

# LINEE GUIDA E CRITERI PER APPLICAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI ICI -2009-2010-2011

## **PREMESSA:**

I criteri di identificazione delle aree fabbricabili ai fini ICI, oggetto del presente documento, sono desunti dal Decreto legislativo 30 dicembre 1992 n°504, da circolari e risoluzioni ministeriali, nonché da leggi sull'urbanistica. I criteri in questione hanno lo scopo di facilitare il contribuente nell'individuazione della base imponibile ICI.

Tali valori hanno la funzione di limitare il potere di accertamento ICI del Comune escludendo la potestà di accertamento nel caso in cui il soggetto passivo spontaneamente dichiara e provveda al versamento per una base imponibile che raggiunga la cifra attesa dal Comune. Resta inteso, peraltro, che ove il privato non dichiara almeno il valore pubblicato, all'ente impositore rimane la facoltà di accertare importi anche superiori a quelli deliberati, purché dia conto, con adeguata motivazione, delle ragioni che hanno indotto lo scostamento. Ugualmente, i contribuenti che dovessero ritenere eccessiva la cifra accertata dal Comune, possono sempre dimostrare la sussistenza di circostanze di fatto o di diritto che inducono ad una valutazione più moderata del bene in oggetto. In altri termini, la deliberazione di specie non ha e non può avere la funzione di fissare d'imperio il valore delle aree edificabili, per la duplice evidente ragione che tanto provvede il mercato con l'incontro della domanda e dell'offerta e che una simile prospettazione si scontrerebbe anche con i limiti e le clausole regolamentari, che, ai sensi dell'art. 52 del D. LGS. 446/97, non possono incidere sulla fattispecie imponibile.

## **REQUISITI:**

Per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo o in base alla possibilità effettiva di edificazione determinate secondo i criteri previsti per il calcolo di espropriazione per pubblica utilità.

Per le aree edificabili l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) è dovuta sulla base del valore venale in comune commercio al 1° gennaio di ogni anno di imposta, tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Come previsto dalle norme vigenti, per ridurre l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale ha determinato, per zone omogenee, i valori minimi in comune commercio delle aree fabbricabili situate nel territorio del Comune con D.G. n..... del .....,

Per le annualità 2009,2010 e 2011 come valore minimo di riferimento è stato individuato il valore medio riferito all'annualità 2010;

Con efficacia 1 gennaio 2009, in seguito all'adozione del nuovo Piano Regolatore Generale con Delibera di C.C. n°76 del 22/12/2008 approvato il 18/11/2011 n°133, le aree edificabili sono soggette all'imposta comunale sugli immobili secondo le classificazioni intervenute.

### **DENUNCIA E VERSAMENTI**

I proprietari o titolari di altro diritto reale su aree edificabili sono tenuti al versamento e alla denuncia ICI.

Oltre alla tipologia di area posseduta e superficie utile, quota e periodo di possesso, devono anche verificare la tipologia dell'area risultante dalla tabella dei valori medi venali per zone omogenee approvata dalla Giunta Comunale.

Il valore medio venale dell'area edificabile di ogni contribuente (base imponibile per il calcolo dell'imposta), si ottiene moltiplicando i mq. di superficie utile posseduta per il valore al mq. risultante dalla tabella distinto per tipologia di area( per 2009, 2010 e 2011 il valore di riferimento è quello medio relativo all'anno 2010);

Per il periodo intercorrente tra la adozione e l'approvazione definitiva del PRG (anni 2009-2010-2011), il valore individuato nella relazione di stima deve essere ridotto di un terzo, agli effetti del pagamento ICI, in quanto non può essere considerato nella sua interezza mancando ancora il presupposto giuridico alla edificabilità.

Per l'anno 2009 e 2010 e fino alla data del 31.12.2011 ai contribuenti ICI, proprietari di terreni agricoli, divenuti edificabili, e proprietari di aree già edificabili ora modificate dall'adozione del nuovo PRG, che non hanno già ricevuto la comunicazione ex legge 289/2002, non saranno applicate le sanzioni nel caso di pagamento dell'ICI delle sole aree fabbricabili, così come disciplinato dalla vigente normativa tributaria (artt. 3-5-6, D. Lgs. 472/1997 e dall'art. 10, comma 2, della legge n°212 del 2000 (Statuto dei diritti del Contribuente). Circostanza confermata dal parere del Ministero delle Finanze – Direzione Federalismo Fiscale- prot. 16506 del 16.07.2010;

I contribuenti ICI proprietari di terreni agricoli, divenuti edificabili, e proprietari di aree già edificabili ora modificate dall'adozione del nuovo PRG, qualora non dovessero ricevere alcuna comunicazione ai sensi dell'art. 31, comma 20, della legge. 289 del 27/12/2002 da parte dell'Amministrazione Comunale e non abbiano corrisposto la relativa imposta ICI delle sole aree edificabili per il 2009 e 2010, non saranno applicate le sanzioni nel caso di recupero ICI entro i prossimi 2 anni, fermo restando il pagamento del tributo e gli interessi;

