

COPIA



**COMUNE DI TRAMBILENO**  
PROVINCIA DI TRENTO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 53**  
della Giunta Comunale

**OGGETTO:** ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 2014/2014  
– 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 2016

L'anno duemilasedici addì VENTI del mese di APRILE alle ore  
17.00 nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati  
a termini di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

- 1 VIGAGNI Franco - Sindaco
- 2 COMPER Andrea - Assessore
- 3 COMPER Chiara - Assessore
- 4 PATONER Maurizio - Assessore

ASSENTE	
giustificato	ingiustificato
X	

Assiste il Segretario comunale dott. Carlo Plotegher.

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



Deliberazione n. 53 dd. 20 aprile 2016

OGGETTO: Attuazione articolo 6 comma 6 della l.p. n. 2014/2014 – 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 2016.

#### LA GIUNTA 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 parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente;
- con deliberazione consiliare n. 3 dd. 09/03/2016 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, entrato in vigore dall'1.1.2016.

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2016 e seguenti fino a nuova definizione della Giunta Comunale, 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. 18 aprile 2016 predisposto dal Servizio Tributi e Tariffe Sovracomunale, 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 dividerne 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 2016;

Visto il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione Trentino Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L;

Preso atto:

- del parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Segretario Comunale ex art. 81 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L;
- del parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria ex art. 81 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L;

Vista la deliberazione consiliare 12 dd. 30 marzo 2016, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016 e relativi allegati;

Visto lo Statuto comunale vigente;  
Visto il D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L;  
Con votazione unanime e palese,

#### DELIBERA

1. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento dd. 19 aprile 2016 predisposto dal Servizio Tributi e Tariffe sovracomunale, 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 2016;
2. di adottare il documento di cui al precedente punto 1. 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 2016 per le finalità (accertamento precompilati) individuate in premessa;
3. di stabilire che i valori determinati con la presente deliberazione rimangono validi fino a successivo eventuale provvedimento di aggiornamento degli stessi;
4. di dare evidenza, ai sensi dell'articolo 5 della LR 31.7.1993 n. 13 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 della LR 4.1.1993 n. 1 e successive modificazioni;
  - 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.



COMUNE DI TRAMBILENO - IMIS 2016

VALORI AREE FABBRICABILI

DESTINAZIONE URBANISTICA	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ABBATTIMENTO PREVISTO NON CUMULABILE
	PORTE - DOSSO	MOSCHERI CLOCCHI LESI	S. COLOMBANO CA' BIANCA SPINO SEGA	GAZZERA	POZZA VANZA TOLDO	POZZACCHIO BOCCALDO VIGNALI	
AREE CONSOLIDATE (*)	€ 100,00	€ 60,00	€ 25,00	€ 15,00	€ 45,00	€ 25,00	80% 50%
COMPLETEMENTO E ESPANSIONE	€ 190,00	€ 105,00	€ 45,00	€ 25,00	€ 80,00	€ 45,00	area in centro storico @ area esterna al centro storico non contigua ad edificio esistente @
FABBRICATI F3 - F4 (*)	€ 126,00	€ 72,00	€ 31,00	€ 18,00	€ 55,00	€ 31,00	
FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE (*)	€ 100,00	€ 60,00	€ 25,00	€ 15,00	€ 45,00	€ 25,00	
AREE PRODUTTIVE...	€ 70,00	€ 41,00	€ 45,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	
AREE COMMERCIALI...	€ 115,00	€ 50,00	€ 60,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	
EDILIZIA PUBBLICA	€ 45,00	€ 26,00	€ 11,00	€ 7,00	€ 20,00	€ 11,00	100%

NOTE:

(\*) Per le aree consolidate si fa riferimento ad un sedime standard pari a 100mq (punto 2.2)

(\*) Per i fabbricati F3 - F4 si fa riferimento in assenza di planimetria di un sedime standard pari a 100mq (punto 3.2)

