



COMUNE DI CANAL SAN BOVO

(Provincia di Trento)

Verbale di deliberazione N. 5

del Consiglio comunale

Adunanza **URGENTE** di prima convocazione
Seduta pubblica

OGGETTO: ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 14/2014 – DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO TRIBUTI DAL PERIODO D'IMPOSTA 2022

L'anno **DUEMILAVENTIDUE** addì **cinque** del mese di **aprile**, alle ore 18.30, nella sala delle riunioni, formalmente convocato si è riunito il Consiglio comunale.

Presenti i signori:

1. Rattin Bortolo - Sindaco
2. Angerer Ennio - Consigliere Comunale
3. Bangoni Arianna - Consigliere Comunale
4. Casadio Davide - Consigliere Comunale
5. Cecco Alice - Consigliere Comunale
6. Cecco Claudio - Consigliere Comunale
7. Cecco Denis - Consigliere Comunale
8. Fontana Alessio - Consigliere Comunale
9. Fruet Mariapiera - Consigliere Comunale
10. Loss Lorenzo - Consigliere Comunale
11. Pomare' Diana - Consigliere Comunale
12. Stefani Andreina - Consigliere Comunale
13. Stefani Giuseppe - Consigliere Comunale
14. Taufer Jessica - Consigliere Comunale

Assenti	
giust.	ingiust.
X	
X	
X	
X	

Assiste il Segretario Comunale Signor Sperandio Lino.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Rattin Bortolo, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

La seduta si svolge nel rispetto delle norme anticovid-19

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Gli articoli da 1 a 14 della L.P. n. 14/2014 hanno istituito, a partire dal periodo d'imposta 2015, l'Imposta Immobiliare semplice (IMIS), sostitutiva dell'IMUP e della TASI;
- L'articolo 8 della L.P. n. 14/2014 prevede in capo al Comune una potestà regolamentare in materia di IMIS, in aggiunta alla potestà regolamentare generale (sempre in materia di tributi locali) prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446/1997;
- l'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, stabilisce che al fine di limitare l'insorgenza di contenzioso, e comunque al fine di predisporre parametri per l'esercizio dei poteri di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, il Comune deve fissare valori e parametri di riferimento relativamente alle aree edificabili, e ciò in base agli elementi giuridici e presupposti tecnici di cui al medesimo articolo 6 comma 6. Tali valori costituiscono in ogni caso limite all'attività di accertamento del Comune se il contribuente si conforma agli stessi in sede di versamento del tributo in parola, salva comunque la previsione dell'articolo 6 comma 5 della L.P. n. 14/2014. Gli stessi valori possono costituire inoltre strumento finalizzato alla predisposizione ed all'invio dei modelli di versamento precompilati di cui all'articolo 9 comma 5 della L.P. n. 14/2014, mentre per la parte relativa ai criteri e parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente;
- con deliberazione consiliare n. 3 dd. 23.03.2015 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, e viste le successive modifiche in particolare quelle introdotte con la delibera di Consiglio Comunale n. 4 dd.05/04/2022-.

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2022, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'articolo 6 comma 6 sopra richiamato;

Presa visione, a tale fine, del documento dd. 29/03/2022 predisposto congiuntamente (ciascuno per la propria parte di competenza) dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, nel quale, in base ai criteri e parametri di cui alla normativa ed alle disposizioni regolamentari sopra citate, vengono formulate proposte in ordine alla determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, ripartiti per zone territoriali e per destinazione urbanistica, nonché dei parametri ed i criteri di ordine tecnico atti a calmierare e parametrare i valori medesimi rispetto agli elementi tecnico – urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle aree;

Valutate attentamente le proposte sia tabellari che descrittive del documento in parola, e ritenuto di condividerne i contenuti, in quanto le modalità illustrate nello stesso appaiono le più idonee a determinare in modo oggettivo i valori in questione, anche al fine di permettere ai

contribuenti di conoscere a priori i criteri di accertamento sulle aree edificabili, di ottimizzare i tempi ed i costi dell'attività di accertamento, e nel contempo di ridurre al minimo la possibilità di errore e contenzioso;

