

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

I coefficienti di riduzione sotto elencati devono essere applicati al valore venale unitario (Euro/mq. o Euro/mc.) determinati ai fini I.C.I. per la fascia e zona territoriale omogenea cui appartiene il lotto (vedasi tabelle).

N.	MOTIVO	VALORE DI MERCATO AREA
1	Terreni non autonomamente edificabili (vedasi ulteriori spiegazioni qui sotto)	Riduzione tra il 10% ed il 90%
2	Lotti minimi costituiti da terreni appartenenti a più proprietari	Riduzione 10%
3	Difficoltà nell'ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione, per cause documentabili ed indipendenti dalla volontà dei contribuenti	Riduzione 25%
4	Lotti con vincoli tali da richiedere che il progetto edilizio venga approvato anche dalla competente soprintendenza	Riduzione 10%
5	Mancanza di urbanizzazioni in aree definite urbanizzate nel PRG (zone B)	Riduzione 5%
6	Lotti residenziali scarsamente appetibili per condizioni dell'intorno (area con edifici fatiscenti, vicinanza a complessi produttivi fonti di inquinamento acustico o di altra natura, vicinanza alla linea ferroviaria, all'autostrada)	Riduzione 20%
7	Lotti residenziali vicini a strade di grande traffico	Riduzione 20%
8	Lotti in cui vi è la necessità di costituire servitù di passaggio su altri terreni al fine di assicurare l'accesso, lotti con accesso angusto	Riduzione 10%
9	Lotti con servitù (di passaggio, di elettrodotto, di acquedotto) o con fasce di rispetto che rendono più difficile l'edificazione	Riduzione 10%
10	Lotti con servitù (di passaggio, di elettrodotto, di acquedotto) o con fasce di rispetto che non permettono di sfruttare appieno la volumetria edificabile:	Sulla base del volume effettivamente edificabile
11	Lotti la cui edificazione implica costi superiore alla media	Riduzione 15%
12	Lotti soggetti ad allagamenti	Riduzione 10%
13	Difficoltà nella determinazione dei reali proprietari delle aree dovute a liti pendenti	Riduzione 15%
14	Terreni parzialmente saturi ma autonomamente edificabili (vedasi ulteriori spiegazioni qui sotto)	Sulla base del volume effettivamente edificabile

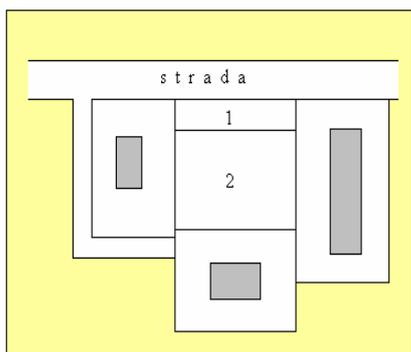
Terreni non autonomamente edificabili: criteri di scelta per la riduzione percentuale del valore

Vi sono, all'interno delle diverse zone omogenee, piccoli lotti di terreno che, pur essendo da considerare come edificabili presentano, in realtà, scarse o nulle possibilità edificatorie.

E' il caso, ad esempio, di piccole aree, di particelle in cui l'edificazione è impossibilitata dalla mancanza della necessaria distanza dai confini, ecc.

Va anzitutto considerato che queste aree sono, a tutti gli effetti, soggette ad ICI ma il loro valore di mercato non potrà essere quello di un terreno in cui non vi è alcun ostacolo all'edificazione.

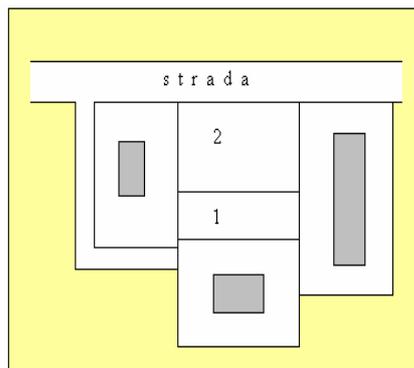
Distinguiamo, a questo proposito, i seguenti casi:



Il primo esempio immagina un terreno (lotto 1), che si affaccia su una strada ed è antistante un'area (lotto 2), autonomamente edificabile.

Il lotto 1, pur essendo di piccole dimensioni, ha un cospicuo valore perché costituisce l'unico accesso possibile al lotto 2.

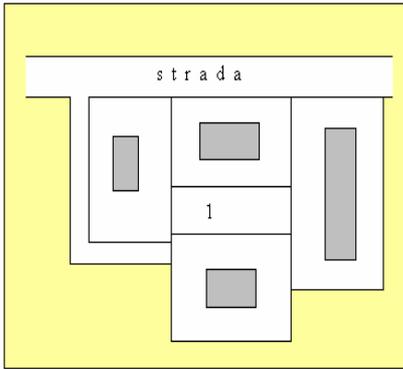
Si prevede, per questi casi, una riduzione del valore di mercato pari al **10%**.



In quest'esempio, invece, il lotto 1 è retrostante il lotto 2.

Pertanto potrà essere utilizzato solo per aumentare le possibilità edificatorie del lotto 2.

Si prevede una riduzione del valore di mercato pari al **20%**.



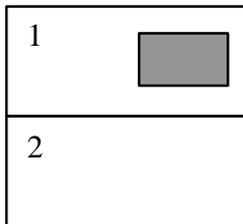
Il terzo esempio mostra il caso di un piccolo lotto di terreno inserito in un contesto già edificato.

Il valore del terreno varierà in funzione delle condizioni del contesto: se gli edifici circostanti sono ville o villini, in cui è ipotizzabile che, per l'ampliamento di uno di essi venga chiesta l'acquisizione del lotto in oggetto (o almeno la cessione della sua volumetria edificabile), si può pensare che il terreno possieda comunque un valore, che si prevede sia il **50%** del valore medio di mercato.

Se, invece, l'intorno è costituito da fabbricati di difficile ampliamento, come i fabbricati intensivi, il valore del lotto è da considerarsi pressoché nullo. Si prevede allora un abbattimento pari al **90%** del valore di mercato.

Le percentuali di riduzione previste al presente paragrafo andranno utilizzate solo per terreni inseriti in zone omogenee in cui l'attività edificatoria è subordinata al solo rilascio della concessione edilizia e, nei primi due casi, anche solamente qualora siano diversi i proprietari dei due lotti edificabili.

Terreni parzialmente saturi



I due terreni in figura, appartenenti allo stesso proprietario, sono ubicati in una zona omogenea il cui indice di edificabilità è pari a 1,5 mc./mq.

Sul lotto 1, di 500 mq., vi è un edificio di 900 mc.

Il lotto 2, di 500 mq., è invece ancora da edificare.

Qualora il proprietario volesse procedere all'edificazione sul lotto 2 potrebbe trovarsi nella situazione in cui non gli viene riconosciuta la possibilità di edificare tutta la volumetria consentita dall'indice perché il terreno risulta parzialmente saturato dalla costruzione posta sul lotto confinante.

Si prevede di tener conto di questa situazione anche ai fini I.C.I., calcolando il valore dell'area sulla base del residuo edificabile, secondo il seguente calcolo:

dimensioni complessive del lotto: $500 + 500 = 1.000 \text{ mq.}$

volumetria edificabile: $1.000 \times 1,5 = 1.500 \text{ mc.}$

volumetria ancora realizzabile: $1.500 - 900 = 600 \text{ mc.}$

Il valore dell'area andrà quindi calcolato come se su di essa si potessero realizzare 600 mc..