

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI PAGNACCO

PROVINCIA DI UDINE



PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
DEL COMUNE DI PAGNACCO SECONDO
LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL
P.R.G.C. E AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA
COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)

ANNO 2007

PREMESSA:

La presente perizia di stima viene redatta nell'interesse dell'Amministrazione Comunale di Pagnacco al fine di determinare il valore minimo da attribuire alle aree fabbricabili per il calcolo dell'I.C.I. adeguandolo agli intervenuti mutamenti del mercato immobiliare con conseguenti ripercussioni sui valori delle aree edificabili.

Ulteriori motivi che hanno portato alla stesura della presente perizia, sono:

1. l'avvenuta adozione della variante n. 25 al P.R.G.C. con la quale sono state introdotte alcune nuove zonizzazioni precedentemente non previste ed il cui valore non era pertanto stato oggetto di stima;
2. Le modifiche apportate al regolamento Comunale sull'I.C.I. che hanno comportato un diverso concetto di terreno pertinenziale, con conseguente necessità di rivedere i valori delle aree che rivestono tale funzione.

Finalità

Oltre alle finalità già esposte nella precedente perizia di stima, che verranno per facilità di lettura comunque riportate, con il presente documento è stata operata una unificazione del territorio Comunale in sole due zone di valore, ciò soprattutto in funzione del fatto che il mercato negli ultimi anni ha operato un'omogeneizzazione dei valori distinguendo fondamentalmente tra le aree centrali, ben dotate di servizi, e le aree decentrate ove il collegamento alle reti di servizi risulta più difficoltoso e oneroso e dove i principali servizi alla popolazione sono più lontani.

Con il presente documento sono stati individuati i parametri per effettuare una corretta valutazione del valore dei terreni edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ed ai fini di consentire una miglior valutazione, da parte dell'amministrazione, è stata effettuata un'analisi generale della problematica.

Con questo documento si intende fornire uno strumento utile sia al funzionario responsabile del Tributo sia al contribuente con l'obiettivo di ridurre il più possibile il contenzioso.

I valori che vengono determinati hanno l'obiettivo di dare delle indicazioni al responsabile del procedimento che però possono essere adeguate in base ai criteri che verranno successivamente indicati nella presente perizia.

Nel procedere alla definizione dei valori che di seguito verranno esposti, sono state tenute in considerazione le disposizioni legislative in materia, particolarmente il D.Lgs. 30.12.1992 n° 504 e successive modifiche ed integrazioni. Sono state inoltre considerate la Circolare del Ministero delle Finanze n° 144/E del 26.05.1997 e la Circolare del Ministero delle Finanze n° 296 del 31 dicembre 1998.-

In particolare si segnalano le seguenti indicazioni procedurali

Come rilevasi anche dal fac-simile di regolamento suggerito nella circolare n. 101/E del 17 aprile 1998 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 27.4.1998) la fissazione, da parte

del comune, dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso che il comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel decreto legislativo n. 504/1992, secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio.

Ciò comporterà, fra l'altro, (e non è possibile disporre altrimenti) che: il contribuente può ben dichiarare, motivatamente, un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento ed il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato. Il Comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, potrà motivatamente procedere all'accertamento secondo i valori di perizia. Qualora il contribuente ritenga di non adeguarsi a detti valori di perizia ricorrendo avverso l'accertamento emesso, si procederà alla valutazione dell'effettivo valore dell'area. In questo caso, la stima potrà ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento.

In conclusione, i valori della presente perizia, pertanto, costituiscono la soglia minima, al di sotto della quale, può venire attivata la procedura di accertamento pur non vincolando l'amministrazione in caso di contenzioso.

Situazione urbanistica del Comune

Il Comune di Pagnacco è dotato di un P.R.G.C. (piano regolatore generale comunale) il quale individua, nell'ambito del territorio le aree edificabili, suddividendole in zone e sottozone omogenee, di appartenenza e stabilendo per ognuna di esse i parametri urbanistico - edilizi che ne consentono l'edificazione. Il P.R.G.C. individua inoltre il tipo di regime cui l'edificazione è assoggettata e le eventuali opere da realizzarsi a cura dei privati.

