del 28 ottobre 1999 sono stati definiti per la prima volta i valori di riferimento per il calcolo dell'I.C.I. sulle aree edificabili.

Con le deliberazioni del Consiglio Comunale n° 26 del 30.03.2004, n° 9 del 31.01.2005 e n° 26 del 20.03.2006 sono stati adeguati i valori monetari ed introdotte precisazioni e integrazioni per dare certezza alla disciplina di situazioni e casi venutisi a proporre via via. Con la deliberazione n° 141 del 22.12.2006 sono stati apportati ulteriori correttivi necessari per il costante miglioramento dei criteri posti alla base dei controlli sulle aree edificabili per gli anni 2007 e seguenti.

Con la deliberazione n° 23 del 23.02.2009 è stato disposto l'aumento del 10% di tutti i valori tabellari e sono state apportate modifiche ai valori delle aree ricadenti nelle ZTO del P.I.P. Inoltre, sono state apportate ulteriori precisazioni ai criteri di valutazione delle aree. In particolare, è stato chiarito come i valori deliberati siano meri criteri indicativi che non impediscono all'Ufficio Tributi di applicare valori diversi e più alti in presenza di perizie di stima ovvero di atti di trasferimento del diritto di proprietà o di altri diritti reali dai quali emergono valori di mercato superiori a quelli tabellari. Sono state, poi, recepite alcune novità normative intervenute medio tempore in materia di aree edificabili. Infine, è stato **previsto un abbattimento del 10% nel caso di varianti al PRG adottate dal Comune, nel tempo in cui l'area si trova in regime di salvaguardia in attesa di approvazione da parte dell'organo competente, ai sensi della disposizione di cui all'art. 36 comma 2 del d.l. n° 223 del 04.07.2006, convertito con legge n° 248 del 04.08.2006**

Con la presente relazione tecnica si fissano i criteri e i valori di riferimento per agevolare il contribuente nel calcolo dell'ici sulle aree edificabili e orientare l'Ufficio in sede di attività di controllo a partire dal 01.01.2010, trattandosi di disposizione regolamentare.

Per quanto riguarda gli anni d'imposta sino al 31.12.2003 si dovrà fare riferimento alla citata delibera di C.C. n° 131/99; per l'anno 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 si e 2009 dovrà fare

riferimento alle citate deliberazioni del Consiglio Comunale n° 26 del 30.03.2004, n° 9 del 31.01.2005, n° 26 del 20.03.2006, n° 141 del 22.12.2006 e n° 23 del 23.02.2009 che continuano pertanto ad avere valore.

b) *natura e caratteri dei valori proposti*

I valori presuntivi predisposti sono applicabili a tutti i terreni classificati dal PRG come edificabili.

Tali valori sono stati formulati tenendo conto dei seguenti parametri:

- l'andamento dei prezzi di cessione di aree edificabili;
- l'andamento dei prezzi di cessione praticati dal Comune;
- l'andamento dei valori di esproprio stabiliti dalla Provincia;
- le zone territoriali di ubicazione;
- gli indici di fabbricabilità delle destinazioni d'uso previste dal PRG.;
- gli oneri di urbanizzazione.

c) *aggiornamento dei valori*

Per gli anni 2003 - 2005 i valori della delibera C.C. n° 131/99 sono stati aggiornati con l'applicazione dei coefficienti previsti dall'art. 4 comma 3 D.Lgs. n° 504/92 per la determinazione dell'imponibile dei fabbricati di categoria D che vengono aggiornati ogni anno con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Per l'anno 2006 e seguenti i vigenti valori sono stati aggiornati tutti del 10%. L'ulteriore aumento generalizzato del 10% è stato apportato, come si è già detto, nell'anno 2009 con la deliberazione n° 23 del 23.02.2009.

d) *novità che si intendono apportare con la presente deliberazione:*

Considerata l'attuale situazione di generalizzata crisi economica che ha portato nel corso del 2009 ad una stagnazione del mercato con conseguente rallentamento dei movimenti concernenti il valore venale delle aree edificabili;

Ritenuto, di conseguenza, opportuno non procedere per il 2010 all'aumento dei valori tabellari, in attesa che vengano meglio definiti i contorni e gli esiti della difficile situazione economica che ha caratterizzato il 2009;

Rilevato che con la presente deliberazione si introducono due limitate innovazioni al fine di dare puntuale disciplina a due casistiche finora non espressamente contemplate. Si tratta in particolare dei seguenti punti:

