

colti bensì come aree edificabili. L'unica eccezione è data dai terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale che siano condotti dagli stessi proprietari e sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Questi terreni, non potendo essere considerati aree fabbricabili per definizione legislativa, conservano comunque, sussistendo le condizioni indicate, il carattere di terreno agricolo e, quindi, per essi può operare l'esenzione originata dalla loro ubicazione in Comuni compresi nell'elenco allegato.

Non sono, altresì, interessati all'elenco i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali non vengano esercitate le attività agricole intese nel senso civilistico (art. 2135 del Codice Civile come modificato dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228), di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento di animali ed alle attività connesse dirette cioè alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese quelle dirette alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero alla ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. Appartengono a questo primo gruppo i terreni normalmente inutilizzati (cosiddetti terreni «incolti») e quelli, non pertinenziali di fabbricati, utilizzati per attività diverse da quelle agricole.

Non sono egualmente interessati all'elenco i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale: appartengono a questo secondo gruppo i piccoli appezzamenti (cosiddetti «orticelli») coltivati occasionalmente senza struttura organizzativa.

I terreni del primo e del secondo gruppo, non avendo il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione di legge, restano oggettivamente esclusi dal campo di applicazione dell'ICI.

N.B. Per la nozione di coltivatori diretti e di imprenditori agricoli a titolo principale vedasi la voce in questa Appendice "Area fabbricabile, fabbricato e terreno agricolo (definizione)".

#### Terreni incolti

Se non sono aree fabbricabili, sono esclusi dal campo di applicazione dell'ICI: vedasi la voce "Terreni agricoli (casi di esenzione)".

#### Valore degli immobili agli effetti dell'ICI

##### 1. Valore dei fabbricati

Per i fabbricati il valore è costituito dall'intera rendita catastale moltiplicata:

- per 100, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni) B (collegi, convitti, ecc.) e C (magazzini, depositi, laboratori, ecc.), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
- per 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, ecc.) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- per 34, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe).

Le rendite da assumere per l'anno 2001 sono quelle risultanti in catasto al 1° gennaio 2001, aumentate del 5 per cento. Si tenga presente che tali rendite annotate negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprendono l'aumento del 5 per cento.

Nella stragrande maggioranza dei casi (ovvero, laddove non sia stata annotata negli atti catastali, nel corso dell'anno 2000, una modificazione della rendita) il valore dell'immobile per l'anno 2001 sarà pari al valore del 2000.

#### NOTA

Le operazioni di moltiplicazione sopra illustrate vanno effettuate sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza né gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito, né il reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita catastale di una abitazione, aumentata del 5 per cento, è di lire 2.100.000 (euro 1.084,56) il valore sarà sempre di lire 210.000.000 (euro 108.455,95) sia che si tratti di dimora abituale del contribuente, sia che si tratti di unità immobiliare tenuta a disposizione, sia che si tratti di abitazione locata (si ricorda che i fabbricati sono soggetti ad ICI indipendentemente dalla loro destinazione ed indipendentemente dal fatto che siano utilizzati o meno).

##### 1.1 Fabbricati di interesse storico o artistico

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 29 ottobre

1999, n. 490, si assume la rendita (ovviamente, aumentata del 5 per cento), determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

Tale rendita, per poter quantificare il valore, va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nel gruppo D. Ciò, in quanto, con il sistema suddetto di determinazione della rendita, il fabbricato è stato assimilato ad una abitazione; ove poi si tratti di fabbricati appartenenti al gruppo D sforniti di rendita catastale, il valore è determinato in base alle modalità indicate nel successivo paragrafo 1.2.

##### 1.2 Fabbricati delle imprese

Fanno eccezione agli illustrati criteri di determinazione del valore sulla base della rendita catastale, i fabbricati interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale oppure ai quali sia stata attribuita la rendita, effettiva o "proposta", nel corso dell'anno 2001.

Per tali fabbricati il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

Si ricorda che il criterio di determinazione del valore sulla base dei costi contabilizzati si applica anche nel caso in cui detti fabbricati siano di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

#### 2. Valore delle aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio determinato 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.

#### 3. Valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli il valore è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75.

Il reddito dominicale da assumere per l'anno 2001 è quello risultante in catasto al 1° gennaio 2001, aumentato del 25 per cento. Si tenga presente che anche i redditi dominicali negli atti catastali non comprendono detto aumento.