



COMUNE DI ARCO
PROVINCIA DI TRENTO

Imposta Comunale sugli Immobili
Metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili
e stima dei valori venali base

Allegato B)

alla deliberazione del Consiglio comunale n. 81 di data 22 dicembre 2009

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dott. Rolando Mora

Premessa

Con Decreto legislativo n. 504/1992 è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). I proventi dell'imposta sono attribuiti al Comune che deve procedere anche ai relativi accertamenti nonché alla determinazione dell'entità dell'imposta stessa.

Tuttavia al fine di poter programmare l'attività dell'Ufficio tributi in modo razionale e soprattutto tenendo conto di un arco temporale adeguato rispetto agli obiettivi da raggiungere, si è reso necessario definire una serie di assolvimenti programmatici:

- approvazione da parte del Consiglio comunale di un metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili quale riferimento e/o indicazione al Funzionario Responsabile del tributo per la quantificazione dell'imposta I.C.I., alla luce della casistica e delle problematiche emerse nell'applicazione operativa dell'imposta, in ogni caso nel rispetto di quanto stabilito dall'art.5 del D.Lgs. 504/92;
- definizione del quadro di stima dei valori venali base delle aree edificabili, da utilizzare in via presuntiva ed in mancanza di elementi extra-tabellari riguardanti il terreno oggetto di imposizione, rispetto al quale si applica il metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali presi a riferimento per la determinazione dell'imposta I.C.I.

Gli obiettivi che indirettamente si intendono raggiungere con gli assolvimenti sopraindicati sono riconducibili ad un maggior chiarimento metodologico nella definizione dell'imposta I.C.I. al fine di:

- agevolare l'attività di accertamento da parte del Comune;
- limitare l'insorgenza di contenzioso tra contribuente e Comune.

Sulla base di quanto premesso e come di seguito esposto, si è definito prioritariamente un puntuale metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili necessari alla quantificazione dell'imposta I.C.I.

Secondariamente si sono definiti i criteri guida dello studio condotto al fine di stabilire l'entità dei valori venali base delle aree edificabili.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92, l'Ufficio procede a tassare le aree fabbricabili al "*valore 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 caratteristiche analoghe.

L'Ufficio in tale indagine non incontra limiti, come quelli derivanti dall'approvazione dei valori delle tabelle allegate, se non avuto riguardo ai criteri indicati nell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, ai quali deve in ogni caso fare riferimento.

I valori riportati nelle tabelle allegate ed approvate ai sensi dell'art. 59 della L. n. 446/97, nonché i coefficienti di abbattimento stabiliti dal presente Disciplinare, non trovano pertanto applicazione qualora l'Ufficio disponga di elementi certi ed obiettivi, riconducibili direttamente all'immobile oggetto di accertamento (rogito di vendita, dichiarazione di successione, perizia asseverata di stima o perizia di rivalutazione), che rilevino, in eccesso o in difetto, la non rispondenza del valore tabellare all'effettivo valore venale, considerato che il primo costituisce un semplice dato presuntivo suscettibile di prova contraria (alla stregua degli studi di settore), come ha avuto modo di precisare la Circolare n. 296 dd. 31-12-1998 del Ministero delle Finanze.

Si fa presente che tale orientamento è stato condiviso oramai dalla Corte di Cassazione (Sent. 3 maggio 2005 n. 9135; recentissimamente Cass. Sez. Trib. 14 ottobre 2009 n. 21764), la quale ha avuto modo di precisare come i regolamenti in questione non abbiano natura propriamente imperativa, ma svolgano funzione analoga a quella svolta dai così detti "studi di settore" (previsti dagli artt. 62 bis e 62 sexies del D.L. 331/1993 convertito in L. 427/1993 che costituiscono una diretta derivazione dei "redditometri" o "coefficienti di reddito e di ricavi" previsti dal D.L. 69/1989 convertito in L. 154/1989), e quindi siano da considerarsi come atti che costituiscono una mera fonte di presunzioni assimilabili alle comuni presunzioni "hominis", e quindi meri supporti razionali offerti dalla Amministrazione al giudice, paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato, ai notiziari ISTAT, in cui è possibile reperire dati medi presuntivamente esatti.

La giurisprudenza ha inoltre ammesso che tali delibere possano essere utilizzate, a somiglianza dei redditemetri, allo scopo di fornire utili elementi di giudizio anche per periodi temporali anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso; senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, ma solo la applicazione di un legittimo ragionamento presuntivo (così, Cass. Sez. Trib. 14 ottobre 2009 n. 21764).

Inquadramento normativo

Con Decreto Legislativo n. 504/1992 è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.c.i.). L'imposta, che è dovuta al Comune sul cui territorio sono situati gli immobili, ha per oggetto i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli. Fatto generatore del tributo (art.1 D.Lgs. 504/92) è il possesso – a titolo di proprietà o di uno dei diritti reali di godimento di cui all'art.3 del citato decreto – di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, situati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi gli immobili strumentali all'esercizio dell'attività professionale, artigianale o imprenditoriale, nonché quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Presupposto dell'imposta è dunque il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, secondo le definizioni previste dall'art.2 del D.Lgs. 504/92.

