



COMUNE DI
VILLE D'ANAUNIA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO
IM.I.S.

Art. 6 comma 6 L.P. 30.12.2014, n. 14

Modificata con deliberazione della Giunta comunale n. 19 di data 10.02.2022

Premessa

Le aree edificabili sono assoggettate all'Imposta immobiliare semplice – IM.I.S., tributo istituito con L.P. 30.12.2014. L'articolo 6 comma 4 della L.P. 30.12.2014, stabilisce che “la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino al verificarsi del presupposto d'imposta relativo al fabbricato stesso, ai sensi dell'articolo 5, comma 1. Il valore dell'area è quello in commercio al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta, salvo quanto disposto dai commi 5 e 6, tenuto conto dei criteri e dei parametri stabiliti dall'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504 del 1992.”

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 30.12.2014 n. 14, stabilisce che il Comune, con modalità e procedure disciplinate con regolamento, al fine di prevenire l'insorgenza del contenzioso deve determinare per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, tenendo anche in considerazione le dichiarazioni previste dal comma 5 del medesimo art. 6. Inoltre, deve determinare parametri e criteri, riferibili comunque all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504 del 1992, per la valutazione delle singole posizioni in sede di accertamento o di accertamento con adesione. La determinazione dei valori e dei criteri previsti da questo comma costituisce limitazione del potere di accertamento del Comune se l'imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato.

Il Regolamento per la disciplina dell'Imposta immobiliare semplice, adottato dal Commissario Straordinario in data 22.03.2016, all'art. 3, occupandosi delle aree edificabili, stabilisce che la Giunta Comunale deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 e s.m., come richiamato dallo stesso articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 che ha istituito l'IMIS.

La determinazione dei valori delle aree edificabili, e di eventuali abbattimenti di valore, qualora l'area edificabile presenti delle caratteristiche tali che non permettano o vincolino il suo utilizzo, risulta essere utile anche ai contribuenti al fine di avere dei parametri certi sui quali calcolare l'imposta, senza incorrere nel rischio di imbattersi in accertamenti tributari per aver, magari non volutamente, applicato condizioni errate. Anche per il passato i Comuni che ora costituiscono il nuovo Comune di Ville d'Anaunia, al fine di supportare i propri contribuenti al pagamento dei tributi locali, ICI, IMU e IMIS, relativamente alle aree edificabili, avevano adottato provvedimenti atti a definire valori e abbattimenti allo scopo di determinare la base imponibile delle aree fabbricabili. Tali disposizioni erano risultate essere un valido strumento che ha posto chiarezza e semplificazione nel rapporto tributario tra pubblica amministrazione e cittadini.

L'art. 6 della L.P. 14/2014, ai fini dell'applicazione dell'IMIS, definisce area edificabile quella utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per scopo edificatorio s'intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale. Sono esclusi dalla definizione di area edificabile i terreni a destinazione ur-

banistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati. Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile anche di unità edilizia definibile o definita come altro fabbricato. Dall'articolo suddetto emerge quindi che qualsiasi area che sia edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso, costituisce il presupposto d'imposta per il pagamento dell'IMIS. Il Piano regolatore Generale e le relative norme di attuazione indicheranno l'edificabilità dell'area; la destinazione d'uso dell'area, i vincoli ad essa posti contribuiscono invece a fissare il valore di quell'area.

Nel determinare i valori delle aree edificabili bisogna fare riferimento al D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 che ha istituito l'Imposta comunale sugli Immobili, alla quale la L.P. 14/2014 per molti aspetti fa riferimento. L'art. 5, comma 5 del D.Lgs 504/92, nel definire la base imponibile delle aree edificabili, afferma che il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:

1. alla zona territoriale di ubicazione;
2. all'indice di edificabilità;
3. alla destinazione d'uso consentita;
4. agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
5. ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Partendo dall'analisi del mercato immobiliare di Nanno, Tassullo e Tuenno di questi ultimi anni si può affermare che questo, rispecchiando il mercato immobiliare trentino, ha praticamente subito un arresto. Il settore si ritrova in una situazione di crisi con una sostanziale stagnazione del mercato. Il numero di atti di compravendita o donazione a cui fare riferimento per desumere i valori medi di mercato sono limitati.