Per area fabbricabile, ai sensi dell'art. 36, D.L. 223/2006 convertito con L. 248/2006, si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità o a vincolo di esproprio (zone per attrezzature e servizi) e quelle destinate a finalità associative senza scopo di lucro e/o di pubblico interesse, non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili e vengono esentate dal versamento dell'imposta Comunale sugli immobili.

Nella tabella di stima vengono riportate le singole zone e sottozone urbanistiche ed i relativi parametri urbanistico edilizi tenuti in considerazione nella valutazione.

Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

Ai fini della valutazione, avendo riscontrato che i valori di mercato variano a seconda dell'ubicazione dei lotti e che, in tal senso sostanzialmente il territorio comunale è ripartito in due fasce di valori, ritenendo tale parametro influente ai fini della determinazione dei prezzi, oltre che in base ai parametri urbanistici (zone omogenee del P.R.G.C.) di cui in precedenza, il territorio comunale è stato suddiviso in due zone (zone centrali servite completamente e zone decentrate con maggior difficoltà di accesso ai servizi) valutando pertanto l'ubicazione dei terreni nel contesto del territorio Comunale, nonché il grado di fruibilità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi in generale.

Di seguito viene riportata la suddivisione operata.

<u>UBICAZIONE TERRITORIALE PER ZONA URBANISTICA</u>	PAGNACCO CASTELLERIO PLAINO ZAMPIS	MAROLINS, LAZZACCO MODOLETTO, FONTANABONA E ALTRE ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE
FOGLI CATASTALI DI RIFERIMENTO	10, 13, 14, 18, 19, 25 e 35	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9

ANALISI DEL VALORE DEI TERRENI

CAPO I AREE LIBERE

Le valutazioni sulle **aree libere** sono state effettuate tenendo conto dei seguenti principi:

1. un'area fabbricabile viene valutata normalmente per confronto con altre aree simili che siano state oggetto di compravendita;
2. il mercato pur offrendo in alcuni casi la possibilità di avere direttamente valori riferiti al mq., usualmente adotta la formula dell'acquisto "a corpo" trasformando il valore di un'area all'intero lotto oggetto di compravendita. In questo caso si possono ottenere solo valori complessivi per determinare aree fabbricabili e conseguentemente, più ampia, risulta la casistica su cui è possibile operare rendendo così più complessa la determinazione del giudizio di stima che si andrà a definire;
3. il giudizio di stima corretto, per i lotti liberi, nel caso in questione riferito al metro quadro di superficie, tenendo conto, per ogni singola zona urbanistica della specifica capacità edificatoria sia in termini di volume che di superficie, costituisce il miglior termine di confronto idoneo a valutare in modo equo tutte le aree edificabili, nella perizia sono indicati i relativi parametri;
4. in modo particolare si è tenuto in considerazione uno dei fattori che principalmente concorrono alla formazione del valore di mercato di un bene, ossia la "domanda e offerta", in quanto dovendo determinare un valore "medio" di mercato, la variabile determinata dalla domanda e dall'offerta del bene sul mercato viene a perdere ogni significato. Alla data odierna essa costituisce una variabile impercettibile, essendo il mercato in continua evoluzione;
5. in linea generale, e non particolare, si è considerato quale potrebbe essere il valore di trasformazione delle aree, ossia si è considerata la possibilità edificatoria delle stesse, mediante la costruzione di un "fabbricato ordinario";
6. per le aree molto piccole, anche residuali di aree edificabili, si è tenuto conto del valore che potrebbero assumere, in quanto complementari ad un'area confinante edificabile;
7. per ogni tipologia di area edificabile, si è presa in considerazione la sua destinazione d'uso urbanistica, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e dell'effettiva edificabilità dell'area, parametrandola agli indici di edificazione ammessi dal piano regolatore (volume edificabile, superficie copribile e altezza). Per le aree la cui localizzazione è specifica e non diffusa (ex lottizzazioni contraddistinte dalle sigle da B4 a B13, zone C, zona C4H4, zona C4H4/P, zona D2, zona D2H2, zona EQ e ambito della bressana, zona SDI, zona A/SSAD, ecc.), oltre ai citati parametri, meramente urbanistici, nella valutazione è stato preso in considerazione un ulteriore indicatore di valore che è costituito dall'esposizione e/o dalla "prestigiosità" che l'area riveste nel contesto urbano. Tale parametro, che a