Quanto ai fabbricati, ed ai fini che interessano in questa sede, vale la pena di evidenziare come per espressa previsione legislativa si considera parte integrante del fabbricato tanto l'area occupata dalla costruzione (cd. sedime) quanto quella che ne costituisce pertinenza (aiuole, posti auto, giardini, etc.).

Per terreni agricoli si intendono quelli adibiti all'esercizio delle attività agricole indicate all'art.2135 c.c., il quale fornisce la nozione di "imprenditore agricolo". Vi rientrano dunque tutte le aree iscritte nel catasto terreni, che la pianificazione territoriale non qualifichi come aree edificabili, ad esclusione di quelle sulle quali le attività agricole siano esercitate in forma non imprenditoriale nonché quelle sulle quali non venga esercitata alcuna attività agricola ovvero siano normalmente inutilizzate (cd. terreni incolti).

Si precisa che i terreni siti nei Comuni rientranti nel territorio della Provincia Autonoma di Trento, e quindi anche quelli ubicati nel Comune di Arco, sono ex lege considerati ricadenti in aree montane, come tali esentati dal pagamento dell'imposta ai sensi dell'art.7 lett. h) del D.Lgs. 504/92.

L'art.2 lett. b) del D.Lgs. 504/92 fornisce la definizione di **area fabbricabile**:
“*per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità*”.

Sono considerati tuttavia non fabbricabili, nonostante la previsione urbanistica, i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati nel comma 10 dell'art. 9, ossia coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplichino la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

L'utilizzabilità a scopo edificatorio, che costituisce presupposto indefettibile per poter qualificare l'area come “fabbricabile”, può rinvenirsi tanto in ipotesi di cd. edificabilità legale quanto in ipotesi di cd. edificabilità di fatto, quest'ultima da valutarsi secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

A tale ultimo riguardo si segnala come un'area va ritenuta edificabile quando, e per il solo fatto che, come tale, essa risulti classificata dagli strumenti urbanistici, secondo un criterio di prevalenza o autosufficienza della edificabilità legale; la cd. edificabilità di fatto rileva esclusivamente in via suppletiva – in carenza di strumenti urbanistici – ovvero, in via complementare (ed integrativa), agli effetti della determinazione del concreto valore di mercato dell'area espropriata (Cass. Civ., Sez. Unite, 23 aprile 2001 n.172).

E' quanto dire che “le effettive possibilità di edificazione”, laddove sussista una previsione di piano che qualifichi l'area come edificabile, rileveranno soltanto ai fini della determinazione della base imponibile sulla base della quale calcolare l'imposta dovuta ai fini i.c.i., non potendo comportare un giudizio negativo in merito alla debenza dell'imposta stessa.

Con recente intervento di interpretazione autentica, e segnatamente con l'**art. 11 quater-decies, comma 16 della Legge 248/05 (collegato alla Legge Finanziaria 2006)**, il nostro legislatore ha posto la parola fine ai contrapposti orientamenti giurisprudenziali formati in materia, stabilendo che “*Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale,*

indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Con tale intervento, pertanto, viene confermato che i terreni sono da considerarsi fabbricabili se utilizzabili a scopo edificatorio in base al p.r.g., e ciò a prescindere dall'esistenza di un piano attuativo o equipollente, cioè di uno strumento che renda di fatto possibile un'utilizzazione immediata a scopo edificatorio.

Come è stato confermato ancora di recente dalla Corte di Cassazione, l'art.11 quater-decies comma 16 del Dl 203/2005 assume la valenza giuridica di *jus superveniens* avente carattere interpretativo rispetto alla norma precedente contenuta nell'art.2 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 504/92, con efficacia perciò retroattiva sui rapporti d'imposta non ancora definiti.

La Suprema Corte (Cass. 19515/2003) ha comunque avuto modo di precisare come, in tali casi, l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile, secondo i criteri stabiliti dall'art.5 comma V° del D.Lgs. 504/92. Conformemente a ciò, è stato previsto un abbattimento percentuale in ipotesi di aree soggetta a piano attuativo.

Tale disposizione di legge ha altresì chiarito la questione, anch'essa oggetto di disputa giurisprudenziale, consistente nello stabilire se, ai fini della tassabilità delle aree edificabili, la destinazione di area edificabile dovesse o meno essere prevista da strumenti urbanistici perfetti ovvero anche solo "in itinere" rispetto all'annualità di riferimento.

La questione assume notevole importanza pratica anche nel caso si tratti di stabilire i parametri (per es.: indice fondiario) cui riferirsi per la determinazione del valore venale dell'area edificabile, in ipotesi in cui per le annualità di riferimento il piano sia stato soltanto adottato da parte del Comune.

Con la nuova disposizione di legge si è pertanto definitivamente stabilito come, ai fini dell'imposizione i.c.i., un'area debba considerarsi fabbricabile sin dal momento in cui tale qualità assuma in conseguenza dell'adozione di una nuova previsione di piano, indipendentemente dalla sua approvazione.