Il Comune di Ville d'Anaunia, pur presentandosi omogeneo dal punto di vista economico, sociale e culturale, è composto da vari paesi che si differenziano tra loro per vastità del territorio, della popolazione in essa presente e per servizi offerti alla popolazione. Infatti, le frazioni presenti in esso sono otto: Nanno, Portolo, Tuenno, Tassullo, Campo, Rallo, Sanzenone e Pavillo. La frazione più abitata è Tuenno che risulta avere circa 2.300 abitanti, molto vicina al capoluogo di Valle ed è anche quella che offre più servizi alla gente che ci abita. L'ex Comune di Tassullo è composto da cinque frazioni di dimensioni piuttosto ridotte, caratterizzate dalla scarsa presenza di servizi. La stessa cosa vale per l'ex Comune di Nanno, formato da Nanno e Portolo. Pertanto, alcune frazioni possono essere considerate più vantaggiose dal punto vista abitativo rispetto alle altre per la dimensione, per i servizi offerti, ma anche per la loro posizione. I valori delle aree edificabili, a causa di questi aspetti, si possono differenziare all'interno del territorio comunale. Per tale motivo si propone di mantenere la suddivisione del territorio di Ville d'Anaunia in queste zone di ubicazione che corrispondono a:

1. Nanno e Portolo;
2. Campo Tassullo, Pavillo, Rallo, Sanzenone, Tassullo (differenziando però i valori delle aree di tipo residenziale)
3. Tuenno.

L'altro parametro a cui fare riferimento per fissare i valori delle aree edificabili è l'*indice di edificabilità* che è legato alla *tipologia dell'area edificabile*; tali parametri sono indicati tra quelli previsti dal comma 5 dell'art. 5 del D.lgs. 504/92 e possono essere valutati assieme. Innanzitutto, come già detto sopra il Comune di Ville d'Anaunia deriva dalla fusione di tre Comuni, ognuno dei quali aveva un proprio Piano regolatore generale, con varie tipologie di aree e con condizioni ben precise e diverse tra loro.

Nella determinazione dei valori delle aree edificabili, inoltre, si devono considerare diversi aspetti tra cui l'effettiva potenzialità edificatoria dell'area. La normativa con l'art. 11 quaterdecies, comma 16, D.L. n. 203 del 30.09.2005 e l'art. 36, comma 2, D.L. n. 223 del 04.07.2006, afferma il concetto che un'area edificabile è da considerarsi tale in base allo strumento generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione e adozione di strumenti attuativi del medesimo. Queste norme chiariscono che tutte le aree che hanno scopi edificatori sono aree edificabili e di conseguenza sono soggette alle imposte previste dalle leggi. La giurisprudenza, interpellata infinite volte su tali argomenti, è intervenuta con numerose sentenze, affermando il principio secondo il quale le aree sono considerate edificabili in base allo strumento generale adottato dal comune, ma devono essere differenziate dal punto di vista della loro valutazione a seconda della loro potenzialità edificatoria, che può essere immediata o futura. Pertanto, aree con caratteristiche diverse che determinano una potenzialità edificatoria diversa, devono essere valutate in modo diverso.

Quindi, oltre a fissare valori distinti in base alla tipologia di area, alla sua destinazione urbanistica e all'ubicazione della stessa, occorre individuare le percentuali di abbattimento del valore, qualora si sia in presenza di elementi che vincolano o limitano l'edificabilità dell'area.

In riferimento ai contenuti dell'articolo 5 comma 5 del D.Lgs n. 504/1992, come richiamati dall'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014, vengono definiti i criteri per le riduzioni da applicare ai valori venali definiti per le singole zone omogenee.

Aree edificabili destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici¹

Anche le aree edificabili destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici sono soggette all'Imposta immobiliare semplice. Il vincolo di destinazione per attrezzature e servizi pubblici preordina tali aree all'espropriazione. In alcuni casi però l'Ente può procedere all'acquisto dell'area a mezzo atto di compravendita.

Ciò premesso, si prende tuttavia atto che l'effettiva possibilità edificatoria di tali ambiti è correlata al grado di attuazione dei programmi in materia di opere pubbliche, posti in essere dall'Amministrazione comunale, compatibilmente con l'entità delle risorse finanziarie disponibili ai fini dell'espropriazione delle aree.

Considerata la variabile legata al tempo che intercorre tra la definizione di area edificabile destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici individuata all'atto dell'approvazione del P.R.G. ed il momento nel quale si procede all'effettiva attuazione dell'iniziativa pubblica, mediante

¹ Paragrafo completamente modificato con deliberazione della Giunta comunale n. 19 di data 10.02.2022

l'approvazione del progetto per dar corso alla successiva procedura di esproprio, o di compravendita si stabilisce il seguente abbattimento di valore:

- 95% fino all'approvazione definitiva del progetto dell'opera pubblica;

Resta inteso infatti che, dopo l'approvazione definitiva del progetto dell'opera pubblica, il valore che dovrà essere dichiarato e sul quale dovrà essere versato il tributo è il valore venale in comune commercio senza alcuna riduzione. Tale valore avrà effetto anche per gli anni precedenti a partire dall'entrata in vigore del P.R.G. per i quali l'Amministrazione procederà al conguaglio di quanto dovuto, attraverso l'emissione di apposito atto, senza l'applicazione di sanzioni ed interessi.