RIDUZIONI APPLICABILI

DESCRIZIONE	%	MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE RIDUZIONI (NEL PERIODO TRA LA PRIMA ADOZIONE E L'ADOZIONE DEFINITIVA DEL CONSIGLIO COMUNALE)	
SALVAGUARDIA URBANISTICA	20%		
FABBRICATI F2	30%	punto R.1	(@)
	70%	CIMITERO	
	50%	FERROVIA	(V. PUNTO R.2)
FASCE DI RISPETTO	50%	STRADE	
	50%	DEPURATORI - DISCARICHE	
	50%	FIUMI	(@)
	40%	METANODOTTO - ELETTRODOTTO	
SERVITU'	5%	punto R.3	(PER OGNI SERVITU' ISCRITTA AL TAVOLARE)
LOTTO MINIMO	25%	punto R.4.1	
LOTTO MINIMO (senza aree contigue)	70%	punto R.4.2	(@)
CONFORMITA' E/O CARATTERISTICHE DELL'AREA	20%		
NECESSITA' DI LAVORI ADATTAMENTO DEL SUOLO	20%		(PREVIA PRESENTAZIONE DI DOCUMENTAZIONE TECNICA)
PIANI GUIDA/LOTTI PUBBLICI	50%		
PIANI GUIDA/LOTTI PRIVATI	20%		
PEREQUAZIONE/CONCESSIONE CONVENZIONATA	30%		
RISCHIO E CONTROLLO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO	90%	penalità elevata	(@)
	60%	penalità gravi o medie	(@)
AREE CON RIDUZIONE/CESSIONE CUBATURA (*)	%		(PREVIA PRESENTAZIONE DI DOCUMENTAZIONE TECNICA)

NOTE:

(@) RIDUZIONI NON CUMULABILI CON QUALSIASI ALTRA RIDUZIONE PREVISTA PER ALTRE PENALITA' O PECULIARITA' DELL'AREA

(\*) Riduzione percentuale corrispondente alla riduzione dell'indice (punto 8)



Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto

**F.to IL SINDACO**  
Franco Vigagni

**F.to IL SEGRETARIO COMUNALE**  
dott. Carlo Plotegher

---

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale è in pubblicazione all'Albo comunale dal 27/04/2016 al 07/05/2015

Trambileno li, 27 aprile 2016

**F.to IL SEGRETARIO**  
dott. Carlo Plotegher

---

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

Trambileno li, 27 aprile 2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
dott. Carlo Plotegher

---

Deliberazione divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ a sensi del 2°  
comma dell'art. 54 della L.R. 04.01.1993 n. 1

**IL SEGRETARIO**  
dott. Carlo Plotegher



COMUNE DI TRAMBILENO - IMIS 2016

VALORI AREE FABBRICABILI

DESTINAZIONE URBANISTICA	ZONA 1		ZONA 2		ZONA 3		ZONA 4		ZONA 5		ZONA 6		ABBATTIMENTO PREVISTO NON CUMULABILE
	PORTE - DOSSO	€	MOSCHERI CLOCCHI LESI	€	S. COLOMBANO CA' BIANCA SPINO SEGA	€	GIAZZERA	€	POZZA VANZA TOLDO	€	POZZACCHIO BOCCALDO VIGNALI	€	
AREE CONSOLIDATE (*)		100,00	60,00	25,00	15,00	45,00	25,00	80%	25,00	50%	area in centro storico @ area esterna al centro storico non contigua ad edificio esistente @		
COMPLEMENTO E ESPANSIONE	€	190,00	105,00	45,00	25,00	80,00	45,00		45,00				
FABBRICATI F3 - F4 (*)	€	126,00	72,00	31,00	18,00	55,00	31,00		55,00				
FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE (*)	€	100,00	60,00	25,00	15,00	45,00	25,00		45,00				
AREE PRODUTTIVE...	€	70,00	41,00	45,00	30,00	30,00	30,00		30,00				
AREE COMMERCIALI...	€	115,00	50,00	60,00	29,00	29,00	29,00		29,00				
EDILIZIA PUBBLICA	€	45,00	26,00	11,00	7,00	20,00	11,00		20,00			100%	

NOTE:

(\*) Per le aree consolidate si fa riferimento ad un sedime standard pari a 100mq (punto 2.2)

(\*) Per i fabbricati F3 - F4 si fa riferimento in assenza di planimetria di un sedime standard pari a 100mq (punto 3.2)

