

Allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale:

I valori venali e i vari coefficienti definitivi stabiliti dal Consiglio Comunale ai fini ICI sono quelli indicati negli allegati G), H), I) ed L) (vedi ultima pagina)

ALLEGATO "A" - DISCIPLINARE

Premessa

Con decreto legislativo n. 504/1992 è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). I proventi dell'imposta sono attribuiti al Comune che deve procedere anche ai relativi accertamenti nonché alla determinazione dell'entità dell'imposta stessa.

Diversamente da quanto accade per i fabbricati, ove il valore rappresenta sostanzialmente un dato certo, per le aree edificabili il valore imponibile cui commisurare l'imposta è costituito da *"quello venale in comune commercio al primo 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"* (art.5 comma V° D.Lgs. 504/92).

In linea di massima ogni contribuente proprietario di una particella fondiaria avente natura edificabile dovrebbe autonomamente dichiarare il valore venale dell'area posseduta e su questo importo calcolarne l'i.c.i. L'Amministrazione comunale, nell'espletare la sua attività di accertamento, deve poter giustificare da parte sua gli elementi essenziali della pretesa impositiva, dotandosi di uno strumento che le consenta di risolvere le numerose problematiche relative alla tassabilità delle aree edificabili, prima fra tutte quella dei valori di riferimento per zone omogenee ed i coefficienti di abbattimento nei casi in cui l'edificabilità risulti almeno parzialmente compromessa o subordinata al verificarsi di determinate circostanze.

In tal senso, secondo quanto previsto dall'art.3 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili adottato dal Comune di Riva del Garda e di quanto previsto dal comma 1°, lettera g) dell'art.59 del D.Lgs. 446/97, si è ritenuto opportuno procedere all'adozione di un provvedimento di duplice portata finalizzato:

- all'approvazione da parte del Consiglio comunale di un metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili quale riferimento per la quantificazione dell'imposta i.c.i., alla luce della casistica e delle problematiche emerse nell'applicazione operativa dell'imposta;
- alla definizione del quadro di stima dei valori venali base delle aree edificabili, rispetto al quale si applica il metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali presi a riferimento per la determinazione dell'imposta i.c.i.;

Il tutto al fine precipuo di agevolare l'attività di accertamento da parte del Comune e limitare al contempo l'insorgenza di contenzioso tra contribuente e Comune.

Si è provveduto pertanto a perfezionare un disciplinare – quale premessa della parte propriamente tecnica della delibera – nel quale trovano spazio e soluzione gran parte delle questioni che quotidianamente l'Ufficio Tributi si trova ad esaminare avuto riguardo all'applicazione dell'i.c.i. alle aree edificabili. Tra queste si segnala il problema della tassazione delle aree edificabili in relazione al vincolo di pertinenzialità delle stesse; il problema della tassabilità delle aree aventi particolari destinazioni urbanistiche (p.es., aree consolidate); il problema della tassabilità dei lotti cd. minimi.

Si è quindi provveduto a determinare, per zone omogenee preventivamente individuate su apposita cartografia, i valori soglia di mercato, tenuto conto dei fattori significativi condizionanti, primi fra tutti il vincolo urbanistico di piano (cd. zoning urbanistico) e la localizzazione territoriale.

La potenzialità edificatoria di piano, rapportata alla destinazione d'uso consentita, è stata valutata con riguardo alle norme di attuazione del p.r.g.i. vigente nel Comune di Riva del Garda ed al relativo sistema cartografico; la localizzazione territoriale è stata sviluppata frazionando il perimetro comunale in tre ambiti territoriali significativi, di alta valenza, media valenza e contenuta valenza.

L'analisi, finalizzata alla determinazione dei valori soglia di mercato entro i quali stabilire il cd. valore venale, comprende un'analisi del mercato immobiliare della zona nonché dei valori connessi alle indennità di esproprio.

Unitamente ai valori pieni, sono state indicate le percentuali cui l'Ufficio potrà attenersi per procedere ai cd. abbattimenti per vincoli derivanti dal vigente piano (area di superficie inferiore al lotto minimo; aree soggette a piani attuativi; aree sprovviste di urbanizzazione) ovvero i casi in cui, sulla base di apposita perizia, l'Ufficio dovrà tenere in considerazione l'ipotesi di procedere a singoli abbattimenti allorquando ricorrano situazioni del tutto peculiari, relative per esempio a vincoli cd. di fatto.

Efficacia temporale della delibera per la determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

La presente deliberazione viene adottata in deroga a quanto previsto dall'art.3 del Regolamento i.c.i., il quale stabilisce l'obbligo di assunzione del provvedimento di determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili nei 60 giorni precedenti la scadenza del termine previsto per il versamento dell'acconto i.c.i.

I valori venali delle aree edificabili riportati in questa deliberazione hanno effetto per l'anno di imposta di riferimento a quello in corso alla data di adozione del presente provvedimento (annualità 2004) e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche in relazione alle annualità d'imposta successive.

Per la determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili relativamente alle annualità pregresse, in deroga a quanto previsto dall'art.3 del regolamento i.c.i. del Comune di Riva del Garda troveranno applicazione i valori previsti per singolo territorio e destinazione di zona nell'apposita tabella riportata in calce, con l'applicazione di un correttivo calcolato alla annualità d'imposta di riferimento in applicazione di un indice semplice per ogni annualità precedente pari al 7%.

Qualora si tratti di particelle fondiarie già previste come edificabili in base al Piano Urbanistico Comprensoriale, rilevato che ai fini della determinazione del presupposto impositivo e quindi della qualità di area edificabile non può di regola rilevare quanto previsto dallo strumento urbanistico non ancora approvato, considerato tuttavia che si ritiene che il regime di salvaguardia possa marginalmente influire sulla determinazione del valore venale delle aree edificabili allorquando il nuovo piano adottato preveda indici maggiormente restrittivi di quelli stabiliti dal piano precedente, si prevede a fini perequativi un ulteriore abbattimento percentuale del 10% sul valore base, indicizzato nei termini sopra descritti, con riguardo a tutte le annualità d'imposta per le quali il p.r.g.i. era adottato ed in regime di salvaguardia, ossia dalla data del 23-12-1997 alla data del 02-10-2002, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 comma 5° del D.Lgs. n.504/92 e quindi che il valore è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Si precisa altresì che quanto alle annualità pregresse, l'Ufficio potrà legittimamente valutare di non procedere all'irrogazione delle sanzioni per parziale versamento nel caso in cui tra il valore assunto come base imponibile dal contribuente per il pagamento dell'i.c.i. ed il valore base previsto per singolo territorio e destinazione di zona nell'apposita tabella riportata in calce, indicizzato nei termini di cui sopra anche con riguardo all'eventuale regime di salvaguardia, lo scostamento non risulti superiore al 30%. Saranno invece comunque dovuti la differenza d'imposta e gli interessi, nella misura prevista dalle norme vigenti in materia.

Nello stesso caso, in ipotesi di omesso versamento/dichiarazione/comunicazione, l'Ufficio invece dovrà provvedere al recupero dell'intera imposta dovuta oltre all'irrogazione delle sanzioni e alla richiesta degli interessi.

Inquadramento normativo

Con Decreto Legislativo n. 504/1992 è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.c.i.). L'imposta, che è dovuta al Comune sul cui territorio sono situati gli immobili, ha per oggetto i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli. Fatto generatore del tributo (art.1 D.Lgs. 504/92) è il possesso – a titolo di proprietà o di uno dei diritti reali di godimento di cui all'art.3 del citato decreto – di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, situati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi gli immobili strumentali all'esercizio dell'attività professionale, artigianale o imprenditoriale, nonché quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Presupposto dell'imposta è dunque il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, secondo le definizioni previste dall'art.2 del D.Lgs. 504/92.

Quanto ai fabbricati, ed ai fini che interessano in questa sede, vale la pena di evidenziare come per espressa previsione legislativa si considera parte integrante del fabbricato tanto l'area occupata dalla costruzione (cd. sedime) quanto quella che ne costituisce pertinenza (aiuole, posti auto, giardini, etc.).

Per terreni agricoli si intendono quelli adibiti all'esercizio delle attività agricole indicate all'art.2135 c.c., il quale fornisce la nozione di "imprenditore agricolo". Vi rientrano dunque tutte le aree iscritte nel catasto terreni, che la pianificazione territoriale non qualifichi come aree edificabili, ad esclusione di quelle sulle quali le attività agricole siano esercitate in forma non imprenditoriale nonché quelle sulle quali non venga esercitata alcuna attività agricola ovvero siano normalmente inutilizzate (cd. terreni incolti).

Si precisa che i terreni siti nei Comuni rientranti nel territorio della Provincia Autonoma di Trento, sono ex lege considerati ricadenti in aree montane, come tali esentati dal pagamento dell'imposta ai sensi dell'art.7 lett. h) del D.Lgs. 504/92.

L'art.2 lett. b) del D.Lgs. 504/92 fornisce la definizione di area fabbricabile: "*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 criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità*".

Per completezza va poi precisato che la stessa disposizione di legge considera con una *fictio iuris*) non fabbricabili, nonostante la previsione urbanistica, i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati nel comma 10 dell'art. 9, ossia coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, 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.

L'utilizzabilità a scopo edificatorio, che costituisce presupposto indefettibile per poter qualificare l'area come "fabbricabile", può dunque rinvenirsi tanto in ipotesi di cd. edificabilità legale quanto in ipotesi di cd. edificabilità di fatto, quest'ultima da valutarsi secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

A tale ultimo riguardo si segnala come un'area va ritenuta edificabile quando, e per il solo fatto che, come tale, essa risulti classificata dagli strumenti urbanistici, secondo un criterio di prevalenza o autosufficienza della edificabilità legale; la cd. edificabilità di fatto rileva esclusivamente in via suppletiva – in carenza di strumenti urbanistici – ovvero, in via complementare (ed integrativa), agli effetti della determinazione del concreto valore di mercato dell'area espropriata (Cass. Civ., Sez. Unite, 23 aprile 2001 n.172).

E' quanto dire che "le effettive possibilità di edificazione", laddove sussista una previsione di piano che qualifichi l'area come edificabile, rileveranno soltanto ai fini della determinazione della base imponibile sulla base della quale

calcolare l'imposta dovuta ai fini i.c.i., non potendo comportare un giudizio negativo in merito alla debenza (an) dell'imposta stessa.