Ai fini dell'i.c.i. restano esclusi dall'imposizione i terreni:

- 1) sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta dalle legislazione statale o provinciale;

- 2) sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta dagli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.
- 3) sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta per effetto di atti di carattere privatistico che comportino la perdita della capacità edificatoria a titolo permanente

1) Nel primo gruppo rientrano le ipotesi espressamente contemplate dall'art.12 della L.P. 19-02-1993 n.6 e ss.mm. in materia di espropriazione per pubblica utilità, da osservare in virtù della potestà legislativa esclusiva attribuita in materia alla Provincia Autonoma di Trento. Sono considerate aree non edificabili:

a) quelle vincolate dai piani urbanistici in vigore al mantenimento in via principale della destinazione agricola, silvo-pastorale e improduttiva

Con tale nozione ci si intende riferire alle zone E1-E2 (agricola primaria e secondaria – art.38-39 N.T.A. P.r.g.), E5 (pascolo – art.42 N.T.A. p.r.g.), nelle quali l'edificazione ex novo non è vietata in modo assoluto, ma tuttavia prevista con carattere di eccezionalità, legata alla ricorrenza di requisiti oggettivi e soggettivi, comunque con destinazione vincolata (edifici connessi all'attività agricola e residenza per titolare dell'azienda).

Le aree comprese all'interno della zona E4 (bosco) devono ritenersi inedificabili, in quanto non è ammesso intervento edilizio di alcun genere (art.41 N.T.A. p.r.g.).

Le aree comprese all'interno della zona E6 (improduttive) devono ritenersi inedificabili ex lege (cd. aree bianche - art.43 N.T.A. p.r.g.).

b) quelle soggette a particolari vincoli connessi alla sicurezza idrogeologica del territorio ed alla tutela dei beni storico-artistici, archeologici e paesaggistico-ambientali.

Per determinate aree la pianificazione territoriale (p.u.p. e p.r.g.) ha previsto speciali vincoli volti a salvaguardare dal degrado i manufatti ed i siti di maggior pregio culturale ed ambientale ovvero a tutelare gli insediamenti dai disagi prodotti da infrastrutture, impianti e situazione geologiche. Questi vincoli si sovrappongono alle norme relative alla destinazione di zona che il p.r.g. ha attribuito a tutte le aree comprese nel territorio comunale, i quali pertanto devono essere osservati congiuntamente a queste ultime.

Taluni di questi vincoli importano l'assoluta inedificabilità dell'area, ed in tal caso l'assoggettamento ad imposta deve ritenersi escluso.

Si tratta in particolare delle aree di protezione dei laghi (art.57 N.T.A. p.r.g.), le aree di protezione dei corsi d'acqua (art.56 N.T.A. p.r.g.), le aree di protezione dei biotopi (art. 58 N.T.A. p.r.g.), le aree di protezione di pozzi e sorgenti (art.

59 N.T.A. p.r.g.), le aree di protezione dei siti archeologici (art. 60 N.T.A. p.r.g.), delle aree di protezione idrogeologica (art. 64 N.T.A. p.r.g.).

Gli eventuali lotti liberi ricadenti nel centro storico, essendo soggetti a vincoli di interesse storico-ambientale, devono ritenersi inedificabili (art. 61 N.T.A. p.r.g.) e quindi da considerarsi alla stregua di pertinenze dei fabbricati limitrofi, sicché l'imposta si riterrà assolta attraverso il pagamento di quella applicata al fabbricato.

c) *quelle di rispetto (Art. 45 N.T.A.)*

Nelle aree di rispetto cimiteriale (art. 47 delle N.T.A. del p.r.g.) non è ammessa ex lege l'edificazione, sicché l'area non potrà essere assoggettata ad imposizione fiscale.

Per quanto riguarda le altre tipologie di aree di rispetto, va precisato che, salva diversa prescrizione delle norme specifiche di ognuna delle categorie di seguito indicate, per il p.r.g.vigente di Arco è vietata in via di principio ogni nuova edificazione.

In particolare, per quanto riguarda le aree di rispetto di strade ed autostrade si precisa che la Corte di Cassazione (Cass. Civ., Sez.I°, 2 marzo 2001 n.3048) ha ribadito come tale vincolo si traduca in un divieto di edificazione che rende le aree medesime legalmente inedificabili per effetto della relativa prescrizione prevista dalla legge, anche quando ciò non sia previsto espressamente dalla pianificazione urbanistica.

A tale riguardo è stato ritenuto irrilevante che l'area interessata dal vincolo sia computata nella determinazione della volumetria o superficie edificabile (sulla restante parte di suolo) o che in via eccezionale sia consentita la realizzazione di volumi interrati (art. 46 N.T.A. p.r.g.) sul presupposto che "la zona vincolata può contribuire alla determinazione delle volumetrie realizzabili ai fini di un certo insediamento, perché ciò non è in contrasto con la funzione del vincolo e con l'assetto urbanistico del territorio, mentre la diversa esigenza cui risponde la fascia di rispetto stradale impedisce comunque un uso della stessa ai fini dell'edificazione" (Cass. civ. cit.).

Medesime considerazioni dovranno trovare applicazione nel caso delle aree di rispetto dei depuratori, degli elettrodotti e metanodotti, (artt. 48-49-50 N.T.A.)