parità di possibilità edificatoria, determina delle differenze di valore a volte anche sensibili, ha permesso di ricondurre agli effettivi valori di mercato (diversi tra loro a parità di condizioni) che si riscontrano tra le varie zone urbanistiche;

8. in linea di principio si è ritenuto di suddividere le aree, oltre che in base ai parametri urbanistici di cui in precedenza, in base alla loro ubicazione nel territorio riconducendolo a zone omogenee, nel contesto del territorio Comunale, sulla base del grado di fruibilità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché dei servizi in generale;
9. dovendo procedere alla valutazione di valori presunti delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., non potendo valutare singolarmente le aree in quanto tecnicamente impossibile, si è proceduto, in via prudenziale, alla determinazione di un valore "minimo", tale da rendere l'applicazione dell'imposta al cittadino più equa possibile e di salvaguardare nello stesso tempo quelle che sono le necessità dell'Amministrazione Comunale;
10. In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi è ridotta proporzionalmente, in base al rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato. L'ufficio tecnico trasmetterà all'ufficio tributi le comunicazioni di inizio e fine lavori con indicate le eventuali percentuali di ultimazione.

Criteria specifici della presente perizia relative ai lotti liberi

Si premette che buona parte dei valori riportati nella perizia di stima effettuata nell'anno 2006 sono tuttora attuali e non necessitano di essere variati, pertanto le valutazioni che questa Commissione ha operato, sono riferite a nuove introduzioni del P.R.G.C., aree precedentemente non prese in considerazione sebbene previste nel piano regolatore o valori che necessitano di palesi adeguamenti.

In particolare sono state apportate le seguenti modifiche o innovazioni:

11. Il valore delle aree è stato determinato suddividendo il territorio Comunale in due zone, le quali, per le loro caratteristiche, a parità di possibilità edificatorie, influiscono in maniera sensibile sul valore dei terreni.
12. Con la variante n. 25 è stata introdotta una nuova zonizzazione denominata VP, la quale individua le aree private destinate a verde, inedificabili e prive di indice fondiario e territoriale. Tali aree sono escluse dall'imposizione dell'ICI, fatta salva la zona VP posta entro la perimetrazione del comparto C6 la quale contribuisce alla volumetria ammissibile nel comparto con un indice territoriale pari a quello delle rimanenti aree edificabili in esso comprese e pertanto presenta un valore di mercato pari alle stesse. La zona VP anzidetta (comparto C6) diverrà inedificabile e priva di indice fondiario all'atto della convenzione e la possibilità edificatoria di tale

area dovrà essere trasferita ai singoli lotti. In tale momento essa verrà esclusa dall'imposizione dell'ICI ed il relativo valore verrà imputato ai lotti effettivamente edificabili incrementando il valore fissato dalla presente perizia, attualmente stimato con un indice pari ad 1 mc./mq., in base all'effettivo indice dei lotti.

