

# 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 mq) da dichiarare **non può essere inferiore** ai valori indicati, anno per anno, nella tabella **"Determinazione del Valore delle Aree edificabili"** (disponibile presso l'ufficio tributi e sul sito internet: [www.affile.org](http://www.affile.org)).

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 sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del Piano stesso.

Anche in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione e ricostruzione di fabbricato, di intervento di recupero edilizio (esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria), la base imponibile ai fini del calcolo dell'I.C.I. è costituita dal valore dell'area, senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera (fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato).

**Non** 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>	
<i>(art. 13 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili)</i>	
Anno di Riferimento:	
Indicazione delle Particelle:	F: _____ M: _____ ; F: _____ M: _____ ; F: _____ M: _____ ;
Destinazione Urbanistica:	
Indice di Edificabilità (mc/mq):	
Localizzazione / Descrizione dell' Area	
<b>Valore area (€/mq):</b>	€ _____
<b>Area Totale (mq):</b>	
Area non soggetta a riduzioni (mq)	
<b>(A) Valore area</b>	€ _____
(1) Area soggetta a riduzione del 30% in quanto non autonomamente edificabile (mq)	
<b>(B) Valore area</b>	€ _____
(2) Area soggetta a riduzione dell'80% in quanto in ogni caso non edificabile (mq)	
<b>(C) Valore area</b>	
Area soggetta a riduzione del 10% per fascia di rispetto: (mq)	
(4) la fascia di rispetto stradale è ridotta del <b>10%</b> per la parte che eccede quella calcolata con riferimento ad una larghezza di mt 5;	
(5) la fascia di rispetto fluviale è ridotta del <b>10%</b> per la parte che eccede quella calcolata con riferimento ad una larghezza di mt 5;	
<b>(D) Valore area</b>	€ _____
(3) Area soggetta a riduzione del <b>100%</b> (mq)	
Area soggetta a riduzione del 80% (area a destinazione pubblica) (mq)	
<b>Valore Totale Area (A + B + C+D+E)</b>	€ _____
Valore Ridotto del <b>25%</b> per area edificabile soggetta a piano attuativo, a lottizzazione, a trasformazione perequativa, fino all'avvenuta approvazione del piano stesso	€ _____

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

**Dati caratterizzanti l'area:**

- Indicazione della particella/e che concorre a formare il lotto edificabile
- Destinazione Urbanistica (stabilita nel P.R.G.)
- Indice di edificabilità (metri cubi realizzabili su ogni metro quadro di terreno edificabile)
- Localizzazione dell'Area

← Valore al metro quadrato del terreno edificabile, in 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:**
1. 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%**.
    - a. 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.
    - b. 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.
  2. Per le particelle fondiarie che, pur ricadenti in area edificabile secondo le previsioni di PRG, che per la particolare configurazione e posizione del lotto non siano in ogni caso edificabili, i valori sopra indicati sono ridotti dell'**80%**;
  3. Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale è ridotta del **100%**;
  4. Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto stradale è ridotta del **10%** per la parte che eccede quella calcolata con riferimento ad una larghezza di mt 5;
  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;
  6. 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.
  7. Al valore dell'area edificabile sarà riconosciuta una riduzione del **30%** 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.
  8. 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 dell'**80%**;



**Esempio di compilazione della tabella:**

1. Anno di riferimento **2011;**
2. Particella: **Foglio 17, Mappale 4450;**
3. Destinazione Urbanistica: **B5R (area edificabile soggetta a Piano di Recupero)**
4. Indice di Fabbricabilità: **0,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>;**
5. Localizzazione dell'area: **località XXXXX**
6. Valore area al mq: **40,00 €;**
7. Area totale del Terreno: **800 m<sup>2</sup>, di cui:**
  - a. Area non soggetta a riduzioni: **300 m<sup>2</sup>;**
  - b. Area soggetta a riduzione del 30% in quanto non autonomamente edificabile: **400 m<sup>2</sup>;**
  - c. Area soggetta a riduzione del 10% per fascia di rispetto stradale e/o fluviale: **100 m<sup>2</sup>.**

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI</b>	
<i>(art. 13 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili)</i>	
Anno di Riferimento:	<b>2011</b>
Indicazione delle Particelle:	F: <b>17</b> M: <b>4450;</b> F: _____ M: _____ ; F: _____ M: _____ ;
Destinazione Urbanistica:	<b>B5R</b>
Indice di Edificabilità (mc/mq):	<b>0,5 mc/mq</b>
Localizzazione / Descrizione dell' Area	<b>LOCALITA' XXXXX</b>
<b>Valore area (€/mq):</b>	<b>€ 40,00</b>
<b>Area Totale (mq):</b>	<b>800</b>
Area non soggetta a riduzioni (mq)	<b>300 mq</b>
<b>(A) Valore area</b>	<b>300 x 40,00</b> <span style="float: right;"><b>€ 12.000,00</b></span>
(1) Area soggetta a riduzione del 30% in quanto non autonomamente edificabile (mq)	<b>400 mq</b>
<b>(B) Valore area</b>	<b>400 X 28,00</b> <span style="float: right;"><b>€ 11.200,00</b></span>
(2) Area soggetta a riduzione dell'80% in quanto in ogni caso non edificabile (mq)	
<b>(C) Valore area</b>	
Area soggetta a riduzione del 10% per fascia di rispetto: (mq)	<b>100 mq</b>
(4) la fascia di rispetto stradale è ridotta del <b>10%</b> per la parte che eccede quella calcolata con riferimento ad una larghezza di mt 5;	
(5) la fascia di rispetto fluviale è ridotta del <b>10%</b> per la parte che eccede quella calcolata con riferimento ad una larghezza di mt 5;	
<b>(D) Valore area</b>	<b>100 x 36,00</b> <span style="float: right;"><b>€ 3.600,00</b></span>
(3) Area soggetta a riduzione del <b>100%</b> (mq)	
<b>(E) Area soggetta a riduzione del 80% (area a destinazione pubblica) (mq)</b>	
<b>Valore Totale Area (A + B + C+D+E)</b>	<b>€ 26.800,00</b>
Valore Ridotto del <b>25%</b> per area edificabile soggetta a piano attuativo, a lottizzazione, a trasformazione perequativa, fino all'avvenuta approvazione del piano stesso	<b>€ 20.100,00</b>