Qualora una determinata particella fondiaria sia compresa integralmente all'interno di una fascia di rispetto, essa andrà esente dal pagamento dell'imposta. Qualora invece la fascia di rispetto interessi solo parzialmente l'area edificabile, si provvederà allo scomputo in concreto della superficie inedificabile, determinandola come prodotto tra la distanza imposta dal p.r.g.i. e lunghezza del perimetro interessato dall'osservanza del vincolo, da vagliarsi sulla base della eventuale perizia presentata dall'interessato.

2) Nel secondo gruppo rientrano gran parte delle ipotesi in precedenza esaminate, le quali risultano riprodottrici di disposizioni di legge, oltre ad una serie di fattispecie caratterizzate da vincoli di inedificabilità fatti eventualmente derivare in via autonoma e diretta dall'applicazione delle disposizioni di p.r.g.

Si tratta delle **aree poste in zone prive di indice fondiario o rapporto di copertura** (siano esse o meno destinate di fatto a pertinenze della contigua particella edificale), zone cioè per le quali il p.r.g. ammette la nuova edificazione solamente come quota in ampliamento rispetto agli edifici esistenti ovvero l'ampliamento *una tantum*, sicché la particella fondiaria, risultando sprovvista di indice o rapporto di copertura, non appare autonomamente edificabile ma soltanto in relazione ad un fabbricato già esistente.

Tale approccio tiene conto del fatto che le particelle fondiarie con tale destinazione non sono autonomamente edificabili, sono prive di un loro indice fondiario o rapporto di copertura e quindi l'edificabilità eventuale è slegata dalla superficie del lotto.

L'assolvimento del tributo, legato alla disponibilità all'ampliamento, si ritiene compreso nell'imposta stabilita sull'immobile in funzione della maggior rendita catastale acquisita dall'edificio una volta realizzato l'ampliamento stesso.

Sulla base di queste premesse si ritiene di non assoggettare ad i.c.i. le aree residenziali **consolidate (art. 12 N.T.A.)**, le **aree residenziali consolidate speciali (art. 13 N.T.A.) nonché** le aree destinate a **verde privato (art. 17 N.T.A.)** ove la nuova edificazione è ammessa solamente come quota in ampliamento rispetto agli edifici esistenti.

Queste ultime non saranno da assoggettare ad imposta in quanto anche laddove il p.r.g. ammetta eccezionalmente quali nuove costruzioni le "attrezzature", queste ultime rivestono carattere accessorio e pertinenziale rispetto ad un edificio esistente. Tali aree infatti sono individuate urbanisticamente quali spazi a servizio di edifici esistenti sulle quali è possibile realizzare interventi solo a favore di questi edifici.

Le particelle comprese all'interno delle aree estensive, semiestensive ed intensive **di completamento** (artt. 14-15-16 N.T.A.) sono invece soggette ad imposta, trattandosi di aree nelle quali è ammessa la nuova edificazione.

Resta fermo che qualora la particella si trovi ubicata in adiacenza di un fabbricato e sia accertato che essa è stata destinata durevolmente a pertinenza del

fabbricato, ai sensi dell'art.817 c.c., essa non sarà soggetta a tassazione (sul punto si rinvia alle osservazioni qui di seguito esposte – paragrafo 3).

3) Nel terzo gruppo possono farsi rientrare quelle ipotesi in cui, per effetto di un atto di volontà o di una destinazione di fatto impressa dal privato, l'area si trovi ad essere priva di ogni sua attitudine all'edificazione, quindi inedificabile e come tale non soggetta ad imposta.

Si tratta in primo luogo delle **aree cd. sature**, aree quindi che sono state integralmente o parzialmente asservite da parte del titolare a beneficio di un'area limitrofa o adiacente, la quale ne ha sfruttato o potrà sfruttarne conseguentemente il relativo indice fondiario.

La particella fondiaria andrà esente da imposta quando, per effetto delle risultanze dell'Ufficio Tecnico comunale e sulla base degli atti di asservimento regolarmente iscritti al Libro Fondiario, sia accertato che essa è priva di indice fondiario od il suo rapporto di copertura è inferiore a quello richiesto dalle norme di p.r.g.

Nel caso di asservimento parziale, si darà luogo ad un abbattimento del valore venale base, proporzionale al nuovo indice risultante in concreto per la particella fondiaria in conseguenza dell'asservimento, da determinarsi anche sulla base delle indicazioni del contribuente contenute, se necessario, in una perizia tecnica asseverata.

Anche i diritti altrui e quindi i **vincoli e gli oneri di carattere reale** costituiti dai privati a carico della particella fondiaria, in quanto regolarmente iscritti al Libro Fondiario, apparenti e permanenti, possono comportare l'inedificabilità di fatto dell'area.

La particella fondiaria andrà esente dal pagamento dell'i.c.i. soltanto qualora il vincolo imposto, oltre a soddisfare i requisiti sopra descritti, sia tale da comportare la perdita della capacità edificatoria a titolo permanente.

Diverse situazioni che comportino un vincolo di carattere reale di inedificabilità parziale del lotto (servitù di passo, servitù di non costruire, servitù di passaggio di impianti tecnologici, ecc.) saranno vagliate caso per caso riducendo il valore della parte gravata da tali servitù.