Valutato quindi opportuno di far proprio il documento in parola, e, approvandolo formalmente, di considerarlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS, per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere per il periodo d'imposta 2022;

Rilevata inoltre l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183 del C.E.L. al fine di poter fornire all'Ufficio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti nel mese di giugno 2022;

Udita la discussione in merito;

Vista la L.P. 14/2014;

visto il codice degli enti locali della Regione TAA approvato con LR 2/2018;

Visto lo statuto comunale;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnico amministrativa e contabile della responsabile del servizio finanziario entrate del Comune ai sensi dell'art. 185 del codice enti locali;

con voti favorevoli 10, contrari 0, astenuti 0 su numero 10 consiglieri presenti e votanti per alzata di mano;

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento dd. 29.03.2022 predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio tecnico, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, quale strumento attuativo dell'articolo 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e dell'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS dal periodo d'imposta 2022;
2. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, i valori delle aree fabbricabili e le linee guida nella disciplina delle aree fabbricabili predisposte congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio tecnico, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, quale strumento attuativo dell'articolo 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e dell'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS dal periodo d'imposta 2022;

3. di adottare il documento di cui al precedente punto 1 e 2. quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IMIS dovuta per aree edificabili, secondo quanto meglio espresso in premessa, stabilendo che la predetta struttura ne segua le indicazioni durante la propria attività relativamente dal periodo d'imposta 2022 per le finalità (accertamento precompilati) individuate in premessa;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a sensi dell'art. 183 del C.E.L. con separata votazione favorevoli 10, contrari 0, astenuti 0 su numero 10 consiglieri presenti e votanti per alzata di mano, vista la necessità e l'urgenza di fornire all'Ufficio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti nel mese di giugno 2022;
5. di dare evidenza che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla giunta comunale ai sensi dell'art. 183 del Codice degli enti locali ;
 - b) ricorso giurisdizionale al TRGA di Trento da parte di chi vi abbia interesse entro 60 giorni ai sensi della legge 6.12.1971 n. 1034;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per i motivi di legittimità entro 120 giorni ai sensi del DPR 24.1.1971 n. 1199.

Data lettura del presente verbale, lo stesso viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Rattin Bortolo

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Sperandio Lino

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE
(Art. 79 D.P.Reg. 01.02.2005 nr. 3/L)

Io sottoscritto Segretario Comunale, certifico che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno **06/04/2022** all'Albo pretorio e all'Albo informatico ove rimarrà esposta per 10 giorni consecutivi fino al giorno **16/04/2022**.

Canal San Bovo, lì 06/04/2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Sperandio Lino

CERTIFICAZIONE ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata, per l'urgenza, ai sensi dell'art. 79 comma 4 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L, **immediatamente eseguibile**.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Sperandio Lino

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Canal San Bovo, lì 06/04/2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
Sperandio Lino

Pareri resi in data **05.04.2022** ai sensi dell'art. 81 comma 1 del vigente T.U.LL.RR.O.C. approvato con DPREg. 1/02/2005 n. 3/L. Istruttoria relativa alla proposta di deliberazione di Consiglio comunale, avente ad oggetto:

ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 14/2014 – DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO TRIBUTI DAL PERIODO D'IMPOSTA 2022

<i>PARERE DI REGOLARITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA</i>
--

Esaminata ed istruita la proposta di deliberazione in oggetto, si ritiene che la medesima sia conforme alla normativa tecnico-amministrativa che regola la materia, come richiesto dall'art. 81 comma 1 del vigente T.U.LL.RR.O.C. approvato con DPREg. 1/02/2005 n. 3/L.

Canal San Bovo, 05/04/2022

IL RESPONSABILE

F.to (Debora Castellaz)

<i>PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE</i>

Esaminata ed istruita la proposta di deliberazione in oggetto, si ritiene che la medesima sia conforme alla normativa contabile che regola la materia, come richiesto dall'art. 81 comma 1 del vigente T.U.LL.RR.O.C. approvato con DPREg. 1/02/2005 n. 3/L.

