

## Aree Fabbricabili (ICI 2011)

Per le **AREE FABBRICABILI** il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio 2011.

Con Delibera del Consiglio Comunale n.34 del 19/02/2009 il Comune di Fano ha definitivamente approvato il **nuovo Piano Regolatore della Città di Fano**.

Con **delibera della Giunta Comunale n.162 del 28/04/2011**, il Comune di Fano, ha approvato la definizione delle **Microzone** ai fini ICI, e le **nuove tabelle dei valori di mercato** attribuibili alle diverse aree edificabili, in base al piano approvato e ad ogni singolo comparto.

Tali valori rappresentano il minimo valore imponibile sul quale, secondo l'amministrazione comunale, calcolare l'imposta dovuta.

Si precisa che per stabilire il valore delle aree edificabili si dovrà seguire il seguente criterio:

1. Nell'ipotesi che si tratti di comparto edificatorio individuabile dall'annotazione STn\_Pnn (es. ST6\_P34), ricercare il valore di quel comparto sulla corrispondente **TABELLA C**. Ai predetti "valori medi" (€/mq) indicati per i comparti in questione, relativamente all'anno d'imposta 2011, non debbono essere apportate eventuali riduzioni in presenza di vincoli, ancorché espressamente indicati, in quanto la valutazione mediamente attribuita a ciascun comparto tiene nella giusta considerazione economica i vincoli eventualmente incidenti nel comparto medesimo;

I "valori medi" (€/mq) indicati per i comparti in questione sono "unitari" e pertanto, relativamente al calcolo del valore imponibile ai fini Ici "Aree edificabili", si deve utilizzare il predetto valore medio di riferimento per la superficie insistente nel comparto edificatorio, per l'aliquota Ici corrente, esemplificato come segue:

- $A = \text{superficie area edificabile all'interno del comparto} = \text{mq } 100$
- $B = \text{valore unitario del comparto (es. ST6_P34)} = \text{€/mq } 82,60$
- $C = \text{aliquota Ici anno 2011} = 7\% = 0,007$
- $\text{ICI } 2011 = A * B * C$
- $\text{ICI } 2011 = \text{mq } 100 * \text{€/mq } 82,60 * 0,007 = \text{€ } 57,82$

Nei comparti di progetto esistenti l'imposta va calcolata sulla base dell'effettiva zonizzazione definita dal piano e non sulla base del valore medio del comparto. Nei comparti di progetto con **CONVENZIONE** già stipulata e **FRAZIONAMENTI** catastali dei lotti edificabili avvenuto, l'imposta va calcolata sulla base del valore effettivo ottenuto dividendo il Valore medio tabellato per l'Indice medio (UT) e moltiplicato per l'Indice reale del lotto (desunto dalla Convenzione). L'ICI così determinata, relativa all'intero anno d'imposta 2011 per il terreno ricadente nel comparto, dovrà essere ripartita fra gli eventuali comproprietari in ragione delle diverse quote di proprietà, e, nell'ipotesi di pagamento in due distinte rate, in acconto ed a saldo, suddivisa in due valori di uguale importo.

2. Nell'ipotesi che si tratti di aree non ricadenti in comparti edificatori, ricercare i valori attribuiti dalla tabella B in base alla microzona (TABELLA A) e alla zonizzazione di piano d'interesse.

Nel caso in cui l'ICI dovuta per le predette aree edificabili risulti versata sulla base dei valori minimi di cui alla citata delibera, gli uffici comunali e/o loro concessionari non daranno luogo ad accertamenti per maggiore valore; ciò nella duplice ottica di evitare, per quanto possibile, accertamenti tributari e/o conseguenti contenziosi.

Entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno 2011 (per l'anno 2010) i proprietari delle aree edificabili nonché i titolari dei diritti sugli stessi (usufruttuari), i locatori finanziari e/o concessionari, sono tenuti a presentare all'ufficio tributi del Comune apposita denuncia relativa alla "variazione di destinazione urbanistica" intervenuta nel corso dell'anno 2010 da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.