

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 18/03/2010**

**MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE ICI**

**INTEGRAZIONE DEL PRESENTE ARTICOLO**

\*\*\*\*\*

**Art. 6-bis -Riduzione del valore venale delle aree fabbricabili**

1. Disciplina per le aree fabbricabili.

a. La disciplina del presente articolo, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. alle aree fabbricabili per le quali il Comune di Castellammare del Golfo è soggetto attivo d'imposta, integra le norme corrispondenti del D. Lgs. 504/1992 in forza delle previsioni di cui agli artt. 52 e 59 del D. Lgs. 15-12-1997, n° 446 con riguardo alle materie indicate nelle lettere a), f) e g) dell'art. 59.

2. Zone Territoriali Omogenee e Sottozone (o Ambiti Territoriali).

- a. Il territorio comunale è suddiviso in Zone Territoriali Omogenee e Sottozone o Ambiti Territoriali;
- b. le Z.T.O. sono quelle definite dal Piano Regolatore Generale approvato D.Dir. 616 del 9-6-2004,
- c. le sottozone, o Ambiti Territoriali, sono individuate all'interno delle singole Z.T.O. secondo parametri rispondenti a perimetrazioni fisico-geografiche, a dotazioni di infrastrutture e servizi, a particolari caratteristiche quali ubicazione, esposizione, panoramicità, vicinanza al centro abitato o a vie di comunicazione, ecc..

3. Individuazione delle Sottozone o Ambiti Territoriali:

- a. All'interno di alcune Zone Territoriali Omogenee del P.R.G. sono individuate le seguenti Sottozone o Ambiti Territoriali;
- 1) Z.T.O. "A" -Sottozona "A-1", come individuata dal P.R.G.;
  - 2) Z.T.O. "A" -Sottozona "A-2", come individuata dal P.R.G.;
  - 3) Z.T.O. "A" -Sottozona "A-3", come individuata dal P.R.G.;

4) Z.T.O. "B-1"

- 1) -Ambito Territoriale 1: zona posta a nord della Via G. Marconi e prolungamento di Via G. Marconi;
- 2) -Ambito Territoriale 2: zona posta a sud della Via G. Marconi delimitata dalla Via Segesta, dalla Via Duchessa, e da Via Galileo Galilei;
- 3) -Ambito Territoriale 3: zona delimitata dalla Via Duchessa, Viale Leonardo Da Vinci e Via Segesta;
- 4) -Ambito Territoriale 4: zona compresa tra Via Segesta, Via Umberto I° e Via Francesco Crispi;
- 5) -Ambito Territoriale 5: zona compresa tra Via Francesco Crispi, Via Umberto I° e suo prolungamento verso ovest;

1) Z.T.O. "C-1"

- -Ambito Territoriale 1: zona posta in C/da Duchessa;
- -Ambito Territoriale 2: zona posta ad est di Via San Paolo della Croce;
- -Ambito Territoriale 3: zona posta ad ovest di Via San Paolo della Croce;

1) Z.T.O. "C-2" (C/da Duchessa)

- -Ambito Territoriale 1: zona posta a nord di Via Suor Maria della Croce Di Gregorio e prolungamento;
- -Ambito Territoriale 2: zona compresa tra la Via Suor Maria della Croce Di Gregorio, la Via Leonardo Da Vinci e la strada di C/da Gemma d'Oro;

1) Z.T.O. "C-3.1"

- -Ambito Territoriale 1: zona compresa tra la Z.T.O. "C-1", la Via Molinello, la strada di previsione del P.R.G. che va dalla Via Molinello alla strada Comunale Bocca della Carruba (passante per la prevista rotonda di Via San Paolo della Croce), e la Strada Comunale Bocca della Carrubba;
- -Ambito Territoriale 2: zona posta ad est della Via Molinello fino all'incrocio con la strada di previsione di cui al precedente punto (Ambito Terr. 1);

- -Ambito Territoriale 3: zona compresa tra la strada di previsione descritta in precedenza (Ambito Terr. 1), la Via Molinello, la Via Cap. Paolo Ficalora e suo prolungamento fino alla Via Molinello, la Strada Comunale Bocca della Carrubba;
- -Ambito Territoriale 4: zona posta a sud di Via Cap. Paolo Ficalora e suo prolungamento, fino alla Via Molinello;
- -Ambito Territoriale 5: zona residua ad nord-est di Via Molinello;

1) Z.T.O. "C-3.3"

- -Ambito Territoriale 1: zona a nord della strada Comunale Fragnesi e la Strada Comunale Acqua la Vite, compreso la parte sottostante Pizzo Castellazzo;
- -Ambito Territoriale 2: zona compresa tra la Strada Comunale Fragnesi e la Strada Consortile Costa Larga;
- -Ambito Territoriale 3: Zona compresa tra la Strada Comunale Fragnesi (tracciato ex S.S. 187) e la Strada Comunale Acqua la Vite;
- -Ambito Territoriale 4: zona posta a Nord della Strada Comunale Fragnesi;