In merito alle aree edificabili destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici (soggette a vincolo di esproprio per pubblica utilità), fermo restando la assoggettabilità ad IMIS di dette aree, con l'inserimento dei commi 9 bis e 9 ter nell'art. 10 della L.P. 30.12.2014 n. 14, da parte dell'art. 18 comma 5 della L.P. 21/2015, vige l'obbligo per il Comune di effettuare il rimborso dell'Imposta immobiliare semplice - IM.I.S. versata dal contribuente nel caso in cui l'Ente pubblico non si sia attivato per l'acquisto dell'area, oppure in caso di stralcio dal piano regolatore generale dell'area, attribuendo ad essa una destinazione non edificabile.

Fasce di rispetto

I lotti ricadenti in fasce di rispetto stradale o cimiteriale o ferroviario sono da considerarsi aree utilizzabili a scopo edificatorio in base al Piano Regolatore Generale in quanto esse rilevano comunque ai fini della volumetria realizzabile. Tuttavia, vi possono essere dei casi ove il lotto ricada interamente in tali fasce. Conseguentemente il valore del lotto deve tener conto di tale peculiarità, vale a dire della pratica inedificabilità.

Pertanto:

- ***Fasce di rispetto cimiteriale***

Per le particelle fondiarie ricadenti interamente nelle fasce di rispetto cimiteriale posta la non edificabilità di fatto, ed in considerazione dell'esiguità dei casi, si propone la non applicazione dell'imposta IMIS.

Per le aree ricadenti parzialmente in tale fascia qualora sia possibile l'edificazione nella rimanente parte del lotto in questione verrà applicata la tassazione con i consueti criteri; quando ciò non fosse possibile si propone di accettare per la determinazione del giusto valore perizia asseverata.

- ***Fasce di rispetto stradale***

Per le particelle fondiarie ricadenti interamente nelle fasce di rispetto stradale, sulla base di quanto evidenziato dall'Ufficio Tecnico comunale ed in considerazione dell'esiguità dei casi, si propone la non applicazione dell'imposta IMIS.

Per le aree ricadenti parzialmente in tale fascia verrà applicata la tassazione con i consueti criteri. Nel caso in cui non fosse possibile utilizzare l'intera potenzialità edificatoria del lotto si propone di accettare per la determinazione del giusto valore perizia asseverata.

- ***Fasce di rispetto ferroviario***

Gli stessi criteri utilizzati per le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzati anche per le fasce di rispetto ferroviario. Pertanto, per le particelle fondiari ricadenti interamente nelle fasce di rispetto ferroviario, sulla base di quanto evidenziato dall'Ufficio Tecnico comunale, ed in considerazione dell'esiguità dei casi, si propone la non applicazione dell'imposta IMIS.

Per le aree ricadenti parzialmente in tale fascia, per la parte vincolata al rispetto ferroviario, quantificazione della percentuale di abbattimento può essere definita nel 60% fintanto che non venga rilasciato in nulla osta per l'eventuale edificazione.

Aree residenziali pertinenti inferiori al lotto minimo²

Come noto, nell'ambito delle **aree ad uso prevalentemente residenziale**, queste anche se di dimensione inferiori al lotto minimo, sono assoggettabili all'imposta in quanto qualificati come terreni edificabili ai sensi del Piano Regolatore Generale. Ogni Piano regolatore relativo agli ex Comuni di Nanno, Tassullo e Tuenno, prevede una superficie minima. Sia per Nanno, Tassullo e Tuenno essa corrisponde a 600 mq. Il PRG di Tuenno inoltre consente l'uso di lotti irregolari non modificabili purché la superficie a disposizione non sia inferiore al 25% rispetto a quella del lotto minimo prevista, quindi 450 mq. In questo caso, per lotto minimo deve essere considerata tale superficie.

Tuttavia, numerosi sono i casi in cui in adiacenza ad un fabbricato vi siano particelle fondiari di modica dimensione, che pur essendo a sé stanti hanno natura pertinente in quanto destinate in modo durevole a servizio del bene principale (stradina d'accesso, piazzale, giardino). Tali aree che conservano la propria individualità fisica e giuridica, mantenendo un autonomo regime giuridico rispetto al bene accessorio, risultano soggette all'imposta.

In tali casi si propone però di tener conto di tale peculiarità nella definizione del valore, che non può basarsi esclusivamente sull'indice di fabbricabilità, ma deve contemplare tutti gli altri vincoli previsti dagli strumenti urbanistici, nonché l'effettiva destinazione a servizio del bene principale.

Pertanto, per la particella fondiaria di proprietà di dimensione inferiore al 50% del lotto minimo previsto dai vigenti P.R.G. (mq. 300 ove non previsto), contigua ad un fabbricato classificato nel gruppo catastale A (abitazioni), che costituisce pertinenza del fabbricato stesso, si propone un consistente abbattimento del valore che può essere quantificato all'incirca al 95% del medesimo.

Le aree adiacenti ad un fabbricato di tipo abitativo che superano le predette dimensioni scontano la tassazione ai fini IM.I.S. in misura ridotta del 50% del valore attribuito.