RIDUZIONI APPLICABILI

DESCRIZIONE	%	MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE RIDUZIONI (NEL PERIODO TRA LA PRIMA ADOZIONE E L'ADOZIONE DEFINITIVA DEL CONSIGLIO COMUNALE)
SALVAGUARDIA URBANISTICA	20%	
FABBRICATI F2	30%	punto R.1 (@)
	70%	CIMITERO
	50%	FERROVIA
	50%	STRADE
FASCE DI RISPETTO	50%	DEPURATORI - DISCARICHE
	50%	FILUMI
	40%	METANODOTTO - ELETTRODOTTO
SERVITU'	5%	punto R.3
LOTTO MINIMO	25%	punto R.4.1
LOTTO MINIMO (senza aree contigue)	70%	punto R.4.2
CONFORMITA' E/O CARATTERISTICHE DELL'AREA	20%	(@)
NECESSITA' DI LAVORI ADATTAMENTO DEL SUOLO	20%	(PREVA PRESENTAZIONE DI DOCUMENTAZIONE TECNICA)
PIANI GUIDA/LOTTI PUBBLICI	50%	
PEREQUAZIONE/CONCESSIONE CONVENZIONATA	20%	
	30%	
RISCHIO E CONTROLLO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO	90%	penalità elevata (@)
	60%	penalità gravi o medie (@)
AREE CON RIDUZIONE/CESSIONE CUBATURA (*)	%	(PREVA PRESENTAZIONE DI DOCUMENTAZIONE TECNICA)

NOTE:

(@) RIDUZIONI NON CUMULABILI CON QUALSIASI ALTRA RIDUZIONE PREVISTA PER ALTRE PENALITA' O PECULIARITA' DELL'AREA

(\*) Riduzione percentuale corrispondente alla riduzione dell'indice (punto 8)





# COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

## SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE

*Gestione in forma associata delle entrate tributarie*

Besenello – Brentonico - Calliano – Nogaredo – Nomi – Pomarolo – Ronzo  
Chienis – Terragnolo – Trambileno – Vallarsa - Villa Lagarina - Volano

### Comune di TRAMBILENO

### IM.I.S. 2016 – AREE FABBRICABILI

Ai fini dell'applicazione dell'IMIS per area edificabile s'intende, come previsto dall'*art.6 L.P.14/2014*, l'area 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.

L'*art. 6 della L.P.14/2014* inoltre, in materia di aree edificabili, disciplina con chiarezza il momento di inizio della soggettività passiva e quello di fine; questa precisazione determina la necessità di disciplinare il periodo di **salvaguardia urbanistica** prevedendo l'applicazione, fino all'adozione definitiva dello strumento urbanistico in itinere, di un abbattimento del 20% sul valore dell'area edificabile calcolato in base alla destinazione urbanistica in corso di approvazione fatta salva l'approvazione definitiva di detta destinazione.

### CALCOLO DEI VALORI DELLE AREE

#### **1) Aree edificabili di espansione o completamento**

1. Il valore di riferimento da utilizzare è pari a:

Area Porte - Dosso	€/mq 190,00.
Area Moscheri – Clocchi - Lesi	€/mq 105,00.
Area S.Colombano – Cà Bianca – Spino - Sega	€/mq 45,00.
Area Giazzera	€/mq 25,00.
Area Pozza – Vanza - Toldo	€/mq 80,00.
Area Pozzacchio - Boccaldò - Vignali	€/mq 45,00.

Tale valore è ottenuto considerando gli indici urbanistici previsti dagli *artt.28, 30 e 31* delle Norme di Attuazione del PRG vigente e il valore medio di mercato.

#### **2) Aree edificabili consolidate e/o ricadenti nel centro storico**

1. Il valore di riferimento da utilizzare per le aree libere del centro storico e per le aree consolidate, ove la destinazione urbanistica del vigente PRG preveda una potenzialità edificatoria, è pari a:



# COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

## SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE

### *Gestione in forma associata delle entrate tributarie*

Besenello – Brentonico - Calliano – Nogaredo – Nomi – Pomarolo – Ronzo  
Chienis – Terragnolo – Trambileno – Vallarsa - Villa Lagarina - Volano

Area Porte - Dosso	€/mq 100,00.
Area Moscheri – Clocchi - Lesi	€/mq 60,00.
Area S.Colombano – Cà Bianca – Spino - Sega	€/mq 25,00.
Area Giazzeria	€/mq 15,00.
Area Pozza – Vanza - Toldo	€/mq 45,00.
Area Pozzacchio - Boccaldo - Vignali	€/mq 25,00.

Tale valore è ottenuto considerando gli indici urbanistici previsti dall'art.29 e Tabella n.2 delle Norme di Attuazione del PRG vigente e il valore medio di mercato.

