

TABELLA ALLEGATO " A "

AREE EDIFICABILI	CALCOLO IMPONIBILE
<p>AREA LIBERA : area di completamento all'interno del PRG oppure lotto in un piano particolareggiato già collaudato.</p>	<p><u>Zone Residenziali</u></p> <p>Valore: Il valore dell'area è determinato dalla massima volumetria realizzabile sul lotto (in base all'If -indice fondiario o prescritta cubatura max edificabile), fino alla data di ultimazione lavori del fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o effettivo utilizzato.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.000 ricadente in Zona Territoriale omogenea B - residenziale di Completamento ubicato in località Lisiera, con If (Indice fondiario) 1,80 mc/mq.</p> <p>Calcolo valore area edificabile:</p> <p>volume massimo realizzabile (mc) = superficie fondiaria lotto (mq) x If (indice fondiario) - 1.000 mq. x 1,8 mc./mq. = 1.800 mc</p> <p>Valore Area (€uro) = volume massimo realizzabile (mc) x valore unitario (€/mc). - 1.800 mc. x 130 €uro/mc.= 234.000 €uro</p> <p><u>Zone Produttive - Agroindustriali - Commerciali</u></p> <p>Valore: Il valore dell'area è determinato dalla massima superficie coperta realizzabile sul lotto in base alla percentuale di superficie fondiaria, fino alla data di ultimazione lavori del fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o effettivo utilizzato.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.500 ricadente in Zona Territoriale omogenea D1 produttiva di completamento ubicato in località Lisiera, con Sc max (Superficie coperta massima consentita) del 50% della superficie fondiaria.</p> <p>Calcolo valore area edificabile:</p> <p>superficie coperta massima realizzabile (mq) = superficie fondiaria lotto (mq) x 50% - 1.500 mq. x 50%. = 750 mq</p> <p>Valore Area (€uro) = superficie coperta massima realizzabile (mq) x valore unitario (€/mq). - 750 mq. x 260 €uro/mq.= 195.000 €uro</p>
<p>AMPLIMENTO DI FABBRICATO PREESISTENTE : in caso di fabbricato esistente con rendita catastale definitiva (o proposta con pratica di accatastamento già presentata).</p>	<p><u>Zone Residenziali</u></p> <p>Valore : Il valore dell'area è determinato dalla volumetria lorda di progetto oggetto di ampliamento, dalla data di inizio lavori, fino alla data di ultimazione lavori del fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o effettivo utilizzo.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.000 ricadente in Zona Territoriale omogenea B - residenziale di Completamento ubicato nel capoluogo, con If (Indice fondiario 1,80 mc/mq), con fabbricato preesistente di mc. lordi 1.000 e ampliamento di progetto di <u>ulteriori mc. lordi 500</u>.</p> <p>Calcolo valore area edificabile:</p> <p>Valore Area (€uro) = volume lordo di ampliamento di progetto (mc) x valore unitario (€/mc).</p> <p>500 mc. x 130 €uro/mc.= 65.000 €uro</p> <p><u>Rimane inoltre assoggettato ad ICI il valore catastale del</u></p>

	<p><u>fabbricato originario, salvo i casi di esclusione previsti per legge (Abitazione Principale).</u></p> <p><u>Zone Produttive - Agroindustriali - Commerciali</u></p> <p>Valore : Il valore dell'area è determinato dalla superficie coperta di progetto oggetto di ampliamento, dalla data di inizio lavori, fino alla data di ultimazione lavori del fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.500 ricadente in Zona Territoriale omogenea D1 - Produttiva di Completamento ubicato nel Capoluogo, con Sc massima (superficie coperta massima) = 50% della superficie fondiaria, con fabbricato artigianale preesistente di mq. 500 e superficie coperta di progetto in ampliamento di <u>ulteriori mq. 100.</u></p> <p>Calcolo valore area edificabile: Valore Area (€uro) = superficie coperta di progetto in ampliamento (mq.) x valore unitario (€/mq). 100 mq. x 260 €uro/mq.= 26.000 €uro</p> <p>Rimane inoltre assoggettato ad ICI il valore catastale del fabbricato preesistente, salvo i casi di esclusione previsti per legge.</p>
<p>RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO PREESISTENTE E/O CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ex art. 31 lett. c) della legge 457/78</p>	<p><u>Zone Residenziali</u></p> <p>Valore : Il valore dell'area è determinato dalla volumetria lorda dell'intero fabbricato oggetto di ristrutturazione, dalla data di inizio lavori, fino alla data di ultimazione lavori del fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.000 ricadente in Zona Territoriale omogenea B - residenziale di Completamento ubicato in località Lisiera, con If (Indice fondiario 1,80 mc/mq), con fabbricato preesistente di mc. lordi 500 oggetto di ristrutturazione.</p> <p>Calcolo valore area edificabile: Valore Area (€uro) = volume lordo dell'intero fabbricato in ristrutturazione (mc) x valore unitario (€/mc). 500 mc. x 130 €uro/mc.= 65.000 €uro</p> <p><u>E' ESCLUSA dall' ICI l'imponibilità sulla base del valore catastale del fabbricato oggetto di ristrutturazione .</u></p> <p><u>Zone Produttive - Agroindustriali - Commerciali</u></p> <p>Valore : Il valore dell'area è determinato dalla superficie coperta dell'intero fabbricato oggetto di ristrutturazione, dalla data di inizio lavori, fino alla data di ultimazione lavori del fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.500 ricadente in Zona Territoriale omogenea D1 - Produttiva di Completamento ubicato nel Capoluogo, con Sc massima (superficie coperta massima) = 50% della superficie</p>