² Paragrafo parzialmente modificato con deliberazione della Giunta comunale n. 19 di data 10.02.2022

Qualora il contribuente abbia denunciato/comunicato la pertinenzialità della area edificabile all'edificio, l'imposta non è dovuta. (principio sancito dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 19638/2009).

Affinché un'area sia considerata pertinenzialità all'edificio devono essere presenti le seguenti condizioni:

- Terreno attiguo al fabbricato;
- Coincidenza di titolarità sul terreno e sul fabbricato;
- Espressa volontà di destinazione dell'area a servizio del fabbricato;
- Oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che dimostri la volontà del titolare di considerare l'area pertinenziale; si rileva a questo fine:
 1. L'esistenza di opere (accessi al fabbricato, pavimentazione, rampe di accesso, recinzioni in muratura) e strutture accessorie soggette a titolo abilitativo;
 2. L'esistenza di spazi destinati a parcheggio o spazi ornamentali all'edificio (giardino, aiuole, ecc.)
- Destinazione durevole, non occasionale e temporanea;
- Proporzionalità tra area a servizio e superficie/volume del fabbricato;

Il Comune provvede alla verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi per considerare l'area esente in quanto pertinenziale al fabbricato.

Aree residenziali inferiori al lotto minimo

Per i lotti ricadenti nella tipologia di aree residenziali non pertinenti, nelle quali sono ammessi gli insediamenti residenziali e tutte le attività ad essi pertinenti, che non raggiungono la superficie del lotto minimo prevista dalle norme attuative dei Piani Regolatori Generali in vigore nel Comune di Ville d'Anania, è previsto un coefficiente di riduzione pari al 50% del valore finale.

Se il lotto risulta essere inferiore a mq. 150, il coefficiente di abbattimento è pari al 90% del valore finale.

Aree produttive inferiori al lotto minimo

Per le particelle fondiari ricadenti in zone produttive di superficie inferiore al lotto minimo, si propone un coefficiente di riduzione pari al 50% del valore finale, demandando eventualmente all'ufficio tecnico, per casi particolari, la stima di valori diversi, a seconda della dimensione del lotto, dell'ubicazione e di altri fattori che possono creare delle sperequazioni, utilizzando il calcolo in automatico.

Aree destinate prevalentemente alle attività economiche

Si considerano rilevanti ai fini dell'imposta, le aree che non fanno già parte di complessi industriali, artigianali, commerciali ecc., perché non incluse nella rendita catastale, in quanto risultano autonome rispetto alla particella edificale di tali immobili, regolarmente censiti.

In questo caso, il valore da attribuire all'area sarà rapportato alla residuale potenzialità edificatoria, rispetto a quella già utilizzata per la costruzione del complesso produttivo.

Trasferimento della potenzialità edificatoria

Nel caso un'area fabbricabile ceda totalmente la propria potenzialità edificatoria ad un'altra area, e tale cessione risulti iscritta dai Registri del Libro Fondiario, è prevista una riduzione del valore per l'area cedente pari al 100%, riduzione che dovrà essere compensata da parte del fondo acquirente versando l'imposta calcolata oltre che sul proprio valore, anche sul valore pari al 100% del fondo cedente, fino all'estinzione della particella fondiaria acquirente per accatastamento di immobile sopra costruito. Nel caso la potenzialità edificatoria sia ceduta parzialmente, il versamento dell'imposta dovrà essere effettuato dal proprietario del fondo servente e del proprietario del fondo dominante rispettivamente in base alla capacità edificatoria residua e alla capacità edificatoria acquistata.

Centro storico

Le aree in centro storico sono prive di indice di edificabilità; i P.R.G. di Nanno, Tassullo e Tuenno ammettono la nuova edificazione solo come realizzazione di volumi interrati o di accessori (legnaia, ecc.) con una volumetria molto limitata.

Considerato che la maggior parte delle aree in centro storico hanno dimensioni molto piccole che non consentono alcun intervento e considerato anche i vincoli edificatori molto stringenti previsti per le medesime, si ritiene opportuno non assoggettare tali aree all'imposta immobiliare semplice, a meno che dette aree siano oggetto di Piani attuativi o Piani di recupero.

Coefficienti di riduzione

Vengono stabiliti i sottoelencati coefficienti di riduzione:

- aree soggette a piani attuativi: per le aree ricadenti in tali zone (PA previsti dal PRG) si propone l'applicazione di una riduzione della base imponibile in considerazione dei maggiori oneri per l'edificazione e dei vincoli temporali imposti dal PRG. Per le aree contenute in PA, il presente documento ha espressamente definito il valore.
- aree soggette a piani di recupero: per le aree ricadenti in tali zone (PR previsti dal PRG) si propone l'applicazione di una riduzione del valore di riferimento delle aree residenziali. Il presente documento ha espressamente definito il valore per le aree ricadenti nei piani di recupero (PR).
- aree produttive al livello provinciale di progetto: per tali aree, considerati i vincoli imposti dalle norme di attuazione ai PRG si propone una riduzione del 60% sulla base imponibile fino a quando le stesse non verranno apprestate.

- graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del P.R.G. (o variante): Le aree che a seguito di approvazione del PRG (o successiva variante) cambiano destinazione urbanistica e sono considerate fabbricabili ai fini IM.I.S. sono soggette all'imposta a decorrere già dalla prima adozione. Tenuto conto dell'assoluta provvisorietà e incertezza delle previsioni indicate nell'adozione preliminare, si stabilisce un abbattimento nel periodo tra la prima e la seconda adozione, del 60% del valore. A partire dalla seconda adozione e fino all'approvazione definitiva si stabilisce, considerando le limitate modifiche che solitamente vengono apportate, un abbattimento del 20% del valore. Al contrario, qualora un'area fabbricabile ai fini IM.I.S. cambi destinazione urbanistica a seguito di approvazione del PRG (o successiva variante) e non sia più soggetta all'imposta (area agricola o altra destinazione urbanistica), si stabilisce parimenti un abbattimento del valore tra la prima e la seconda adozione del 60% e un altro abbattimento nel periodo tra la seconda adozione e fino all'approvazione definitiva del 80%. A tale riguardo occorre rilevare che a partire dal periodo d'imposta 2016, la norma, per le aree edificabili declassate in aree agricole, ha fissato il momento di cessazione della assoggettabilità ad IMIS nella prima adozione del nuovo strumento urbanistico, ovvero se trattasi di aree edificabili declassate a non edificabili su richiesta del proprietario ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015, la cessazione è fissata alla data di presentazione della domanda se questa è stata accolta. Naturalmente fino a quando non ci sarà l'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico, da parte degli organi provinciali competenti, l'imposta è dovuta e dovrà essere versata applicando gli abbattimenti sopra indicati. Qualora invece, un'area fabbricabile cambi destinazione urbanistica ma resti sempre fabbricabile ai fini IM.I.S., il nuovo valore avrà decorrenza solamente dall'approvazione definitiva del PRG (o successiva variante) e quindi nel periodo antecedente si applicheranno i valori corrispondenti alla precedente tipologia di area.

Abbattimenti per aggravii vari

Per quanto riguarda gli abbattimenti connessi alla presenza di servitù prediali pubbliche i criteri e le percentuali di tale abbattimento vengono definiti nel seguente modo:

- 10% con pendenza superiori al 30%;
- 20% con falda affiorante;
- 20% servitù prediali pubbliche (ad eccezione elettrodotto);
- 30% servitù di elettrodotto al fine di uniformarsi a quanto previsto dalla normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità (L.P.19.02.93 n. 6).

L'abbattimento deve essere applicato solo sulla porzione del lotto effettivamente interessato alla servitù stessa, che deve risultare regolarmente intavolata. Al fine di beneficiare delle agevolazioni sopra indicate, dovrà essere presentata apposita dichiarazione.

Aree edificate:

valore delle aree in caso di utilizzazione edificatoria delle stesse, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero (art. 6, comma 3, L.P. 14/2014).

Le aree edificate scontano l'imposta assumendo quale base imponibile il valore catastale defi-

nito dalla rendita catastale.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 6, comma 3, della L.P. 14/2014, ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. si considerano assimilati ad area edificabile, con imponibilità decorrente dalla data di validità dei provvedimenti, comunque denominati, che autorizzano l'intervento edilizio:

- a) i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/2³ (fabbricato danneggiato o distrutto), F/3 (unità in corso di costruzione) e F/4 (unità in corso di definizione) in attesa dell'accatastamento definitivo;
- b) i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'art. 77, comma 1, lettere c), d), e), della legge urbanistica provinciale 2015 (art. 77 L.P. n. 15/2015);
- c) le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.

La base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino al verificarsi del presupposto d'imposta relativo al fabbricato stesso. Il valore dell'area è quello in commercio al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta.

La superficie dell'area edificabile rilevante per la determinazione del valore è stabilita in base alla superficie del sedime dell'unità immobiliare del fabbricato, espressa in metri quadrati, inteso quale sommatoria delle superfici lorde delle singole unità immobiliari urbane (subalterni) censiti in F/2³, F/3 o F/4 o oggetto dei citati interventi di recupero.

I valori al metro quadrato da applicare al fine della determinazione del valore complessivo delle fattispecie previste al punto a, b, c del presente paragrafo, sono quelli previsti per la tipologia di Aree residenziali: Zone di completamento o di Zone di completamento/ristrutturazione dei PRG per la frazione nella quale l'area è ubicata.

Per le fattispecie di cui alla lettera a) e b) del presente paragrafo, si applica al valore un coefficiente di riduzione pari al 50%

La nuova base imponibile ai fini IM.I.S. viene quindi determinata moltiplicando il predetto valore per la sommatoria delle superfici lorde delle u.i.u. costituenti l'immobile oggetto di intervento.