Anche con riguardo all'inciso contenuto nell'art.2 del D.Lgs. 504/92, laddove ai fini della sussistenza del presupposto impositivo si prendono in considerazione in un unico contesto sia gli strumenti urbanistici generali che quelli particolari, va dato conto dell'orientamento oramai consolidato della giurisprudenza di legittimità – da ultimo confermato da Cass. Civ., Sez.V, sentenza 24 agosto 2004 n.16751 – secondo la quale la nozione di area fabbricabile, di cui all'art.2 del decreto legislativo n.504 del 1992, va interpretata nel senso della sufficienza dell'esistenza del piano regolatore generale ai fini della configurabilità del presupposto d'imposta, senza che a tali fini debba essere verificata l'esistenza di un piano attuativo, laddove per espressa disposizione di piano l'edificabilità del terreno resti subordinata all'approvazione dello strumento attuativo.

La Suprema Corte (Cass. 19515/2003) ha comunque avuto modo di precisare come, in tali casi, l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile, secondo i criteri stabiliti dall'art.5 comma V° del D.Lgs. 504/92. Conformemente a ciò, è stato previsto un abbattimento percentuale in ipotesi di aree soggetta a piano attuativo.

Ai fini dell'i.c.i. restano esclusi dall'imposizione i terreni:

- 1) sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta dalle legislazione statale o provinciale;
- 2) sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta dagli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.
- 3) sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta per effetto di atti di carattere privatistico che comportino la perdita della capacità edificatoria a titolo permanente

1) Nel primo gruppo rientrano le ipotesi espressamente contemplate dall'art.12 della L.P. 19-02-1993 n.6 e ss.mm. in materia di espropriazione per pubblica utilità, da osservare in virtù della potestà legislativa esclusiva attribuita in materia alla Provincia Autonoma di Trento. Sono considerate aree non edificabili:

a) *quelle vincolate dai piani urbanistici in vigore al mantenimento in via principale della destinazione agricola, silvo-pastorale e improduttiva*

Con tale nozione ci si intende riferire alle zone E1-E2 (agricola primaria e secondaria – art.32 N.T.A. P.r.g.i.), E4 (pascolo – art.35 N.T.A. p.r.g.i.), D5 (vivai), nelle quali l'edificazione ex novo non è vietata in modo assoluto, ma tuttavia prevista con carattere di eccezionalità, legata alla ricorrenza di requisiti oggettivi e soggettivi, comunque con destinazione vincolata (edifici connessi all'attività agricola e residenza per titolare dell'azienda).

Le aree comprese all'interno della zona E3 (bosco) devono ritenersi inedificabili, in quanto non è ammesso intervento edilizio di alcun genere, salvo l'installazione di recinzioni (art.34 N.T.A. p.r.g.i.).

Le aree comprese all'interno della zona E7 (orti pubblici) devono ritenersi inedificabili, in quanto non è ammesso intervento edilizio di alcun genere, salvo l'installazione di ricoveri per attrezzi (art.35 quater N.T.A. p.r.g.i.).

Le aree comprese all'interno della zona E5 (improduttive) devono ritenersi inedificabili ex lege (cd. aree bianche - art.35 bis N.T.A. p.r.g.i.).

Le aree comprese all'interno della zona E6 (agriturismo) devono ritenersi anch'esse inedificabili, in quanto la possibilità di edificare ex novo appare vincolata dalla destinazione, che deve essere connessa a quella dell'agriturismo siccome disciplinata dalle norme statali e provinciali vigenti in materia (art.35 ter N.T.A. p.r.g.i.).

b) quelle soggette a particolari vincoli connessi alla sicurezza idrogeologica del territorio ed alla tutela dei beni storico-artistici, archeologici e paesaggistico-ambientali.

Per determinate aree la pianificazione territoriale (p.u.p. e p.r.g.i.) ha previsto speciali vincoli volti a salvaguardare dal degrado i manufatti ed i siti di maggior pregio culturale ed ambientale ovvero a tutelare gli insediamenti dai disagi prodotti da infrastrutture, impianti e situazione geologiche. Questi vincoli si sovrappongono alle norme relative alla destinazione di zona che il p.r.g.i. ha attribuito a tutte le aree comprese nel territorio comunale, i quali pertanto devono essere osservati congiuntamente a queste ultime.

Taluni di questi vincoli importano l'assoluta inedificabilità dell'area, ed in tal caso l'assoggettamento ad imposta deve ritenersi escluso.

Si tratta in particolare delle aree di protezione dei laghi (art.17 lett. c) N.T.A. p.r.g.i.), le aree di protezione dei corsi d'acqua (art.17 lett. d) N.T.A. p.r.g.i.), dei coni visuali (art.18 N.T.A. p.r.g.i.), delle zone di tutela archeologica comprese nella fascia di tutela 01 (art.19 n.3 N.T.A. p.r.g.i.), delle aree a rischio geologico "classe 1" (art.20 N.T.A. p.r.g.i.) nonché delle aree di controllo geologico (classe 2; categoria 2a) sino al momento della realizzazione e completamento delle opere volte all'eliminazione del rischio geologico (art.20 lett. c) N.T.A. p.r.g.i.).

Infine, gli eventuali lotti liberi ricadenti nel centro storico, essendo soggetti a vincoli di interesse storico-ambientale, devono ritenersi inedificabili (art. 24 N.T.A. p.r.g.i.) e quindi da considerarsi alla stregua di pertinenze dei fabbricati limitrofi, sicché l'imposta si riterrà assolta attraverso il pagamento di quella applicata al fabbricato.

c) quelle di rispetto cimiteriale

Nelle suddette aree non è ammessa ex lege l'edificazione sicché, come confermato dall'art.17 n.3 lett.b) delle N.T.A. del p.r.g.i., l'area non potrà essere assoggettata ad imposizione fiscale.

Per quanto riguarda le altre tipologie di aree di rispetto, va precisato che, salva diversa prescrizione delle norme specifiche di ognuna delle categorie di seguito indicate, per il p.r.g.i. vigente nel Comune di Riva del Garda è vietata ogni nuova edificazione, ivi comprese quelle interrato (art.17 cit.).

In particolare, per quanto riguarda le aree di rispetto di strade ed autostrade si precisa che la Corte di Cassazione (Cass. Civ., Sez.Iº, 2 marzo 2001 n.3048) ha

ribadito come tale vincolo si traduca in un divieto di edificazione che rende le aree medesime legalmente inedificabili per effetto della relativa prescrizione prevista dalla legge, anche quando ciò non sia previsto espressamente dalla pianificazione urbanistica.

A tale riguardo è stato ritenuto irrilevante che l'area interessata dal vincolo sia computata nella determinazione della volumetria o superficie edificabile (sulla restante parte di suolo) sul presupposto che "la zona vincolata può contribuire alla determinazione delle volumetrie realizzabili ai fini di un certo insediamento, perché ciò non è in contrasto con la funzione del vincolo e con l'assetto urbanistico del territorio, mentre la diversa esigenza cui risponde la fascia di rispetto stradale impedisce comunque un uso della stessa ai fini dell'edificazione" (Cass. civ. cit.). Medesime considerazioni dovranno trovare applicazione nel caso delle aree di rispetto dei depuratori, degli elettrodotti e degli impianti di trasmissione radio-televisivi.

Qualora una determinata particella fondiaria sia compresa integralmente all'interno di una fascia di rispetto, essa andrà esente dal pagamento dell'imposta. Qualora invece la fascia di rispetto interessi solo parzialmente l'area edificabile, si provvederà allo scomputo in concreto della superficie inedificabile, determinandola come prodotto tra la distanza imposta dal p.r.g.i. e lunghezza del perimetro interessato dall'osservanza del vincolo, da vagliarsi sulla base della eventuale perizia presentata dall'interessato.

d) la viabilità nonché le aree destinate agli impianti di risalita ed alle piste da sci, insistenti sulle aree sopra definite

Le aree comprese all'interno di dette perimetrazioni non sono soggette ad i.c.i.

2) Nel secondo gruppo rientrano gran parte delle ipotesi in precedenza esaminate, le quali risultano riprodottrici di disposizioni di legge, oltre ad una serie di fattispecie caratterizzate da vincoli di inedificabilità fatti eventualmente derivare in via autonoma e diretta dall'applicazione delle disposizioni di p.r.g.i.

Si tratta sostanzialmente delle **aree poste in zone prive di indice fondiario o rapporto di copertura** (siano esse o meno destinate a pertinenze della contigua particella edificabile), zone cioè per le quali il p.r.g.i. ammette la nuova edificazione solamente come quota in ampliamento rispetto agli edifici esistenti ovvero l'ampliamento *una tantum*, sicché la particella fondiaria, risultando sprovvista di indice o rapporto di copertura, non appare autonomamente edificabile ma soltanto in relazione ad un fabbricato già esistente.

Tale approccio tiene conto del fatto che le particelle fondiarie con tale destinazione non sono autonomamente edificabili, sono prive di un loro indice fondiario o rapporto di copertura e quindi l'edificabilità eventuale è slegata dalla superficie del lotto.

Queste aree sono infatti considerate pertinentziali all'edificio esistente e/o limitrofo e pertanto il tributo è assolto dall'imposta sull'edificio.

L'assolvimento del tributo, legato alla disponibilità all'ampliamento, si ritiene compreso nell'imposta stabilita sull'immobile in funzione della maggior rendita catastale acquisita dall'edificio una volta realizzato l'ampliamento stesso.

Si ritiene, sotto il profilo fiscale, che il concetto di area fabbricabile debba essere neutro ed autonomo, quindi insensibile a circostanze di fatto che non riguardano l'immobile da tassare ovvero i soggetti passivi dell'imposta. In tal caso infatti pare di poter escludere l'autonoma tassabilità dell'area, non potendo farsi dipendere l'assoggettamento ad imposta all'accertamento positivo della circostanza che detta area risulti in concreto sfruttabile ai fini edificatori dallo stesso proprietario che si gioverebbe dell'ampliamento volumetrico.

Sulla base di queste premesse si ritiene di non assoggettare ad i.c.i. le aree comprese all'interno delle zone **RB1 consolidate**, nelle quali ordinariamente sono ammessi soltanto interventi sull'esistente o ampliamenti anche con spostamenti di sedime (art.25 N.T.A. p.r.g.i.), purché l'area presenti i caratteri del cd. "lotto edificato" (art.5 N.T.A. p.r.g.i.), e quindi si tratti di una superficie fondiaria ricadente, alla data di prima adozione del p.r.g.i., in zona omogenea già utilizzata anche solo parzialmente a fini edificatori, comprensiva delle pertinenze di proprietà (quali parcheggi, giardini, orti, etc.) anche recintate.