1) Z.T.O. "D-1" (C/da Mortilli)

- -Ambito Territoriale 1: zona Bevaio Merla – Pagiarelli, compresa tra la Strada Comunale Gagliardetta ed il prolungamento di Via Molinello (C/da Cuti);
- -Ambito Territoriale 2: zona ad est del prolungamento di Via Molinello (C/da Cuti);
- -Ambito Territoriale 3: Z.T.O. "D-1" non compresa nella "Tav. P.2-b" del Piano Regolatore Generale (C/da Aversa);

1. Aree Pertinenziali di Fabbricati:

- a. le aree costituenti pertinenza di fabbricato non sono tassabili autonomamente. Detto carattere pertinenziale è accertato dall'atto del rilascio della Concessione Edilizia, e può riguardare, come massima estensione, le aree asservite a favore dei fabbricati edificati risultanti dal vincolo urbanistico regolarmente stipulato, registrato e trascritto, e depositato presso gli uffici comunali;
- b. in mancanza di atto di vincolo urbanistico (per i fabbricati realizzati antecedentemente all'obbligo di tale adempimento) per accertare il carattere pertinenziale delle aree poste a servizio di fabbricati già esistenti, si fa riferimento alle risultanze catastali;
- c. nei casi in cui il lotto catastale individua una quantità di terreno maggiore, per potenziale edilizio, rispetto al volume del fabbricato, si considera pertinenza del fabbricato la superficie necessaria alla realizzazione del volume del fabbricato stesso, mentre sulla superficie di terreno in eccesso si applica l'imposta I.C.I. per le aree fabbricabili sulla base dei valori per le Zone Territoriali Omogenee di riferimento;
- d. nei casi in cui il venga dimostrata l'impossibilità di utilizzo del volume in eccesso, si ha diritto alle riduzioni di cui ai successivi commi;

## 2. Aree ricadenti nel Demanio Pubblico Armentizio (Regie Trazzere):

- a. le aree ricadenti nell'ambito del Demanio Pubblico Armentizio (Regie Trazzere) sono esenti dal pagamento dell'I.C.I. sulle aree fabbricabili fino a quando queste non saranno riscattate;
- b. l'esenzione di cui al precedente punto a. afferisce alla sola parte interessata dalla Regia Trazzera (mt 18,84 misurata dall'asse stradale);
- c. sulla parte residua di area fabbricabile è dovuta l'imposta I.C.I. secondo le modalità previste nel presente regolamento;

- d. per le aree ricadenti nell'ambito delle Regie Trazzere oggetto di riscatto, il pagamento dell'I.C.I. decorre dalla data di stipula dell'atto di cessione:

3. Metodologia di calcolo del valore venale delle aree fabbricabili ai fini della limitazione del potere di accertamento:

- a. Per le aree fabbricabili, il valore venale minimo da assumere per il calcolo dell'imposta, onde evitare l'azione accertatrice, è determinato a mq. edificabile, con la seguente formula: **VVA = (SA x Vmq x KA)**.....dove:

- **VVA** = Valore Venale dell'Area
- **SA** = Superficie dell'area fabbricabile in metri quadrati
- **Vmq** = Valore al metro quadrato delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona territoriale omogenea
- **KA** = Coefficiente ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento "K" di cui ai successivi commi;

1. Coefficienti di adeguamento per Z.T.O. e Ambiti Territoriali (KAT): i coefficienti di adeguamento delle aree fabbricabili suddivisi per Zone Territoriali Omogenee ed Ambiti Territoriali sono i seguenti:

- a. Z.T.O. "A" -Sottozona "A-1": (KAT = 1,00);
- b. Z.T.O. "A" -Sottozona "A-2": (KAT = 0,95);
- c. Z.T.O. "A" -Sottozona "A-3": (KAT = 0,90);
- d. Z.T.O. "B-1"
  - -Ambito Territoriale 1: (KAT = 1,00);
  - -Ambito Territoriale 2: (KAT = 0,94);
  - -Ambito Territoriale 3: (KAT = 0,90);

- -Ambito Territoriale 4: (KAT = 0,88);
  - -Ambito Territoriale 5: (KAT = 0,84);
- a. Z.T.O. "C-1" da fare
- -Ambito Territoriale 1: (KAT = 1,00);
  - -Ambito Territoriale 2: (KAT = 0,92);
  - -Ambito Territoriale 3: (KAT = 0,86);
- a. Z.T.O. "C-2" (C/da Duchessa)
- -Ambito Territoriale 1: (KAT = 1,00);
  - -Ambito Territoriale 2: (KAT = 0,90);
- a. Z.T.O. "C-3.1"
- -Ambito Territoriale 1: (KAT = 1,00);
  - -Ambito Territoriale 2: (KAT = 0,95);
  - -Ambito Territoriale 3: (KAT = 0,90);
  - -Ambito Territoriale 4: (KAT = 0,85);
  - -Ambito Territoriale 5: (KAT = 0,80);
- a. Z.T.O. "C-3.3"
- -Ambito Territoriale 1: (KAT = 1,00);
  - -Ambito Territoriale 2: (KAT = 0,96);
  - -Ambito Territoriale 3: (KAT = 0,90);
  - -Ambito Territoriale 4: (KAT = 0,84);
- a. Z.T.O. "D-1" (C/da Mortilli)
- -Ambito Territoriale 1: (KAT = 1,00);
  - -Ambito Territoriale 2: (KAT = 0,90);
  - -Ambito Territoriale 3: (KAT = 0,80);