Tutte le fattispecie di cui sopra sono soggette all'Imposta immobiliare semplice, anche quelle ricadenti nel centro storico. Inoltre, se tali fattispecie ricadono in zone quali il Lago di Tovel o in località Montagna si applicano sempre i valori previsti per la corrispondente tipologia di aree, della relativa zona di ubicazione del fabbricato oggetto di ristrutturazione, utilizzando i valori previsti per la frazione di Tuenno o di Tassullo e di Nanno, se l'immobile è sito nel Comune catastale di Tuenno, di Tassullo o di Nanno.

Presentazione perizie asseverate

Ai fini di una più corretta definizione del valore delle aree edificabili, vengono accettate perizie

³ Categoria introdotta con deliberazione della Giunta comunale n. 19 di data 10.02.2022

asseverate solo qualora le aree considerate dovessero essere influenzate da fattori penalizzanti che non consentano o limitino la realizzazione di edifici e qualora il contribuente non concordasse sulle percentuali di riduzione individuate. Deve trattarsi di condizioni oggettive del lotto quali ad esempio la sua configurazione ovvero le sue caratteristiche fisiche.

Le perizie saranno oggetto di valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Consistenza dei lotti

Si precisa che per "lotto" deve intendersi non la singola particella fondiaria, bensì la superficie complessiva delle particelle fondiarie tra di loro adiacenti di proprietà del medesimo soggetto, ovvero di soggetti legati dai seguenti vincoli di parentela: coniuge, genitori e figli.

Riduzioni applicabili

Qualora il medesimo lotto sia contemporaneamente interessato da più aggravii, verrà applicata un'unica voce di riduzione, la più favorevole al contribuente.

Arrotondamenti

Gli importi calcolati applicando, ai valori al metro quadro per tipologia di area, le riduzioni previste nel presente allegato, devono essere arrotondati all'Euro, seguendo la regola che se superiore ai 49 centesimi dovrà essere arrotondata all'Euro superiore, se inferiore o uguale a 49 centesimi, il valore dovrà essere arrotondato all'Euro inferiore.

Deroghe

Ai sensi dell'art. 6, comma 5, della L.P. 14/2014, in presenza di un valore dichiarato dal contribuente per dichiarazioni rese ai fini fiscali relative a tributi erariali collegate all'area stessa, viene meno il valore risultante dal presente metodo di calcolo e, senza efficacia retroattiva, il valore dell'area ai fini IM.I.S. è quello dichiarato dal contribuente stesso. Questo valore si applica per i tre periodi d'imposta successivi a quello iniziale.

In allegato si evidenzia la proposta contenuta, in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati, nei prospetti con i valori e i criteri e parametri per le finalità parimenti sopra evidenziate a presupposto della presente relazione.

RIEPILOGO VALORI DELLE AREE AI FINI IM.I.S. ricadenti nel territorio dell'ex Comune di Nanno

Per ogni singola zona del P.R.G. vengono individuati i seguenti valori base ai fini dell'applicazione dell'imposta:

ZONA P.R.G.			VALORE/MQ
Nanno			
Aree residenziali	B1 Art. 9.1	Aree di completamento - Indice 2,00 (m ³ /m ²)	150,00
	B2 Art. 9.2	Aree di completamento con vincolo architet. Indice 2,00 (m³/m²)	145,00
	B2* Art. 9.2	Aree di completamento con vincolo architet. * Indice 2,00 (m³/m²)	145,00
	B2** Art. 9.2	Aree di completamento con vincolo architet. ** Castel Nanno Indice 2,00 (m³/m²)	145,00
	B2-A Art. 9.2	Aree di completamento attuata attraverso PdA Indice 2,00 (m³/m²)	130,00
Portolo			
Aree residenziali	B1 Art. 9.1	Aree di completamento - Indice 2,00 (m ³ /m ²)	150,00
	B2 Art. 9.2	Aree di completamento con vincolo architet. Indice 2,00 (m³/m²)	145,00
Per tutto il territorio ex Comune Nanno			
Aree per servizi ed attrezzature di rilevanza locale (Art.10)	VA art. 10.2	Verde attrezzato – di protezione	€. 45,00
	P art. 10.3	Parcheggi	€. 45,00
	T art. 10.4	Aree per infrastr. Tecnolog. e telecomunic. (Area per serbatoio acquedotto)	€. 45,00
	T art. 10.5	Aree per infrastr. Tecnolog. e telecomunic. (Area per centrale elettrica)	€. 35,00
	CA art. 10.6	Aree per attrezzature e servizi civili ed amministrativi	€. 45,00
Aree produttive del settore secondario (Art.11)	A art. 11.1	Aree per aziende agricole a carattere industriale	€. 70,00
	L art. 11.2	Aree produttive locali	€. 70,00
Piani Attuativi			
Piani attuativi (Art.17)	P.R. art. 17 bis	Piani attuativi di recupero PR	€7,00
	PA1 art. 17 ter p.to 1	Piani attuativi a fini speciali	€. 125,00
	PA2 art. 17 ter p.to 2	Piani attuativi a fini speciali	€. 125,00