Canal San Bovo, 05/04/2022

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to (Debora Castellaz)



COMUNE DI CANAL SAN BOVO

PROVINCIA DI TRENTO

Tel. 0439 719900 Fax 0439 719999

COMUNE DI CANAL SAN BOVO

Prot. 0001650 - 29/03/2022

Class. 2.9



UFFICIO TRIBUTI E UFFICIO TECNICO COMUNE DI CANAL SAN BOVO

Canal San Bovo, 29 aprile 2022

Allegato alla delibera di consiglio Comunale n. 5 dd. 05.04.2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2022 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IMIS

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), 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 c. 5 del D.L.vo 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.

Identica previsione, ma in forma di facoltà e non di obbligo per il Comune, era prevista anche dal Regolamento comunale I.C.I. (Imposta comunale sugli Immobili), ed in quello IMUP (Imposta Municipale propria).

Negli anni di applicazione dell'IMIS i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati dal Consiglio Comunale, e aggiornati con delibera di consiglio Comunale n. 4 di data 23/03/2015.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni si è potuto constatare che la metodologia utilizzata ha dato risultati positivi, riuscendo a coniugare in modo sufficientemente semplice la necessità dell'applicazione dei valori di mercato con quella di poter valutare caso per caso le situazioni particolari. Anche i contribuenti hanno apprezzato lo strumento posto in essere dal Consiglio Comunale, con conseguente semplificazione e chiarificazione del rapporto tributario ed impositivo tra cittadini e Amministrazione comunale.

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS, e quindi della determinazione del valore delle aree edificabili e dei parametri e criteri previsti dalla normativa in parola, e finalizzati all'attività di accertamento da parte dell'ufficio Tributi, si svolgono ora di seguito le seguenti considerazioni e valutazioni tecniche, predisposte congiuntamente dai firmatari della presente relazione ciascuno per la propria sfera di competenza.

Come evidenziato, i valori delle aree fabbricabili, sono già stati definiti puntualmente per le singole tipologie di aree edificabili con la suddetta deliberazione consiliare n. 4 di data 23/03/2015. Rispetto a tale determinazione è ora necessario svolgere, le seguenti considerazioni tecniche allo scopo di rendere attuali ed adeguati alle nuove disposizioni normative sia i valori delle aree fabbricabili, sia i criteri di riduzione di tali valori da affidare al Funzionario Responsabile per la quantificazione effettiva dell'imposta dovuta.



COMUNE DI CANAL SAN BOVO

PROVINCIA DI TRENTO

Tel. 0439 719900 Fax 0439 719999

Nella determinazione dei nuovi valori, si ritiene congruo mantenere la suddivisione del territorio comunale operata a suo tempo con la deliberazione del consiglio comunale n. 4 di data 23/03/2015, nelle tre zone omogenee: zona "A", zona "B" e zona "C", con l'attribuzione quindi di valori differenziati, essendo tutt'ora valide le ragioni che a suo tempo avevano condotto a tale differenziazione.

Il mercato immobiliare trentino negli ultimi anni ha subito gli effetti di una crisi degli anni 2008-2010 mentre vi è stata una leggera ripresa negli anni 2018-2019 pre-covid. Un ruolo determinante all'interno della crisi è imputabile anche alla diminuzione drastica del potere d'acquisto della classe media, dove si fondava in gran parte la vitalità del mercato. Se da una parte vengono pertanto facilitati gli interventi immobiliari attraverso le agevolazioni fiscali, dall'altra il processo di investimenti con flussi significativi di capitali indotti dalla classe media sembra non esistere più.

Alcune analisi sono state condotte sui provvedimenti comunali di compravendita e su quelli di espropriazione per pubblica utilità di aree edificabili dell'ultimo triennio; tali atti riguardano trasferimenti di modesta rilevanza dai quali non risulta possibile estrapolare dati significativi.

Si è reso pertanto necessario un confronto sui valori riportati nell'edizione 2007-2022 di Guida casa, (pubblicazione della F.I.M.A.A. Trentino), anno di approvazione della delibera del consiglio comunale n. 4 di data 23.03.2015 avente per oggetto l'aggiornamento dei valori venali per le aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili- ICI e i valori riportati nell'edizione dell'anno 2022, sempre di Guida casa, pubblicazione divenuta negli anni un prezioso strumento di rapporto con il mercato immobiliare.

