

# CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I.

Per calcolare l'ICI da versare per le aree edificabili occorre tenere conto del valore venale in comune commercio cioè quanto potrei ricavare se vendessi quel terreno.

Per evitare di incorrere in accertamenti da parte del Comune, il valore dell'area (al metro quadrato) da dichiarare non può essere inferiore ai valori indicati, anno per anno, nell'allegato A del regolamento ICI (disponibile presso l'ufficio tributi e sul sito internet: [www.comune.borgo-valsugana.tn.it](http://www.comune.borgo-valsugana.tn.it)).

Per **area edificabile** si intende una qualsiasi porzione di terreno, che il PRG (Piano Regolatore Generale) indichi come area sulla quale è possibile costruire un edificio, anche quando questa possibilità è solo teorica (es. quando la porzione di terreno è troppo piccola). Perché sussista l'edificabilità dell'area è dunque sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale in vigore.

Anche quando si eseguono dei lavori su un fabbricato (esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria), per calcolare l'ICI non si tiene più conto della rendita catastale ma, per tutto il periodo dei lavori, si calcola il valore come area fabbricabile moltiplicando cioè la superficie dell'edificio e l'area di sedime per il valore al mq. indicato nel Regolamento ICI con riferimento alla zona dove si trova l'edificio. In alternativa, nel caso di assenza di area di pertinenza, o nel caso in cui l'immobile sia ubicato in zone diverse da quelle edificabili, la superficie è determinata dividendo il volume dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento per un indice teorico pari a 1,5 (rapporto metri cubi/metri quadrati).

È importante inoltre ricordarsi che, dal 2005, **non** è considerata area fabbricabile la parte di superficie del terreno che circonda l'abitazione, anche se indicata come fabbricabile dal PRG, purché costituisca effettivamente pertinenza dell'abitazione medesima. Si precisa che costituisce pertinenza di un fabbricato (salvo prova contraria) l'area che negli atti catastali risulta aggregata ("graffata") al predetto fabbricato.

L'area di pertinenza di un fabbricato, così come sopra definita, considerata edificabile dagli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI</b>	
<small>(art. 3 del Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, disponibile presso l'Ufficio Tributi)</small>	
Anno di Riferimento:	<b>2008</b>
Descrizione Area:	
Destinazione Urbanistica:	Art.66 - C3 AT Zone di trasformazione perequativa
Articolo PRG:	66
Localizzazione Area:	zona a sud del centro storico di Borgo: a sud del Fiume Brenta e delimitata a sud-ovest da Via Roma (da ovest fino all'incrocio con Via Lagarione e Brunazzo), da Via Lagarione e Brunazzo (fino a Stazione FF.SS.), dalla ferrovia (da Stazione FF.SS. a Via Giamolle), da Via Giamolle e da Via Per Olle (dall'incrocio con Via Giamolle verso sud)
Valore area : [€/mq]	€ <b>84,350000</b>
Area Totale: [mq]	<b>800</b>
Area non soggetta a riduzioni [mq]	250
Valore Area	250 X € 84,350000 = € <b>21.087,5000</b>
Area soggetta a riduzione del 30% in quanto non autonomamente edificabile [mq]	400
Valore Area	400 X € 59,045000 = € <b>23.618,0000</b>
Area soggetta a riduzione del 40% in quanto rientrante nella fascia di rispetto ferroviario [mq]	50
Valore Area	50 X € 50,610000 = € <b>2.530,5000</b>
Area soggetta a riduzione del 10% per fascia di rispetto: [mq]	100
la fascia di rispetto stradale, individuata nel P.R.G. con la lettera "S", è ridotta del 10% per la parte che eccede quella calcolata con riferimento ad una larghezza di mt 5; il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto fluviale, è ridotta del 10% per la parte che eccede quella calcolata con riferimento ad una larghezza di mt 5;	
Valore Area	100 X € 42,175000 = € <b>4.217,5000</b>
Area soggetta a riduzione del 100% [mq]	0
Valore Totale Area	€ <b>51.453,50</b>
Valore Ridotto del 25% per area edificabile soggetta a piano attuativo, a lottizzazione, a trasformazione perequativa o a concessione convenzionata	€ <b>38.590,13</b>

Anno per il quale vale il calcolo del valore dell'area

- Dati caratterizzanti l'area:
- Indicazione della particella/e che concorre/concorrono a formare il lotto edificabile.
  - Destinazione urbanistica (stabilita nel P.R.G.)
  - Articolo del P.R.G. relativo alla destinazione urbanistica
  - Indice di Edificabilità (metri cubi realizzabili su ogni metro quadro di terreno edificabile)

Valore al metro quadrato del terreno edificabile, funzione della zona e della destinazione urbanistica.

Area totale del terreno

Eventuali riduzioni

Valore del terreno ancora edificabile

## Nel calcolo del valore del terreno edificabile, nei seguenti casi, si terrà conto di eventuali riduzioni:

Per le particelle fondiarie, utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ma non autonomamente edificabili, i valori sopra indicati sono ridotti del 30%.

Si considera non autonomamente edificabile la particella fondiaria la cui superficie non è tale da consentire, sulla base delle norme previste dal P.R.G., la realizzazione di un edificio autonomo con superficie di base di almeno 100 mq. il cui lato minimo sia di almeno 8 ml..

La riduzione di valore non è applicabile qualora via siano particelle fondiarie contigue appartenenti allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado, anche pro quota, la cui superficie complessiva consenta la realizzazione di un edificio con le caratteristiche sopra evidenziate.

Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, individuata nel P.R.G. con la lettera "C", è ridotta del 100%;

Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto ferroviario, individuata nel P.R.G. con la lettera "F", è ridotta del 40%;

Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto stradale, individuata nel P.R.G. con la lettera "S", è ridotta del 10% per la parte che eccede quella calcolata con riferimento ad una larghezza di mt 5; il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto fluviale, è ridotta del 10% per la parte che eccede quella calcolata con riferimento ad una larghezza di mt 5;

Al valore dell'area edificabile sarà riconosciuta, in presenza di servitù regolarmente intavolate, una riduzione rapportata all'effettiva limitazione all'edificabilità dell'area stessa per effetto della servitù.

Al valore dell'area edificabile sarà riconosciuta una riduzione del 90% nell'intervallo di tempo intercorrente tra la data di adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale e la data dell'effettiva entrata in vigore dello stesso.

Il valore dell'area edificabile soggetta a piano attuativo, a lottizzazione o a trasformazione perequativa è ridotto del 25% fino all'approvazione del piano stesso; Successivamente all'approvazione dei piani il valore delle aree a destinazione pubblica è ridotto del 100%;

Il valore della parte dell'Area Commerciale Integrata, per la quale il relativo piano attuativo preveda la destinazione fieristica, è ridotto del 50%.