

COMUNE DI BEDOLLO

PROVINCIA DI TRENTO

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE AI
FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE
DELLE AREE EDIFICABILI**

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DD. 29/12/2009 N° 33
IN VIGORE DAL 1° GENNAIO 2010; RIAPPROVATO CON DELIBERA DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 09 DD. 30.03.2012, IN VIGORE DAL 01.01.2012

COMUNE DI BEDOLLO

Provincia di Trento

D. Lgs. 30.12.1992 n. 504 e s. m.

**Imposta comunale sugli immobili e aree fabbricabili.
Determinazione dei criteri di valutazione ai fini
della individuazione del valore venale.**

PREMESSE

Il D.Lgs. 504/92 e s.m. dispone che al fine dell'assolvimento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) siano assoggettati all'imposta oltreché i fabbricati anche i terreni fabbricabili .

In particolare l'art. 5 comma 5 del D. lgs 504/1992 così recita : ... "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

Quindi è compito e dovere di ogni Amministrazione Comunale creare dei criteri e determinare le valutazioni minime delle aree nonché constatare l'esattezza delle denunce prodotte.

AREE DA ASSOGGETTARE ALL'IMPOSTA

Particolarmente complessa si presenta l'analisi tendente a verificare i presupposti di edificabilità di un'area.

Il legislatore ha inteso definire l'area fabbricabile all'art. 2 del D.Lgs. 504/92 come l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Al concetto di edificabilità desunta dalla legislazione urbanistica, che si traduce nel qualificare edificabile un'area definita come tale dal Piano Regolatore Generale Comunale, si aggiunge il concetto di edificabilità "di fatto" che deriva dalla normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Pertanto si ritiene che siano da assoggettarsi all'imposta le seguenti aree con specifico vincolo di zona:

- A) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento e di nuova espansione.
- B) Zona per attrezzature turistiche ricettive ed alberghiere , campeggi e attrezzature parco - balneari.
- C) Zone per attività produttive del settore secondario esistenti e di completamento e di nuova espansione.
- D) Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello comprensoriale.

Per procedere all'individuazione della edificabilità o meno delle aree è necessario l'utilizzo delle mappe catastali che identificano le singole particelle fondiarie e delle cartografie del Piano Regolatore Comunale che individuano la destinazione d'uso e quindi l'edificabilità o meno delle particelle stesse.

Il censimento avviene controllando singolarmente le particelle fondiarie sulla base della destinazione urbanistica contenuta nelle tavole del P.R.G..

MODALITA' DI VALUTAZIONE

E' innanzitutto opportuno stabilire che il territorio di Bedollo può essere considerato come un'unica zona all'interno del quale non ci sono differenziazioni di valori tenuto conto della superficie del territorio.

E' necessario inoltre effettuare una differenziazione delle aree a seconda delle caratteristiche che le stesse presentano e la loro potenzialità edificatoria. Detto questo si può certamente procedere ad una valutazione economica delle aree.

E' emerso, inoltre che vi è una divergenza notevole fra il prezzo di vendita delle aree e l'imposta I.C.I applicata attualmente, dato emerso sulla base delle compravendite di aree edificabili contrattate negli ultimi tre anni. Inizialmente la bassa valutazione delle aree, applicata dall'Amministrazione Comunale, perseguiva il fine di calmierare il prezzo delle compravendite delle aree, ma questo obiettivo non è stato raggiunto. Quindi nel tempo vi è stato un continuo discostarsi del valore I.C.I. applicato rispetto al prezzo reale di compravendita, tale da imporre una regolarizzazione che anche in sede di pagamento dell'Imposta di Registro non crei amare sorprese.