Qualora invece l'area costituisca un cd. lotto libero, e quindi non debba considerarsi asservita ad una precedente edificazione, la natura di area consolidata non esclude la sua autonoma tassabilità, considerato che in tali casi il p.r.g.i. ammette la possibilità di costruire *ex novo*.

E' quanto dire che l'area ricadente in zona RB1 non sarà soggetta ad i.c.i. nell'ipotesi in cui la stessa, alla data di adozione del p.r.g.i., debba ritenersi asservita ad una precedente costruzione, tanto perché vi sia stata saturazione del suo indice fondiario (o del rapporto di copertura) quanto perché sia stata asservita alla precedente costruzione dal privato, il quale abbia attribuito di fatto alla stessa una destinazione pertinenziale.

Il contribuente che risulti titolare di una particella fondiaria ricadente in zona RB1 consolidata, qualora tale indicazione non risulti già dalla eventuale denuncia i.c.i. e/o comunicazione presentata ai sensi di Regolamento ovvero diversamente non risulti dalle indagini autonomamente condotte dall'Ufficio anche presso l'Ufficio Tecnico comunale, dovrà far pervenire all'Ufficio tributi una dichiarazione sostitutiva di atto notorio la quale dovrà attestare se il lotto in questione sia da ritenersi edificato ovvero libero, ai sensi della normativa di p.r.g.i. In particolare il contribuente sarà tenuto a dichiarare se il lotto è stato destinato a pertinenza del fabbricato adiacente ed in caso di dichiarazione positiva da quale data è stata impressa tale destinazione.

Si rammenta che per "lotto edificato", sulla base del rilievo aerofotogrammetrico eseguito nel 1997 si intende una superficie fondiaria ricadente, alla data di prima adozione del p.r.g.i. (23.12.1997), in zona omogenea già utilizzata anche solo parzialmente a fini edificatori, comprensiva delle pertinenze di proprietà (quali parcheggi, giardini, orti, etc.) anche recintate.

L'Ufficio resta ovviamente in facoltà di contestare la dichiarazione del contribuente allorquando in base ai dati in suo possesso risulti diversamente, dando corso all'emissione dell'avviso di accertamento.

Si precisa infine che le dichiarazioni dei contribuenti saranno trasmesse all'Ufficio Tecnico comunale nell'obiettivo di conformare per quanto di utilità,

nelle prossime revisioni o varianti allo strumento urbanistico vigente, la situazione di fatto dichiarata dal titolare con l'azzonamento e la destinazione prevista dallo stesso p.r.g.i.

Anche nelle aree **RB2 verde privato** la nuova edificazione è ammessa solamente come quota in ampliamento rispetto agli edifici esistenti, sicché valgono anche per i terreni ricadenti entro tali zone le considerazioni svolte in precedenza.

Le aree in questione non saranno da assoggettare ad imposta in quanto anche laddove il p.r.g.i. ammetta quali nuove costruzioni le "attrezzature" (campo da tennis; piscina), queste ultime rivestendo sempre carattere accessorio e pertinenziale rispetto ad un edificio esistente.

Tali aree infatti sono individuate urbanisticamente quali spazi a servizio di edifici esistenti sulle quali è possibile realizzare interventi solo a favore di questi edifici.

Le aree a verde privato, anche se costituenti un lotto libero, risultano pertanto di fatto inedificabili perché considerate da disposizione di piano pertinenze dell'edificio per l'intera estensione: l'I.C.I. verrà assolta attraverso l'imposta applicata al fabbricato al quale ineriscono.

Parimenti si precisa che non saranno da assoggettare ad imposta le particelle ricadenti all'interno delle aree per **edilizia residenziale sparsa** (art.26 N.T.A. p.r.g.i.), nelle quali sono ammessi soltanto gli interventi previsti per le aree consolidate RB3 ed è quindi preclusa l'edificazione ex novo.

Le particelle comprese all'interno delle zone contraddistinte quali **RB3 di completamento** saranno invece soggette ad imposta, trattandosi di aree nelle quali è ammessa la nuova edificazione.

Resta fermo che qualora la particella si trovi ubicata in adiacenza di un fabbricato e sia accertato che essa è stata destinata durevolmente a pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art.817 c.c., essa non sarà soggetta a tassazione (sul punto si rinvia alle osservazioni qui di seguito esposte).

3) Nel terzo gruppo possono farsi rientrare quelle ipotesi in cui, per effetto di un atto del privato, l'area si trovi ad essere priva di ogni sua attitudine all'edificazione, quindi inedificabile e come tale non soggetta ad imposta.

Si tratta in primo luogo delle **aree cd. sature**, aree quindi che sono state integralmente o parzialmente asservite da parte del titolare a beneficio di un'area limitrofa o adiacente, la quale ne ha sfruttato o potrà sfruttarne conseguentemente il relativo indice fondiario.

La particella fondiaria andrà esente da imposta quando, per effetto delle risultanze dell'Ufficio Tecnico comunale e sulla base degli atti di asservimento regolarmente iscritti al Libro Fondiario, sia accertato che essa è priva di indice fondiario od il suo rapporto di copertura è inferiore a quello richiesto dalle norme di p.r.g.i.

Nel caso di asservimento parziale, si darà luogo ad un abbattimento del valore venale base, proporzionale al nuovo indice risultante in concreto per la particella fondiaria in conseguenza dell'asservimento, da determinarsi anche

sulla base delle indicazioni del contribuente contenute, se necessario, in una perizia tecnica asseverata.

Anche i diritti altrui e quindi i **vincoli e gli oneri di carattere reale** costituiti dai privati a carico della particella fondiaria, in quanto regolarmente iscritti al Libro Fondiario, apparenti e permanenti, possono comportare l'inedificabilità di fatto dell'area.

La particella fondiaria andrà esente dal pagamento dell'i.c.i. soltanto qualora il vincolo imposto, oltre a soddisfare i requisiti sopra descritti, sia tale da comportare la perdita della capacità edificatoria a titolo permanente.

Diverse situazioni che comportino un vincolo di carattere reale di inedificabilità parziale del lotto (servitù di passo, servitù di non costruire, servitù di passaggio di impianti tecnologici, ecc.) saranno vagliate caso per caso riducendo il valore della parte gravata da tali servitù.

Si tratta, in secondo luogo, delle aree **catastalmente graffate al sedime di edifici** – provviste o non provviste di indice o rapporto di copertura - indipendentemente dalla destinazione urbanistica attribuita dal p.r.g.i.

Il criterio della graffatura dell'area all'edificio – in quanto atto che incide sulla destinazione oggettiva dell'area – appare rappresentativo della volontà del titolare di assegnare all'area carattere pertinenziale, determinando in modo oggettivo l'estinzione dell'identità catastale dell'area stessa, che in tal senso viene ad assumere a tutti gli effetti il carattere di pertinenza catastale dell'edificio, come tale idonea a determinarne la corrispondente rendita.

Pertanto il tributo sull'area graffata di fatto risulta compreso nell'imposta sull'edificio quantificato in funzione della rendita catastale dello stesso, conformemente a quanto previsto dall'art.2 lett.a) del D.Lgs. 504/92 secondo cui si considera parte integrante del fabbricato, oltre all'area di sedime, quella che ne costituisce pertinenza.

Allo scopo di non creare situazioni di abuso, l'Ufficio Tributi avrà comunque facoltà di accertare la corrispondenza dell'area effettivamente destinata a pertinenza dell'edificio con quella risultante agli atti del Catasto, sulla base del frazionamento presentato dal contribuente.

Si tratta infine delle **aree contigue ad una particella edificiale separatamente accatastate e con attribuzione di rendita distinta dal fabbricato**, provviste di indice o rapporto di copertura e destinate a pertinenza del fabbricato adiacente.

Ferme le considerazioni già formulate in merito alla loro eventuale destinazione di zona (aree RB1 e RB3), è ben noto come in campo fiscale sia ampiamente discusso il problema della valutazione della pertinenzialità delle suddette aree, e se l'inciso previsto all'art.2 del D.Lgs. 504/92 faccia riferimento al concetto di pertinenza in senso tecnico e, quindi, a quello legislativamente previsto all'art.817 c.c., e quindi se ad assumere rilevanza ai fini dell'applicazione dell'i.c.i. debba esser il dato catastale (assenza della cd. "graffatura") ovvero se rilevanza decisiva debba essere attribuita alla "destinazione effettiva e concreta" attribuita dall'interessato all'area.

Secondo un recente orientamento, peraltro oramai consolidato da una serie di pronunce conformi (per tutte, Cass.Civ. Sez.V°, 26 agosto 2004 n.17035), le aree

pertinenziali, anche se catastalmente censite in modo distinto, devono ritenersi escluse dall'autonoma imposizione ai fini dell'i.c.i., conclusione fondata sull'apprezzamento che, rispetto all'evidenza catastale, prevalgano le regole dettate dall'art.817 c.c.

Ai fini dell'i.c.i. quindi non rilevano i concetti di "pertinenza catastale" ovvero di "pertinenza urbanistica o edilizia", bensì soltanto quella civilistica, a fondamento della quale rileva esclusivamente l'effettiva destinazione in concreto impressa al bene dal suo titolare.

Non risultando pertanto utilizzabili le risultanze catastali né tantomeno nozioni di pertinenza diversamente fissate con delibera o regolamento, si dovrà far riferimento all'effettivo stato di fatto.

Il contribuente che risulti titolare di una particella fondiaria nei termini sopra prospettati, qualora tale indicazione non risulti già dalla eventuale denuncia i.c.i. e/o comunicazione presentata ai sensi di Regolamento ovvero diversamente non risulti dalle indagini autonomamente condotte dall'Ufficio anche presso l'Ufficio Tecnico comunale, onde evitare la notifica dell'avviso di accertamento dovrà far pervenire all'Ufficio tributi una dichiarazione sostitutiva di atto notorio la quale dovrà attestare se il lotto in questione è destinato a pertinenza del fabbricato adiacente ed in caso di dichiarazione positiva da quale data è stata impressa tale destinazione. L'Ufficio valuterà liberamente la dichiarazione data dal contribuente, verificandola alla luce delle risultanze documentali dell'Ufficio Tecnico e della situazione di fatto.