**RIEPILOGO VALORI DELLE AREE AI FINI IM.I.S.
ricadenti nel territorio dell'ex Comune di Tassullo
suddivise per ambito territoriale**

Per ogni singola zona del P.R.G. vengono individuati i seguenti valori base ai fini dell'applicazione dell'imposta:

Rallo			
ZONA P.R.G.			VALORE /MQ
Aree residenziali	B3 Art. 9.1	Aree di completamento - Indice 2,00 (m ³ /m ²)	185,00
	C1-PC Art. 9.2	Aree di espansione soggetta a PdC convenzionato Indice 1,50 (m ³ /m ²)	160,00
Sanzenone			
Aree residenziali	B3 Art. 9.1	Aree di completamento - Indice 2,00 (m ³ /m ²)	185,00
	B3-PC Art. 9.1	Aree di completamento convenzionato Indice 2,00 (m ³ /m ²)	180,00
	C1 Art. 9.2	Espansione attuata attraverso interventi singoli Indice 1,50 (m ³ /m ²)	170,00
Pavillo			
Aree residenziali	B3 Art. 9.1	Aree di completamento - Indice 2,00 (m ³ /m ²)	185,00
	C1 Art. 9.2	Espansione attuata attraverso interventi singoli Indice 1,50 (m ³ /m ²)	170,00
	C1-PL Art. 9.2	Espansione attuata attraverso P. di Lottizzazione Indice 1,50 (m ³ /m ²)	155,00
Tassullo			
Aree residenziali	B3 Art. 9.1	Aree di completamento - Indice 2,00 (m ³ /m ²)	160,00
	B3-PC Art. 9.1	Aree di completamento convenzionato Indice 2,00 (m ³ /m ²)	150,00
	C1-PC Art. 9.2	Aree di espansione soggetta a PdC convenzionato Indice 1,50 (m ³ /m ²)	140,00
Campo Tassullo			
Aree residenziali	B3 Art. 9.1	Aree di completamento - Indice 2,00 (m ³ /m ²)	160,00
	B3* Art. 9.1	Aree di completamento* - Indice 2,00 (m ³ /m ²)	160,00
	B3-PC Art. 9.1	Aree di completamento convenzionato Indice 2,00 (m ³ /m ²)	150,00
	C1 Art. 9.2	Espansione attuata attraverso interventi singoli Indice 1,50 (m ³ /m ²)	140,00
	C1-PL Art. 9.2	Espansione attuata attraverso P. di Lottizzazione Indice 1,50 (m ³ /m ²)	130,00

Per tutto il territorio ex Comune Tassullo

Aree per servizi ed attrezzature di rilevanza locale (art. 10)	art. 10.1	Aree per servizi ed attrezzature di pubblico interesse al coperto	60,00
	art. 10.2	Aree a verde pubblico	60,00
	art. 10.3	Aree per attrezzature sportive	60,00
	art. 10.4	Aree per parcheggi ad uso pubblico	60,00
	art. 10.5	Aree per infrastrutture tecnologiche	60,00
	art. 10.6	Impianti per radiofrequenze	60,00
Aree produttive del settore terziario (art. 11)	art. 11.1	Attività commerciali	180,00
	art. 11.2	Attività alberghiere	180,00
Aree produttive del settore secondario (Art. 12)	Industriale ed artigianale di livello provinciale esistente		130,00
	Industriale ed artigianale di livello provinciale in progetto		140,00
	Industriale ed artigianale di livello provinciale di riserva		140,00
	Industriale ed artigianale di livello locale in progetto		140,00
	Industriale ed artigianale di livello locale esistente		130,00
Aree produttive del settore primario (art. 13.1)	Per strutture produttive dell'agricoltura		140,00

RIEPILOGO VALORI DELLE AREE AI FINI IM.I.S.
ricadenti nel territorio dell'ex Comune di Tuenno

Per ogni singola zona del P.R.G. vengono individuati i seguenti valori base ai fini dell'applicazione dell'imposta:

ZONA P.R.G.			VALORE AL MQ
Aree residenziali	B1 Art. 30	Zone edificate sature Indice -,- - (m ³ /m ²)	130,00
	B2 Art. 31	Zone di completamento e/o ristrutturazione Indice 1,50 (m ³ /m ²)	230,00
	C1 Art. 33	Espansione attuata attraverso interventi sing. Indice 1,50 (m ³ /m ²)	235,00
	C2-PC Art. 33 bis	Espansione attuata attraverso PdC convenz. Indice 1,50 (m ³ /m ²)	220,00
	C2-PAG Art. 34	Espansione attuata attraverso PdA Indice 1,50 (m ³ /m ²)	secondo i valori del singolo PdA
Per tutto il territorio ex Comune Tuenno			
Zone produttive	D1 Art. 36	Zone produttive di interesse provinciale	110,00
	D2 Art. 37	Zone produttive di interesse locale esistenti o di completamento	110,00
	D3 Art. 38 *	Zone produttive di interesse locale di nuovo impianto	-----
	D4 Art. 39	Zone per gli esercizi alberghieri, per le attività turistiche ed i campeggi	-----
Zone per attrezzature	F1 Art. 50	Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	100,00
	F2 Art. 51	Zone per attrezzature a parco, gioco e sport esistente e di progetto	100,00
	F3 Art. 52	Aree a verde pubblico e attrezzato	100,00
	F4 VP Art. 53	Aree a verde pubblico e attrezzato Zone a verde privato tutelato	Equiparate a verde agricolo
	F5 Art. 54	Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici	100,00

Piani Attuativi		
Art. 77 - Pda 3 (*)	PAG 3 – Centro Storico	170,00
Art. 77 – Pda 4 (*)	PAG 4 – Municipio	125,00
Art. 77 – Pda 5 (*)	PAG 5 – Centro Parco Casa Grandi	125,00
Art. 77 – Pda 6 (*)	PAG 6 – Area ex Magazzino Cofco	190,00
Art. 77 – Pda 10 (*)	PAG 10 – Lottizzazione C2	190,00
Art. 77 – Pda 14 (*)	PAG 14 – Edificio ex Stangia - S.Emerenziana	110,00
Art. 77 – Pda 21 (*)	PAG 21 - Area ex cooperativa	135,00
Art. 77 – Pda 22 (*)	PAG 22 - Piazza Liberazione ed area chiesa	125,00
Art. 77 – Pda 25 (*)	PAG 25 – Area stalla presso Tresenica	100,00
Art. 77 – Pda 31 (*)	PAG 31 – Area Monte – malga Culmei - p.ed. 755	160,00
Art. 77 – Pda 32 (*)	PAG 32 – Loc. Talao di Sopra	210,00
Art. 77 – Pda 33 (*)	PAG 33 – Loc. Caranzoni	180,00
Art. 77 – Pda 35 (*)	PAG 35 – Loc. Colture	185,00
Art. 77 – Pda 38 (*)	PAG 38 – Maso Ponecla	45,00
Art. 77 – Pda 40 (*)	PAG 40 – Area produttiva Deconscavi D2) Zone produttive di interesse locale esistenti o di completamento	60,00
Art. 77 – Pda 40 (*)	PAG 41 - Area Palazzo Grandi e Piazza Salamna	135,00
Art. 77 – Pda 42 (*)	PAG 42 – Area edifici P.ed. 30 e 31	150,00

RIEPILOGO DELLE RIDUZIONI PREVISTE

ONERI SOSTENUTI PER EVENTUALI LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO NECESSARI PER LA COSTRUZIONE ED ALTRE TIPOLOGIE DI RIDUZIONI

1)	AREE SOGGETTE A TUTELA GEOIDRAULICA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI	% di riduzione (NON CUMULABILE)
Aree a rischio	rischio da frana	100 %
	rischio da sprofondamento	100 %
	rischio da valanga	100 %
	rischio da erosione d'alveo e di sponda	100 %
	rischio da alluvionamento	100 %
2)	AREE CHE SUBISCONO ALTRI AGGRAVI	% di riduzione (NON CUMULABILE)
	servitù di elettrodotto	30 %
	servitù prediali pubbliche	20 %
	con falda affiorante	20 %
	con pendenza superiore al 30%	10 %
	soggette a vincolo archeologico	40 %
3)	AREE EDIFICABILI DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	% di riduzione (NON CUMULABILE)
	Particelle fondiari destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici fino al momento in cui dell'approvazione definitiva del progetto dell'opera pubblica	95 %
4)	FASCE DI RISPETTO	% di riduzione (NON CUMULABILE)
	Aree ricadenti interamente in fasce di rispetto stradale	100 %
	Aree ricadenti interamente in fasce di rispetto ferroviario	100 %
	Aree ricadenti parzialmente in fasce di rispetto ferroviario (per la parte vincolata)	60%
	Aree ricadenti interamente in fasce di rispetto cimiteriale	100 %

5)	FASI DI APPROVAZIONE DEL P.R.G. O VARIANTE	% di riduzione (NON CUMULABILE)
	Da terreno agricolo ad area fabbricabile (da esenti a soggette IMIS): Dalla data di PRIMA adozione dello strumento urbanistico Dalla data di SECONDA adozione dello strumento urbanistico Dalla data di pubblicazione sul B.U. R.	60 % 20 % 0 %
	Da aree fabbricabili ad aree esenti IMIS: Dalla data di PRIMA adozione dello strumento urbanistico Dalla data di SECONDA adozione dello strumento urbanistico Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.	60 % 80 % 100 %