	<p>fondiarìa, con fabbricato artigianale preesistente di mq. 200 di superficie coperta oggetto di ristrutturazione</p> <p>Calcolo valore area edificabile:</p> <p>Valore Area (€uro) = superficie coperta dell'intero fabbricato in ristrutturazione (mq.) x valore unitario (€/mq).</p> <p>200 mq. x 260 €uro/mq.= 52.000 €uro</p> <p><u>E' ESCLUSA dall' ICI l'imponibilità sulla base del valore catastale del fabbricato oggetto di ristrutturazione .</u></p>
<p>MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE SUL FABBRICATO ex art. 31 lettere a) e b) della legge 457/78.</p>	<p><u>Zone Residenziali</u></p> <p><u>Rimane ai fini ICI l'imponibilità sulla base del valore catastale del fabbricato.</u></p> <p><u>Zone Produttive - Agroindustriali - Commerciali</u></p> <p><u>Rimane ai fini ICI l'imponibilità sulla base del valore catastale del fabbricato.</u></p>
<p>DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATO</p>	<p><u>Zone Residenziali</u></p> <p>Valore: Il valore dell'area è determinato dalla massima volumetria realizzabile sul lotto (in base all'If -indice fondiario o prescritta cubatura max edificabile), dalla data di inizio lavori di demolizione del fabbricato preesistente, fino alla data di ultimazione lavori di un nuovo fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o effettivo utilizzato del nuovo fabbricato.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.000 ricadente in Zona Territoriale omogenea B - residenziale di Completamento ubicato in località Lisiera, con If (Indice fondiario 1,80 mc/mq), con fabbricato preesistente di mc. lordi 500 oggetto di demolizione totale.</p> <p>Calcolo valore area edificabile:</p> <p>volume massimo realizzabile (mc) = superficie fondiaria lotto (mq) x If (indice fondiario) - 1.000 mq. x 1,8 mc./mq. = 1.800 mc</p> <p>Valore Area (€uro) = volume massimo realizzabile (mc) x valore unitario (€/mc). - 1.800 mc. x 130 €uro/mc.= 234.000 €uro</p> <p><u>Zone Produttive - Agroindustriali - Commerciali</u></p> <p>Valore: Il valore dell'area è determinato dalla massima superficie coperta realizzabile sul lotto in base alla percentuale di superficie fondiaria, dalla data di inizio lavori di demolizione del fabbricato preesistente, fino alla data di ultimazione lavori del un nuovo fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o effettivo utilizzato del nuovo fabbricato.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.500 ricadente in Zona Territoriale omogenea D1 - Produttiva di Completamento ubicato nel Capoluogo, con Sc massima (superficie coperta massima) = 50% della superficie fondiaria, con fabbricato artigianale preesistente di mq. 200 di</p>