Come già precisato, tali dichiarazioni potranno essere utilizzate per conformare l'azzonamento del p.r.g.i. alla situazione di fatto, in ipotesi di revisione o variante al p.r.g.i.

* * *

Le aree edificabili

Chiarite le ipotesi nelle quali le aree possono presentare vincoli di inedificabilità assoluta - come tali non soggette ad imposta - appare opportuno chiarire un aspetto non certo secondario del problema legato alla tassabilità delle aree edificabili, che consiste nello stabilire se la destinazione di area edificabile debba o meno essere prevista da strumenti urbanistici perfetti ovvero anche solo "in itinere".

Tale problema appare strettamente legato al tema della validità dello strumento urbanistico (p.r.g.; varianti al p.r.g.), concepito di volta in volta come "atto complesso", risultante dalla combinazione della volontà del Comune e della Provincia, ovvero come atto che esplica i propri effetti grazie alla semplice adozione da parte del Comune, senza dover attendere l'approvazione da parte dell'organo di controllo.

La giurisprudenza formatasi in materia – prevalentemente in materia di i.v.a. e di indennità di espropriazione per p.u. – appare ancora oggi oscillante, anche se più di recente Cass. civ. Sez. tributaria 15 gennaio 2003 n.467, ai fini della classificazione del fondo come area edificabile, è tornata a richiedere la

presenza di “strumenti urbanistici perfetti” che prevedessero la “destinazione edificatoria”, la quale, ai fini fiscali, conseguirebbe soltanto al perfezionamento dello strumento pianificatorio, a seguito dell'approvazione dell'organo provinciale o regionale.

Il tema in questione assume notevole importanza anche nel caso si tratti di stabilire i parametri (per es.: indice fondiario) cui riferirsi per la determinazione del valore venale dell'area edificabile, in ipotesi in cui per le annualità di riferimento il piano sia stato soltanto adottato da parte del Comune.

Per tutto il tempo in cui un piano regolatore risulta in **fase di adozione**, gli indici di edificabilità cui fare riferimento, da un punto di vista formale, rimangono quelli previsti dallo strumento urbanistico in vigore prima della adozione del nuovo, senza che ciò possa dipendere dalla circostanza che, da un punto di vista urbanistico, in applicazione della salvaguardia, l'uno sia maggiormente restrittivo dell'altro.

L'indice di edificabilità previsto dal precedente piano continua a trovare applicazione senza soluzione di continuità sino alla definitiva approvazione del nuovo strumento urbanistico, solo da quel momento sostituito, essendo pacifico che il provvedimento di approvazione non esplica alcun effetto retroattivo.

Tuttavia si riconosce che l'esistenza della salvaguardia, nel caso in cui il piano adottato preveda indici maggiormente restrittivi, produce un qualche effetto sul valore venale del terreno, sicché a fini perequativi è stato previsto un abbattimento del valore base nella percentuale del 10%.

Criteri legali di determinazione della base imponibile ai fini dell'i.c.i. e casistica delle situazioni rilevanti che comportano la correzione dei valori venali base

Ai sensi dell'art. 5, comma V° del Decreto legislativo 504/1992, per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 01 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 caratteristiche analoghe.

Metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili

Come già evidenziato in premessa, il metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili si basa sulla definizione del quadro di stima dei valori venali base delle aree edificabili. I criteri guida dello studio tecnico adottato al fine di stabilire l'entità di tali valori venali base delle aree edificabili verranno meglio esposti di seguito.

Qui di seguito, invece, sulla scorta di quanto già evidenziato in precedenza, si tratterà della metodologia di calcolo applicata per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili presi a riferimento per la determinazione dell'imposta I.C.I., con particolare riguardo alla casistica delle condizioni rilevanti che impongono una specifica correzione dei valori venali base.

Il tutto nell'ottica di ottenere dei valori di riferimento per la quantificazione dell'imposta che, in relazione alle singole situazioni particolari di effettiva possibilità di utilizzo urbanistico-edificatorio delle realtà immobiliari, siano in grado di garantire una corretta perequazione del gettito d'imposta.

Considerata la varietà della casistica che caratterizza la possibilità di effettivo utilizzo urbanistico-edificatorio delle proprietà immobiliari, si è ritenuto di considerare le situazioni più significative di carattere generale, fermo restando che il contribuente che riscontra una sua particolare situazione di aggravio, non compresa nei casi presi a riferimento, potrà produrre una propria perizia asseverata da un tecnico abilitato attestante il giusto valore venale su cui procedere alla determinazione dell'imposta, da utilizzarsi in sede di contraddittorio nell'ambito dei procedimenti di accertamento posti in essere dal Comune, per es. accertamento con adesione (si tratta soprattutto dei casi di asservimento parziale dell'indice fondiario; esistenza di servitù comportanti perdita della capacità edificatoria a titolo permanente; oneri sostenuti o da sostenersi per lavori di adattamento del terreno).

Tali perizie asseverate - in quanto atto di parte e quindi di nessuna efficacia vincolante nei confronti del Comune - verranno tuttavia debitamente verificate in contraddittorio dall'Amministrazione comunale. Da tale confronto in contraddittorio potranno evidenziarsi particolari elementi di valutazione ritenuti pertinenti ai fini della determinazione dell'imposta.

L'ufficio tributi provvederà nei modi dovuti a dare la necessaria pubblicità alla casistica attestante le situazioni di singolarità, nell'ottica di costituire un reale precedente informativo per altri contribuenti da utilizzarsi nelle situazioni di contraddittorio.

Di seguito si riportano le singole casistiche di riferimento maggiormente significative, in relazione alle quali è stata prevista di volta in volta la non assoggettabilità ad imposta, la determinazione del valore venale corrispondente al valore di esproprio ovvero la quantificazione dei correttivi al valore venale base.

Per correttivo riferito alla singola casistica si intende la percentuale rappresentativa della quota parte del valore venale base di cui si tiene conto nella formulazione del valore venale di fini dell'imposta.

In altre parole se ad esempio in una determinata casistica si stabilisce quale valore venale il 50% del valore venale base, il coefficiente correttivo è rappresentato da $C = 50\%$.

Si deve comunque precisare che nei casi ove sussistano delle casistiche composte, per cui trovano applicazione più coefficienti correttivi al valore venale base derivanti da diverse casistiche di riferimento tra quelle di seguito indicate, la quantificazione del coefficiente correttivo da utilizzarsi sarà determinato come prodotto dei coefficienti correttivi derivanti dalle casistiche

di riferimento, come di seguito riportato, salvo che diversamente non sia espressamente disposto dalla presente relazione.

il lotto considerato rientra in tre casi di applicazione del coefficiente correttivo al valore venale base

nel caso 1 il coefficiente correttivo è quantificato con $C1 = 80\%$

nel caso 2 il coefficiente correttivo è quantificato con $C2 = 70\%$

nel caso 3 il coefficiente correttivo è quantificato con $C3 = 50\%$

il coefficiente correttivo effettivo cumulativo dei tre casi è così determinato

$C_{tot} = C1 * C2 * C3$ ovvero $C_{tot} = 28\% = 0,28\% = 0,80 * 0,70 * 0,50$

Particelle fondiari provviste di indice o rapporto di copertura aventi superficie fondiaria inferiore al lotto minimo

Le particelle fondiari aventi superficie inferiore al lotto minimo, nei termini previsti dalle singole norme di zona del p.r.g.i. per l'area edificabile di cui si tratta, sono soggette ad i.c.i.

Infatti, come ha avuto modo di precisare la Suprema Corte (Cass. Civ. N.5531 del 05/06/1999), "la qualificazione edificatoria o agricola dei suoli va riferita all'area e non ai singoli terreni, onde, laddove il P.R.G., lungi dal non consentire o addirittura dal vietare l'attività edilizia in ragione di limiti all'edificazione imposti da interessi di carattere pubblico, preveda invece espressamente l'edificabilità della zona in cui è ubicato l'immobile, regolandone semplicemente la densità edilizia in termini generali (così, appunto, escludendo la possibilità di edificazione di tutti gli appezzamenti, compresi nella stessa zona, di estensione inferiore a quella minima) senza tuttavia gravare i singoli terreni di vincoli specifici, una simile destinazione legale è sufficiente a realizzare per ciò solo ed automaticamente la condizione dell'edificatorietà giuridica, indipendentemente dalla concreta situazione di fatto, il cui apprezzamento rileverà esclusivamente per definire la maggiore o minore appetibilità di mercato del bene nell'ambito di tale accertata attitudine".

L'eventuale estensione della particella fondiaria inferiore al cd. lotto minimo rileverà in sede di determinazione del valore di mercato dell'area, quindi sulla base imponibile, ai sensi del comma V° dell'art.5 del D.Lgs. 504/92.

A tal fine si stabilisce quale valore venale il 50% del valore base riportato nelle tabelle allegate.

Si precisa che tale riduzione di valore non risulta applicabile qualora la particella fondiaria abbia una superficie comunque superiore al lotto minimo, benché parte di essa non risulti edificabile in quanto asservita.

Qualora un lotto minimo sia contiguo ad altri e la cui superficie totale dei lotti superi le dimensioni del lotto minimo previsto dalle singole disposizioni di piano, si stabilisce quale valore venale il 75% del valore venale riportato nelle tabelle allegate.

Aree preordinate all'esproprio

Dal punto di vista urbanistico i vincoli sono essenzialmente di due tipi, quelli che comportano l'inedificabilità e dunque svuotano il diritto di proprietà incidendo in modo significativo sul valore di scambio dei terreni e quelli incidenti su beni ben precisi assoggettandoli ad una destinazione ablatoria (vincoli preordinati all'espropriazione).

I primi, detti anche conformativi della proprietà, riguardando in modo generale tutte le aree aventi una determinata allocazione topografica, corrispondono ad un modo di essere della proprietà ed in virtù di ciò incidono sulla determinazione del valore della proprietà ai fini dell'espropriazione (per es. fasce di rispetto di strade o autostrade o elettrodotti, vincolo archeologico, vincolo cimiteriale, etc.). Essi sono imposti per motivi di interesse generale da specifiche leggi (sicurezza, sanità pubblica) ed hanno durata indeterminata. I secondi, invece, interessano soltanto determinate aree in prospettiva di una futura espropriazione, e come tali reclamano un indennizzo che viene appunto rinviato al momento dell'ablazione.