1. Coefficienti adeguamento per caratteristiche soggettive di singole aree fabbricabili ( $K_N$ ):

i coefficienti di adeguamento delle aree fabbricabili per caratteristiche di natura soggettiva, così come descritte, sono i seguenti:

- a. ( $K_1 = 0,90$ ) –Si considera il 90% del valore base della relativa zona omogenea per l'area fabbricabile ubicata in zona sprovvista di opere di urbanizzazione primaria;
- b. ( $K_2 = 0,90$ ) –Si considera il 90% del valore base della relativa zona omogenea per l'area fabbricabile la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione);
- c. ( $K_3 = 0,80$ ) –Si considera l'80% del valore base riferito alla zona omogenea per l'area fabbricabile che, per la sua attitudine si presta ad essere utilizzata a scopi edificatori, ma la cui edificabilità è subordinata ad un piano attuativo di iniziativa pubblica e simili (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, ecc.);
- d. ( $K_4 = 0,85$ ) –Si considera l'85% del valore base riferito alla zona omogenea per l'area fabbricabile che, pur prestandosi per la sua attitudine, per superficie minima d'intervento, ecc., ad essere utilizzata a scopi edificatori mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione), lo stesso non è proponibile per mancanza o impossibilità di collegamento alle reti viaria pubblica;
- e. ( $K_5 = 0,70$ ) –Si considera il 70% del valore base riferito alla zona omogenea per l'area fabbricabile che, pur prestandosi per la sua attitudine ad essere utilizzata a scopi edificatori, la superficie (Territoriale o Fondiaria) non raggiunge la dimensione del lotto minimo d'intervento previsto dalle relative Norme di Attuazione;
- f. ( $K_6 = 0,50$ ) –Si considera il 50% del valore base riferito alla zona omogenea per l'area fabbricabile che, pur ricadendo nelle zone del P.R.G. sottoposte a prescrizioni esecutive, sono privi di indicazioni piano volumetriche all'interno delle quali potere realizzare il volume disponibile;
- g. ( $K_7 = 0,30$ ) –Si considera il 30% del valore base riferito alla zona omogenea per l'area fabbricabile ricadente su zone con destinazione pubblica, o soggette a

vincolo di esproprio per pubblica utilità; superati i termini di validità (5 anni) dalla soggezione al vincolo di esproprio, il suddetto coefficiente non è applicabile a meno che il vincolo non venga riproposto nei termini di legge;

- h. **(K<sub>8</sub> = 0,50)** –Si considera il 50% del valore base riferito alla zona omogenea per l'area fabbricabile ricadente su zone con destinazione pubblica, o soggette a vincolo di esproprio per pubblica utilità nel caso in cui siano decorsi i primi 5 anni dalla soggezione al vincolo di esproprio per pubblica utilità, e lo stesso non sia stato riapposto;
- i. **(K<sub>9</sub> = 0,10)** –Si considera il 10% del valore base riferito alla zona omogenea per l'area fabbricabile che pur ricadendo in zone edificabile, per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono inedificabili di fatto;

- 2. I valori di ciascun coefficiente (K) di cui ai precedenti commi possono essere cumulati se sussistono i rispettivi presupposti;
- 3. ai fini di un proficuo rapporto di collaborazione tra i contribuenti e l'Ente Comune, nel caso in cui ciascun contribuente proprietario di aree fabbricabili comunica all'Ufficio Tributi il valore venale minimo di un'area fabbricabile, calcolato secondo lo schema allegato "Modello AF-1", si ha diritto ad una ulteriore riduzione **(K<sub>s</sub>)** pari al 5% del Valore Venale dell'area fabbricabile;
- 4. la comunicazione deve obbligatoriamente avvenire con "Modello AF-1", corredato di stralcio catastale aggiornato e visure catastali, il tutto a firma di un professionista abilitato all'esercizio della professione che si assume la responsabilità della veridicità dei dati, a pena della perdita dei benefici di cui al comma 10.;
- 5. nel caso di cessione parziale o totale, a qualunque titolo dell'area fabbricabile, il mantenimento della riduzione di cui al comma 10. è subordinato alla condizione che il nuovo proprietario produca una nuova comunicazione secondo le modalità di cui al comma 11.;



6. Se il contribuente versa l'imposta sulla base di un valore inferiore a quello risultante dall'applicazione del presente regolamento o se le sue dichiarazioni o comunicazioni sono erronee, incomplete o infedeli, il Comune notificherà ad esso motivato avviso di accertamento;