Dalle relazioni accompagnatorie alla pubblicazione del 2022 si rileva il perdurare di un grave periodo di crisi, iniziato ormai nel 2008-2010 con una fase di stasi, un calo ed un leggero aumento delle richieste rispetto alle offerte di mercato. La difficile situazione ha inciso anche sul cambio di tipologia degli immobili richiesti, in considerazione delle difficoltà economiche delle famiglie e della mancanza del supporto del credito da parte degli istituti bancari a causa delle precarie condizioni lavorative dei richiedenti e quindi della garanzia sul risarcimento del debito.

Tutto questo ha portato ad un rallentamento dell'attività edilizia ed ad un esubero di offerta sul mercato con una contestuale diminuzione dei valori degli immobili che rispetto al 2007 hanno subito un ribasso da un massimo del 20% ad un minimo del 10%, ma un rialzo successivo negli ultimi anni tale da considerarsi compensato.

Pertanto alla luce di quanto, esposto in precedenza, vengono approvati i valori riportati nella tabella allegata alla presente relazione.



COMUNE DI CANAL SAN BOVO

PROVINCIA DI TRENTO

Tel. 0439 719900 Fax 0439 719999

Rispetto ai precedenti valori si è manifestata la necessità di prevedere fattispecie di aree edificabili particolare (fabbricati in ristrutturazione, categorie dei fabbricati F2/F3/F4) in quanto tale disposizione è stata introdotta dall'articolo 6 comma 3 lettera a) il quale prevede che a partire dal periodo d'imposta 2022 l'assimilazione di talune tipologie di fabbricati ad aree edificabili ai fini IM.I.S. si è aggiunta pertanto la categoria di fabbricati iscritti al Catasto urbano nella categoria F2. A questa nuova fattispecie imponibile si applica integralmente il regime tributario già in vigore per i fabbricati F3 ed F4. Il valore assegnato è uguale a quello previsto per i centri storici, in caso di intervento edilizio previsto dall'art. 77 della L.p. 15/2015 lettere c) d) ed e), in quanto vi è equivalenza tra le tipologie di intervento.

Si precisa che i valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma una media, anche tenendo conto di particolari contratti. In ogni caso ai fini del calcolo dell'imposta IM.I.S. si applicano anche le disposizioni previste nelle "linee guida nella disciplina delle aree fabbricabili" con definizione dei parametri e criteri di riduzione dei valori, il quale permette al Funzionario Responsabile la quantificazione dell'imposta trattando ogni casistica particolare.

Con riferimento alle riduzioni nelle linee guida citate in precedenza, si è introdotto il punto n. 13 che prevede una riduzione dal 20% all'85% per quelle aree soggetto a vincolo "Rischio idrogeologico e franoso"; si evidenzia che con l'introduzione della Carta di sintesi della pericolosità approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1078 dd. 19.07.2019, uno dei più rilevanti in tutto il Trentino, che prevede l'applicazione di norme collegate in quanto trattasi di fonti normative sovraordinate rispetto alla pianificazione comunale (P.R.G.) questo comporta speciali vincoli volti a tutelare il territorio in ordine ad aspetti della sicurezza connessa alla presenza di fattori di pericolo idrogeologico. Si tratta in particolare delle aree ad elevata pericolosità idrogeologica, così come stabilita dalla carta di sintesi della pericolosità, art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP.

Questa previsione riguarda in particolare una vasta zona nella frazione di Ronco e comporta che nelle aree con tali penalità è vietata ogni trasformazione urbanistica ed edilizia.



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IM.I.S.

