



COMUNE DI VENEZIA

SETTORE TRIBUTI

REGOLAMENTO ICI AREE FABBRICABILI

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 186 del 16/11/98

REGOLAMENTO ICI AREE FABBRICABILI

Art. 1

Fonti del potere regolamentare

La disciplina del presente Regolamento, ai fini dell'applicazione dell'Ici alle aree fabbricabili per le quali il Comune di Venezia è soggetto attivo di imposta, integra le norme corrispondenti del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, in forza delle previsioni di cui agli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n.446, con riguardo alle materie indicate nelle lettere a), f) e g) dell'art. 59.

Art. 2

Aree fabbricabili pertinenziali

1. Le aree costituenti pertinenza di fabbricato non sono tassabili autonomamente. Detto carattere pertinenziale è accertato all'atto del rilascio della concessione edilizia.
2. Le aree costituenti pertinenza di fabbricato perdono tale carattere e sono perciò tassabili come aree fabbricabili dalla data in cui è rilasciata la concessione edilizia per edificare sulle stesse.
3. Per accertare il carattere pertinenziale delle aree poste a servizio di fabbricati già esistenti si fa riferimento alle risultanze catastali, salva la possibilità di prova contraria.

Art. 3

Aree fabbricabili utilizzate da coltivatori diretti

1. Un'area fabbricabile è considerata terreno agricolo ai fini dell' ICI, *ai sensi dell'art. 2, lett. b, del D. L.vo 30/12/92 n. 504*, quando sussistono le seguenti condizioni:
 - possesso e conduzione da parte di un coltivatore diretto o imprenditore agricolo persona fisica che espliciti tale attività a titolo principale, ai sensi dell'art. 9, comma1, del D. L.vo 30/12/92 n. 504;
 - iscrizione di tale soggetto negli elenchi comunali di cui all'art. 11 della legge n. 9/63 e soggezione al relativo obbligo assicurativo;
 - persistenza sul terreno dell' utilizzo agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura, alla silvicoltura ed all'allevamento di animali, ai sensi dell'art. 2, lett. b, del D. L.vo 30/12/92 n. 504.

2. Il beneficio, già spettante ai sensi del primo comma, permane anche qualora il titolare, già coltivatore diretto, non eserciti più l'attività per raggiunti limiti d'età, purché essa sia continuata dalla moglie o dai figli, che siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli.

Art.4 **Zone omogenee**

1. Il territorio comunale è suddiviso per zone omogenee individuate secondo parametri rispondenti a perimetrazioni fisico-geografiche, a dotazioni di infrastrutture e servizi, alle previsioni di sviluppo della strumentazione urbanistica vigente.
2. Sono individuati i seguenti ambiti territoriali:
 - la città antica di Venezia,
 - l'isola di Murano,
 - le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello,
 - l'isola di Sant' Erasmo, Vignole e le altre isole lagunari,
 - la penisola del Cavallino divisa in due zone omogenee A e B,
 - l'isola del Lido divisa in tre zone omogenee A, B e C,
 - l'isola di Pellestrina,
 - la Terraferma divisa in tre zone omogenee A, B e C.
3. L'area della terraferma, in dipendenza della omogeneità e disomogeneità delle realtà territoriali, è divisa in tre zone costituite da aree comprendenti rispettivamente: consolidati centri abitati centrali, centri periferici di espansione, vaste aree agricole.
 - 3.1 Le tre distinte zone omogenee sono così individuate:
 - a) zona centrale A che interessa il centro urbano di Mestre,
 - b) 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 zona agricola,
 - c) zona C che interessa tutto il resto del territorio a destinazione prevalentemente agricola.
 - 3.2 La zona A è costituita dall'area centrale di Mestre ed è delimitata 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 per via Amerigo Vespucci e collegandosi infine con via Costa.
 - 3.3 La zona periferica B comprende le frange delle aree centrali di Mestre, tutte le frazioni, il centro urbano di Marghera oltre ad una fascia della zona industriale di via della Libertà, i centri di Favaro, Dese, Gazzera, Chirignago, Catene, Zelarino.

Il perimetro di questa zona corrisponde alla rete viaria urbana della terraferma

più una fascia di 50 metri verso la zona C per garantire l'omogeneità delle infrastrutture esistenti.

