



**NOTA ESPLICATIVA N. 1/2011  
IN MERITO AL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE  
FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE**

In merito alle modalità di calcolo del valore venale in comune commercio ed alla relativa imposta, si forniscono alcune precisazioni:

1. **Le tabelle sono state elaborate applicando esclusivamente come fattore di correzione, rispetto ai valori di mercato, l'indice di fabbricabilità territoriale dell'area (zone residenziali o simili) o il valore del rapporto di copertura (zone produttive), rapportati ai valori massimi degli stessi, così come definiti dal vigente PRG; gli ulteriori fattori di correzione dovranno essere applicati dagli stessi contribuenti sulla base delle indicazioni riportate nella deliberazione di C.C. n. 23/2011 e suoi allegati.**
  
2. **I valori indicati in tabella rappresentano esclusivamente un riferimento ai fini della limitazione del potere di accertamento della Pubblica Amministrazione; ciò vuol dire che in presenza di un'imposta versata inferiore a quella individuata, l'Ufficio preposto avvierà le procedure di accertamento, al termine delle quali potrebbe anche riconoscere la validità delle valutazioni fatte dal contribuente e procedere alla rettifica del valore venale in comune commercio e della relativa quota di imposta.**
  
3. **E' fatta salva quindi la facoltà per il soggetto contribuente di inoltrare, a seguito di accertamento, memorie e/o documenti che dimostrino l'eventuale errata valutazione da parte dell'Ente.**
  
4. **Coefficienti di correzione. *Si premette che i coefficienti correttivi previsti dalla Deliberazione di C.C. n. 23/2011 sono classificabili in estensivi e non estensivi. I primi si applicano in rapporto alla estensione del vincolo stesso mentre i secondi sono di carattere generale. Ai primi appartengono i coefficienti correttivi derivanti dai vincoli urbanistici, ai secondi quelli dovuti alla presenza o meno di Piani Attuativi e alla presenza o meno di urbanizzazioni. Il coefficiente correttivo dovuto all'indice territoriale è invece intrinseco alla capacità edificatoria.***

I tal senso, valgono le seguenti indicazioni di massima:

- a) le aree produttive D1 non richiedono piani attuativi e quindi i fattori di correzione si riducono alla presenza o meno di vincoli oppure alla presenza o meno di urbanizzazioni.

In area produttiva D2, D3 e D5 i fattori di correzione sono legati alla presenza o meno di piani attuativi, alla presenza o meno di vincoli urbanistici ed alla presenza o meno di urbanizzazioni;

- b) le aree residenziali B1 non richiedono piani attuativi, non sono vincolate e sono tutte urbanizzate, pertanto per esse non vi sono correzioni rispetto al valore base;
- c) per le aree B2 valgono le stesse considerazioni delle zone D2, D3 e D5;
- d) per le aree C1 e C2 il fattore correttivo ipotizzabile è quello relativo alle urbanizzazioni (in questo caso parziale);
- e) per le aree C3 valgono le stesse considerazioni delle aree D2, D3 e D5.

Al fine di rendere più comprensibile la compilazione della dichiarazione ICI o del versamento ICI, per le aree fabbricabili, si sviluppano di seguito alcuni esempi.

**Apricena li, 18.12.2011**

**Il Responsabile del Procedimento  
(Giuseppe De CATA)**



**CASO A – Terreno in area produttiva interamente edificabile (D1, D2, D3, D5)**

**Superficie S = 10.000 mq = 1 Ha    Superficie di riferimento SR = 10.000 mq = 1 Ha**

Valori da Tabelle PF/1, 2, 3 e PG/1, 2, 3

**D1) VVA = VB x IE x SR = 20,00 x 1 x 10.000 = 200.000,00 €**

**ICI = 200.000,00 x 6 / 1000 = 1.200,00 €**

**D2, D3, D5) VVA = VB x IE x SR = 20,00 x 0,67 x 10.000 = 133.333,33 €**

**ICI = 133.333,33 x 6 / 1000 = 800,00 €**

**CASO B – Terreno in area residenziale o simile interamente edificabile (B1, B2, C1, C2, C3)**

**Superficie S = 100 mq    Superficie di riferimento SR = 100 mq**

Valori da Tabelle PF/1, 2, 3 e PG/1, 2, 3

**B1) VVA = VB x IE x SR = 380,00 x 1,00 x 100 = 38.000,00 €**

**ICI = 38.000,00 x 6 / 1000 = 228,00 €**

**B2) VVA = VB x IE x SR = 380,00 x 0,60 x 100 = 22.800,00 €**

**ICI = 22.800,00 x 6 / 1000 = 136,80 €**

**C1, C2, C3) VVA = VB x IE x SR = 380,00 x 0,30 x 100 = 11.400,00 €**

**ICI = 11.400,00 x 6 / 1000 = 68,40 €**



### Applicazione dei correttivi

**CASO C - Supponendo ad esempio che il terreno si trovi in area produttiva D3, sprovvista di urbanizzazioni e con il 50% di superficie a verde di Piano (con Piano Attuativo approvato). Il fattore di correzione sarà**

**Superficie S = 10.000 mq = 1 Ha**

**$K = OU \times PA = 0,60 \times 1 = 0,60$**

mentre la superficie di riferimento sarà

**$SR = 5.000 \times 0,50 + 5.000 = 7.500$  mq (il verde di Piano è un vincolo permanente).**

Pertanto il valore del suolo è

**$VVA = VB \times IE \times K \times SR = 20,00 \times 0,67 \times 0,60 \times 7.500 = 60.300,00$  €**

e l'imposta

**$ICI = 60.300,00 \times 6 / 1000 = \underline{361,80}$  €.**

**CASO D – Area residenziale B2, sprovvista di piano attuativo (di iniziativa privata) e parziale urbanizzazione**

**Superficie S = 100 mq**

**$K = PA \times OU = 0,60 \times 0,80 = 0,48$**

mentre la superficie di riferimento

**$SR = 100 \times 1,00 = 100$  mq.**

Pertanto il valore del suolo è

**$VVA = VB \times IE \times K \times SR = 380,00 \times 0,60 \times 0,48 \times 100 = 10.944,00$  €**

e l'imposta

**$ICI = 10.944,00 \times 6 / 1000 = \underline{65,66}$  €.**