13. Nel nuovo regolamento ICI, è stata modificata la definizione di area di pertinenza, in particolare sono considerate pertinenze l'area su cui insiste il fabbricato e le aree contermini, anche distinte catastalmente con diversi numeri mappali, fino alla concorrenza di mq. 1200.00 per ogni unità abitativa. In considerazione di ciò e delle modifiche normative apportate dalla variante 25, si è reso necessario rivedere i valori delle zone A7 e BO al fine di adeguarli alle effettive possibilità edificatorie ammesse dallo strumento urbanistico e con particolare attenzione al fatto che esse costituiscono comunque pertinenza dei fabbricati esistenti.
Si ritiene opportuno prevedere che la segnalazione delle situazioni pertinenziali soggette alla franchigia di mq. 1200.00 venga operata direttamente da parte degli interessati dandone comunicazione all'ufficio tributi.
14. Sono stati rivisti i valori di alcune aree edificabili, al fine di renderli più aderenti agli attuali valori di mercato. In particolare sono stati rivisti i valori delle zone B2 soggette a convenzione, della zona C4H4 e della zona D2.
15. Sono stati individuati i valori delle aree ricadenti nelle zone di nuova introduzioni o le cui possibilità edificatorie sono mutate in seguito alla variante n. 25 al P.R.G.C..
16. Sono stati introdotti alcuni valori relativi ad aree già esistenti, ma precedentemente non valutate in quanto già edificate; ciò nell'ipotesi di eventuali frazionamenti finalizzati al ricavo di nuove aree edificabili libere.
17. I valori delle nuove aree soggette a convenzione (zone soggette a concessione convenzionata e zone soggette a P.R.P.C.), sono stati determinati sulla scorta dei valori di aree edificabili equivalenti. Nelle more della stipula della convenzione il valore è stato opportunamente ridotto del costo di urbanizzazione dell'area e quindi, trattandosi di una riduzione indicativa, opportunamente arrotondato. Il costo delle urbanizzazioni è stato desunto dai valori indicati dalle tabelle regionali relative all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, allegata al D.P.G.R. 0139/Pres del 29/04/1997, ciò anche al fine di avere un parametro oggettivo di riferimento. In particolare per le zone soggette a concessione convenzionata la riduzione è stata operata sulla scorta dell'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione primaria, mentre per le zone soggette a P.R.P.C. la riduzione è stata operata assommando i valori relativi all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

CAPO II AREE GIÀ EDIFICATE

Le valutazioni sulle **aree già edificate** sono state effettuate tenendo conto dei consolidati parametri già adottati in sede delle precedenti perizie che vengono di seguito riportati:

1. Nel caso di un'area già utilizzata a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili ai fini ICI, indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici. Conseguentemente anche i terreni ricadenti nelle zone agricole o comunque esclusi dal pagamento dell'imposta in parola, qualora edificati, vengono considerati edificabili nel caso siano oggetto degli interventi edilizi indicati al punto successivo.
2. Il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili di un'area già edificata, in base al valore del terreno è previsto dalla normativa esclusivamente nel caso di interventi edilizi sull'immobile, rilevanti e tali da far supporre l'impossibilità del contemporaneo utilizzo dell'immobile stesso (es. art. 31 lett. C) e d) della L. 457/78 ora sostituito dal D.Lgs. 380/2001);
3. le edificazioni nel territorio comunale nel corso degli anni, sono avvenute in maniera disomogenea, in particolare, sino ad una certa data la distinzione tra zone edificabili e zone agricole non era prevista, pertanto, allo stato attuale vi sono immobili a destinazione residenziale o produttiva che insistono su aree che il vigente PRGC classifica come agricole ed alle volte in edificabili;
4. l'intento e la finalità di questa stima è, tra l'altro, a parità di condizioni, quello di non creare disparità nell'applicazione dell'imposta tra i vari contribuenti;
5. stante la premessa di cui al punto precedente, si è ritenuto corretto che la valutazione delle aree edificate, da effettuarsi nei casi esposti al punto 1 del presente capo (ed in seguito ripresi ulteriormente), venga effettuata, per le edificazioni residenziali ricadenti nelle zone A, B1 (edificate), ambito della Bressana (parte edificata), zone E ed F, in base alla volumetria effettiva autorizzata desunta dal progetto approvato;
6. come per le aree libere, anche in questo caso, si è tenuto in considerazione solo parzialmente di uno dei fattori che principalmente concorrono alla formazione del valore di mercato di un bene, ossia la "domanda e offerta", in quanto dovendo determinare un valore "medio", la variabile determinata dalla domanda e dall'offerta del bene sul mercato viene a perdere parte del suo significato, essendo il mercato in continua evoluzione;
7. il mercato non offre valori riferiti al mc., generali per i singoli edifici, ma bensì solo valori complessivi pertanto, trattandosi di stima per interventi di ristrutturazione, si è ritenuto opportuno che la valutazione dell'area venga effettuata ritenendo la capacità edificatoria del lotto pari alla volumetria di progetto ed applicando a tale volumetria un valore al mc. desunto, sia dalla conoscenza del mercato immobiliare, sia dalla determinazione a posteriori della capacità edificatoria necessaria alla realizzazione ex novo del medesimo intervento;
8. anche in questo caso quindi vale il principio di stima del valore di trasformazione