4. Nella penisola del Cavallino il territorio è diviso in due zone:
 - a) zona A litoranea che include anche i centri abitati di Ca' Savio, Cavallino, Faro Valle Dolce;
 - b) zona B retrostante che include il resto del territorio che si affaccia verso la laguna e i centri di Treporti e Ca' Ballarin.Al di fuori dei centri abitati il confine della zona A corrisponde alla Via Fausta, più una fascia di 50 metri verso la laguna.
5. L'isola del Lido è suddivisa nelle seguenti tre zone omogenee in senso trasversale alla sua estensione:
 - a) zona A corrispondente all'area centrale dell'isola caratterizzata dalla presenza degli arenili attrezzati pubblici e privati;
 - b) zona 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;
 - c) zona C che si estende dalle aree agricole dopo Malamocco fino alla diga foranea degli Alberoni.
6. Gli altri ambiti territoriali (città antica di Venezia, isola di Murano, isole di Burano Mazzorbo e Torcello, isola di sant'Erasmo e altre isole lagunari, isola di Pellestrina) in considerazione dell'omogeneità di dotazione di infrastrutture e servizi, di previsioni urbanistiche e di caratteristiche fisico-geografiche, corrispondono a singole zone omogenee.
7. Le zone Artigianali costituiscono un gruppo unitario con caratteristiche omogenee in tutto il territorio comunale.
8. Le zone Industriali invece si distinguono secondo che appartengano alla zona Industriale di Marghera, considerata di maggior pregio, oppure ad altre parti del territorio comunale.
9. Le allegate planimetrie che rappresentano geograficamente la sopra esposta suddivisione territoriale, fanno parte integrante del presente regolamento.

Art. 5

Metodologia di calcolo del valore venale ai fini della limitazione del potere di accertamento

1. Per la determinazione del valore venale minimo da assumere per il calcolo dell'imposta, onde evitare l'azione accertatrice, salvo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 3, si procede nel seguente modo:
 - a) Per le aree fabbricabili, escluse le aree artigianali e industriali, il valore venale è determinato a mc costruibile con la seguente formula per coefficienti moltiplicatori:

VVA = [**SA** moltiplicato **IF** moltiplicato **VMC** moltiplicato **KA**] detratti gli **Oneri**
dove:

VVA = Valore venale dell'area

SA = Superficie dell'area in mq

IF = Indice di fabbricazione mc/mq

VMC = Valore al metro cubo delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona omogenea

KA = Coefficiente ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento di cui all'articolo 7

Oneri = Costi documentati per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, comprensivi del costo dell'eventuale bonifica

- b) Per le aree artigianali e industriali il valore è determinato a mq con la seguente formula per coefficienti moltiplicatori:

$$\mathbf{VVA} = [\mathbf{SA} \text{ moltiplicato } \mathbf{VMQ} \text{ moltiplicato } \mathbf{KA}] \text{ detratti gli } \mathbf{Oneri}$$

dove:

VVA = Valore venale dell'area

SA = Superficie dell'area in mq

VMQ = Valore al metro quadro delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona territoriale omogenea

KA = Coefficiente ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento di cui all'articolo 7

Oneri = Costi documentati per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, comprensivi del costo dell'eventuale bonifica

Art. 6

Valori venali per zone omogenee

1. I valori venali per zone omogenee valutati al 1° gennaio 1998 sono i seguenti:

- a) *Per le aree fabbricabili (escluse quelle artigianali e industriali) con valore venale determinato a mc (Vmc)*

Terraferma (valori espressi in £/mc)

<u>Fascia A</u>	<u>Fascia B</u>	<u>Fascia C</u>
350.000	210.000	140.000

Venezia centro storico (valori espressi in £/mc)

<u>Fascia unica</u>
700.000

Cavallino (valori espressi in £/mc)

<u>Fascia A</u>	<u>Fascia B</u>
115.000	85.000

Pellestrina (valori espressi in £/mc)

<u>Fascia unica</u>
145.000

Lido (valori espressi in £/mc)

<u>Fascia A</u>	<u>Fascia B</u>	<u>Fascia C</u>
285.000	200.000	115.000

Murano (valori espressi in £/mc)

Fascia unica

235.000

Burano, Mazzorbo e Torcello (valori espressi in £/mc)

Fascia unica

145.000

Sant'Erasmo, Vignole e altre isole lagunari (valori espressi in £/mc)