- nelle precisazioni viene aggiunto il seguente periodo:

'nei casi di ristrutturazione di edifici a destinazione abitativa situati nelle ZTO D1, D2, D3 e D5 si applicano i valori di riferimento previsti per le zone residenziali C2 nella corrispondente area, come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133/1999, moltiplicati per i mc edificabili';

- l'intitolazione della parte relativa alla 'Ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO F ed E' viene modificata come segue 'Valori da applicare ai fabbricati fatiscenti e alle ristrutturazioni di fabbricati ricadenti in ZTO F ed E'. Conseguentemente, viene modificata anche la disciplina relativa a questa fattispecie, nel modo seguente 'Per i fabbricati fatiscenti e i fabbricati oggetto di ristrutturazione si applica il valore dell'area (come previsto dall'art. 5 comma 6 del D.lgs. n° 504/1992) facendo riferimento ai valori per le zone residenziali C2 nella corrispondente area, come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133/1999, moltiplicato per la cubatura effettivamente realizzata. L'area è considerata come esterna ai centri abitati (-10%)'.

e) *tabella valori*

| ZONE RESIDENZIALI | | | | | |
|---|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | A | B1 | B2 | C1 | C2 |
| Centro Storico (F. 26, 27 C.T.) | 147,48 | | | | |
| Aree edificabili del capoluogo (escluse le aree periferiche di cui appresso) | | 81,11 | 81,11 | 81,11 | 44,24 |
| Aree edificabili periferiche del capoluogo (San Nicolò, Ronchi, San Giacomo, aree edificabili dall'altezza della Caserma in poi) | | 62,68 | 62,68 | 62,68 | 33,18 |
| Aree edificabili di Lugugnana e Summaga | | 55,30 | 55,30 | 55,30 | 29,50 |
| Aree edificabili di Portovecchio e Pradipozzo | | 51,67 | 51,67 | 51,67 | 25,80 |
| Aree edificabili oltre Villa di Lugugnana, Marina, Serrai, Giussago, Torresella, Lison | | 36,87 | 36,87 | 36,87 | 18,44 |

f) precisazioni

• nel caso di varianti al PRG adottate dal Comune, nel tempo in cui l'area si trova in regime di salvaguardia in attesa di approvazione da parte dell'organo competente, è previsto un abbattimento del 10% che opera nel modo seguente:

⊙ riguarda le porzioni di superficie interessate dalle varianti urbanistiche;

⊙ se la variante comporta un aumento del valore venale del bene, si applica il valore più alto relativamente alla nuova destinazione urbanistica con l'abbattimento del 10%;

⊙ se la variante comporta una diminuzione del valore venale del bene, si applica il valore più basso tra i due.

• L'importo al m² per le ZTO A si riferisce ad un'edificabilità di 1 mc/mq in qualsiasi punto del Centro Storico perimetrato, con esclusione delle zone F. Tuttavia si applica solo agli ambiti per i quali il PRG prevede nuove cubature realizzabili, le quali vengono rapportate alla Superficie Territoriale dell'ambito per ottenere il rapporto mc/mq al quale viene proporzionato l'importo;

• per le zone commerciali - direzionali miste a residenziali e per quelle turistiche (per esempio zone D4 e D5 della variante generale al PRG) si applicano i valori di riferimento previsti per le zone residenziali C1 e C2 (a seconda se sono di completamento o di nuova formazione) moltiplicati per mc edificabili (teoricamente) con la riduzione del 20%;

• a partire dal 1 gennaio dell'anno successivo all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione, le zone di nuova formazione vanno valutate in base ai valori previsti per le zone di completamento delle corrispondenti Zone Territoriali Omogenee;

• Per le aree ricadenti nelle ZTO C1S ed E4 si applica il valore delle rispettive ZTO C1, tenendo conto che per tali ZTO nei lotti liberi è ammessa la costruzione di nuove abitazioni con limite massimo di mc 600 ogni 800 mq di superficie, fino a quando non verrà concretizzata una soluzione progettuale diversa;

• i valori di riferimento contenuti nelle tabelle possono essere utilizzati come valori di riferimento, per analogia, anche in casi o zone assimilabili per caratteristiche ed edificabilità a quelle espressamente elencate.