2. Per le aree "edificabili" di cui sopra, tenuto conto della percentuale massima di ampliamento previsto per i volumi esistenti dallo strumento urbanistico vigente (tab.n2) pari al 20% equivalenti a circa 400mc realizzabili, si ritiene opportuno utilizzare come superficie massima utile al calcolo (sedime) 100mq (l'ulteriore metratura del lotto ricadente all'interno delle aree consolidate, oltre i 100mq predetti, diventa di fatto ininfluenza ai fini della possibilità di ampliamento).

3. nel caso in cui, la particella considerata, ricada nel perimetro del centro storico si stabilisce un abbattimento dell'80% sul valore dell'area. (abbattimento non cumulabile con altre riduzioni previste per penalità o peculiarità della particella fondiaria).

4. nel caso in cui, sulla particella considerata o su quella limitrofa esterna al perimetro del centro storico, non esista un edificio dello stesso proprietario, del coniuge o di parenti affini di primo grado, il valore dell'area è ridotto del 50% (abbattimento non cumulabile con altre riduzioni previste per penalità o peculiarità della particella fondiaria).

### **3) Fabbricati censiti nelle categorie catastali F/3 – F/4**

Si considerano assimilati ad area edificabile le unità immobiliari sprovviste di rendita catastale e censite al catasto urbano nelle seguenti categorie:

#### **- F/3 – UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE:**

Viene considerata come area fabbricabile libera da costruzione e la base imponibile è determinata con riferimento ai valori unitari al m2 individuati nelle tabelle specifiche per ogni zona, moltiplicati per la superficie utile lorda dell'intervento individuabile dal progetto specifico.

#### **- F/4 – UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE:**

Viene considerata come area fabbricabile libera da costruzione e la base imponibile è determinata con riferimento ai valori unitari al m2 individuati nelle tabelle specifiche per ogni zona, moltiplicati per la superficie utile lorda dell'intervento individuabile dal progetto specifico.



# COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

## SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE

### Gestione in forma associata delle entrate tributarie

Besenello – Brentonico - Calliano – Nogaredo – Nomi – Pomarolo – Ronzo  
Chienis – Terragnolo – Trambileno – Vallarsa - Villa Lagarina - Volano

1. Il valore di riferimento da utilizzare è pari a:

Area Porte - Dosso	€/mq 126,00.
Area Moscheri – Clocchi - Lesi	€/mq 72,00.
Area S.Colombano – Cà Bianca – Spino - Sega	€/mq 31,00.
Area Giazzera	€/mq 18,00.
Area Pozza – Vanza - Toldo	€/mq 55,00.
Area Pozzacchio - Boccaldo - Vignali	€/mq 31,00.

Tale valore è ottenuto considerando la media del costo medio tra le aree di espansione e completamento (a cui si applica una riduzione del 20% sul valore di espansione perché quest'ultimo è il valore di un'area con parametri edificatori integri) e le aree consolidate.

2. In assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentale provenienti da uffici pubblici o di parte, per ogni F3 e/o F4 si individua una superficie standard di 100mq.

#### **4) Fabbricati in ristrutturazione**

1. In ogni caso di intervento di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e demolizione con ricostruzione di un edificio esistente, il valore dell'area è determinato con riferimento al valore unitario individuato per la destinazione urbanistica dell'area stessa, moltiplicato per la superficie del sedime dell'unità immobiliare del fabbricato espressa in metri quadrati.

2. Il valore di riferimento da utilizzare è pari a:

Area Porte - Dosso	€/mq 100,00.
Area Moscheri – Clocchi - Lesi	€/mq 60,00.
Area S.Colombano – Cà Bianca – Spino - Sega	€/mq 25,00.
Area Giazzera	€/mq 15,00.
Area Pozza – Vanza - Toldo	€/mq 45,00.
Area Pozzacchio - Boccaldo - Vignali	€/mq 25,00.

Tale valore è ottenuto considerando la media del valore medio tra le aree di espansione e completamento (a cui si applica una riduzione del 20% sul valore di espansione perché quest'ultimo è il valore di un'area con parametri edificatori integri) e le aree consolidate, dedotto del 20%



# COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

## SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE

*Gestione in forma associata delle entrate tributarie*

Besenello – Brentonico - Calliano – Nogaredo – Nomi – Pomarolo – Ronzo  
Chienis – Terragnolo – Trambileno – Vallarsa - Villa Lagarina - Volano

### **5) Arete produttive, artigianali e industriali**

1. il valore di riferimento da utilizzare è pari :

Area Porte - Dosso	€/mq 70,00.
Area Moscheri – Clocchi - Lesi	€/mq 41,00.
Area S.Colombano – Cà Bianca – Spino - Sega	€/mq 45,00.
Area Giazzera	€/mq 30,00.
Area Pozza – Vanza - Toldo	€/mq 30,00.
Area Pozzacchio - Boccaldo - Vignali	€/mq 30,00.