- *Debora Castellaz* -

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

- *Ettore Rattin* -

COMUNE DI CANAL SAN BOVO				
VALORI AREE EDIFICABILI IMIS 2022			ALLEGATO DELIBERA N. 5 DD. 05.04.2022	
DESTINAZIONE URBANISTICA		ZONA "A"	ZONA "B"	ZONA "C"
RESIDENZIALE 3 - ESPANSIONE	<u>insediamenti di edilizia mista compatti</u>	€ 52,00	€ 45,00	€ 37,00
	<u>insediamenti di edilizia mista radi</u>	€ 43,00	€ 35,00	€ 31,00
FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE	FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00
AREE FABBRICATI F2/F3/F4		€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00
	<u>attività zootecniche</u>	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
ALBERGHIERE	<u>aree alberghiere</u>	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00
PRODUTTIVE (artigianali e industriali)	<u>aree produttive del settore secondario</u>	€ 37,00	€ 33,00	€ 30,00
AREE DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE	<u>aree per attrezzatue e servizi</u>	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00
	<u>campeggi</u>	€ 22,00	€ 22,00	€ 22,00
COMMERCIALI/TURISTICHE/SERVIZI	<u>aree commerciali</u>	€ 43,00	€ 38,00	€ 38,00
ZONA "A" : COMPRENDE CANAL SAN BOVO, ZORTEA, PRADE, CICONA E LAUSEN				
ZONA "B" : COMPRENDE CAORIA, REVEDEA E BARBINE				
ZONA "C" : COMPRENDE RONCO E IL RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE				

LINEE GUIDA NELLA DISCIPLINA DELLE AREE FABBRICABILI

Definizione dei parametri e criteri di riduzione dei valori

PUNTO 1 – OGGETTO DELLA DELIBERA

La presente delibera disciplina le aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. nel Comune di Canal San Bovo, con riferimento all'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992 (ICI/IMUP) come richiamati dall'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014, di seguito vengono definiti i parametri che costituiscono criterio di riduzione dei valori standard da affidare al Funzionario Responsabile per la quantificazione effettiva tra il minimo ed il massimo.

Per quanto non previsto dalla presente delibera si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione di IM.I.S. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni e contenzioso.

PUNTO 2 – CONSISTENZA DEL LOTTO

Ai fini della presente delibera, 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.

PUNTO 3 – CENTRI STORICI (P.R.G. da art. 24 ad art. 38)

Giova tuttavia ricordare che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di intervento di recupero a norma dell'art. 77 della L.P. 15/2015 lettere c) d) ed e), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato oggetto dell'intervento, a far data dall'inizio dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione fino alla data di ultimazione degli stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

PUNTO 4 – INSEDIAMENTI DI EDILIZIA MISTA COMPATTI E RADII (P.R.G. art. 39)

PUNTO 4a)

Per il "lotto" (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 400 mq si prevede che il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del "lotto" rispetto al lotto minimo per gli insediamenti di edilizia mista determinato in mq 400.

Per il "lotto" di proprietà di dimensione superiore a 400 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 100 mq ciascuna in località Zortea, identificate da PRG come insediamenti di edilizia mista radii. Il "lotto" è individuato in 200 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 400 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come insediamenti di edilizia mista radii in località Zortea è pari ad €/mq 43,00. Il valore €/mq del "lotto" in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X : 200\text{mq} &= 43,00\text{€/mq} : 400\text{mq} \\ X &= (200\text{mq} \times 43,00\text{€/mq}) / 400\text{mq} \\ X &= 21,50 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del "lotto" sarà pari ad €/mq 21,50.

Il valore imponibile delle aree fabbricabili residenziali la cui edificazione è subordinata all'adozione di un **piano di lottizzazione**, deve essere ridotto del 30% fino all'approvazione del piano stesso indipendentemente dalle dimensioni del lotto.

PUNTO 4b)

Come noto, sono numerosi i casi in cui in adiacenza ad un fabbricato vi siano particelle fondiari di modica dimensione, che pur essendo a sé stanti hanno natura pertinenziale in quanto destinate in modo durevole a servizio del bene principale (stradina d'accesso, orto, giardino). Poiché tali aree 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 "lotto" (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà contiguo ad un fabbricato di proprietà classificato nel gruppo catastale A (abitazioni), che costituisca pertinenza del fabbricato stesso e che per diverse motivazioni non può essere aggregato al fabbricato, si prevedono tre casistiche:

- 1) se di dimensione inferiore a 200 mq, si applica un abbattimento dell'imposta dovuta quantificato in misura del 90%;
- 2) se di dimensione superiore a 200 mq, e inferiore a 400 mq, il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., viene ridotto in misura proporzionale alla dimensione del "lotto" rispetto al lotto minimo per gli insediamenti di edilizia mista determinato in mq 400, come previsto al punto 4a);
- 3) se di dimensione superiore a 400 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie senza alcuna riduzione.

