

AREE

FABBRICABILI

(DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO COMUNALE)

DISPOSIZIONI LEGISLATIVE SULLE AREE FABBRICABILI

D. LGS. 504/1992

Art. 2 - Definizione di fabbricati e aree.

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

Art. 5 - Base imponibile

5. 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 edificabilità, 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.

6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato.

LEGGE 248/2005

Art.11-quaterdecies. Interventi infrastrutturali, per la ricerca e per l'occupazione

16. Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

DL. 223-2006 – convertito con L. 248/06

Art. 36. Recupero di base imponibile

2. Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area e' da considerare fabbricabile se 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.

T.U. EDILIZIA DPR. 380/2001

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO I.C.I. AREE FABBRICABILI (Del. C.C. 186 del 16/11/1998)

Il Comune di Venezia, nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita ai sensi dell'art. 59 comma 1°lett. G D. Lgs. 446 del 15/12/1997, ha disciplinato, **al fine della autolimitazione del potere di accertamento**, i criteri per la determinazione del valore venale nel seguente modo:

<u>VIA = (SA x IF x VMC) x KA - ONERI</u>	<p>VIA = Valore imponibile dell'area; SA = Superficie dell'area in mq; IF = Indice di fabbricabilità ricavabile dal "certificato di destinazione urbanistica" o come da allegato agli atti di compravendita; VMC = Valore al metro cubo delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona territoriale omogenea; KA = coefficiente di adeguamento; ONERI = Costo per la sistemazione dell'area</p>
--	--

I VMC (espressi in €/mc) per le aree fabbricabili (escluse quelle artigianali ed industriali) sono i seguenti:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terraferma: <ul style="list-style-type: none"> Fascia "A" € 180,00 Fascia "B" € 108,00 Fascia "C" € 72,00 ▪ Venezia Centro Storico: <ul style="list-style-type: none"> Fascia unica € 361,00 ▪ Lido: <ul style="list-style-type: none"> Fascia "A" € 147,00 Fascia "B" € 103,00 Fascia "C" € 59,00 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pellestrina: <ul style="list-style-type: none"> Fascia unica € 74,00 ▪ Murano: <ul style="list-style-type: none"> Fascia unica € 121,00 ▪ Burano, Mazzorbo e Torcello: <ul style="list-style-type: none"> Fascia unica € 74,00 ▪ Sant'Erasmus, Vignole e altre isole lagunari: <ul style="list-style-type: none"> Fascia unica € 33,00
---	---

I VMC (espressi in €/mq) per le aree artigianali e industriali sono i seguenti:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aree industriali di Marghera: <ul style="list-style-type: none"> Fascia unica € 61,00 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aree industriali in altre zone del territorio comunale e artigianali per tutto il territorio comunale: <ul style="list-style-type: none"> Fascia unica € 30,00
--	---

Determinazione delle zone territoriali omogenee.

Nell'area della terraferma sono state individuate tre distinte zone omogenee:

1 - Zona centrale A che interessa il centro urbano di Mestre.

2 - Zona periferica B che interessa tutto il centro di Marghera e i centri urbani periferici che si dipartono dal centro di Mestre e si estendono nella fascia agricola.

3 - Zona rurale C che interessa tutto il resto del territorio a destinazione prevalentemente agricola.

La fascia A è costituita dall'area centrale di Mestre caratterizzata da sufficiente dotazione di servizi e infrastrutture ed è perimetrata a sud dalla stazione ferroviaria, a ovest dalla linea ferroviaria Mestre - Treviso con un rispetto di 100 metri, a nord ovest dalla rete stradale urbana che costeggia il cimitero, a nord da via San Donà, a est da via Ca' Rossa proseguendo con via Amerigo Vespucci e collegandosi infine con via Costa.

La fascia periferica B comprende le frange delle aree centrali di Mestre, tutte le frazioni, il centro urbano di Marghera oltre una fascia della zona industriale di via della Libertà, i centri di Favaro, Gazzera, Chirignago, Catene, Zelarino, ecc.

La perimetrazione di questa fascia coincide con la rete viaria urbana della terraferma oltrepassata di una fascia di 50 metri verso la zona C per garantire l'omogeneità delle infrastrutture esistenti che corrono lungo la rete viaria, con le strade extraurbane, i canali e le linee ferroviarie.

L'isola del Lido è suddivisa in tre zone omogenee in senso trasversale alla sua estensione:

La fascia A corrispondente all'area centrale dell'isola caratterizzata dalla presenza degli arenili attrezzati pubblici e privati;

La fascia B che si estende a sud dall'inizio dei murazzi fino al centro di Malamocco compreso e a nord dalla fine dei cimiteri alla diga foranea di San Nicolò;

La fascia C che si estende dalle aree agricole dopo Malamocco fino alla diga foranea degli Alberoni.

I coefficienti di adeguamento KA per le zone omogenee sono i seguenti:

Per le aree fabbricabili (escluse quelle artigianali ed industriali) con valore venale determinato a mc (Vmc) e per le aree artigianali e industriali con valore venale determinato a mq (Vmq):

(KA = 0.9) per l'area fabbricabile sprovvista di opere di urbanizzazione primaria si considera il 90% del valore di base della relativa zona omogenea.

(KA = 0.7) per l'area fabbricabile la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata si considera il 70% del valore base della relativa zona omogenea.

(KA = 0.3) per l'area che, per la sua attitudine si presta ad essere utilizzata a scopi edificatori, ma la cui superficie non raggiunge la dimensione del lotto minimo fabbricabile o la cui conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica o è soggetta ad un piano attuativo di iniziativa pubblica e simili, si considera il 30% del valore base riferito alla zona omogenea.

(KA = 0.3) per l'area fabbricabile che, situata in posizione attigua alle aree agricole, viene data in affitto da ente non commerciale, ex art. 87, lett. c del Testo Unico delle Imposte sui Redditi svolgente attività di interesse pubblico, ad un coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale che presenti i requisiti previsti dall'art. 3 del presente Regolamento, si considera il 30% del valore base riferito alla zona omogenea.

(KA = decrescente da 0.1 a 0.0) per l'area ricadente su zone con destinazione pubblica in attesa di esproprio si considera imponible il 10% del valore base riferito alla zona omogenea. Dopo i primi 5 anni si considera il 5% del valore base, dopo 10 anni il valore è pari a zero.

(KA = 0) per le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili", per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico - amministrativa sono inedificabili, di fatto non hanno valore impositivo. Ai fini della dichiarazione, tali terreni devono quindi essere indicati nella sezione terreni.

Per le aree fabbricabili (escluse quelle artigianali ed industriali) con valore venale determinato a mc (Vmc) è stato deliberato un ulteriore KA:

(KA = 0.9) per l'area fabbricabile la cui superficie superi i 2000 mq si considera il 90% del valore base della relativa zona omogenea.

In presenza dei rispettivi presupposti è possibile applicare più coefficienti di riduzione (Ka) moltiplicandoli tra loro.

Si considerano fabbricabili anche le aree sulle quali sono in corso attività di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ampliamento, ai sensi della Legge 457/1978.

(Mod 28-02-07)