Tale valore è ottenuto considerando gli indici urbanistici previsti dall'art.34 delle Norme di Attuazione del PRG vigente e il valore medio di mercato.

### **6) Arete commerciali, turistiche, servizi ect..**

1. Il valore di riferimento da utilizzare è pari a

Area Porte - Dosso	€/mq 115,00.
Area Moscheri – Clocchi - Lesi	€/mq 50,00.
Area S.Colombano – Cà Bianca – Spino - Sega	€/mq 60,00.
Area Giazzera	€/mq 29,00.
Area Pozza – Vanza - Toldo	€/mq 29,00.
Area Pozzacchio - Boccaldo - Vignali	€/mq 29,00.

Tale valore è ottenuto considerando gli indici urbanistici previsti dall'art.36 delle Norme di Attuazione del PRG vigente e il valore medio di mercato.

### **7) Arete soggette ad esproprio (edilizia pubblica)**

1. Si ritiene opportuno, visto che il soggetto proprietario dell'area non ha titolo allo sfruttamento edificatorio diretto dell'area secondo le norme fissate dal P.R.G. vigente, un abbattimento del 65% (abbattimento NON cumulabile con altre riduzioni) al valore calcolato in Tab.B. allegata. I valori di riferimento da utilizzare quindi sono:

Area Porte - Dosso	€/mq 45,00.
Area Moscheri – Clocchi - Lesi	€/mq 26,00.
Area S.Colombano – Cà Bianca – Spino - Sega	€/mq 11,00.
Area Giazzera	€/mq 7,00.
Area Pozza – Vanza - Toldo	€/mq 20,00.
Area Pozzacchio - Boccaldo - Vignali	€/mq 11,00.



# COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

---

## SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE

### *Gestione in forma associata delle entrate tributarie*

Besenello – Brentonico - Calliano – Nogaredo – Nomi – Pomarolo – Ronzo  
Chienis – Terragnolo – Trambileno – Vallarsa - Villa Lagarina - Volano

2. Dall'anno di imposta e per i tre anni successivi in cui viene adottata la determina di esproprio prevista dall'art. 6 della L.P. 6/1993 il valore assunto per l'indennità di esproprio vale anche come valore imponibile ai fini IM.I.S..

3. Il proprietario perde il possesso del bene dalla data della prima determina di esproprio del dirigente della provincia, ovvero dalla determina che ne definisce il valore di esproprio.

4. Se il valore di esproprio della determina definitiva è superiore al valore utilizzato dal contribuente per il versamento dell'IM.I.S., l'Ufficio Tributi potrà procedere all'accertamento della differenza d'imposta, senza l'applicazione delle sanzioni di legge, come previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 472/1997.

5. Il valore delle aree, sulle quali insistono infrastrutture già realizzate e/o l'area è già utilizzata per scopi pubblici quali parcheggi, viabilità, verde pubblico ect. alla data di approvazione del presente provvedimento, è abbattuto del 100%. Tale abbattimento non è cumulabile con qualsiasi altra riduzione prevista per altre penalità o peculiarità dell'area.

### **8) Aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta**

In presenza di aree con indice di edificabilità ridotto a seguito di utilizzo o cessione di parte della volumetria, il valore dell'area sarà ridotto della percentuale corrispondente alla riduzione dell'indice. L'eventuale cessione e/o utilizzo della cubatura dell'area dovrà essere comprovato da idonea documentazione tecnica.



# COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

## SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE

*Gestione in forma associata delle entrate tributarie*

Besenello – Brentonico - Calliano – Nogaredo – Nomi – Pomarolo – Ronzo  
Chienis – Terragnolo – Trambileno – Vallarsa - Villa Lagarina - Volano

### RIDUZIONI APPLICABILI

#### **R.1 Fabbricati con categoria F2 non ricadenti in aree già fabbricabili**

I fabbricati inseriti nella categoria F/2 (fabbricati danneggiati, distrutti, collabenti) sono fabbricati sprovvisti di rendita visto lo stato di conservazione. Per tali specie, qualora non ricadenti all'interno di aree già edificabili, considerato che non è sempre definibile con certezza (fino al momento della richiesta della concessione edilizia) la possibilità o meno di poter essere recuperati e la volumetria utilizzabile, la superficie da utilizzare è quella di sedime con la previsione di una riduzione del valore venale fino alla data del rilascio dell'eventuale concessione edilizia del 30% (tale abbattimento non è cumulabile con qualsiasi altra riduzione prevista per altre penali o peculiarità dell'area). Come per i fabbricati nelle categorie F/3 e F/4, in assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentale provenienti da uffici pubblici o di parte, si individua una superficie standard di mq 100.