Alla luce di quanto sopra, le valutazioni delle singole aree verrà eseguita tenendo conto dei parametri ottenuti dai seguenti elementi:

- Valore base delle aree fissato nel anno 2006..
- Incremento del valore dell'80%.
- Il Piano Regolatore Generale.
- Le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

VALUTAZIONE E SUDDIVISIONE DELLE AREE:

TIPO ZONA	VALORE I.C.I AL 1° GENNAIO 2006	IN. VALORE	VALORE	VALORE ARROTONDATO DAL 1° GENNAIO 2010
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	€uro 57,00	80%	102,60	103,00
ZONA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	€uro 46,00	80%	82,80	83,00
ZONE RICETTIVE ALBER- GHIERE E CAMPEGGI	€uro 30,00	80%	54,00	54,00
AREA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA ESPANSIONE	€uro 15,00	80%	27,00	27,00
ZONE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	€uro 15,00	80%	27,00	27,00

Le aree potenzialmente edificabili all'interno del territorio di Bedollo possono essere così riassunte:

ART. 79 DEL PRG
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

ART. 82 DEL PRG
ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE

Queste sono aree edificabili - Aree residenziali di completamento e di nuova espansione ,sono tutte in prossimità del centro del paese e sono quelle che hanno sul mercato maggiore interesse e pertanto maggior costo; tali aree, sono esenti da vincoli e pertanto immediatamente edificabili

Sono edificabili ovviamente entro i limiti definiti delle norme di attuazione del piano regolatore generale .

A tale proposito la loro stima può essere assunta secondo i criteri stabiliti dalla L.P. 6/93 e s.m. ottenendo pertanto un prezzo che si dovrebbe avvicinare molto a quello di mercato, pertanto il valore risulterebbe come segue:

AREE	VALORE
aree con insediamento abitativo avente densità edilizia superiore o eguale a 1,75 metro cubo per metro quadrato	€ 103,00 /mq

AREE	VALORE
aree con insediamento abitativo avente densità edilizia inferiore a 1,75 metro cubo per metro quadrato	€ 83.00 /mq

ART. 87 DEL PRG
ZONE RICETTIVE - ALBERGHIERE,

ART. 88 DEL PRG
ZONE PER CAMPEGGI

Tali aree sono destinate dal P.R.G. ad attività alberghiere o campeggi; in queste aree infatti è possibile l'edificazione a scopo ricettivo turistico e con degli indici di fabbricabilità assai elevati, pertanto alla luce di quanto sopra si può ritenere le aree in questione totalmente edificabili. Queste aree sono limitate sul territorio e per gran parte di esse sono già edificate. Il valore proposto riprende il calcolo sopra riportato alla tabella A. e pertanto di **€ 54,00/mq.**

ART. 92 DEL PRG
AREA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA ESPANSIONE

Queste aree sono di tipo artigianale (Aree produttive del settore secondario di interesse comprensoriale o locale) sulle quali pertanto è possibile realizzare strutture legate all'attività di tipo artigianale (depositi attrezzi a servizio dell'attività, laboratori per la lavorazione dei prodotti ed infine residenza del titolare dell'impresa) o aree commerciali.

Sono incluse aree produttive , zone di lavorazione ovviamente private.

Queste aree sono limitate sul territorio e per gran parte di esse sono già edificate. Il valore proposto riprende il calcolo sopra riportato alla tabella A. e pertanto di **€ 27.00/mq.**

ART. 83 DEL PRG
ZONE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Queste aree sono destinate dal P.R.G. allo scopo di realizzare attrezzature e servizi pubblici di livello comprensoriale o locale ed hanno il vincolo della costruzione esclusivamente a scopi e fini di tipo pubblico, pertanto rivolto alla costruzione ed ampliamento di strutture pubbliche.

In considerazione di questo fatto si ritiene che tali aree possono avere un valore come da tabella A pari a **€ 27.00/mq.**

RIDUZIONI D'IMPOSTA

Abbiamo già appurato quali sono le aree da assoggettare all'imposta.