In secondo luogo, si tratta delle aree **catastalmente graffate al sedime di edifici** – provviste o non provviste di indice o rapporto di copertura - indipendentemente dalla destinazione urbanistica attribuita dal p.r.g.

Il criterio della graffatura dell'area all'edificio – in quanto atto che incide sulla destinazione oggettiva dell'area – appare rappresentativo della volontà del

titolare di assegnare all'area carattere pertinenziale, determinando in modo oggettivo l'estinzione dell'identità catastale dell'area stessa, che in tal senso viene ad assumere a tutti gli effetti il carattere di pertinenza catastale dell'edificio, come tale idonea a determinarne la corrispondente rendita.

Pertanto il tributo sull'area graffata di fatto risulta compreso nell'imposta sull'edificio quantificato in funzione della rendita catastale dello stesso, conformemente a quanto previsto dall'art.2 lett.a) del D.Lgs. 504/92 secondo cui si considera parte integrante del fabbricato, oltre all'area di sedime, quella che ne costituisce pertinenza.

Allo scopo di evitare o rimediare a situazioni di abuso, l'Ufficio Tributi avrà comunque facoltà di accertare la corrispondenza dell'area effettivamente destinata a pertinenza dell'edificio con quella risultante agli atti del Catasto, sulla base del frazionamento presentato dal contribuente.

In terzo luogo, si tratta delle **aree contigue ad una particella edificiale separatamente accatastate e con attribuzione di rendita distinta dal fabbricato**, provviste di indice o rapporto di copertura, destinate di fatto a pertinenza del fabbricato adiacente.

E' ben noto come in campo fiscale sia ampiamente discusso il problema della valutazione della pertinenzialità delle suddette aree, e se l'inciso previsto all'art.2 del D.Lgs. 504/92 faccia riferimento al concetto di pertinenza in senso tecnico e, quindi, a quello legislativamente previsto all'art.817 c.c., ovvero se ad assumere rilevanza ai fini dell'applicazione dell'i.c.i. debba esser il dato catastale e/o urbanistico

Secondo un recente orientamento, peraltro oramai consolidato da una serie di pronunce conformi (partendo da Cass.Civ. Sez.V°, 26 agosto 2004 n.17035 sino a Cass. Sez. Trib. 30 settembre 2009 n. 25127)), le aree pertinentziali, anche se catastalmente censite in modo distinto, devono ritenersi escluse dall'autonoma imposizione ai fini dell'i.c.i., conclusione fondata sull'apprezzamento che, rispetto all'evidenza catastale o urbanistica, prevalgano le regole dettate dall'art.817 c.c.

Ai fini dell'i.c.i. quindi non rilevano i concetti di "pertinenza catastale" ovvero di "pertinenza urbanistica o edilizia", bensì soltanto quella civilistica, a fondamento della quale rileva esclusivamente l'effettiva destinazione in concreto impressa al bene dal suo titolare.

Il contribuente che, versando nelle condizioni di fatto sopra menzionate, intenda essere esonerato dal pagamento dell'imposta, avrà l'onere di dichiarare tale stato di fatto all'Ufficio Tributi, nella dichiarazione e/o nella denuncia i.c.i..

Un recente arresto della Cassazione (Cass. Sez. Trib. 11 settembre 2009 n. 19638) ha infatti precisato come trovi applicazione il regime ordinario della tassabilità delle aree fabbricabili allorché il contribuente non abbia affermato la

sua pertinenzialità in via di specialità, nella dichiarazione o nella denuncia, così indirettamente manifestando la volontà di lasciare il terreno nella sua condizione di area fabbricabile, corrispondentemente alla regola generale.

Conseguentemente la Suprema Corte ha provveduto ad interpretare l'art. 2, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 come segue: "Ai fini dell'imposta di cui all'art. 1 dell'ICI: a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e **quell'area che, per espressa dichiarazione del soggetto passivo dell'imposta esposta nella denuncia iniziale, o nella denuncia annuale di variazione, e a prescindere dalla previsione della sua edificabilità contenuta negli strumenti urbanistici comunali, ne costituisce pertinenza...**".

Per evitare la notifica dell'avviso di accertamento il contribuente, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 817 c.c., dovrà altresì aver dichiarato all'Ufficio tributi la volontà espressa di ritenere quell'area quale pertinenza del fabbricato.

L'Ufficio sarà libero di valutare la dichiarazione data dal contribuente, verificandola alla luce delle risultanze documentali dell'Ufficio Tecnico e della situazione di fatto.

Come già precisato, tali dichiarazioni potranno essere utilizzate per conformare l'azzonamento del p.r.g. alla situazione di fatto, in ipotesi di revisione o variante al piano urbanistico.

Metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili

Come già evidenziato in premessa e fermo quanto precisato in relazione al valore delle delibere assunte ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, il metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili si basa sulla definizione del quadro di stima dei valori venali base delle aree edificabili. I criteri guida dello studio condotto al fine di stabilire l'entità di tali valori venali base delle aree edificabili verranno meglio esposti di seguito.

Diversamente in questa parte si tratterà propriamente della metodologia di calcolo applicata per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili presi a riferimento per la determinazione dell'imposta I.C.I., con particolare riguardo alla casistica delle condizioni rilevanti che richiedono una specifica correzione dei valori venali base.