Fascia unica

65.000

b) Per le aree artigianali e industriali con valore venale determinato a mq (Vmq)

Aree industriali di Marghera (valori espressi in £/mq)

Fascia unica

120.000

Aree industriali in altre zone del territorio comunale e artigianali per tutto il territorio comunale (valori espressi in £/mq)

Fascia unica

60.000

2. I valori venali delle aree fabbricabili sono desunti tra l'altro da indagini dirette presso gli operatori del settore immobiliare, dall'analisi delle dichiarazioni o comunicazioni dei contribuenti e dalle rilevazioni presso la Conservatoria dei valori degli atti immobiliari di compravendita o di esproprio, tenendo conto dell'incidenza del valore delle aree sul valore di mercato degli immobili di nuova costruzione.
3. Qualora il valore venale in comune commercio di un'area fabbricabile, indicato nel rogito notarile o in altri atti, pubblici o privati, di trasferimento o di costituzione di diritti reali, risultasse maggiore di quello come sopra determinato, l'imposta dovrà essere calcolata, nei successivi periodi, sul valore ivi indicato.

Art. 7

Coefficienti di adeguamento

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

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

- **(KA = 0.9)** si considera il 90% del valore base della relativa zona omogenea per l'area fabbricabile sprovvista di opere di urbanizzazione primaria.
- **(KA = 0.9)** si considera il 90% del valore base della relativa zona omogenea per l'area fabbricabile la cui superficie superi i 2.000 mq.

- **(KA = 0.7)** si considera il 70% 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.
- **(KA = 0.3)** si considera il 30% del valore base riferito alla zona omogenea 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.
- **(KA = 0.3)** si considera il 30% del valore base riferito alla zona omogenea 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.
- **(KA = decrescente da 0.1 a 0.0)** si considera imponibile il 10% del valore base riferito alla zona omogenea per l'area ricadente su zone con destinazione pubblica, in attesa di esproprio. Dopo i primi cinque anni dalla soggezione al vincolo, si considera imponibile il 5% del valore base, dopo dieci anni il valore è pari a zero.
- **(KA = 0)** non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili", per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico - amministrativa sono inedificabili di fatto.

b) Per le aree artigianali e industriali con valore venale determinato a mq (Vmq):

- **(KA = 0.9)** si considera il 90% del valore base della relativa zona omogenea per l'area fabbricabile sprovvista di opere di urbanizzazione primaria.
- **(KA = 0.7)** si considera il 70% 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.
- **(KA = 0.3)** si considera il 30% del valore base riferito alla zona omogenea 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.
- **(KA = 0.3)** si considera il 30% del valore base riferito alla zona omogenea 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.
- **(KA = decrescente da 0.1 a 0.0)** si considera imponibile il 10% del valore base riferito alla zona omogenea per l'area ricadente su zone con destinazione pubblica, in attesa di esproprio. Dopo i primi cinque anni dalla soggezione al vincolo, si considera imponibile il 5% del valore base, dopo dieci anni il valore imponibile è pari a zero.
- **(KA = 0)** non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone

fabbricabili", per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico - amministrativa sono inedificabili di fatto.

2. I valori di ciascun coefficiente (KA) di cui al precedente comma possono essere cumulati se sussistono i rispettivi presupposti.
3. 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 erranee, incomplete o infedeli, il Comune notificherà ad esso motivato avviso di accertamento.

Art. 8

Rimborso ICI per aree non più fabbricabili

1. Per le aree divenute inedificabili, spetta il diritto al rimborso dell'imposta pagata negli ultimi cinque anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. La domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di cinque anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate al vincolo di inedificabilità.
2. Sono dovuti interessi del 2,5% per semestre compiuto, decorrenti dall'assoggettamento a vincolo.

Art. 9

Commissione per le aree fabbricabili

1. È istituita la Commissione per le aree fabbricabili con il compito di formulare proposte, su richiesta dell'Assessore ai Tributi, per:
 - ◆ aggiornare le zone omogenee in relazione alla strumentazione urbanistica di nuova formazione,
 - ◆ aggiornare i valori delle aree in riferimento ai valori di mercato,
 - ◆ aggiornare i coefficienti di riduzione in base all'esperienza acquisita,
 - ◆ applicare, ove necessario, un ulteriore coefficiente di adeguamento con il quale tenere conto di situazioni particolari,
 - ◆ aggiornare il regolamento
2. La Commissione è composta dal dirigente del Settore Tributi quale coordinatore, dai dirigenti dei Settori dell'Edilizia Privata di Mestre e Venezia, dal dirigente del Settore Urbanistica, dal dirigente del settore Patrimonio e dal responsabile dell'Ufficio ICI.