Pur tuttavia numerosi sono i casi di aree aventi superficie inferiore al lotto minimo previsto (sfridi), oppure pertinenziali in quanto destinati in modo durevole a servizio del bene principale (es: strada di accesso, orti, giardini) o altri casi simili, che sicuramente meritano attenzione e diversa valutazione rispetto ad un "lotto edificabile".

Dovranno essere applicate riduzioni per le zone con vincolo di inedificabilità.

Qualora le aree circostanti un edificio non risultino accatastate unitamente al fabbricato come pertinenza dando origine quindi alla sola particella edificiale, ma formino una distinta particella fondiaria sulla quale insiste il fabbricato, e a servizio del fabbricato stesso, si ritiene che possa essere considerata pertinenza solo quella superficie pari a mq. 200.

AREE DI PERTINENZA AVENTI SUPERFICIE INFERIORE UGUALE A 200 MQ. E NON DIANO ORIGINE A INCREMENTI DI VALORE AL LOTTO MINIMO

Le aree aventi specifica p.f. catastale pur essendo pertinenze in quanto orto, giardino, cortile, non sono da assoggettarsi al tributo qualora siano di superficie inferiore o uguale a mq. 200 e non diano origine ad incrementi di volume per il completamento del edificio stesso (vedi tav. esemplificativa 1).

AREE CON CONFORMAZIONE PARTICOLARI O SFRIDI

La particellizzazione fondiaria tipica del nostro Comune è dovuta a colture arative praticate tempi addietro. Chiaro che la trasformazione delle stesse aree in residenziali fa venire meno lo scopo agricolo e il terreno cambia di valore indipendentemente dalla conformazione.

Ci sono però delle aree che pur avendo superficie superiore a mq. 400 (lotto minimo) hanno configurazione particolare (limitata larghezza, estesa lunghezza) che da

sole non portano al lotto edificabile dato che il P.R.G. impone il rispetto delle norme delle distanze da confini, strade, edifici etc..

Si ritiene di applicare una riduzione del **40% sul valore unitario** rispettivamente della zona cui sono inserite (interne o esterne). (vedi tav. esemplificativa 2).

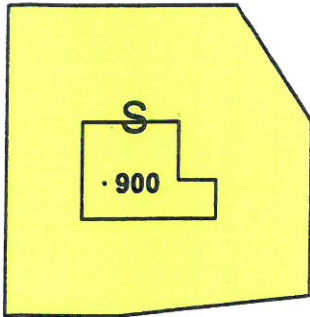
ART. 111 DEL PRG
AREA ATTREZZATURE TECNOLOGICHE – VINCOLO CIMITERIALE

Si propone la riduzione del 100% dell'imposta per le aree, di rispetto cimiteriale e fasce di rispetto delle attrezzature tecnologiche dei depuratori, in quanto vige vincolo di inedificabilità.

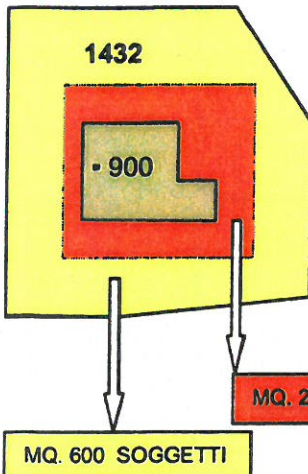
AREE SOGGETTE A VINCOLO DI LOTTIZZAZIONE

Per questo tipo di aree si può stabilire che tenuto conto delle maggiori spese da sostenere a carico dei privati per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e delle effettive difficoltà nel raggiungere un accordo unanime tra tutti i proprietari della zona vincolata, il prezzo debba obbligatoriamente essere ridotto del **30%** rispetto a quello della specifica destinazione di zona a seconda che essa sia di tipo residenziale, artigianale, ecc.