Il tutto nell'ottica di ottenere dei valori di riferimento per la quantificazione dell'imposta che, in relazione alle singole situazioni particolari di reale possibilità di utilizzo urbanistico- edificatorio delle proprietà immobiliari, siano

in grado di garantire una reale perequazione del gettito d'imposta. Tuttavia vista la varietà della casistica che caratterizza la reale possibilità di utilizzo urbanistico- edificatorio delle proprietà immobiliari, si è ritenuto di tener conto delle situazioni più significative, consci comunque del fatto che il contribuente che riscontra una sua particolare situazione di aggravio, non compresa nei casi presi a riferimento, può produrre una propria perizia asseverata o in alternativa una autocertificazione o proprie contro deduzioni attestanti il giusto valore venale di riferimento per la determinazione dell'imposta da utilizzarsi in sede di contraddittorio nell'ambito degli accertamenti posti in essere dal Comune, per es. accertamento con adesione (si tratta soprattutto dei casi di asservimento parziale dell'indice fondiario; esistenza di servitù comportanti perdita della capacità edificatoria a titolo permanente; oneri sostenuti o da sostenersi per lavori di adattamento del terreno).

Di seguito si riportano, in relazione alle singole casistiche di riferimento, la quantificazione dei correttivi al valore venale base.

Per correttivo riferito alla singola casistica si intende la percentuale rappresentativa della quota parte del valore venale base di cui si tiene conto nella formulazione del valore venale ai fini dell'imposta.

In altre parole se ad esempio in una determinata casistica si stabilisce quale valore venale il 70% del valore venale base, il coefficiente correttivo è rappresentato da $C=70\%$.

Si deve comunque premettere che nei casi dove sussistano delle casistiche composte, per cui trovano applicazione più coefficienti correttivi al valore venale base derivanti da diverse casistiche di riferimento tra quelle di seguito indicate, la quantificazione del coefficiente correttivo da utilizzarsi effettivamente rispetto al valore venale base è determinato come prodotto dei coefficienti correttivi derivati dalle casistiche di riferimento, come nell'esempio sottoriportato:

il lotto considerato rientra in tre casi di applicazione del coefficiente correttivo al valore venale base

nel caso 1 il coefficiente correttivo è quantificato con $C1=80\%$

nel caso 2 il coefficiente correttivo è quantificato con $C2=70\%$

nel caso 3 il coefficiente correttivo è quantificato con $C3=50\%$

il coefficiente correttivo effettivo cumulativo dei tre casi è così determinato

$C_{tot} = C1 * C2 * C3$ ovvero $C_{tot}=28\%=0,28=0,80*0,70*0,50$

Particelle fondiarie provviste di indice o rapporto di copertura inferiori al lotto minimo

Le particelle fondiarie aventi superficie inferiore al lotto minimo, nei termini previsti dalle singole norme di zona del p.r.g. per l'area edificabile di cui si tratta, sono soggette ad i.c.i.

Come ha avuto modo di precisare la Suprema Corte (Cass. Civ. N.5531 del 05/06/1999), "la qualificazione edificatoria o agricola dei suoli va riferita all'area e non ai singoli terreni, onde, laddove il P.R.G., lungi dal non consentire o addirittura dal vietare l'attività edilizia in ragione di limiti all'edificazione imposti da interessi di carattere pubblico, preveda invece espressamente l'edificabilità della zona in cui è ubicato l'immobile, regolandone semplicemente la densità edilizia in termini generali (così, appunto, escludendo la possibilità di edificazione di tutti gli appezzamenti, compresi nella stessa zona, di estensione inferiore a quella minima) senza tuttavia gravare i singoli terreni di vincoli specifici, una simile destinazione legale è sufficiente a realizzare per ciò solo ed automaticamente la condizione dell'edificatorietà giuridica, indipendentemente dalla concreta situazione di fatto, il cui apprezzamento rileverà esclusivamente per definire la maggiore o minore appetibilità di mercato del bene nell'ambito di tale accertata attitudine".

L'eventuale estensione della particella fondiaria inferiore al cd. lotto minimo rileverà in sede di determinazione del valore di mercato dell'area, quindi sulla base imponibile, ai sensi del comma V° dell'art.5 del D.Lgs. 504/92.

A tal fine si stabilisce quale valore venale **il 50% del valore base** riportato nelle tabelle allegate.

Tale riduzione di valore non risulta:

- cumulabile con il meccanismo di scomputo d'imposta per l'area urbanisticamente asservita;
- applicabile qualora vi siano lotti contigui aventi il medesimo proprietario o di proprietà di coniuge in comunione legale, sia si tratti di persona fisica o forma societaria, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo.

Aree preordinate all'esproprio

Da un punto di vista urbanistico tali aree sono da considerarsi "**edificabili**", in quanto soggette soltanto ad un vincolo preordinato all'esproprio.

Anche dal punto di vista della legge sulle espropriazioni per p.u., che la normativa sull'I.C.I. espressamente richiama per la determinazione delle aree

Imposta Comunale sugli Immobili
Metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili
e stima dei valori venali base

edificabili (art.2), tale qualificazione non viene a mutare, considerato che anche a tali fini sono aree non edificabili soltanto quelle con destinazione agricola ovvero quelle soggette a vincoli di inedificabilità (art.12 L.P. 19 febbraio 1993 n.6 e ss.mm.).

