



Castellucchio 26 Luglio 2010

Determinazione Valori aree edificabili ai fini ICI

Durante i controlli delle dichiarazioni ICI da parte dell'Ufficio Tributi sono emerse alcune casistiche che, per la loro particolarità, hanno richiesto valutazioni specifiche da parte dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei rispettivi valori di riferimento.

All'uopo si è preso a riferimento la **"TABELLA VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I."** in vigore dall'1 gennaio 2006, approvata con la D.G.C. n. 57 del 29.06.2005.

Zone DE:

- Qualora sia già stata accatastato l'immobile con relativa attività, l'ICI viene determinata in applicazione della relativa rendita.
- Qualora non si presenti il caso di cui sopra viene determinato quale valore di riferimento quello delle Zone D non urbanizzate. Del resto, se è vero che le Zone DE sono destinate ad attività produttive spesso agevolate dal punto di vista fiscale, è altrettanto vero che appena individuate esse assumono un prezzo di mercato più elevato (perché dotate di potenziale edificatorio paragonabile alle altre Zone Produttive).

Standard e Strade da cedere al Comune (per ogni tipo di zonizzazione)

- In assenza di Piano (e quindi in assenza di convenzione approvata), al pari della rimanente area di piano perimetrata vengono assoggettate ai rispettivi valori "Senza urbanizzazione"
- Quando l'intera zona è valorizzata come urbanizzata, i rispettivi valori "con opere di urbanizzazione" sono attribuiti ai lotti e l'ICI delle aree da cedere al comune per standard e per strade non è più dovuta.

Lotti residuali: Sono tali quelli di dimensione inferiore a 250 mq.

- Molti cittadini osservano che tali piccoli lotti, se accatastati assieme all'immobile cui sono adiacenti, non sarebbero assoggettati ad ICI. Va però considerato che, proprio perché accatastati in maniera isolata hanno un valore venale superiore in quanto appetibili per gli altri immobili/proprietà circostanti. Si è quindi ritenuto di attribuire loro la medesima valorizzazione dei lotti interclusi.
- In caso di dimensione superiore ai 250 mq il lotto non è più residuale bensì normale. Pertanto sarà valorizzabile con riduzione del 50% solo in caso sia realmente intercluso.



Comune di Castellucchio

Provincia di Mantova

Aree F: Vengono lasciati i valori di riferimento già approvati. Infatti, per questo aspetto, la tabella in vigore non presenta ambiguità d'interpretazione. Semmai, essendo il Comune di Castellucchio in Fase di predisposizione del PGT, sarà compito dell'A.C. prendere in considerazione eventuali richieste sia di inserimento che di cancellazione di queste tipologie di comparti.

I valori, all'atto della loro approvazione da parte della Giunta, costituiranno riferimento per l'Ufficio Tributi nei controlli delle dichiarazioni ICI.

Si allega tabella aggiornata nella pagina seguente



Comune di Castellucchio

Provincia di Mantova

TABELLA VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I.

Euro/mq	Con opere d'urbanizzazione		Senza opere d'urbanizzazione	
	Frazioni	Capoluogo	Frazioni	Capoluogo
Zona A/1	0	0	0	0
Zona A/2	66	83	33	55
Zona B/1	44	66	0	0
Zona B/2	44	66	22	39
Zona B/1 Conv.	44	66	22	39
Zona B/3				
Zona C/1	44	66		
Zona C/2				
Zona C/3				
Zona D/1	28	36		
Zona D/2	28	36	11	14
Zona DE			11	14
Zona F	28	36	11	14
Standard / strade da cedere A/2	ICI sulle aree Standard e per Strade non dovuta dal momento in cui tutti i lotti sono considerati, per la tariffa ICI, con urbanizzazione primaria		33	55
Standard / strade da cedere B e C	ICI sulle aree Standard e per Strade non dovuta dal momento in cui tutti i lotti sono considerati, per la tariffa ICI, con urbanizzazione primaria		22	39
Standard / strade da cedere D	ICI sulle aree Standard e per Strade non dovuta dal momento in cui tutti i lotti sono considerati, per la tariffa ICI, con urbanizzazione primaria		11	14
Lotti interclusi	In ogni zona omogenea riduzione 50 %		In ogni zona omogenea riduzione 50 %	
Lotti residuali (< 250 mq	Considerato lotto intercluso		Considerato lotto intercluso	