delle aree, ossia si è considerata la possibilità edificatoria delle stesse determinata sulla scorta di quanto sopra esposto, mediante la costruzione di un "fabbricato ordinario";

9. seguendo il principio di cui sopra, si è ottenuto il risultato di assoggettare all'imposta l'effettiva capacità edificatoria finale del lotto (edificazione a lavori ultimati) su cui ricade il fabbricato oggetto di lavori, evitando così al cittadino il pagamento di imposte in eccesso, nel caso di lotti non completamente saturi ed allo stesso tempo permettendo all'Amministrazione di ottenere i giusti introiti nel caso di lotti edificati in misura superiore a quanto ammesso dalle vigenti norme urbanistiche. Tale principio, oltre a risultare equo nella gestione del rapporto cittadino – amministrazione, consente di evitare sperequazioni tra i contribuenti;
10. anche in questo caso si è ritenuto di suddividere le aree, oltre che in base ai parametri di cui in precedenza, anche in base alla loro ubicazione nel territorio riconducendolo a zone omogenee, sulla base del grado di fruibilità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché dei servizi in generale;
11. analogamente a quanto operato per le valutazioni del capo I, si è proceduto, inoltre in via prudenziale, alla determinazione di un valore "medio" comunque nel rispetto della congruità dei valori, tale da rendere l'applicazione dell'imposta al cittadino più equa possibile salvaguardando nello stesso tempo quelle che sono le necessità dell'Amministrazione Comunale. Sempre analogamente a quanto operato per le valutazioni del capo I, in particolare al punto 10, la parzializzazione di valutazione è applicabile nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992. In questo caso il valore dell'area fabbricabile oggetto di imposizione viene determinata quale rapporto tra la volumetria dell'unità immobiliare oggetto di intervento e l'intera volumetria del fabbricato.

Criteria specifici della presente perizia relative ai lotti edificati

Si premette che buona parte dei valori riportati nella perizia di stima effettuata nell'anno 2006 sono tuttora attuali e non necessitano di essere variati, pertanto le valutazioni che questa Commissione ha operato sono riferite a nuove introduzioni del P.R.G.C., aree precedentemente non prese in considerazione, sebbene previste nel piano regolatore o valori che necessitano di palesi adeguamenti.

In particolare sono state apportate le seguenti modifiche o innovazioni:

12. Il valore delle aree è stato determinato suddividendo il territorio Comunale in due zone, le quali, per le loro caratteristiche, a parità di possibilità edificatorie, influiscono in maniera sensibile sul valore;
13. Sono state ridefinite le aree edificate soggette a valutazione in base all'esistente nei casi di interventi sugli edifici di cui al punto 2 del presente capo. In particolare sono state individuate, ai presenti fini, le aree ricadenti nelle zone ove i paramenti edificatori sono ampiamente disattesi a causa della vetustà dell'edificato o dell'assenza di indici specifici. Esse ricadono sostanzialmente in zona A, B1 edificate, E ed F, come riportato nella specifica tabella dei valori facente parte della presente perizia. Per le rimanenti zone si considerano i valori delle aree libere.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Correttivi da applicare

Fermo restando il principio che sono sempre fatti salvi eventuali maggiori valori dichiarati dalle parti (, successioni, divisioni, comunicazioni, dichiarazioni, ecc.), ai valori indicati nella presente perizia potranno motivatamente essere applicati i seguenti correttivi.