Si ribadisce che per ogni "lotto" va applicata una sola casistica in quanto le tre previste sono distinte e non cumulabili.

ESEMPIO CASO 1

Proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiari adiacenti di 90 mq ciascuna in località Zortea, confinanti con un fabbricato di proprietà del medesimo classificato nel gruppo catastale A/2, identificate da PRG come insediamenti di edilizia mista radi.

Il "lotto" è individuato in 180 mq, perciò:

$$\begin{aligned}\text{imposta annua} &= (180\text{mq} \times 43\text{€/mq}) \times \text{aliquota prevista (anno 2006: 0,004)} \\ &= (180\text{mq} \times 43\text{€/mq}) \times 0,004 = \\ &= \text{€ } 30,96\end{aligned}$$

$$\text{imposta annua abbattuta del 90\%} = \text{€ } 3,10$$

ESEMPIO CASO 2

Proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiari adiacenti di 150 mq ciascuna in località Zortea, confinanti con un fabbricato di proprietà del medesimo classificato nel gruppo catastale A/2, identificate da PRG come insediamenti di edilizia mista radi.

Il "lotto" è individuato in 300 mq, perciò:

$$\begin{aligned}X : 300\text{mq} &= 43,00\text{€/mq} : 400\text{mq} \\ X &= (300\text{mq} \times 43,00\text{€/mq}) / 400\text{mq} \\ X &= 32,25 \text{ €/mq}\end{aligned}$$

Il valore €/mq del "lotto" sarà pari ad €/mq 32,25

ESEMPIO CASO 3

Proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiari adiacenti di 250 mq ciascuna in località Zortea, confinanti con un fabbricato di proprietà del medesimo classificato nel gruppo catastale A/2, identificate da PRG come insediamenti di edilizia mista radi.

Il "lotto" è individuato in 500 mq, perciò:

$$\begin{aligned}\text{imposta annua} &= (500 \text{ mq} \times 43\text{€/mq}) \times \text{aliquota prevista (anno 2006: 0,004)} \\ &= (500 \text{ mq} \times 43\text{€/mq}) \times 0,004 = \\ &= \text{€ } 86,00\end{aligned}$$

PUNTO 5 – AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO (P.R.G. art. 40)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà all'interno di un piano attuativo di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree produttive del settore secondario determinato in mq 1.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 300 mq ciascuna in località Lausen, identificate da PRG come aree produttive del settore secondario all'interno del piano attuativo P.A.3.. Il “lotto” è individuato in 600 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree produttive del settore secondario in località Lausen è pari ad €/mq 37,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$X : 600mq = 37,00€/mq : 1.000mq$$

$$X = (600mq \times 37,00€/mq) / 1.000mq$$

$$X = 22,20 €/mq$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 22,20.

PUNTO 6 – AREE MULTIFUNZIONALI E COMMERCIALI (P.R.G. art. 41 e 41bis)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree multifunzionali e commerciali determinato in mq 1.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l'intero (100%) di una particella fondiaria di 150 mq in località Lausen, identificate da PRG come area multifunzionale. Il “lotto” è individuato in 150 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree multifunzionali in località Lausen è pari ad €/mq 43,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$X : 150mq = 43,00€/mq : 1.000mq$$

$$X = (150mq \times 43,00€/mq) / 1.000mq$$

$$X = 6,45€/mq$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 6,45.

PUNTO 7 – AREE PER ATTIVITA' ZOOTECHNICHE (P.R.G. art. 42)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 3.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree per attività zootecniche determinato in mq 3.000. Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 3000 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 400 mq ciascuna in località Zortea, identificate da PRG come aree per attività zootecniche. Il “lotto” è individuato in 800 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 3.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree per attività zootecniche in località Zortea è pari ad €/mq 18,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X : 800\text{mq} &= 18,00\text{€/mq} : 3.000\text{mq} \\ X &= (800\text{mq} \times 18,00\text{€/mq}) / 3.000\text{mq} \\ X &= 4,8 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 4,8.

