

IL SINDACO  
Maestrini Rosa

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Cammarata dr.ssa Rosalia

INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE AI FINI ICI DELLE AREE EDIFICABILI ANNO  
2009

ZONA RESIDENZIALE

Ai fini ICI **non sono considerate aree fabbricabili**:

- aree di pertinenza di edifici esistenti ed iscritti al Catasto Urbano;
- aree destinate a verde privato.

Ai fini ICI sono **sempre considerate aree fabbricabili**, ove il PRG lo preveda:

le singole particelle iscritte al Catasto Terreni o al Catasto Urbano in corso di definizione, che, pur non avendo una superficie che consenta una autonoma edificabilità, confinano con altre particelle che, accorpate, possono formare lotti edificabili.

**Casi particolari:**

- nelle **zone A nucleo antico**, ed **E Agricola** l'area diviene tassabile, in presenza di permesso a costruire, dall'inizio lavori fino all'accatastamento e va calcolata in relazione al volume urbanistico/s.l.p., di progetto;
- nella zona **E (AGRICOLA)** l'area diviene edificabile, in presenza di permesso a costruire, dall'inizio lavori fino all'accatastamento in rapporto al volume urbanistico di progetto e con valori differenziati in base al tipo di coltura in atto sull'area utilizzata per il calcolo del volume edificatorio.

Nelle zone omogenee "B" e "C", in caso di ristrutturazioni, ampliamenti o di utilizzo edificatorio di aree già iscritte al catasto urbano, come pertinenza di fabbricati esistenti, il valore dell'area edificabile si calcola con riferimento al volume urbanistico oggetto dell'intervento, applicando i valori indicati più oltre.

ZONA PRODUTTIVA

L'area catastalmente di pertinenza degli edifici non va considerata area fabbricabile, indipendentemente dalla sua estensione.

Si considera area fabbricabile quella non computata come pertinenziale degli edifici e verificabile dagli elaborati planimetrici dell'accatastamento

Nelle zone omogenee "D", in caso di ristrutturazioni, ampliamenti o di utilizzo edificatorio di aree già iscritte al catasto urbano, come pertinenza di fabbricati esistenti, il valore dell'area edificabile si calcola con riferimento alla S.L.P. oggetto dell'intervento, applicando i valori indicati più oltre.

RIDUZIONI

Il valore dell'area edificabile potrà essere ridotto rispetto ai valori fissati con delibera G.C di una percentuale non superiore al 30% e da concordare tra proprietario e funzionario responsabile ICI previa documentata dimostrazione di difficoltà oggettive ad edificare nel lotto per:

- rispetto di distanze da altri fabbricati o da strade;
- presenza di tralicci ENEL, si servitù di sottopassaggio condotte fognatura, gas, acqua;
- posizione e dimensioni tali da limitare l'interesse all'acquisto esclusivamente al confinante (es. lotto ricadente esclusivamente in zona di rispetto stradale);

- conformazione orografica caratterizzata da pendenze rilevanti.

**Per situazioni particolarmente complesse**, con perizie di stima documentate ed attendibili, si possono prevedere riduzioni maggiori.

In tali casi il Funzionario Responsabile ICI acquisirà preliminarmente il parere consultivo della Giunta Comunale.

#### SCHEMA CON L'INDICAZIONE DEI PARAMETRI DA UTILIZZARE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE

Per la determinazione del valore di un'area edificabile a destinazione residenziale, considerata già urbanizzata, si applica alla volumetria assegnata, il valore di € 250,00/mc.

Area da urbanizzare (P.L., P.I.I., P.A. P.d R.) con destinazione residenziale, il valore dell'area edificabile è determinato applicando il parametro 150 €/mc. alla volumetria assegnata.

L'area si considera urbanizzata quando il Piano Attuativo è divenuto efficace che decorre dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avvenuta approvazione del Piano.

Nel caso di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12, artt. 63 e 64 il valore dell'area edificabile equivalente, è dato dall'applicazione del parametro € 200,00/mc. calcolato sulla volumetria dell'intervento.

Nei casi di intervento di ristrutturazione, il valore dell'area edificabile equivalente sarà calcolato applicando alla volumetria dell'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione, il parametro di € 100,00/mc.

In caso di un ampliamento di un edificio residenziale, per la parte relativa all'ampliamento, il valore dell'area edificabile corrispondente, si ottiene applicando alla volumetria oggetto di ampliamento il valore di € 250,00/mc.