RELAZIONE

(allegata al Regolamento ICI Aree Fabbricabili)

Determinazione dei valori delle aree fabbricabili

Criteri per la suddivisione del territorio del Comune di Venezia per ambiti territoriali ai fini della determinazione del valore delle aree fabbricabili per il pagamento dell'I.C.I.

La specifica caratterizzazione naturale del territorio del Comune è il primo parametro che ha condizionato le scelte di suddivisione determinando una corrispondenza ad ambiti territoriali storicamente riconosciuti:

- Venezia centro storico,
- Isole lagunari distinte in - isola di Murano, - isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, - isola di Sant'Erasmus, Vignole e altre isole lagunari,
- Litorali distinti in penisola del Cavallino, isola del Lido, isola di Pellestrina,
- Terraferma.

All'interno di questi ambiti territoriali si è proceduto ad una suddivisione per zone omogenee individuate secondo parametri rispondenti a perimetrazioni fisico-geografiche, a dotazioni di infrastrutture e servizi, alle previsioni di sviluppo della strumentazione urbanistica vigente e alla valutazione economica sui valori immobiliari presenti sul territorio.

Per la città antica di Venezia l'omogeneità dei parametri rilevati (estesa dotazione di servizi e insignificante previsione di sviluppo edilizio degli strumenti urbanistici vigenti) comporta una classificazione unitaria senza suddivisioni interne, quindi un'unica zona omogenea.

Per le isole lagunari, negli ambiti territoriali - isola di Murano, - isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, - isole di Sant'Erasmus, Vignole e altre isole lagunari, valgono le stesse considerazioni sviluppate per la città antica.

Nella fascia litoranea sono state individuate tre distinte realtà territoriali chiaramente perimetrata da elementi naturali, corrispondenti da sud est a sud ovest alla penisola del Cavallino, al Lido e all'isola di Pellestrina.

Nella penisola del Cavallino il territorio è stato diviso in due zone:

1. una zona A litoranea che include anche i centri abitati di Ca' Savio, Cavallino, Faro Valle Dolce;
2. una zona B retrostante che include il resto del territorio che si affaccia verso la laguna e i centri di Treporti e Ca' Ballarin.

Al di fuori dei centri abitati la suddivisione tra le zone A e B è determinata dalla Via Fausta oltrepassata verso la laguna da una fascia di 50 metri.

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

1. una zona A corrispondente all'area centrale dell'isola caratterizzata dalla presenza sul lato verso il mare degli arenili attrezzati pubblici e privati;
2. una zona B che si estende a sud dall'inizio dei murazzi fino al centro di Malamocco compreso e a nord dalla fine dei cimiteri fino alla diga foranea di San Nicolò;
3. una zona C che si estende dalle aree agricole dopo Malamocco e termina con la diga foranea degli Alberoni.

L'isola di Pellestrina, in considerazione dell'omogeneità di dotazione di infrastrutture e servizi, di previsioni urbanistiche e di caratteristiche fisico-geografiche, corrisponde ad una singola zona omogenea.

Per l'area della terraferma la classificazione delle zone omogenee è articolata in dipendenza della disomogeneità delle realtà territoriali, costituite da consolidati centri abitati centrali, centri periferici di espansione e da vaste aree agricole.

Sempre in questa porzione di territorio gli elementi perimetrali caratterizzanti gli ambiti non sono sempre coincidenti con gli elementi naturali che caratterizzano le altre realtà territoriali, ma devono essere ritrovati tra "barriere" costituite da strade, ferrovie, canali o altro che costituiscono elementi di discontinuità del tessuto urbano.

In questo ambito territoriale sono state individuate tre distinte zone omogenee:

1. una zona centrale A che interessa il centro urbano di Mestre,
2. una 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. una 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.

Le zone Artigianali costituiscono un gruppo unitario con caratteristiche omogenee in tutto il territorio comunale.