L'aliquota ICI 2009 – 2010 e 2011 da applicare per il calcolo del tributo per l'area edificabile è la seguente: 6,00 per mille (*aliquota ordinaria*);

I contribuenti devono provvedere al versamento dell'imposta per anno 2009 , 2010 e 2011 in un'unica soluzione entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata o in tre rate di pari importo entro giorni 30 – 120 – 240 dal ricevimento della raccomandata sul conto corrente postale n°89050215 intestato alla Concessionaria Soc. SOGET SPA – Lanciano – CH - ICI, oppure con il modello F24, con la possibilità di effettuare la compensazione ICI con altre imposte erariali (Irpef, IVA ecc.).

La tabella dei valori medi venali ai fini dell'ICI, per zone omogenee, delle aree edificabili in base al P.R.G. vigente, è a disposizione presso, l'ufficio URP e sul sito del Comune di Lanciano;

Gli orari di apertura dell'Ufficio URP: dal Lunedì al Venerdì' dalle ore 9.00 alle 13.00; martedì e giovedì pomeriggio dalle ore 16.00 alle 18.00;

### ***Specifiche sulla documentazione***

La somma complessivamente da versare a titolo di ICI deve essere arrotondata all'euro, per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo;

Non si provvede a rimborso di imposta versata in base a dichiarazioni di valore di aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati dalla Giunta Comunale con la tabella dei valori medi venali.

### ***Scadenze versamenti sabato, domenica***

Ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D.L. 31.5.1994, n°330, convertito con modificazioni nella Legge 27.7.1994, n°473, il pagamento di ritenute alla fonte, di imposte, di tasse e contributi erariali, regionali e locali il cui termine cade di sabato o di giorno festivo è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo.

## **ALTRE SPECIFICHE O INFORMAZIONI:**

I contribuenti possono chiedere al competente Settore Urbanistica del Comune il certificato di destinazione urbanistica dell'area di cui sono titolari.

### ***Ulteriori informazioni in materia di aree edificabili:***

- Le denunce e i versamenti ai fini ICI per le aree edificabili da vigente P.R.G, conformi ai valori definiti dall'Amministrazione comunale non daranno luogo ad accertamento, così come stabilito dal Regolamento Comunale ICI all'art. 14 punto 9 (C.S. n°50 del 27/02/2001).

- Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sui quali persistono le attività indicate dall'art. 2, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 504/1992: agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura e allevamento di animali. In questo caso, il contribuente deve autocertificare all'Ufficio Tributi il possesso dei requisiti e i precisi riferimenti ai documenti di provenienza.

- Non sono considerate fabbricabili le aree sulle quali gravano vincoli che non consentono l'edificabilità, sia nel caso che vincoli siano previsti dallo stesso strumento urbanistico (aree destinate a verde, aree soggette a vincolo paesaggistico, sedi stradali) sia che essi derivino da convenzioni private.

- Per area di pertinenza di fabbricato si intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al medesimo fabbricato ed unitamente accatastata ad esso (*graffata*), ai fini pratici il contribuente che

eccepirà in tal senso in merito ad un'area oggetto di verifica dovrà dare dimostrazione di quanto sostenuto con idonea documentazione. A questo proposito si ritiene che qualora l'area pertinenziale sia potenzialmente edificabile in base agli strumenti urbanistici, non abbia autonoma rilevanza impositiva sino all'eventuale inizio dei lavori di costruzione o di ampliamento del fabbricato.

- In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente alla data in cui il fabbricato è antecedente utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera. (*art.14 punto 6. del Regolamento comunale ICI*).

- In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure nel caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d), e) della Legge 5.8.1978, n°457 (*vedere anche l'art. 3 del D.P.R. n°380 del 2001, come aggiornato dal D.Lgs. n°301 del 2002*), sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero edilizio, ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

- 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, rispetto dell'abitato, rispetto di grande attrezzature, parco privato, rispetto dei corsi d'acqua, tutela dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari ecc.

### ***Informazioni dell'ufficio competente***

Area Servizi Finanziari - Ufficio Tributi:

- Orari di apertura dell'Ufficio Tributi: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle 13.00; Giovedì e Martedì pomeriggio dalle ore 16.00 alle 18.00;
- Indirizzo: Vico 5 Larghetto Ricci n°5 CAP 66034 LANCIANO (CH)
- Telefono: 0872/7071 – Fax 0872/49798 -
- E-mail: [info@comune.lanciano.chieti.it](mailto:info@comune.lanciano.chieti.it)