Da un punto di vista urbanistico tali aree sono da considerarsi **"edificabili"**, in quanto soggette soltanto ad un vincolo preordinato all'esproprio. Anche dal punto di vista della legge sulle espropriazioni per p.u., che la legge sull'I.C.I. espressamente richiama per la determinazione delle aree edificabili (art.2), tale qualificazione non viene a mutare, considerato che anche a tali fini sono aree non edificabili soltanto quelle con destinazione agricola ovvero quelle soggette a vincoli di inedificabilità (art.12 L.P. 19 febbraio 1993 n.6 e ss.mm.).

Per le aree preordinate all'esproprio il valore venale base è rappresentato dal valore di indennizzo espropriativo, determinato ai sensi delle disposizioni della L.P. 06/93 e ss.mm., e quindi come valore medio aritmetico tra valore venale ed agricolo, previsto dalla legge provinciale sulle espropriazioni a seguito della modifica intervenuta con legge provinciale 11 settembre 1998 n.10.

Per la determinazione dell'imposta valgono i valori stabiliti nelle tabelle allegate, ragguagliati al puro valore di indennizzo e quindi epurato da maggiorazioni o aumenti previsti dalla normativa vigente qualora ricorrano particolari condizioni di carattere oggettivo o soggettivo.

Qualora, relativamente alle aree F1-F2-F3, l'Amministrazione provveda alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio precedentemente imposto, si stabilisce quale valore ai fini dell'i.c.i. un valore pari al 5% del valore venale previsto dalle tabelle allegate ed approvate.

Si ricorda, come riportato nel regolamento comunale d'imposta all'art.15, che nel caso di decadimento del vincolo preordinato all'esproprio, è previsto il diritto del contribuente al rimborso per le annualità di imposta sino a 10 anni prima dell'approvazione definitiva dello strumento urbanistico o della variante che ha previsto la decadenza del vincolo.

Aree per l'edilizia economica e popolare

Per i terreni ricadenti in zona per l'edilizia economica e popolare, soggette a piano speciale, si prevede quale valore venale il 70% del valore previsto dalle tabelle allegate ed approvate per le singole destinazioni di piano (RC1-RC2-RC3 e RC4).

Aree destinate a verde pubblico e sportivo

Per le destinazioni a verde pubblico e sportivo (F2) – in quanto comprendenti giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero – si ricorda che per espressa disposizione di p.r.g.i. l'edificazione è di regola vietata, salvo il caso della realizzazione di fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde e delle attrezzature di corredo, e cioè di chioschi o attrezzature di servizio per il ristoro, servizi igienici.

Da un punto di vista urbanistico, trattasi di quello che si suole denominare come "verde dotazionale", destinato ad assolvere una funzione pubblica diffusa o accentrata, esclusiva o ricorrente, e perciò ad essere utilizzato o fruito dalla generalità dei cittadini o da certe categorie privilegiate. Il verde dotazionale è quindi il verde pubblico, cioè quello necessario a soddisfare lo standard minimo di legge, nazionale e/o regionale.

Il verde pubblico può essere "attrezzato", allorquando sia prevista l'eventuale predisposizione di attrezzature finalizzate alla sua utilizzazione.

Gli orientamenti giurisprudenziali più recenti ritengono che "un suolo compreso in zona destinata dal p.r.g. a verde pubblico od attrezzato per il gioco o per lo sport, va considerato inedificabile ai fini della legge sulle espropriazioni per pubblica utilità (Cass. Civ. Sez.I° 16 maggio 1998 n.4921). Anche Cass. Civ. Sez. I° 9 luglio 1999 n.7200 ha riconosciuto il carattere non edificabile, ai fini espropriativi, a terreni aventi destinazione a verde pubblico.

Inoltre, in quanto vincolo non preordinato all'esproprio, il verde attrezzato è stato di recente considerato avente natura conformativa della proprietà e, come tale, vincolo a tempo indeterminato (C.S. Sez.V° 6 ottobre 2000 n.5327).

Per tali ragioni si ritiene di dover assoggettare a tributo tali aree in misura percentuale del 15% del valore previsto dalle tabelle allegate, il quale coincide con il valore d'esproprio.

Nel caso invece ricorra un'ipotesi di localizzazione, il valore venale andrà a coincidere con quello pieno di esproprio.

Aree soggette a piani attuativi

Per i piani attuativi ad iniziativa privata si deve prendere atto che la particolarità dei vincoli propri della pianificazione determina comunque la prerogativa di cessione di parte delle aree al Comune (urbanizzazione primaria e in taluni casi secondaria).

Per i piani attuativi ad iniziativa pubblica, oltre all'incertezza della previsione urbanistica sulle aree comprese nel piano attuativo, altro vincolo non indifferente è quello rappresentato dalla variabile legata al tempo che intercorre tra la definizione della previsione pianificatoria ed il momento nel quale il Comune procede all'effettiva approvazione del piano attuativo.

Pertanto, allorquando la particella fondiaria sia soggetta a tali vincoli si stabilisce quale valore venale il 50% del valore venale base, sino al momento dell'approvazione da parte del Comune del piano attuativo ad iniziativa privata o ad iniziativa pubblica.

Si precisa che tale riduzione non è cumulabile con quella già prevista per i terreni ricadenti in aree soggette a piani speciali per l'edilizia economica e popolare (E.E.P.)

Aree soggette a fasce di rispetto

Per quanto riguarda le aree di rispetto, va precisato che, salva diversa prescrizione contenuta nelle norme specifiche di ognuna delle categorie indicate dal p.r.g.i. vigente nel Comune di Riva del Garda, è vietata ogni nuova edificazione, ivi comprese quelle interraste (art.17 cit.).

Richiamate qui integralmente le considerazioni già svolte, qualora una determinata particella fondiaria sia compresa integralmente all'interno di una fascia di rispetto, essa andrà esente dal pagamento dell'imposta.

Qualora invece la fascia di rispetto interessi solo parzialmente l'area edificabile, si provvederà allo scomputo in concreto della superficie inedificabile, determinandola come prodotto tra la larghezza della fascia imposta dal p.r.g.i. e la lunghezza del perimetro interessato dall'osservanza del vincolo, da vagliarsi sulla base della eventuale perizia presentata dall'interessato.

Per la determinazione della fasce di rispetto di strade (di viabilità esistenti, in potenziamento e di progetto), di cimiteri, depuratori, elettrodotti, impianti di trasmissione radiotelevisivi, si farà riferimento a quanto previsto dall'art.17 delle N.T.A. del p.r.g.i. nonché dalle tabelle ivi allegate.

Aree soggette a rischio e controllo geologico

Le aree soggette a rischio geologico "classe 1" (art.20 N.T.A. p.r.g.i.) nonché quelle di controllo geologico (classe 2; categoria 2a) sino al momento della realizzazione e completamento delle opere volte all'eliminazione del rischio geologico (art.20 lett. c N.T.A. p.r.g.i.) devono ritenersi in edificabili e quindi non assoggettabili ad imposta.

Si precisa che in materia trova applicazione diretta la nuova cartografia riportante le aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva prevista dalla variante al P.U.P. (art.2 Norme di attuazione della L.P. 07 agosto 2003 n.7). Le indicazioni del piano urbanistico provinciale prevalgono rispetto ad ogni e diversa determinazione dei piani regolatori generali; si rammenta altresì come ogni competenza in tema di sicurezza fisica del territorio è passata in capo alla Provincia, sicché non potranno più ritenersi

vincolanti le indicazioni contenute nelle specifiche cartografie dei piani regolatori generali.

Aree sprovviste di urbanizzazione

Per aree sprovviste di urbanizzazione primaria si intende un lotto non servito da rete idrica, rete fognaria, illuminazione pubblica e metanodotto.

Per tali aree si stabilisce quale valore venale il 90% del valore venale base, previsto dalle tabelle allegate per singole destinazioni di zona, tenuto conto delle particolari e gravose condizioni nell'ambito delle quali l'attività edilizia viene ad essere eseguita.

Aree soggette ad interventi edificatori e di recupero

In ipotesi di nuova edificazione la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area sino al momento di ultimazione dei lavori da determinarsi secondo i valori previsti nelle tabelle allegate.

In ipotesi di recupero dell'esistente e segnatamente degli interventi di recupero previsti a norma dell'art.31 comma 1 lett. c), d) e e) della L. 457/78, non si tiene conto del valore del fabbricato oggetto dell'intervento.

Allo scopo di non vincolare eccessivamente l'attività di intervento sull'esistente si prevede quale valore venale il 50% del valore determinato moltiplicando la rendita catastale del fabbricato esistente per i coefficienti previsti dalla norma. Si ritiene che tale metodologia di calcolo consenta di giungere ad una determinazione indiretta e pur tuttavia realistica del valore dell'area, considerata in termini di incidenza della stessa rispetto al valore del fabbricato. Tenuto conto che le rendite catastali esprimono tale valore nel termine percentuale di circa il 50% del valore di mercato dei fabbricati iscritti, la percentuale applicata appare rappresentativa del valore reale dell'area.

Criteri guida dello studio condotto al fine di stabilire l'entità dei valori venali delle aree edificabili

I criteri guida metodologici applicati nella definizione dei valori venali risultano supportati da una serie di elementi caratteristici significativi che condizionano la variabilità del mercato immobiliare.

Tuttavia vista la molteplicità delle variabili in gioco e la illimitata mutabilità della casistica territoriale di riferimento, si è preferito operare rispetto ad un numero discreto di criteri guida, che comunque risultano l'espressione di grandezze che governano significativamente il mercato immobiliare.

Tale approccio appare giustificato ai fini della determinazione dei valori venali, vista l'impossibilità di ricavare una funzione univoca di calcolo per una qualsiasi variazione continua dei fattori condizionanti la determinazione del valore stesso.

Pertanto si è seguita una trattazione tramite criteri guida discretizzati, metodologia che peraltro operativamente risulta la più efficace, anche in funzione di agevolare il contribuente nella determinazione dell'imposta dovuta nonché agevolare l'attività di accertamento da parte del Comune e quindi limitare l'insorgenza di contenzioso tra contribuente e Comune.

Peraltro la metodologia discretizzata impiegata per la determinazione dei valori venali risulta coerente con quanto stabilito dall'art. 5, comma V° del Decreto legislativo 504/1992, che richiama come il valore dei terreni edificabili soggetti ad imposta è costituito da quello venale in comune commercio al 01 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 caratteristiche analoghe.