- Nei casi di ristrutturazione di edifici a destinazione abitativa situati nelle ZTO D1, D2, D3 e D5 si applicano i valori di riferimento previsti per le zone residenziali C2 nella corrispondente area, come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133/99, moltiplicati per i mc edificabili;

g) *casi in cui non si applicano i valori delle tabelle*

Per un criterio di equità e ragionevolezza non si farà luogo all'applicazione dei valori di cui alle tabelle e si applicheranno valori da stabilirsi caso per caso in base a valutazioni analitiche nelle seguenti ipotesi:

- per le aree, pur classificate come edificabili, dove però l'edificabilità è stata sospesa con atti formali per motivi non imputabili al proprietario;
- aree dove l'edificabilità è stata trasferita ad altri soggetti (aree assoggettate ad esproprio) oppure dove l'edificabilità è di tipo molto particolare e finalizzato a soddisfare direttamente esigenze di pubblico interesse o di pubblica utilità (le zone F del PRG);
- zone del Centro Storico dove non sono ammessi aumenti di cubatura;
- aree con vincolo di verde privato;
- aree pertinenziali degli edifici, destinate a parcheggio oppure a verde privato (non vincolato).
- Le aree ricomprese nei comparti con indice di fabbricabilità territoriale sono soggette a valutazione caso per caso, fermo restando quanto previsto dalla normativa in relazione al rispetto dell'indice di edificabilità specifico dell'ambito contenuto nelle NTA del piano regolatore, applicando per le Zone F o destinate a sedime stradale, in quanto computabili ai fini edificatori, i valori della ZTO edificabile prevalente.

h) *adeguamenti dei valori presuntivi*

Aree residenziali esterne ai centri abitati (ZTO B o C): - 10%

i) casistica

Con l'approvazione della Variante Generale al PRG sono state introdotte alcune limitazioni che non consentono la completa fruizione edificatoria delle aree fabbricabili. In tali casi sono previsti i seguenti abbattimenti

| CASISTICA | RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE |
|---|---------------------------------|
| <p>Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG: Qualora le stesse non siano edificabili in modo autonomo, ma solo previa costruzione in aderenza a fabbricato di proprietà esistente</p> | - 20% |
| <p>Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG: Qualora le stesse non siano edificabili in modo autonomo, ma solo previa costruzione in aderenza a fabbricato di proprietà di terzi su aree confinanti (l'area per risultare edificabile deve essere necessariamente alienata a terzi confinanti)</p> | - 50% |
| <p>Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG con esclusione di quelle rientranti in comparti:</p> <p>Qualora le stesse risultino <u>completamente</u> interessate da un vincolo di elettrodotto o di altra natura (fluviale, così come indicato nella cartografia, stradale, ferroviario, ecc...).</p> <p>Qualora le stesse risultino <u>parzialmente</u> interessate da un vincolo di elettrodotto o di altra natura (la riduzione si applica sulla parte effettivamente interessata dal vincolo).</p> <p>In questa ipotesi rientrano anche le aree <u>completamente</u> interessate da un vincolo di elettrodotto o di altra natura (fluviale, stradale, ferroviario, ecc...) e rientranti in comparti.</p> | <p>- 80%</p> <p>- 20%</p> |

| | |
|--|--------------|
| Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG: Qualora le stesse risultino gravate da una servitù di transito | - 20% |
| Aree autonomamente edificabili nelle diverse ZTO del PRG che necessitano di una servitù di passaggio per accedervi | - 10% |

Valori da applicare ai fabbricati fatiscenti e alla ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO F ed E:

per i fabbricati fatiscenti e per i fabbricati oggetto di ristrutturazione si applica il valore dell'area (come previsto dall'art. 5 comma 6 D.lgs. n° 504/92) facendo riferimento **ai valori per le zone residenziali C2** nella corrispondente area, come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133 del 28.10.1999, moltiplicato per la cubatura effettivamente realizzata. L'area è considerata come esterna ai centri abitati (-10%);

Ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO A:

nel periodo in cui persiste la ristrutturazione si applica il valore dell'area, (come previsto per questa situazione dall'art. 5 comma 6 D.lgs. n° 504/92) tenuto conto della cubatura realizzabile, con un abbattimento del 40%. L'abbattimento è motivato dalla necessità di incentivare le ristrutturazioni ed i recuperi del patrimonio edilizio nel centro storico;

ZTO F1S/F2S/F2V esterne ai comparti:

il valore dichiarabile è quello stabilito dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità effettiva di esproprio. Questo criterio opera fino a quando viene approvata una specifica convenzione per la realizzazione di un intervento edilizio. Da questo momento si applica il valore venale, basato sulla stima di massima delle opere da realizzare.