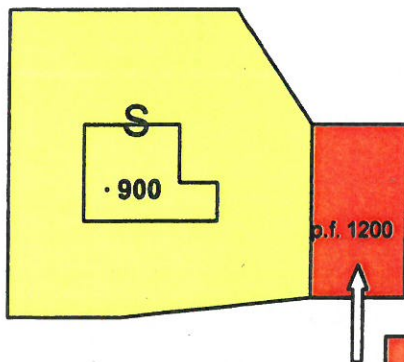
QUADRO RIEPILOGATIVO DETERMINAZIONE ESENZIONI DALL' IMPOSTA I.C.I



EDIFICIO CON AREA CIRCOSTANTE AVENTE LO STESSO NUMERO DI EDIFICIALE.
ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELL'AREA CIRCOSTANTE IN QUANTO COMPRESA NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO.

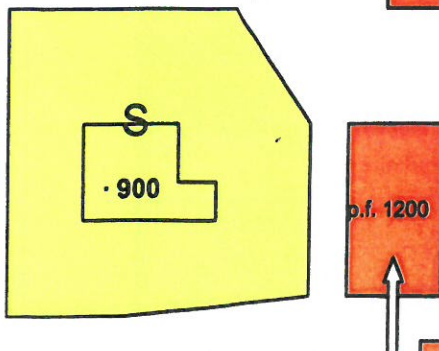


EDIFICIO CON AREA CIRCOSTANTE AVENTE IL NUMERO DI PARTICELLA FONDIARIA DISTINTA.
L' ESENZIONE RIGUARDA SOLO LA SUPERFICIE DI MQ. 200 IN QUANTO CONSIDERATA PERTINENZA DELL'IMMOBILE. LA SUPERFICIE RIMANENTE E' SOGGETTA ALL'IMPOSTA SECONDO IL TIPO DI AREA CORRISPONDENTE.



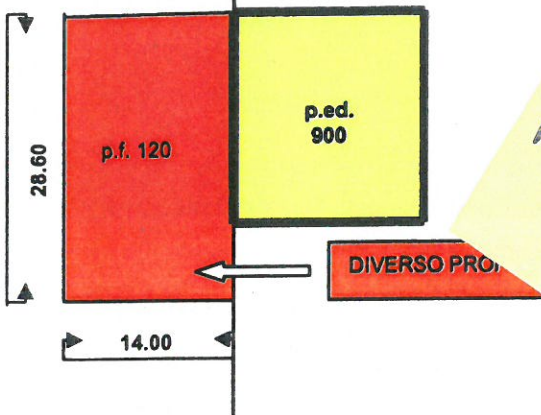
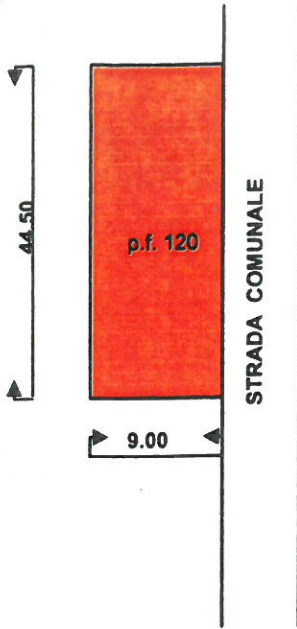
AREA DI PERTINENZA, ORTO, GIARDINO, CORTILE INFERIORE O UGUALE A MQ. 200
SE NON DANNO ORIGINE AD INCREMENTI DI VOLUME PER IL COMPLETAMENTO DELL'EDIFICIO STESSO SONO ESENTI.

MQ. 200 AREA NON SOGGETTA AD ESENZIONE



MQ. 200 AREA SOGGETTA AD ESENZIONE

AREE CON CONFORMAZIONI PARTICOLARI O SFRIDI.
LA RIDUZIONE INTERESSA TUTTA L'AREA COMPLESSIVA
NELL'ORDINE DEL 40% DEL VALORE DELL'AREA TIPO
CORRISPONDENTE.



*PF < 200 mq o (400 lotto area)
Se confinano con aree edific. di altri
hanno solo riduz. 40%. No esenzione*