PUNTO 8 – AREE VINCOLATE ALL'USO ALBERGHIERO (P.R.G. art. 39)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree vincolate all'uso alberghiero determinato in mq 1.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 300 mq ciascuna in località Zortea, identificate da PRG come aree vincolate all'uso alberghiero. Il “lotto” è individuato in 600 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree produttive del settore secondario in località Zortea è pari ad €/mq 37,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X : 600\text{mq} &= 37,00\text{€/mq} : 1.000\text{mq} \\ X &= (600\text{mq} \times 37,00\text{€/mq}) / 1.000\text{mq} \\ X &= 22,20 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 22,20.

PUNTO 9 – AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (P.R.G. art. 43)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall’art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree per attrezzature e servizi determinato in mq 1.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l’imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l’intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 300 mq ciascuna in località Canal San Bovo, identificate da PRG come aree per attrezzature e servizi. Il “lotto” è individuato in 600 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree per attrezzature e servizi in località Canal San Bovo è pari ad €/mq 15,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$X : 600mq = 15,00€/mq : 1.000mq$$

$$X = (600mq \times 15,00€/mq) / 1.000mq$$

$$X = 9,00 €/mq$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 9,00.

PUNTO 10 – SPAZI PUBBLICI (P.R.G. art. 44)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall’art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo determinato in mq 1.000 per le aree individuate dal P.R.G. come spazi pubblici.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l’imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l’intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 200 mq ciascuna in località Canal San Bovo, identificate da PRG come spazi pubblici. Il “lotto” è individuato in 400 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come spazi pubblici in località Canal San Bovo è pari ad €/mq 15,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$X : 400mq = 15,00€/mq : 1.000mq$$

$$X = (400mq \times 15,00€/mq) / 1.000mq$$

$$X = 6,00 €/mq$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 6,00.

PUNTO 11 – CAMPEGGI (P.R.G. art. 46)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 5.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall’art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree campeggi determinato in mq 5.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 5000 mq l’imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l’intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 800 mq ciascuna in località Caoria, identificate da PRG come aree campeggi. Il “lotto” è individuato in 1.600 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 5.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree campeggi in località Caoria è pari ad €/mq 32,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$X : 1.600mq = 32,00€/mq : 5.000mq$$

$$X = (1.600mq \times 32,00€/mq) / 5.000mq$$

$$X = 10,24 €/mq$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 10,24.

PUNTO 12 – FASCE DI RISPETTO

Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici è emerso che i lotti ricadenti in fasce di rispetto stradale o cimiteriale 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 tale fascia.

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 l’applicazione dell’imposta IM.I.S. in misura del 30%.

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.

Fasce di rispetto stradale

Per le particelle fondiarie ricadenti interamente nelle fasce di rispetto stradale, sulla base di quanto evidenziato dall’Ufficio tecnico comunale, si propone un abbattimento quantificato in misura pari al 30%.

Per le aree ricadenti parzialmente in tale fascia verrà applicata la tassazione con i consueti criteri.

PUNTO 13 – CARTA DI PERICOLOSITA'

Come evidenziato dall'introduzione della Carta di sintesi della pericolosità approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1078 dd. 19.07.2019, alcune zone ricadono in aree con penalità medie ed elevate in particolare dovuto alla conformazione geologica del territorio che comportano una limitazione della possibilità edificatoria.

Aree con penalità medie – elevate

Per le particelle fondiarie ricadenti interamente sulla base di quanto evidenziato dall'Ufficio tecnico comunale ed a quanto citato in precedenza, si propone un abbattimento quantificato da un minimo del 20% ad un massimo dell'85%.

In particolare nella frazione di Ronco si è rilevata una zona ricadente in area ad elevata pericolosità idrogeologica nella quale è vietata ogni trasformazione urbanistica ed edilizia.

Aree con penalità elevate (rischio idrogeologico)

Per le particelle fondiarie ricadenti interamente sulla base di quanto evidenziato dall'Ufficio tecnico comunale ed a quanto citato in precedenza, si propone un abbattimento pari al 85%.