

**COMUNE DI TORRETTA
PROV.PALERMO**

**AREA ECONOMICO FINANZIARIA
SETTORE GESTIONE TRIBUTI COMUNALI**

**REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE
DELL'I.C.I.
SULLE AREE FABBRICABILI**

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'ICI SULLE AREE FABBRICABILI

Art.1

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'ICI Imposta Comunale sugli Immobili limitatamente alle aree edificabili esistenti nel territorio comunale.

Art.2

Definizione di area fabbricabile

Ai sensi dell'art.2 del decreto legislativo n.504 del 30 dicembre 1992 e successive modifiche, 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 i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Le aree fabbricabili si dividono in:

- a) aree inedificate;
- b) aree parzialmente edificate, intendendosi tali quelle aree per cui l'indice di fabbricabilità residuo è superiore al 1,0% che aveva l'area inedificata;
- c) ~~Aree in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui è in corso di costruzione ovvero di ristrutturazione totale un fabbricato: è il caso dell'area in cui insiste un immobile di diversi piani di cui alcuni finiti ed alcuni allo stato rustico(ovvero ancora da realizzare sulla base del progetto edilizio).~~

Art.3

Aree fabbricabili pertinenziali

L'area che nel catasto urbano risulta asservita a fabbricato costituisce pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art.2, comma 1 lettera a) del Decreto legislativo 504/92; essa costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria; in questo caso l'imposizione decorre dal giorno del rilascio della autorizzazione edilizia.

Art.4

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale, con specifico provvedimento, determina periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali delle aree fabbricabili per mq siti nel territorio comunale. Allo scopo può costituire una commissione chiamandone a farne parte i responsabili degli uffici tributari e urbanistici del Comune.

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio come stabilito dal comma 5 dell'art.5 del decreto legislativo 504/92 non si fa

luogo ad accertamento del loro maggiore valore qualora l'imposta sia stata tempestivamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore dell'area in misura superiore a quella predeterminata, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

Art.5 Limitazioni

Non costituisce area edificabile il lotto di terreno che per la sua dimensione (sino a 100 mq) o conformazione fisica e non essendo accorpabile ad altri lotti confinanti poiché intercluso non consente di fatto l'edificazione di alcun tipo di fabbricato.

Nel caso di impossibilità effettiva di edificazione per le condizioni della conformazione fisica del terreno, il soggetto passivo dell'imposta dovrà, tramite perizia giurata far conoscere al Comune le condizioni di non edificabilità del proprio terreno che dovrà essere oggetto di verifica tramite sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

Non possono ritenersi edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici di natura pubblica o privata che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici quali vincoli cimiteriali, vincoli idrogeologici, tutela dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici ecc.

Art.6 Aree fabbricabili utilizzate da coltivatori diretti

Le aree utilizzate per attività agro-silvo pastorali non sono considerate fabbricabili ai sensi dell'art.2 comma 1 lettera b) del D.Lgs.504/92 alle seguenti condizioni:

il soggetto passivo dell'ICI deve essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo principale ed essere iscritto negli elenchi comunali previsti dall'art.11 della legge 9-1-63 n.9;

la quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicate all'attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare, se costituito, deve comportare un reddito superiore al 50% del reddito lordo totale prodotto nell'anno precedente ai fini delle Imposte Dirette;

Il beneficio spettante permane anche qualora il titolare, già coltivatore diretto, non eserciti più l'attività per raggiunti limiti di età, purchè essa sia continuata dalla moglie o dai figli, che siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli.

Art.7 Come si ottiene l'Area fabbricabile

L'Area edificabile si ottiene detraendo dal totale le porzioni che, per vincoli dello strumento urbanistico o per legge, sono sottratte all'uso edilizio poiché destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale.

In caso di edificazione di un fabbricato la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area, dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino a quello di ultimazione dei lavori stessi, oppure fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

Art.8 **Zone omogenee**

In base alla strumentazione urbanistica vigente il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

Zona "B": parti del territorio interamente o parzialmente edificate con densità territoriale > 1,5 mc/mq; **densità edilizia: 9 mc/mq per lotti sino a 200mq**

Densità edilizia 7 mc/mq per lotti > 200 mq

Zona "C": parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificate con densità edilizia territoriale inferiore a 1,5 mc/mq.

La suddetta zona si divide in :

"Zona di espansione C1"	densità edilizia	4,50 mc/mq;
Zona "C2a"	densità edilizia	1,50 mc/mq;
Zona "C2b"	densità edilizia	0,85 mc/mq;

Zona di espansione preferenziale

per le attrezzature C3	densità edilizia	0,30 mc/mq
-------------------------------	------------------	------------

Art.9 **Attuazione degli strumenti urbanistici**

L'attuazione degli strumenti urbanistici, programma di fabbricazione, Piano Regolatore generale, avviene attraverso i piani urbanistici esecutivi quali:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani di lottizzazione ad iniziativa privata e d'ufficio;
- c) piani per l'edilizia economica e popolare;
- d) piani per gli insediamenti produttivi (industriali, Artigianali, Commerciale e turistici);
- e) piani di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico ai sensi dell'art.28 della legge 5/8/1978 n.457.

Art.10 **Valori venali per zone omogenee**

Il valore venale da assumere per il calcolo dell'imposta è determinato a mq. di area costruibile (AC) determinata con la seguente formula:

$$AC = \text{mq area fabbricabile} \times \text{indice di densità edilizia: } 2,90$$

Per le aree di cui al punto a) dell'art.2 si considera il 50% del valore base fino a quando le aree medesime non diverranno pienamente utilizzabili ed edificabili con l'approvazione dei piani attuativi.;

Per le aree di cui al punto b) dell'art.2 si considera il 30% del valore base ;

Per le aree di cui al punto c) dell'art.2 si considera il 50% del valore base;

Art.11

Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

Qualora un'area sia resa inedificabile dagli strumenti urbanistici, il contribuente può richiedere il rimborso dell'imposta pagata per l'anno in cui è stato adottato il provvedimento e per gli ultimi tre anni a decorrere dal 31 gennaio antecedente all'adozione del provvedimento medesimo.

Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata opera alcuna di qualsiasi natura sulle aree interessate.

Art.12

Norme di rinvio

Per quanto non previsto dal presente regolamento sono applicabili le leggi, le norme e le disposizioni emesse in materia.

Con l'approvazione del presente regolamento cesseranno di avere effetto tutte le precedenti norme e discipline previste dal Comune in contrasto col presente Regolamento.

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'APPLICAZIONE DELL'I.C.I. SULLE AREE FABBRICABILI**

Il presente regolamento, composto da n.11 articoli, è stato approvato dalla
Commissione Straordinaria il _____ con atto n. _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il presente regolamento è stato trasmesso al CO RE CO il _____ ed è divenuto
esecutivo per decorrenza dei termini il _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il presente Regolamento è stato ripubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg.consecutivi
Dal _____ al _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il presente regolamento è entrato in vigore il _____

IL SEGRETARIO COMUNALE