Nel caso di realizzazione di autorimessa al di fuori dell'intervento di nuova costruzione unitamente al fabbricato principale, il valore dell'area edificabile equivalente sarà determinato applicando il parametro di € 350/mq alla superficie netta di pavimento destinati al ricovero degli autoveicoli.

Nel caso di costruzione di autorimessa ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89 con l'obbligo dell'apposizione del vincolo pertinenziale, l'ICI non è dovuta.

**Area con destinazione totale/parziale Commerciale/Terziaria/Direzionale**

Il valore dell'area edificabile è determinato applicando alla volumetria assegnata, il parametro di € 300,00/mc (ovvero di € 900,00/mq di S.L.P. assegnata conteggiata per tutti i piani, nel caso in cui il conteggio sia riferito al mq. di S.L.P. (superficie lorda di pavimento).

Per interventi di ristrutturazione il valore è determinato applicando il parametro di € 180,00/mc. riferito alla volumetria oggetto di intervento, ovvero di € 540,00/mq. di S.L.P.

Aree con destinazione ad uso Servizi Sanitari, il valore delle aree è determinato applicando il parametro di € 120,00/mc. alla volumetria assegnata. In caso di ristrutturazione il parametro da applicare per l'individuazione del valore dell'area edificabile è di € 80,00/mc. sempre riferito alla volumetria oggetto d'intervento.

Aree con destinazione Artigianale / Industriale

Il valore dell'area edificabile è determinato applicando il parametro di € 200,00/mq. sulla superficie realizzabile, comprensiva degli spessori delle pareti (S.L.P).

In presenza di interventi di ristrutturazione il valore dell'area edificabile equivalente è determinato applicando il parametro di € 120,00/mq. sulla superficie interessata dall'intervento.

Valori delle aree edificabili in zona "E Agricola" in presenza di permesso di costruire

A) Fabbricato ad Uso Residenziale

Il valore dell'area fabbricabile equivalente, da considerare ai fini ICI è individuato come segue =  $Ae \times V.a.m. \times 2$

dove:

$Ae$  = Area fabbricabile equivalente, data dal rapporto tra il valore della volumetria dell'intervento e l'indice 0,03 mc/mq

L'area  $Ae$  così individuata, corrisponde all'area minima da vincolare ("non aedificandi") ai sensi dell'art. 59 - 6<sup>a</sup> comma - della L.R. n. 12/2005;

V.a.m.= valore agricolo medio determinato ai sensi dell'art. 41 DPR 327/2001 dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Brescia riferiti all'anno 2007 e valevoli per l'anno 2008 per la regione agraria n. 10.

Per la determinazione dei tipi di coltura in atto sui terreni conteggiati ai fini edificatori, si farà riferimento alla coltura praticata, che sarà riportata nella relazione allegata alla pratica edilizia.

Ad esempio:

nel caso di costruzione di un fabbricato destinato a residenza dell'imprenditore agricolo, della volumetria di 300 mc. , si determina un'area equivalente  $Ae = 300mc / 0,03 mc/mq = 10.000 mq$ .

Nell'ipotesi che tale superficie sia rappresentata da un appezzamento di terreno coltivato a prato, a cui corrisponde il valore agricolo medio di € 2,70/mq., per cui il valore dell'area edificabile è dato da:

$Ae \times V.a.m. \times 2$  :

$10.000 mq \times 2,70€/mq. \times 2 = € 54.000,00$

B) Fabbricato Agricolo Produttivo (stalla, deposito, cantina vinicola)

Il valore dell'area fabbricabile equivalente, da considerare ai fini ICI è individuata dal prodotto =  $Ae \times V.a.m.$

dove:

$Ae$  = Area fabbricabile equivalente, data dal rapporto tra il valore della S.L.P. (superficie lorda di pavimento) dell'intervento e l'indice 0,05 mq/mq

L'area  $Ae$  così individuata, corrisponde all'area minima da vincolare ("non aedificandi") ai sensi dell'art. 59 - 6<sup>a</sup> comma - della L.R. n. 12/2005;

V.a.m.= valore agricolo medio determinato ai sensi dell'art. 41 DPR 327/2001 dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Brescia riferiti all'anno 2007 e valevoli per l'anno 2008 per la regione agraria n. 10.

Per la determinazione dei tipi di coltura in atto sui terreni conteggiati ai fini edificatori, si farà riferimento alla coltura praticata, che sarà riportata nella relazione allegata alla pratica edilizia.