Le zone Industriali invece si distinguono a seconda che appartengano alla zona Industriale di Marghera, considerata di maggior pregio per gli operatori del settore immobiliare, oppure ad altre parti del territorio comunale.

Le allegate planimetrie rappresentano geograficamente quanto sovraesposto.

Determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili

Il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n° 504 "Riordino della finanza

degli Enti Territoriali a norma dell'articolo 4 della Legge 23 ottobre 1992 n° 421", stabilisce all'articolo 5 comma 5° che: "Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, 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".

Il valore imponibile dell'area fabbricabile, nel rispetto di quanto stabilito dalla Legge, può essere espresso:

1. Per le aree fabbricabili, escluse le aree artigianali e industriali, il valore imponibile è determinato a mc costruibile con la seguente formula per coefficienti moltiplicatori:

$$\text{Via} = [\text{Sa} \times \text{If} \times \text{Vmc} \times \text{Ka}] - \text{Oneri}$$

dove:

Via = Valore imponibile dell'area

Sa = Superficie dell'area in mq

If = Indice di fabbricazione mc/mq

Vmc = Valore al metro cubo delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona omogenea

Ka = Coefficiente ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento

Oneri = Costo per la sistemazione dell'area da applicarsi previa verifica dei costi dichiarati dall'interessato

2. Per le aree artigianali e industriali il valore è determinato a mq con la seguente formula per coefficienti moltiplicatori:

$$\text{Via} = [\text{Sa} \times \text{Vmq} \times \text{Ka}] - \text{Oneri}$$

dove:

Via = Valore imponibile dell'area

Sa = Superficie dell'area in mq

Vmq = Valore al metro quadro delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona territoriale omogenea

Ka = Coefficiente ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento

Oneri = Costo per la sistemazione dell'area da applicarsi previa verifica dei costi dichiarati dall'interessato

Procedimento per la determinazione del valore base per le aree

fabbricabili **(basato sui valori immobiliari)**

L'elemento fondamentale per addivenire alla valutazione del valore imponibile delle aree, con l'esclusione di quelle artigianali e industriali , è la determinazione del valore dell'area a mc fabbricabile (Vmc).

Tale valore è stato desunto attraverso le interviste presso gli operatori immobiliari, l'analisi delle autodenunce dei cittadini contribuenti e le rilevazioni presso la Conservatoria dei valori dagli atti immobiliari di compravendita o di esproprio.

Il valore così determinato è stato poi confrontato con i valori desunti dal prezzo di mercato dell'unità edilizie di nuova costruzione.

Infatti il valore delle aree è strettamente legato al valore di mercato degli immobili su di essa edificati.

Per determinare il valore delle aree fabbricabili partendo dal valore dei fabbricati si è fatto riferimento all'incidenza percentuale che ha il costo dell'area rispetto al valore delle singole unità immobiliari.

Per determinare tale incidenza si è proceduto attraverso analisi sulla base di dati rilevati sul mercato immobiliare ed esperienze riportati in studi, ricerche e analisi effettuate direttamente o da istituti di ricerca .

Secondo quanto è emerso le incidenze percentuali si possono riassumere in aliquote comprese tra un valore massimo 0,40 per le aree urbane centrali e un valore minimo 0,16 per le aree di periferia; queste diverse incidenze sono giustificate dal fatto che come è facilmente intuibile le aree fabbricabili hanno un diverso valore rispetto alla loro localizzazione sul territorio.

I dati dei valori medi di mercato a mq di superficie lorda commerciale desunti sulla base di rilevazioni dirette sul territorio comunale sono ordinariamente variabili tra un valore massimo attestabile di £6.000.000 e uno minimo di £1.900.000.

Questi valori sono stati parametrati rispetto alla loro presenza sul territorio individuando quattro aree in cui l'incidenza del costo del terreno risulta omogenea:

- area centrale cui si possono associare il centro storico di Venezia, il centro di Mestre e le aree centrali dell'isola del Lido.
- aree semicentrali
- aree di cerniera tra centro e periferia
- aree di periferia

Rispetto a questa suddivisione sono stati attribuiti i parametri di incidenza sul valore di mercato al metro quadro del valore delle relative aree. Per passare dal valore al metro quadro al valore a metro

cubo si è convenzionalmente diviso per una altezza pari a tre metri. Considerato che il valore delle aree è anche strettamente legato sia agli indici di fabbricabilità che alla sua superficie sono stati associati altri parametri di correzione ai valori così ottenuti :

- 1- per indice di fabbricabilità di 1 mc/mq
- 0.9- per indice di fabbricabilità di 2 mc/mq
- 0.8- per indice di fabbricabilità di 3 mc/mq
- 1.2- per terreni aventi una superficie inferiore ai 2.000 mq.