Il valore delle aree è stato determinato sulla scorta della possibilità edificatoria ammessa dal P.R.G.C.. Nel caso delle zone C, con convenzione stipulata, il valore è stato determinato ipotizzando l'indice fondiario finale dei lotti. **Qualora tale indice fondiario, in sede di approvazione dello strumento urbanistico di grado subordinato, dovesse discostarsi dalla previsione operata, il relativo valore dovrà essere ridotto o aumentato proporzionalmente alla differenza di indice effettivamente attribuito al lotto. L'ufficio tecnico provvederà a comunicare all'ufficio tributi tali scostamenti.**

Oltre a determinare il valore al metro quadro del terreno, è necessario fornire alcune indicazioni al funzionario responsabile del Tributo per l'utilizzo di eventuali correttivi.

La legge istitutiva dell'I.C.I. prevede:

Per le aree fabbricabili, il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilita', alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Deve inoltre essere tenuto in considerazione che il valore di mercato varia sensibilmente se sulla particella esistono dei vincoli oppure se la particella richiede lavori di adattamento oppure presenta forme particolarmente ridotte o un'orografia che comprometta in tutto o in parte l'edificazione.

Per permettere al funzionario responsabile del Tributo una valutazione omogenea dei diversi casi, si ritiene utile fornire alcune indicazioni:

- Si ritiene che il valore di riferimento possa essere ridotto, al massimo del 30%, per la sola area strettamente interessata, nel caso in cui il terreno sia in zona di servitù di passaggio di: reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, linee elettriche, ecc), viabilità e/o distanza dai corsi d'acqua;
- Si ritiene di poter ridurre il valore, al massimo del 70% se la conformazione del fondo impedisce l'edificazione in base ai parametri urbanistici, tale riduzione si applicherà all'intero lotto in misura proporzionale alla possibilità edificatoria non usufruibile;
- Il valore di riferimento potrà essere ridotto, al massimo del 30% nel caso invece di una semplice limitazione all'edificazione, tale riduzione si applicherà all'intero lotto, in misura proporzionale alla effettiva limitazione.-

Qualsiasi versamento di imposta che goda delle riduzioni di cui sopra dovrà essere accompagnato dalla dichiarazione di variazione ICI, dalla quale si desuma in maniera inequivocabile (relazionando dettagliatamente e quantificando analiticamente) i motivi della riduzione ed i criteri adottati per quantificare la misura del minor versamento.

Per quanto riguarda gli aspetti fisici si possono individuare, sebbene a solo titolo esemplificativo:

- *lavori di adattamento del terreno dovuto a forti pendenze*
- *difficoltà di accesso*
- *forma della particella particolarmente ridotta o irregolare.*

I parametri di cui sopra sono applicabili anche cumulativamente (ma non sommandole), salvo il caso in cui rientrino tra i lotti esclusi dall'ICI di cui in seguito, non possono portare all'azzeramento del valore (es. di applicazione cumulativa: terreno del valore di €/mq. 100.00, viene ridotto del 70% determinando un valore di $100.00 - (100.00 \times 0.70) = \text{€/mq. } 30.00$; cumulando a questo punto un'ulteriore riduzione del 30% si determina un valore di $30.00 - (30.00 \times 0.30) = \text{€/mq. } 21.00$ al quale verrà poi applicata l'imposta).

Eventuali casi particolari di terreni da assoggettarsi a riduzione del valore, per motivi diversi da quelli riportati, potranno essere valutati singolarmente su specifica e motivata e documentata richiesta del proprietario al Responsabile dell'ufficio tributi. La richiesta di riduzione verrà valutata dal responsabile dell'ufficio tributi, previo parere dell'ufficio tecnico.

Lotti valutati con criteri particolari.