Per le aree preordinate all'esproprio il valore venale base è rappresentato dal valore di indennizzo espropriativo, determinato ai sensi delle disposizioni della L.P. 06/93 e ss.mm., e quindi come valore medio aritmetico tra valore venale ed agricolo, previsto dalla legge provinciale sulle espropriazioni a seguito della modifica intervenuta con legge provinciale 11 settembre 1998 n.10.

Per la determinazione dell'imposta valgono i valori stabiliti nel riquadro delle tabelle allegate denominato "inden. espro", quindi al puro valore di indennizzo, epurato da maggiorazioni o aumenti previsti dalla normativa vigente qualora ricorrano particolari condizioni di carattere oggettivo o soggettivo.

In caso di entrata in vigore dei nuovi criteri per l'indennizzabilità delle aree edificabili, ora stabiliti dall'art. 154 della L.P. 1/2008, la base imponibile di riferimento sarà determinata avuto riguardo al puro valore venale stabilito dalle tabelle allegate (riquadro denominato "valore venale").

Ciò premesso si prende tuttavia atto che l'effettiva possibilità edificatoria di tali ambiti è correlata al grado di attuazione dei programmi in materia di opere pubbliche posti in essere dal Comune, compatibilmente con l'entità delle risorse finanziarie disponibili ai fini dell'espropriazione delle aree.

In questo caso appare piuttosto significativa la variabile legata al tempo che intercorre tra la definizione di area di interesse pubblico individuata all'atto dell'approvazione del P.R.G. e il momento nel quale si procede all'effettiva attuazione dell'iniziativa pubblica mediante l'approvazione del progetto per dar corso alla successiva procedura di esproprio.

Nella fattispecie, stante l'aleatorietà temporale dei termini di attuazione dell'iniziativa pubblica, si stabilisce quale valore venale il **40%** del valore base determinato nei commi precedenti, questo sino a quando non si dà corso alla preinformativa prevista all'art.18 della L.P. 26/93 di inizio della procedura.

Nel caso specifico di aree a verde pubblico, constatato di fatto che tali destinazioni urbanistiche non risultano edificabili, si stabilisce quale valore venale il **25%** del valore base, determinato ai sensi dei commi precedenti.

Resta inteso comunque in tutti i casi che dopo la notifica della preinformativa, che difatti costituisce l'atto sostanziale rispetto al quale il Comune comunica al privato di voler procedere formalmente e con certezza in tempi successivi all'approvazione del progetto e alla espropriazione delle aree, il valore venale di riferimento è costituito dall'indennità di esproprio nel caso di

accettazione bonaria senza alcun tipo di riduzione.

Si sottolinea come anche le destinazioni a verde pubblico, benchè di fatto non edificabili in senso stretto, risultano comunque soggette all'imposta.

Tale considerazione scaturisce dal fatto che per il verde pubblico è quantificabile un'indennità di esproprio in base alla L.P. n. 6/93, in tal senso tali aree rientrano nelle condizioni di applicazione dell'imposta di cui al Decreto legislativo n. 504/1992, infatti presupposto del tributo non è già soltanto la possibile utilizzazione a scopo edificatorio ma anche il solo fatto che l'area possa vantare un'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Qualora, relativamente a tali aree, l'Amministrazione provveda alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio precedentemente imposto, si stabilisce un abbattimento maggiore di quello ordinario, pari ad una percentuale del **5%** del valore base determinato nei commi precedenti.

Si ricorda, come riportato nel regolamento comunale d'imposta al comma 3 dell'art.15, che nel caso di decadimento del vincolo preordinato all'esproprio, è previsto il diritto del contribuente al rimborso per le annualità di imposta sino a 10 anni prima dell'approvazione definitiva dello strumento urbanistico o della variante che ha previsto la decadenza del vincolo.

Aree soggette a piani attuativi

Per i piani attuativi ad iniziativa privata si deve prendere atto che la particolarità dei vincoli propri della pianificazione determina comunque la prerogativa di cessione di parte delle aree al Comune (urbanizzazione primaria e in taluni casi secondaria).

Per i piani attuativi ad iniziativa pubblica il vincolo più cogente è senz'altro rappresentato dalla variabile legata al tempo che intercorre tra la definizione della previsione pianificatoria individuata all'atto dell'approvazione del P.R.G. e il momento nel quale il Comune procede all'effettiva approvazione del piano attuativo.

A ciò si somma l'incertezza della previsione urbanistica sulle aree ricomprese nel piano attuativo, questo fin tanto che non si procede alla formazione dello stesso.

Ciò premesso stanti i vincoli sopraindicati si stabilisce quale valore venale il **70%** del valore venale base, sino ad approvazione da parte del Comune del piano attuativo ad iniziativa privata.

Qualora si tratti di un piano ad iniziativa pubblica, si stabilisce quale valore venale il **50%** del valore venale base, sino ad approvazione da parte del Comune del piano attuativo.

Si ricorda che per quanto concerne l'attribuzione del valore venale base e i termini di rimborso in caso di decadimento del vincolo preordinato all'esproprio,

anche per le aree soggette a piani attuativi ad iniziativa pubblica valgono le regole definite per le aree preordinate all'esproprio.