Il territorio comunale quindi è stato diviso in zone omogenee ottenendo una serie di zone facenti riferimento ad altrettanti valori unitari di fabbricati ed applicando le aliquote precedentemente determinate da cui si ricavano i rispettivi valori delle aree fabbricabili delle zone prese in esame.

num.	AREE	valori medi rilevati al mq.	incidenza aree	valore aree al mc.	valore minimo al mc. *	valore ordinario al mc. **	valore massimo al mc
1	Venezia Centro Storico fascia unica A	L. 6.000.000	40%	L. 800.000		L. 800.000	
2	Mestre zona centrale fascia A	L. 3.500.000	40%	L. 466.667		L. 466.667	
3	Mestre zona semi- centrale fascia B	L. 2.750.000	32%	L. 293.333	L. 249.333		L. 299.200
4	Mestre zona periferica fascia C	L. 2.250.000	24%	L. 180.000	L. 153.000		L. 183.600
5	Lido zona centrale fascia A	L. 3.500.000	40%	L. 466.667		L. 466.667	
6	Lido zona semi- centrale fascia B	L. 2.500.000	32%	L. 266.667	L. 226.667		L. 272.000
7	Lido zona periferica fascia C	L. 2.000.000	16%	L. 106.667	L. 90.667		L. 108.800
8	Cavallino zona centrale fascia A	L. 2.500.000	24%	L. 200.000	L. 170.000		L. 204.000
9	Cavallino zona semi- centrale fascia B	L. 2.000.000	16%	L. 106.667	L. 90.667		L. 108.800
10	Murano	L. 3.250.000	32%	L. 346.667		L. 294.667	
11	Burano	L. 2.750.000	24%	L. 220.000		L. 187.000	
12	Pellestrina	L. 2.750.000	16%	L. 146.667		L. 146.667	
13- 14	S. Erasmo e isole minori	L. 1.900.000	16%	L. 101.333		L. 101.333	

* valori corrispondenti a indici di fabbricabilità \geq 3mc/mq

** valori corrispondenti a indici di fabbricabilità \leq 1mc/mq per lotti inferiori ai 2000 mq

N.B.: le caselle non compilate sono corrispondenti a valori non significativi.

Il risultato di questo confronto ha dato esito positivo nel senso

che i valori ottenuti sono praticamente omogenei.

Valori al metro cubo delle aree fabbricabili per zone omogenee riferiti agli anni 1997- 98

1. Per le aree fabbricabili (escluse quelle artigianali e industriali) i valori (Vmc) sono i seguenti:

Terraferma (valori espressi in £/mc)

Fascia A	Fascia B	Fascia C
350.000	210.000	140.000

Venezia centro storico (valori espressi in £/mc)

Fascia unica
700.000

Cavallino (valori espressi in £/mc)

Fascia A	Fascia B
115.000	85.000

Pellestrina (valori espressi in £/mc)

Fascia unica
145.000

Lido (valori espressi in £/mc)

Fascia A	Fascia B	Fascia C
285.000	200.000	115.000

Murano (valori espressi in £/mc)

Fascia unica
235.000

Burano, Mazzorbo e Torcello (valori espressi in £/mc)

Fascia unica
145.000

Sant'Erasmus, Vignole e altre isole lagunari (valori espressi in £/mc)

Fascia unica
65.000

2. Per le aree artigianali e industriali i valori (Vmq) sono i seguenti:

Aree industriali di Marghera (valori espressi in £/mq)

Fascia unica
120.000

Aree industriali in altre zone del territorio comunale e artigianali per tutto il territorio comunale (valori espressi in £/mq)

Fascia unica
60.000

I valori degli anni precedenti al 1997 sono stati calcolati con una riduzione forfettaria variabile dal 5 al 10% annuo, salvo eventuali arrotondamenti alle mille lire e sono riportati nello schema Allegato A.