#### **R.2 Fasce di rispetto (metanodotto, elettrodotto, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto)**

Le fasce di rispetto (di strade, cimiteri, depuratori, elettrodotti, impianti di trasmissione ect...) sono quelle indicate nella tab.3-4-5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG alle quali si fa riferimento per la loro individuazione e determinazione in termini di superficie. Sulle fasce di rispetto di norma è vietata ogni nuova edificazione, e comunque ammissibile utilizzare la capacità edificatoria sull'area con destinazione omogenea. Si stabiliscono pertanto le seguenti riduzioni:

AREE DI RISPETTO E PROTEZIONE	Fascia di rispetto cimiteriale (per la parte ricadente della fascia)	70%
	Fascia di rispetto ferroviario (per la parte ricadente della fascia)	50%
	Fascia di rispetto stradale (per la parte ricadente della fascia)	50%
	Fascia di rispetto dai depuratori/discariche (per la parte ricadente della fascia)	50%
	Fascia di rispetto dai fiumi (per la parte ricadente della fascia)	50%
	Servitù di metanodotto/elettrodotto (per la parte ricadente della fascia che convenzionalmente di fissa a 10 ml perpendicolari all'asse dell'elettrodotto/metanodotto)	40%

#### **R.3 Servitù di passo e ripasso o di altro genere purché iscritte al Libro Fondiario.**

Qualora siano presenti servitù di passo e ripasso o di altro genere iscritte al Libro Fondiario (sebbene di norma la capacità edificatoria resti invariata) si stabilisce una riduzione pari al 5% per ogni singola servitù.

#### **R.4 Lotto minimo**

1. In presenza di una particella fondiaria con superficie inferiore al lotto minimo (come da Norme tecniche di attuazione del PRG), *escluso il caso di lottizzazione o piano attuativo*, si stabilisce una riduzione di valore del 25% considerando che la particella fondiaria ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere sfruttata



# COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

## SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE

### *Gestione in forma associata delle entrate tributarie*

Besenello – Brentonico - Calliano – Nogaredo – Nomi – Pomarolo – Ronzo  
Chienis – Terragnolo – Trambileno – Vallarsa - Villa Lagarina - Volano

unitamente alle aree limitrofe a seguito di variazione del possesso o cessione di capacità edificatoria. Sono escluse dalla riduzione le particelle contigue appartenenti ad unico proprietario, al coniuge e/o parenti affini di primo grado.

2. In presenza di una particella fondiaria con superficie inferiore al lotto minimo (come da Norme tecniche di attuazione del PRG), e in mancanza di altre aree edificabili contigue, *escluso il caso di lottizzazione e/o piano attuativo*, si stabilisce una riduzione del 70% considerando che la particella fondiaria mantiene comunque una potenzialità edificatoria. Tale riduzione non è cumulabile con qualsiasi altra riduzione prevista per altre penalità o peculiarità dell'area.

#### ***R.5 Particolare conformità e/o caratteristiche dell'area (da valutare nei singoli casi)***

- Qualora l'area presenti una conformazione non regolare e/o caratteristiche tali da ridurre la possibilità di edificazione, si stabilisce una riduzione del valore venale del 20%

#### ***R.6 Necessità di lavori adattamento del suolo***

- Eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione dovranno essere comprovati da idonea documentazione tecnica. Si stabilisce una riduzione del 20% sui mq interessati dai lavori di cui sopra.

#### ***R.7 Piani di lottizzazione e piani attuativi pubblici***

- Per le aree preordinate a Piani attuativi, il valore di mercato di riferimento è quello generale individuato sul territorio dalla destinazione urbanistica dell'area ma vista l'aleatorietà del periodo che intercorre tra l'inserimento del piano all'atto di approvazione del PRG e il momento nel quale il Comune procede all'effettiva approvazione del piano stesso, nonché l'incertezza della previsione urbanistica in tale periodo, si stabilisce un abbattimento del 50%. Detto abbattimento del valore è applicabile fino alla data di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale, oppure fino al permanere dei vincoli, non dipendenti dalla volontà dei singoli proprietari, che impediscano il rilascio della concessione edilizia.