Aree destinate a campeggio

Per le aree destinate a campeggio si tiene conto che quota parte dell'area destinata all'impianto ricettivo risulta finalizzata alla realizzazione di viabilità e servizi e che soltanto una parte limitata è occupata dalle piazzole ovvero dagli spazi veri e propri della ricettività.

Ciò premesso per tali destinazioni urbanistiche stante la situazione sopraindicata, si stabilisce quale valore venale il **50%** del valore venale base.

Tale abbattimento del valore venale base tiene conto della necessità di applicare dei meccanismi perequativi nei confronti di realtà ricettive di campeggio di tipo qualificato e cioè che si sviluppano su elevate superfici poichè prediligono una elevata dotazione di servizi in rapporto alle aree ricettive rappresentate dalle piazzole .

Aree soggette a fasce di rispetto

Per quanto riguarda le aree di rispetto, va precisato che, salva diversa prescrizione contenuta nelle norme specifiche di ognuna delle categorie indicate dal p.r.g.vigente nel Comune di Arco, è vietata ogni nuova edificazione.

Richiamate qui integralmente le considerazioni già svolte a pagina 8, qualora una determinata particella fondiaria sia compresa integralmente all'interno di una fascia di rispetto, essa andrà esente dal pagamento dell'imposta.

Qualora invece la fascia di rispetto interessi solo parzialmente l'area edificabile, si provvederà allo scomputo in concreto della superficie inedificabile, determinandola come prodotto tra la larghezza della fascia imposta dal p.r.g. e la lunghezza del perimetro interessato dall'osservanza del vincolo, da vagliarsi sulla base della eventuale perizia presentata dall'interessato.

Per la determinazione della fasce di rispetto di strade (di viabilità esistenti, in potenziamento e di progetto), di cimiteri, depuratori, elettrodotti, impianti di trasmissione radiotelevisivi, si farà riferimento a quanto previsto dalle N.T.A. del p.r.g..

Aree soggette a rischio e controllo geologico

Per le particelle ricadenti interamente nelle aree a rischio geologico l'edificabilità è di fatto impedita (al massimo esiste la limitata possibilità di ampliamento del 10% della volumetria esistente). Pertanto per i lotti compresi nelle aree a rischio geologico purchè su detti terreni non sia esercitata di fatto un'attività produttiva, si stabilisce quale valore venale **il 10%** del valore venale base.

Per le particelle ricadenti interamente nelle aree a controllo geologico non esiste un effettivo vincolo di impedimento all'edificabilità. Tuttavia prendendo atto delle difficoltose condizioni di stabilità dei terreni tali da creare aggravii sugli oneri dei lavori necessari all'adattamento del terreno e formazione del piano di fondazione, si tiene conto di tali vincoli parziali sull'edificabilità nei casi di maggior rilevanza degli stessi e cioè per le sole aree di controllo geologico:

- critiche recuperabili, si stabilisce quale valore venale **il 40%** del valore venale base;
- con penalità gravi e medie, si stabilisce quale valore venale **il 60%** del valore venale base.

Aree sprovviste di urbanizzazione

Per le aree sprovviste di urbanizzazione primaria si tiene conto delle difficoltose condizioni che gravano su tali ambiti, stabilendo quale valore venale **il 90%** del valore venale base.

Per area sprovvista di urbanizzazione primaria si intende un lotto non servito dalle voci di seguito elencate:

- rete idrica (quanto la tubazione dell'acquedotto di dimensioni adeguate per l'area considerata sia collocata ad una distanza superiore a 50 ml dai confini del lotto);
- rete fognaria (quanto la tubazione della fognatura di dimensioni adeguate per l'area considerata sia collocata ad una distanza superiore a 25 ml dai confini del lotto);
- rete illuminazione pubblica;
- metanodotto (quanto la tubazione del metanodotto di dimensioni adeguate per l'area considerata sia collocata ad una distanza superiore a 25 ml dai confini del lotto);

Aree soggette ad interventi edificatori e di recupero

Imposta Comunale sugli Immobili
Metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili
e stima dei valori venali base

Nei casi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31, comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge 05/08/1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato oggetto di intervento.

Allo scopo di non vincolare eccessivamente l'attività di intervento sull'esistente si prevede quale valore venale il **50%** del valore determinato moltiplicando la rendita catastale del fabbricato esistente per i coefficienti previsti dalla norma.

Si ritiene che tale metodologia di calcolo consenta di giungere ad una determinazione indiretta e pur tuttavia realistica del valore dell'area, considerata in termini di incidenza della stessa rispetto al valore del fabbricato.

Tenuto conto che le rendite catastali esprimono tale valore nel termine percentuale di circa il 50% del valore di mercato dei fabbricati iscritti, la percentuale applicata appare rappresentativa del valore reale dell'area.

Si precisa che tale metodologia di calcolo non trova applicazione nei casi in cui con gli interventi sull'esistente si proceda contestualmente alla modifica della destinazione d'uso dell'immobile esistente ovvero all'aumento della volumetria o all'aumento del numero delle unità immobiliari già esistenti.