Per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini d'imposta, si è preso pertanto quale riferimento primario la zonizzazione determinata dallo strumento urbanistico in vigore (il P.R.G.) con specifico riferimento alle sue norme di attuazione e al sistema cartografico.

In tal senso si è fatto espresso riferimento, come del resto prevede il citato Decreto legislativo n. 504/1992 ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., anche ai lotti caratterizzati da destinazioni urbanistiche che attribuiscono agli stessi la prerogativa di "area fabbricabile in senso stretto", intesa quale edificabilità privata ex-novo.

Sulla base di tale considerazione si sono comprese le aree fabbricabili ai fini d'imposta, escludendo le destinazioni urbanistiche che determinano unicamente la possibilità di ampliamento delle volumetrie esistenti, per le quali l'applicazione della leva fiscale va focalizzata rispetto la tassazione dell'edificio piuttosto che sull'area, visto che il presupposto per la fabbricabilità del lotto (intesa come ampliamento delle volumetrie esistente) si basa sull'esistenza di un edificio di cubatura ben definita e non tanto sull'estensione dell'area entro il quale lo stesso è situato.

Inoltre, come prescritto peraltro già Decreto legislativo n. 504/1992, nelle aree fabbricabili ai fini d'imposta si riconoscono anche le destinazioni urbanistiche la cui edificazione risulta legata unicamente ad una attribuzione pubblica.

In particolare tramite la distinzione delle aree in base alla destinazione urbanistica del P.R.G. si è inteso specificare il legame funzionale di calcolo discretizzato del valore venale in relazione all'indice di edificabilità, e alla destinazione d'uso consentita (parametri di valutazioni del valore venale così come richiamati dal Decreto legislativo 504/1992).

La catalogazione delle aree in base alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G., ad esclusione di quelle speciali, trova di seguito riproposizione nelle norme di attuazione al titolo terzo del PRG relativo al sistema insediativo produttivo e infrastrutturale:

Art. 25 - ZONE RESIDENZIALI

Le quali suddividono ulteriormente in:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

RB1 consolidata

RB2 verde privato

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

RB3 di completamento

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

RC1, RC2, RC3, RC4 E RC

Art. 26 - EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA

Art. 27 - ZONE H - RICETTIVE

Le quali si suddividono in

HB ricettive di completamento

H ricettive di espansione

Art. 28 - ZONE HD - CAMPEGGIO

Art. 29 - ZONE D1 E D2 - PRODUTTIVO

Le quali, in base alla pianificazione sovraordinata, si suddividono in

Aree di interesse locale

Aree di interesse provinciale

Art. 30 - ZONA D3 - COMMERCIALE-TERZIARIO

Art. 31 - ZONA D4 - LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIO -
PRODOTTI AGRICOLI, FORESTALI E ZOOTECNICI

Art. 32 - ZONA E1 - AGRICOLA PRIMARIA

Art. 33 - ZONA E2 - AGRICOLA SECONDARIA

Art. 34 - ZONA E3 – BOSCO

Art. 35 - ZONA E4 – PASCOLO

Art. 35 bis - ZONA E5 - AREE IMPRODUTTIVE

Art. 35 ter - ZONA E6 - AGRITURISMO

Art. 35 quater - ZONA E7 - ORTI PUBBLICI

Art. 36 - Zona D5 - VIVAI

Art. 37 - Zone F1-F2-F3

Le quali si suddividono in

Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico

CA- attrezzature civili-amministrative

SC -istruzione dell'obbligo e altre scuole
 R- attrezzature religiose
 S- sportive
 Zone cimiteriali
 Aree per impianti tecnologici
 Aree a verde pubblico e sportivo
 Aree per parcheggi

Art. 38 - ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ

Delle destinazioni summenzionate sono state prese in esame quelle per le quali la tassabilità dell'area risultava legata all'effettiva possibilità di edificabilità ex-novo o comunque legate alla preponderante realizzazione di una attività produttiva di interesse privato come le zone ZONE HD – CAMPEGGIO.

Sono peraltro state escluse le destinazioni funzionali alle attività agricole per le quali la leva fiscale non sussiste, in quanto classificabili come terreni agricoli montani per i quali in base la norma di legge non è dovuta l'imposta I.C.I.:

ZONA D4 - LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIO PRODOTTI AGRICOLI, FORESTALI E ZOOTECNICI
 ZONA E1 - AGRICOLA PRIMARIA
 ZONA E2 - AGRICOLA SECONDARIA
 ZONA E3 – BOSCO
 ZONA E4 – PASCOLO
 ZONA E5 - AREE IMPRODUTTIVE
 ZONA E6 - AGRITURISMO
 ZONA D5 - VIVAI

Inoltre non sono state rese in esame le destinazioni già ricadenti nel patrimonio pubblico - ZONA E7 - ORTI PUBBLICI – nonché quelle preordinate all'esproprio che difatti non sono in grado di generare una esplicita possibilità edificatoria:

ZONE CIMITERIALI
 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI
 ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ

Per quanto come già enunciato in precedenza, non sono state considerate le destinazioni urbanistiche che non attribuiscono la prerogativa di “area fabbricabile in senso stretto”, intesa quale edificabilità privata ex-novo.

Sulla base di tale considerazione si sono escluse le destinazioni urbanistiche che determinano unicamente la possibilità di ampliamento delle volumetrie esistenti, per le quali l'applicazione della leva fiscale va focalizzata alla tassazione dell'edificio piuttosto che sull'area, visto che il presupposto per la fabbricabilità del lotto (intesa come ampliamento delle volumetrie esistente) si basa sull'esistenza di un edificio di cubatura ben definita:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI - RB1 CONSOLIDATA (nel caso di lotti non liberi con superficie inferiori al lotto minimo)
 ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI - RB2 VERDE PRIVATO
 EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA

Ciò premesso si riportano di seguito le destinazioni urbanistiche di zona del P.R.G. oggetto di imposta I.C.I., evidenziando i parametri edificatori più significativi riportati nelle rispettive norme di attuazione.

DESTINAZIONI URBANISTICHE OGGETTO DI IMPOSTA E RELATIVI PARAMETRI EDIFICATORI	IFmax mq/mq	IF VIR max mc/mq	RC max %	H max ml
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE CONSOLIDATA - RB1- LOTTO LIBERO	1,00	3,00	60%	3p
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - RB3	1,00	3,00	60%	11 ML
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC1	0,33	0,99	60%	8 ML
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC2	0,50	1,50	60%	8 ML
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC3	0,66	1,98	60%	11 ML
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC4	0,80	2,40	60%	13,50 ML
ZONE RICETTIVE DI COMPLETAMENTO - HB	1,00	3,00	60%	15 ML
ZONE RICETTIVE DI ESPANSIONE - HC	1,00	3,00	60%	15 ML
ZONE A CAMPEGGIO - HD	0,05	-	-	3,5ML
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 - interesse LOCALE	1,00	-	50%	10ML
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 -interesse LOCALE	1,00	-	60%	10ML
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO -D1 - interesse PROVINCIALE	1,00	-	50%	10ML
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 - interesse PROVINCIALE	1,00	-	60%	10ML
ZONE COMMERCIALE TERZIARIO -D3	1,00	3,00	50%	12ML
ZONA PER INTERESSE COMUNE DI INTERESSE PUBBLICO -F1	-	-	-	-
ZONA A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO - F2	non vincolato	-	20%	non vincolato
ZONA A PARCHEGGI F3	standard pubblico	-	-	H omogenea di zona

Sulla base dello zoning di piano si è sviluppata una specifica analisi di mercato relativamente ai valori immobiliari dei terreni cercando di definire un'attribuzione univoca tra valore di mercato e destinazione urbanistica. Tale indagine costituisce una mediazione di dati dedotti dal confronto con più operatori immobiliari di zona.

Le risultanze di tale analisi hanno evidenziato anche in aree territorialmente limitate, dove quindi il parametro localizzativo relativo alla centralità del sito non poteva influenzare oltremodo la variabilità di mercato, delle variazioni rilevanti dei valori attribuiti a specifici lotti anche per destinazioni urbanistiche equivalenti, in ragione di molteplici fattori:

- pregio edilizio del contesto urbanizzato contermini;
- tipo di inserimento nel contesto urbano –visuali e spazi liberi-;
- geometria del lotto.

Pertanto sulla base di quanto riscontrato si è tenuto conto di tutto ciò attestando l'attribuzione del più probabile valore di mercato rispetto a condizioni medie di valorizzazione di mercato dei terreni.

Occorre quindi sottolineare come l'attribuzione del valore di mercato in condizioni di media valorizzazione dei terreni VMED, sia da intendersi come risultato di applicazione della media dei valori immobiliari osservati per terreni simili sotto il profilo localizzativo e urbanistico (destinazione di zona).

Con tale approccio il valore di mercato per il terreno edificabile rappresenta difatto una quantificazione equa del "più probabile valore", pur ammettendo l'esistenza di condizioni che presentano estreme maggiorazioni ed estreme minorazioni delle valorizzazioni di mercato.

Tuttavia al fine di rendere più completo lo studio di sono esplicitati due valori soglia significativi rappresentati dalla media dei valori superiori VSUP e dalla media dei valori inferiori VINI al valore medio di mercato VMED. Questo ha permesso di evidenziare una discordanza quantificabile attorno al 20% in più o in meno dei valori soglia nei confronti del valore medio di mercato.

Successivamente alla classificazione delle aree tramite lo zoning urbanistico, si è indagata la variabilità del valore di mercato in ragione della collocazione territoriale complessiva.

In tal senso si è ritenuto operare tramite un accorpamento territoriale che da una parte evidenziasse la dipendenza localizzativa, ma che dall'altro non comportasse una eccessiva parcellizzazione del territorio, con evidente difficoltà di giustificarne poi la fondatezza.

Si è pertanto optato per una suddivisione in tre territori significativi:

- territori ad alta valenza;
- territori a media valenza;
- territori a contenuta valenza.

Anche in questo caso l'accorpamento in tre aree significative non ha comunque impedito di eliminare una certa variabilità nei valori immobiliare di terreni edificabili aventi destinazioni urbanistiche analoghe posti nella medesima macroarea territoriale.