#### ***R.8 Piani di lottizzazione e piani attuativi privati***

- Per le aree preordinate a Piani di lottizzazione, il valore di mercato di riferimento è quello generale individuato sul territorio dalla destinazione urbanistica dell'area e considerato che il vincolo più rilevante sta nell'obbligo per il privato di cessione di parte delle aree al Comune soggette ad urbanizzazione primaria e in alcuni casi secondaria, si stabilisce un abbattimento del 20%. Detto abbattimento del valore è applicabile fino alla data di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale, oppure fino al permanere dei vincoli, non dipendenti dalla volontà dei singoli proprietari, che impediscano il rilascio della concessione edilizia.



# COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

## SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE

### *Gestione in forma associata delle entrate tributarie*

Besenello – Brentonico - Calliano – Nogaredo – Nomi – Pomarolo – Ronzo  
Chienis – Terragnolo – Trambileno – Vallarsa - Villa Lagarina - Volano

#### ***R.9 Perequazione e concessione convenzionata***

1. Per le aree preordinate ad ambito di perequazione e di concessione convenzionata, il valore di mercato di riferimento è quello generale individuato sul territorio dalla destinazione urbanistica con un abbattimento del 30%. Detto abbattimento del valore è applicabile fino alla data di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale, oppure fino al permanere dei vincoli, non dipendenti dalla volontà dei singoli proprietari, che impediscano il rilascio della concessione edilizia
2. Per le aree preordinate ad ambito di perequazione e di concessione convenzionata, dal momento della cessione di parte delle aree al Comune (come previsto dal PRG) il valore di mercato complessivo del comparto rimanente rimane invariato e l'intera imposta rimane in capo ai residui proprietari.

#### **Per aree disciplinate dalle carte di sistemi geologica, idrica e del PGUAP (piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche) e norme di attuazione del PRG**

#### ***R.10 Aree a rischio e controllo geologico e idrogeologico***

1. Sulle particelle ricadenti in aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva è impedita l'edificazione, rimane al massimo una limitata possibilità di ampliamento delle volumetrie esistenti, vincolata comunque alla realizzazione di opere di messa in sicurezza del territorio. Si stabilisce per tanto un abbattimento del 90%. Tale abbattimento non è cumulabile con qualsiasi altra riduzione prevista per altre penalità o peculiarità dell'area.
2. Sulle particelle ricadenti nelle aree a controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico con penalità gravi o medie l'edificazione non è impedita ma sono richiesti ulteriori oneri e approfondimenti prima di poter edificare. Si stabilisce per tanto un abbattimento del 60%. Tale abbattimento non è cumulabile con qualsiasi altra riduzione prevista per altre penalità o peculiarità dell'area.
3. Sulle particelle ricadenti nelle aree a controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico con penalità leggere, l'edificazione non è impedita ma è richiesta solo una perizia geotecnica prima di poter edificare. Su tali aree non è prevista alcuna riduzione.

#### **CONCLUSIONI:**

I valori sopra determinati e sintetizzati nella tabella allegata sono applicabili dal 01 gennaio 2016 e fino a nuova definizione da parte della Giunta Comunale.

Si precisa che le riduzioni applicate negli anni precedenti risultanti incompatibili con i nuovi criteri approvati, non saranno più ritenute valide a partire dall'anno 2016.



# COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

---

## SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE

### *Gestione in forma associata delle entrate tributarie*

Besenello – Brentonico - Calliano – Nogaredo – Nomi – Pomarolo – Ronzo  
Chienis – Terragnolo – Trambileno – Vallarsa - Villa Lagarina - Volano

Nel caso di presentazione da parte del contribuente di perizie asseverate nonché di dichiarazioni di successioni e/o altro atto tra vivi relativi ad aree edificabili, che determinino un imponibile diverso dai valori sopra descritti, verrà attribuito alle stesse il valore indicato nei relativi atti per i successivi 3 anni così come specificato dalla L.P. 14/2014 art.6 comma 5.

*Trambileno, 19 aprile 2016*

*F.to*  
*Dott.ssa Cristina Baldo*