Fermo restando il limite di pertinenza esente per i primi 1200.00 mq. fissato dal regolamento Comunale sull'I.C.I.. La valutazione dei terreni ricadenti nelle seguenti aree, apparentemente oltremodo bassa, è stata operata tenendo in considerazione la complementarietà con le edificazioni preesistenti; in particolare:

- per le **zone A**, in quanto aree libere urbanisticamente, ma che per norme di P.R.G.C., sono da considerarsi complementari al/ai fabbricati cui fanno riferimento, costituendone completamente non ampiamente usufruibile ai fini edificatori.
- per le **zone BO**, in quanto aree per la maggior parte a completamento di fabbricati esistenti, appartenenti a zone residenziali costituendone, anche esse, completamente non ampiamente usufruibile ai fini edificatori.

Lotti esclusi dall'I.C.I.

Sono da considerarsi esclusi dal dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili i terreni aventi le seguenti caratteristiche:

- Salvo diverse previsioni legislative i lotti pertinenziali di edifici esistenti come definiti dal regolamento Comunale sull'I.C.I. (i primi 1200 mq. ricadenti in area edificabile di lotti contigui all'abitazione, ivi compresa la superficie del mappale sui cui insiste l'abitazione stessa);
- Lotti ricadenti in aree per attrezzature o servizi, aree a verde pubblico o comunque soggetti a vincoli preordinati all'esproprio che ne impediscano l'edificazione.
- Lotti destinati a finalità associative senza scopo di lucro e/o di pubblico interesse purchè ricadenti tra le zone urbanistiche individuate come tali nella tabella allegata alla presente perizia.

• **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Le successive considerazioni, relative ai valori della perizia stilata nell'anno 2006, sono da considerarsi adottate anche in sede della presente perizia in quanto i valori sono stati stabiliti avendo a base preesistenti valori per aree simili già precedentemente stimate.

Si riportano di seguito le considerazioni all'epoca effettuate.

Negli ultimi anni, in conseguenza della vetustà del P.R.G.C., e della scarsità di aree messe a disposizione con le sue successive varianti, si è verificato un sensibile incremento dei prezzi di vendita delle aree edificabili. Tale situazione deve essere imputata alla forte domanda di terreni a fronte di un'offerta sempre più ridotta. In questo contesto del mercato immobiliare l'incremento di valore dei terreni è stato "esponenziale" rendendo così, in arco di tempo estremamente limitato, assolutamente inadeguati i valori delle aree precedentemente individuati dall'Amministrazione Comunale ai fini ICI.

L'analisi dell'andamento dei prezzi, predisposta dall'ufficio tecnico, per agevolare i lavori della commissione, è indicativa del valore attribuito, nell'ultimo periodo, alle aree edificabile ed agli edifici, in fase di compravendita.

A causa della forte richiesta attuale, e della pressochè assente offerta, si è determinato, nell'ultimo periodo in questione, un forte squilibrio del mercato immobiliare con un conseguente aumento indiscriminato dei valori di compravendita. La scheda predisposta dall'ufficio fotografa pienamente tale situazione e quindi, pur individuando i prezzi di mercato "medi" del periodo in considerazione, essa non viene ritenuta dalla commissione rappresentativa dei "normali prezzi di mercato" in quanto riferita ad un arco temporale breve e non rappresentativo del reale andamento del mercato immobiliare.

Sulla base delle conoscenze e della esperienze professionali dei membri della commissione composta dall'assessore delegato, da liberi professionisti dei quali un membro della commissione censuaria provinciale e da un agente immobiliare, è stata effettuata un'attenta analisi dei "normali prezzi di mercato" della "zona" intendendo con questo termine non solo il territorio del Comune di Pagnacco che, tra l'altro, ha in questo periodo un numero di scambi ridotto, ma anche le zona limitrofe che presentano caratteristiche simili al territorio in questione.

Da quanto sopra espresso e considerato, si è proceduto alla determinazione dei valori delle aree, le cui risultanze sono riportate nell'allegato fascicolo.

LA COMMISSIONE

Ing. Tancredi FABRO

.....

Ing. Italo COCCOLO

.....

p.i. Luigi DEL FABBRO

.....

geom. Bruno GANZINI

.....

geom. Gabi Barbara PELOSO

.....