Coefficienti di adeguamento

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

1. Per le aree fabbricabili (escluse quelle artigianali e industriali) con valore imponibile determinato a mc (V_{mc})
 - **($K_a=0.9$) si considera il 90%** del valore base della relativa zona omogenea per l'area fabbricabile sprovvista di opere di urbanizzazione primaria.
 - **($K_a=0.9$) si considera il 90%** del valore base della relativa zona omogenea per l'area fabbricabile la cui superficie superi i 2.000 mq.
 - **($K_a=0.7$) si considera il 70%** del valore base della relativa zona omogenea per l'area fabbricabile la cui fabbricabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.
 - **($K_a=0.3$) si considera il 30%** del valore base riferito alla zona omogenea 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.
 - **($K_a=0.1$) si considera il 10%** del valore base riferito alla zona omogenea per l'area ricadente su zone con destinazione pubblica.
 - **($K_a=0$) non hanno valore impositivo** le aree che pur ricadendo in

“zone fabbricabili”, per effetto dell’esistenza di vincoli di natura giuridico - amministrativa sono inedificabili di fatto.

2. Per le aree artigianali e industriali con valore imponibile determinato a mq (Vmq)

- **(Ka=0.9) si considera il 90%** del valore base della relativa zona omogenea per l’area fabbricabile sprovvista di opere di urbanizzazione primaria.
- **(Ka=0.7) si considera il 70%** del valore base della relativa zona omogenea per l’area fabbricabile la cui fabbricabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.
- **(Ka=0.3) si considera il 30%** del valore base riferito alla zona omogenea 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.
- **(Ka=0.1) si considera il 10%** del valore base riferito alla zona omogenea per l’area ricadente su zone con destinazione pubblica.
- **(Ka=0) non hanno valore impositivo** le aree che pur ricadendo in “zone fabbricabili”, per effetto dell’esistenza di vincoli di natura giuridico - amministrativa sono inedificabili di fatto.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE TRIBUTI RAG. CAV. ROMANO CANELLA

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA ARCH. FRANCO BORTOLUZZI

I DIRIGENTI DEL SETT. EDILIZIA PRIVATA ING. AFRO MASSARO E ING. LORENZO CABRELLE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO ARCH. SANDRO BORIN

LA FUNZIONARIA RESPONSABILE DELL'UFFICIO ICI SIG.RA PAOLA SCABORO

ALLEGATO A

Valori imponibili per zone omogenee anni 1994- 96

Terraferma (valori espressi in £/mc)

<i>Anno</i>	<i>Fascia A</i>	<i>Fascia B</i>	<i>Fascia C</i>
1994	280.000	168.000	112.000
1995	300.000	180.000	120.000
1996	320.000	192.000	128.000

Venezia centro storico (valori espressi in £/mc)

<i>Anno</i>	<i>Fascia unica</i>
1994	560.000
1995	600.000
1996	640.000

Cavallino (valori espressi in £/mc)

<i>Anno</i>	<i>Fascia A</i>	<i>Fascia B</i>
1994	100.000	75.000
1995	105.000	78.000
1996	110.000	82.000

Pellestrina (valori espressi in £/mc)

<i>Anno</i>	<i>Fascia unica</i>
1994	130.000
1995	135.000
1996	140.000

Lido (valori espressi in £/mc)

<i>Anno</i>	<i>Fascia A</i>	<i>Fascia B</i>	<i>Fascia C</i>
1994	240.000	170.000	96.000
1995	255.000	180.000	102.000
1996	270.000	190.000	108.000

Murano (valori espressi in £/mc)

<i>Anno</i>	<i>Fascia unica</i>
1994	200.000
1995	210.000
1996	220.000

Burano, Mazzorbo e Torcello (valori espressi in £/mc)

<i>Anno</i>	<i>Fascia unica</i>
1994	130.000
1995	135.000
1996	140.000

Sant'Erasmus, Vignole e altre isole lagunari (valori espressi in £/mc)

<i>Anno</i>	<i>Fascia unica</i>
1994	60.000
1995	62.000
1996	64.000

Aree industriali di Marghera (valori espressi in £/mq)

<i>Anno</i>	<i>Fascia unica</i>
1994	96.000
1995	104.000
1996	112.000

Aree industriali in altre zone del territorio comunale e artigianali per tutto il territorio comunale (valori espressi in £/mq)

<i>Anno</i>	<i>Fascia unica</i>
1994	48.000
1995	52.000
1996	56.000