Premesso che tale accorpamento territoriale per valori immobiliari simili non può in assoluto tramutarsi in una rigida delimitazione catastale, tuttavia sempre nell'ottica della semplificazione metodologica si è inteso accorpare il territorio in macro aree significative per centralità e pregio edilizio cautelandosi di limitare entro ciascuna di tali territori la variabilità riscontrabile nei valori immobiliare di terreni edificabili aventi medesima destinazioni urbanistiche.

Premesso quanto sopra riportato in merito alle linee guida essenziali utilizzate nella attribuzione dei valori venali per le aree edificabili (destinazione urbanistica e collocazione nel contesto territoriale) è possibile entrare nello specifico dei valori medi di mercato attribuiti alle singole destinazioni urbanistiche.

Per quanto concerne il contesto delle destinazioni rientranti nelle aree residenziali si è riscontrato un legame non proporzionale tra indice fondiario (IF

mq/mq) e valore immobiliare. Difatti le aree con minore indice fondiario presentano un valore unitario rapportato all'indice di edificabilità superiore se confrontato col medesimo valore unitario rapportato all'indice di edificabilità di lotti con indice fondiario superiore. Tale fattore è chiaramente riconducibile alla tipologia edilizia ottenibile tramite lo sfruttamento edilizio del lotto, infatti indici elevati consentono la realizzazione di tipologie edilizie a blocco condominiali mentre indici contenuti inducono la realizzazione di tipologie famigliari a schiera od addirittura unifamiliari.

Relativamente alle aree produttive di espansione e quelle di completamento non si rileva una significativa variazione di prezzi poiché comunque è consentita l'edificabilità ex-novo con un rapporto di copertura RC che si discosta minimamente 50%-60%. Diversamente tali aree risultano condizionate dal loro rango di interesse provinciale e di interesse locale. Pertanto preso atto delle indicazioni contenute nel PUP si evidenzia il minor grado di restrittiva delle destinazioni d'uso ammesse delle aree produttive di interesse locale rispetto a quelle di interesse provinciale. Infatti le aree produttive di interesse locale ammettono anche il commercio all'ingrosso nonché ulteriori attività di commercializzazione come introdotte dalla L.P. 08 maggio 2000 n°4 inerente la Disciplina delle attività commerciali.

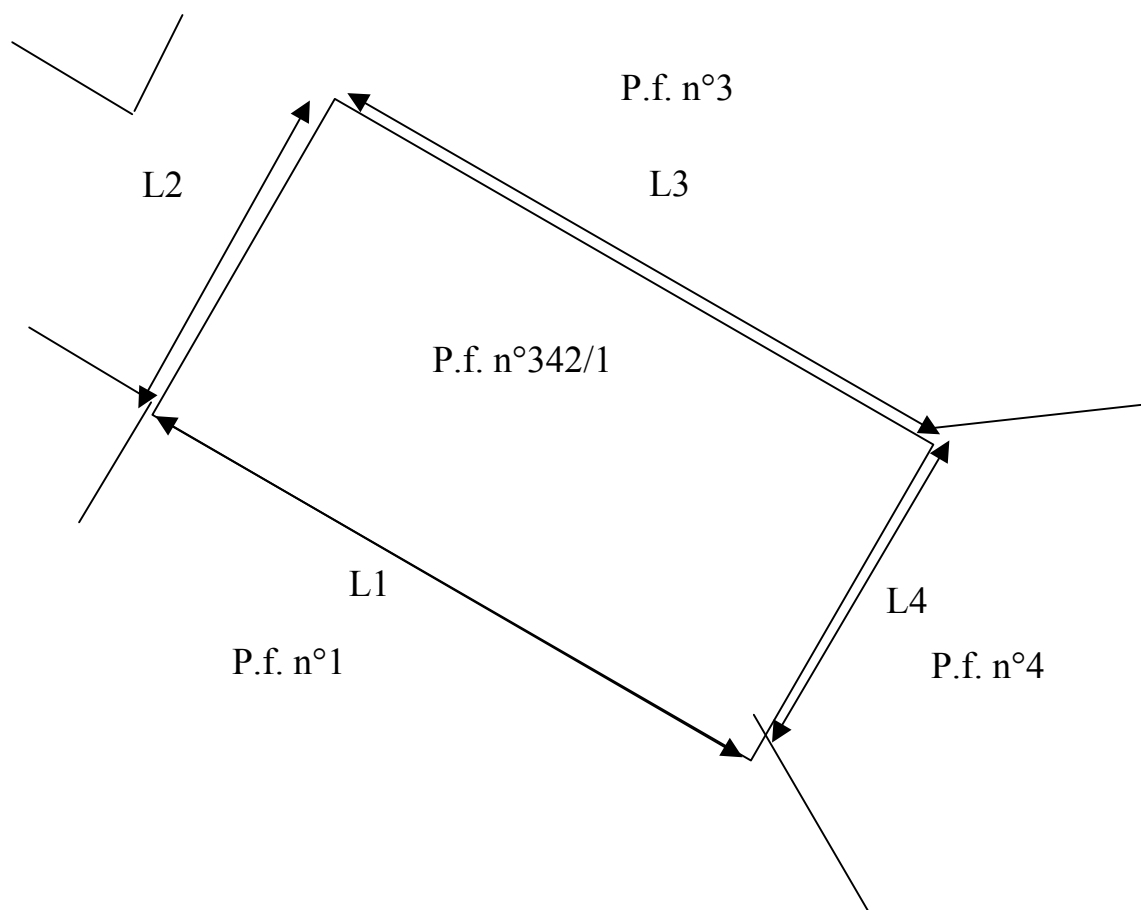
Un altro aspetto che è stato oggetto di valutazione per le aree produttive è connesso al legame localizzativo, difatti non si è osservata una stretta dipendenza rispetto alla centralità territoriale, questo in ragione appunto della fruizione produttiva che non risulta condizionata dalla collocazione dell'agglomerato urbano come diversamente risulta per le aree residenziali o per quelle puramente commerciali.

Nell'ambito delle aree preordinate all'esproprio il valore di mercato non può che essere individuato con la relativa indennità espropriativa. Nello specifico è opportuno sottolineare che per le aree edificabili (art.14 L.P. n. 6/93, articolo modificato dall'art. 23 della L.P. 3 febbraio 1995, n°1 ora sostituito dal comma 6 dell'art. 41 della L.P. 11 settembre 1998, n. 10) l'indennità di espropriazione è determinata dalla media aritmetica fra il valore che le medesime avrebbero in una contrattazione sul libero mercato immobiliare ed il valore agricolo determinato ai sensi dell'articolo 13 della legge in oggetto.

Sempre l'art.14 della L.P. n. 6/93 puntualizza che nel caso particolare delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale, il valore di mercato per dette aree è desunto tenendo conto del loro inserimento nel tessuto urbano e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti.

Sicché sinteticamente si può per semplicità ridurre la trattazione al caso di un terreno di geometria rettangolare contornato su ogni lato da destinazioni urbanistiche differenti:

$$\text{indennità d'esproprio} = (\sum \text{valore di mercato del Pf (i)*Li}) / \sum \text{Li}$$



Nell'ottica di semplificare il meccanismo di attribuzione dei valori espropriativi riferiti all'indennità di esproprio, per quanto concerne il valore agricolo del terreno si può assumere una condizione standard basata sul valore commerciale agricolo medio di mercato rappresentativo delle oscillazioni che il valore economico stesso subisce in relazione alla localizzazione, al tipo di coltura ivi presente e alla sussistenza o meno di una qualche impiantistica funzionale alla coltivazione.

Le fluttuazioni di prezzo prese come riferimento hanno considerato i valori commerciali del terreno incolto (valori minimi) e del frutteto (valori massimi) definendo un rappresentativo standard di 13 euro.

La definizione di un valore medio standard per il terreno agricolo rispetto al quale ricavare l'indennità di espropriazione, risulta peraltro giustificata in ragione della scarsa sensibilità che il valore dell'indennità di espropriazione presenta in relazione alle possibili oscillazioni del valore agricolo di mercato.

Difatti l'indennità di espropriazione risulta maggiormente condizionata dalle fluttuazioni del valore di mercato delle aree fabbricabili contermini.

Nel caso specifico riportato nella tabella di riferimento dei valori di indennità di esproprio si è considerato un caso tipo di un lotto contornato per metà perimetro da area agricola e per l'altra metà da area fabbricabile zona residenziale di espansione - RC1, tuttavia l'enunciazione sopra richiamata in merito alle modalità sintetiche per pervenire alla definizione dell'indennità di esproprio permette di trattare anche altre tipi di casistiche.

Per quanto concerne il verde pubblico e le destinazioni a parcheggi si osserva normalmente, nella valutazione espressa dal servizio espropri della provincia, un abbattimento del 30% rispetto a quanto desumibile dalle altre destinazioni pubbliche dotate di indice di edificabilità (CA- attrezzature civili-amministrative, SC -istruzione dell'obbligo e altre scuole, S- sportive).

Per quanto concerne la suddivisione del territorio in aree di valenza alta-media contenuta, come già premesso tale accorpamento non può in assoluto tramutarsi in una rigida delimitazione catastale, tuttavia sempre nell'ottica della semplificazione metodologica si è inteso accorpare il territorio in macro aree significative per centralità e pregio edilizio cautelandosi di limitare entro ciascuna di tali territori la variabilità riscontrabile nei valori immobiliare di terreni edificabili aventi medesima destinazioni urbanistiche.

Difatti l'analisi condotta ha riconosciuto un terreno di alta valenza che difatti coincide con la fascia lago ed il centro del nucleo urbano di Riva. Tale valenza di alto pregio di è riscontrata peraltro in una posizione più decentrata in corrispondenza della frazione di S.Alessandro in ragione della pregevole collocazione territoriale descrivibile da un fattore che potremo sintetizzare in un "elevato gradimento di vivibilità" (caratterizzata da una posizione urbana non interstiziale dove si incontra edilizia di pregio).

Contermine all'area centrale di Riva troviamo porzioni di territorio di media valenza in esposizione prevalentemente collinare (Varone -Gavazzo) nonché valorizzata dalla presenza di un strategico polo espositivo del Palafiere (zona Albola). Altro territorio di media valenza si frappone tra la località S.Alessandro e la fascia lago.

Diversamente esiste un forte gap di valorizzazione contenuta del territorio in aderenza al centro di Riva motivato dalla presenza di concentrazioni edilizie prevalentemente di tipo popolare che condizionano i valori dei terreni edificabili disponibili.