	<p>superficie coperta oggetto di demolizione.</p> <p>Calcolo valore area edificabile:</p> <p>superficie coperta massima realizzabile (mq) = superficie fondiaria lotto (mq) x 50% - 1.500 mq. x 50%. = 750 mq</p> <p>Valore Area (Euro) = superficie coperta massima realizzabile (mq) x valore unitario (€/mq). - 750 mq. x 260 Euro/mq.= 195.000 Euro</p>
<p>DEMOLIZIONE PARZIALE DI FABBRICATO PREESISTENTE E COSTRUZIONE DI UNA NUOVA UNITA' IMMOBILIARE.</p>	<p><u>Zone Residenziali</u></p> <p>Valore : Il valore dell'area è determinato dalla volumetria lorda di progetto oggetto di nuova costruzione, dalla data di inizio lavori di demolizione della porzione di fabbricato preesistente , fino alla data di ultimazione lavori del nuovo fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o effettivo utilizzo.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.000 ricadente in Zona Territoriale omogenea B – residenziale di Completamento ubicato nel capoluogo, con If (Indice fondiario 1,80 mc/mq), con fabbricato preesistente di totali mc. lordi 1.000 con parziale demolizione di mc. 300, e nuova costruzione di unità immobiliare di totali mc. <u>lordi 500.</u></p> <p>Calcolo valore area edificabile:</p> <p>Valore Area (Euro) = volume lordo di progetto (mc) x valore unitario (€/mc).</p> <p>500 mc. x 130 Euro/mc.= 65.000 Euro</p> <p><u>Rimane inoltre assoggettato ad ICI il valore catastale presunto dell'abitazione preesistente demolita parzialmente, dalla data di inizio lavori, salvo i casi di esclusione previsti per legge (Abitazione Principale).</u></p> <p><u>Zone Produttive - Agroindustriali - Commerciali</u></p> <p>Valore : Il valore dell'area è determinato dalla superficie coperta di progetto oggetto nuova costruzione, dalla data di inizio lavori di demolizione della porzione di fabbricato preesistente, fino alla data di ultimazione lavori del nuovo fabbricato, o se antecedente fino alla data di accatastamento o fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.</p> <p>Es: Lotto di mq. 1.500 ricadente in Zona Territoriale omogenea D1 – Produttiva di Completamento ubicato nel Capoluogo, con Sc massima (superficie coperta massima) = 50% della superficie fondiaria, con fabbricato artigianale preesistente di mq. 500 e con parziale demolizione di mq.. 300, e nuova costruzione di unità immobiliare di superficie coperta di progetto di mq. 400.</p> <p>Calcolo valore area edificabile:</p> <p>Valore Area (Euro) = superficie coperta di progetto di nuova costruzione (mq.) x valore unitario (€/mq).</p> <p>400 mq. x 260 Euro/mq.= 104.000 Euro</p> <p><u>Rimane inoltre assoggettato ad ICI il valore catastale presunto dell'abitazione preesistente demolita parzialmente, dalla data di inizio lavori, salvo i casi di esclusione previsti per legge (Abitazione Principale).</u></p>

RECUPERO DI VOLUME ABITATIVO IN ZONA EAR	Valore : Il valore dell'area è determinato dalla volumetria lorda dei fabbricati oggetto di recupero edilizio, secondo gli interventi previsti dalle schede puntuali dell'Allegato C) delle NTA, dalla data di approvazione del Piano, ovvero dalla data di inizio lavori, fino alla data di ultimazione lavori dell'intero piano di recupero, o se antecedente fino alla data di accatastamento o fino alla data in cui il/i fabbricato/i sono comunque utilizzati.
---	---

AREE PERTINENZIALI (Appendice all'art. 4 comma 3) In caso di fabbricati residenziali con aree di pertinenza di dimensioni eccessive può essere assoggettata ad I.C.I. la porzione di volume in esubero da quella strettamente riconducibile all'area di pertinenza.

La massima superficie consentita come area pertinenziale non dovrà superare di 12 volte la superficie in pianta (superficie coperta) dell'immobile considerato.

In caso di aree maggiori è richiesto il frazionamento dall'area eccedente con creazione di nuovo/nuovi lotti. L'ICI sarà applicata alla volumetria desumibile dalla maggior area pertinenziale di risulta.

Dovrà necessariamente essere tenuto in considerazione il volume già realizzato in quanto, in caso di fabbricati sviluppati in altezza (condomini) può capitare che il volume realizzato abbia già sfruttato completamente la potenzialità edificatoria anche di un'area pertinenziale molto ampia. Nell'ipotesi di utilizzo di tutta o di parte della volumetria complessiva e residua della maggior area di pertinenza l'ICI sarà applicata solo sulla volumetria residua.

Le pertinenze dei fabbricati in Categoria D, se identificate da unico lotto o da lotti graffiati con il fabbricato, non vanno considerate ai fini ICI perché la rendita catastale di tali categorie comprende anche il valore, oltre che del fabbricato e degli impianti speciali, anche dell'area sottostante e circostante.

Il valore complessivo dell'immobile, moltiplicato per il tasso di rendimento che attualmente è pari al 2% determina la rendita catastale.

Va pertanto tenuto in considerazione quanto indicato come area pertinenziale nella determinazione della rendita del fabbricato.

Casi particolari con aree di pertinenza maggiori saranno valutati in funzione dell'effettiva potenzialità edificatoria residua del lotto.