Altra area di media valenza è riscontrabile nell'ambito decentrato di Pregasina dove tuttavia la pregevole collocazione ambientale e paesaggistica annulla difatti il limite della accessibilità dalla "Busa".

Al termine della trattazione dei criteri guida che hanno guidato lo studio dei valori venali si riportano in allegato forma in tabellare e cartografica le risultanza numeriche dei valori di mercato medi correlati alle rispettive destinazioni di zona e al grado di valenza territoriale.

Si riporta inoltre come utile termine di paragone significativo VSIGN un valore che esprime il valore venale dei terreni edificabili tenendo conto sia del prezzo applicato dal mercato immobiliare, che dei valori caratteristici delle indennità medie di esproprio (in caso di accettazione bonaria) per la medesima area.

La significatività intrinseca di tale valore che si attesta sull'indennità media di esproprio, quale parametro di riferimento per esprimere il valore del terreno edificabile, rappresenta un presupposto di attribuzione del valore percepibili dall'Amministrazione pubblica. Infatti nel meccanismo indennizzativo di esproprio non si riconosce tanto il valore del terreno alla stregua del prezzo immobiliare ma diversamente un valore di indennizzo mediato secondo il

criterio precedentemente illustrato. Difatti tale valore rappresenta una sorta di "particolare aspettativa" economica del Comune in regime di acquisizione delle aree diversa da quella dettata dal libero mercato.

ALLEGATO "B"

TERRITORIO DI ALTA VALENZA	IF mq/mq	IF VIR mc/mq	RC %	H ml	V SUP euro	V MED euro	V INF euro	V SIG euro
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE CONSOLIDATA - RB1- LOTTO LIB	1,00	3,00	60%	3p	925,00	770,00	620,00	485,00
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE CONSOLIDATA - RB2 LOTTO SAT	40-25-5%	-	-	3p-Hesi	-	-	-	-
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE VERDE PRIVATO - RB2	40-25-5%	-	-	Hesi	-	-	-	-
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - RB3	1,00	3,00	60%	11 ML	925,00	770,00	620,00	485,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC1	0,33	0,99	60%	8 ML	345,00	285,00	230,00	195,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC2	0,50	1,50	60%	8 ML	495,00	410,00	330,00	270,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC3	0,66	1,98	60%	11 ML	630,00	525,00	420,00	340,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC4	0,80	2,40	60%	13,50 ML	760,00	630,00	505,00	400,00
ZONE RICETTIVE DI COMPLETAMENTO - HB	1,00	3,00	60%	15 ML	880,00	730,00	585,00	460,00
ZONE RICETTIVE DI ESPANSIONE - HC	1,00	3,00	60%	15 ML	880,00	730,00	585,00	460,00
ZONE A CAMPEGGIO - HD	0,05	-	-	3,5ML	360,00	300,00	240,00	205,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 -LOC	1,00	-	50%	10ML	355,00	295,00	240,00	200,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 -LOC	1,00	-	60%	10ML	355,00	295,00	240,00	200,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 -PRO	1,00	-	50%	10ML	300,00	250,00	200,00	175,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 -PRO	1,00	-	60%	10ML	300,00	250,00	200,00	175,00
ZONE COMMERCIALE TERZIARIO -D3	1,00	3,00	50%	12ML	790,00	655,00	525,00	415,00
ZONA PER INTERESSE COMUNE DI INTERESSE PUBBLICO -F1	-	-	-	-	180,00	150,00	125,00	150,00
ZONA A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO - F2	-	-	-	-	120,00	100,00	85,00	100,00
ZONA A PARCHEGGI F3	-	-	-	-	120,00	100,00	85,00	100,00

ALLEGATO "C"

TERRITORIO DI MEDIA VALENZA	IF mq/mq	IF VIR mc/mq	RC %	H ml	V SUP euro	V MED euro	V INF euro	V SIG euro
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE CONSOLIDATA - RB1- LOTTO LIB	1,00	3,00	60%	3p	790,00	655,00	530,00	415,00
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE CONSOLIDATA - RB2 LOTTO SAT	40-25-5%	-	-	3p-Hesi	-	-	-	-
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE VERDE PRIVATO - RB2	40-25-5%	-	-	Hesi	-	-	-	-
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - RB3	1,00	3,00	60%	11 ML	790,00	655,00	530,00	415,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC1	0,33	0,99	60%	8 ML	295,00	245,00	200,00	170,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC2	0,50	1,50	60%	8 ML	425,00	350,00	285,00	235,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC3	0,66	1,98	60%	11 ML	540,00	450,00	360,00	295,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC4	0,80	2,40	60%	13,50 ML	650,00	540,00	430,00	345,00
ZONE RICETTIVE DI COMPLETAMENTO - HB	1,00	3,00	60%	15 ML	750,00	625,00	500,00	400,00
ZONE RICETTIVE DI ESPANSIONE - HC	1,00	3,00	60%	15 ML	750,00	625,00	500,00	400,00
ZONE A CAMPEGGIO - HD	0,05	0,15	-	3,5ML	310,00	255,00	205,00	175,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 -LOC	1,00	-	50%	10ML	355,00	295,00	240,00	200,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 -LOC	1,00	-	60%	10ML	355,00	295,00	240,00	200,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 -PRO	1,00	-	50%	10ML	300,00	250,00	200,00	175,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 -PRO	1,00	-	60%	10ML	300,00	250,00	200,00	175,00
ZONE COMMERCIALE TERZIARIO -D3	1,00	3,00	50%	12ML	675,00	560,00	450,00	360,00
ZONA PER INTERESSE COMUNE DI INTERESSE PUBBLICO -F1	-	-	-	-	155,00	130,00	110,00	130,00
ZONA A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO - F2	-	-	-	-	105,00	90,00	75,00	90,00
ZONA A PARCHEGGI F3	-	-	-	-	105,00	90,00	75,00	90,00

ALLEGATO "D"

TERRITORIO DI CONTENUTA VALENZA	IF mq/mq	IF VIR mc/mq	RC %	H ml	V SUP euro	V MED euro	V INF euro	V SIG euro
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE CONSOLIDATA - RB1- LOTTO LIB	1,00	3,00	60%	3p	650,00	540,00	435,00	345,00
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE CONSOLIDATA - RB2 LOTTO SAT	40-25-5%	-	-	3p-Hesi	-	-	-	-
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE VERDE PRIVATO - RB2	40-25-5%	-	-	Hesi	-	-	-	-
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - RB3	1,00	3,00	60%	11 ML	650,00	540,00	435,00	345,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC1	0,33	0,99	60%	8 ML	245,00	200,00	165,00	145,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC2	0,50	1,50	60%	8 ML	350,00	290,00	235,00	195,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC3	0,66	1,98	60%	11 ML	445,00	370,00	295,00	245,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC4	0,80	2,40	60%	13,50 ML	535,00	445,00	355,00	290,00
ZONE RICETTIVE DI COMPLETAMENTO - HB	1,00	3,00	60%	15 ML	620,00	515,00	410,00	330,00
ZONE RICETTIVE DI ESPANSIONE - HC	1,00	3,00	60%	15 ML	620,00	515,00	410,00	330,00
ZONE A CAMPEGGIO - HD	0,05	0,15	-	3,5ML	255,00	210,00	170,00	150,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 -LOC	1,00	-	50%	10ML	250,00	210,00	170,00	150,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 -LOC	1,00	-	60%	10ML	250,00	210,00	170,00	150,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 -PRO	1,00	-	50%	10ML	210,00	175,00	140,00	130,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 -PRO	1,00	-	60%	10ML	210,00	175,00	140,00	130,00
ZONE COMMERCIALE TERZIARIO -D3	1,00	3,00	50%	12ML	555,00	460,00	370,00	300,00
ZONA PER INTERESSE COMUNE DI INTERESSE PUBBLICO -F1	-	-	-	-	130,00	110,00	90,00	110,00
ZONA A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO - F2	-	-	-	-	90,00	75,00	60,00	75,00
ZONA A PARCHEGGI F3	-	-	-	-	90,00	75,00	60,00	75,00

ALLEGATO "F" - TABELLA DEGLI ABBATTIMENTI

Tipologia di Area	Valore venale in % da applicare sul valore tabellare
Lotto minimo	50
Lotti minimi contigui	75
Aree destinate a verde pubblico e sportivo	15
Aree soggette a piani attuativi	30
Aree sprovviste di urbanizzazione	90

ALLEGATI G), H), I) ed L) (riuniti per comodità di consultazione in un unico foglio)

TIPOLOGIA DI AREA	Valori ICI suddivisi per zone catastali		
	1 (alta valenza)	2 (media valenza)	3 (contenuta valenza)
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE CONSOLIDATA -RB1-LOTTO LIB	655,00	557,00	459,00
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE CONSOLIDATA -RB2-LOTTO SAT	0,00	0,00	0,00
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE VERDE PRIVATO - RB2	0,00	0,00	0,00
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - RB3	655,00	557,00	459,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC1	242,00	208,00	170,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC2	349,00	298,00	247,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC3	446,00	383,00	315,00
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - RC4	536,00	459,00	378,00
ZONE RICETTIVE DI COMPLETAMENTO - HB	621,00	531,00	438,00
ZONE RICETTIVE DI ESPANSIONE - HC	621,00	531,00	438,00
ZONE A CAMPEGGIO - HC	255,00	217,00	179,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 -LOC	251,00	251,00	179,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 -LOC	251,00	251,00	179,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 -PRO	213,00	213,00	149,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 -PRO	213,00	213,00	149,00
ZONA COMMERCIALE TERZIARIO - D3	557,00	476,00	391,00
ZONA PER INTERESSE COMUNE DI INTERESSE PUBBLICO - F1	150,00	130,00	110,00
ZONA A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO - F2	100,00	90,00	75,00
ZONA A PARCHEGGI - F3	100,00	90,00	75,00

TABELLA DEI VALORI VENALI RIDOTTI RISPETTO AL VALORE VENALE BASE (= Valore venale x moltiplicatore)	
Tipologia di Area	Moltiplic.
LOTTO MINIMO	0,50
LOTTI MINIMI CONTIGUI	0,75
AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO	0,15
AREE ZONA F1 - F2 - F3 CON REITERAZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	0,05
AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI FINO ALL'APPROVAZIONE DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL PIANO	0,50
AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	0,70

es: Per zona RB3 collocata in territorio di alta valenza soggetta a piano attuativo, valore base = euro 655,00, Valore valido per calcolo ICI = 655,00 X 0,50 = 327,50