



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 VALLARSA

IM.I.S. 2022 - 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:

		Valore 2015
Zona 1: Sich – Lombardi – Albaredo - Foppiano	€/mq 50,00.	€/mq 50,00.
Zona 2: tutte le altre zone	€/mq 35,00.	€/mq 35,00.

Tale valore è ottenuto considerando gli indici urbanistici previsti dagli *artt.25 e 26* delle Norme di Attuazione del PRG vigente e il valore medio di mercato.

- vista l'analisi condotta sulla base delle informazioni dell'agenzia delle entrate
- tenuto conto che usualmente in tutte le stime è normalmente accettato un margine d'errore del 10%
- considerato che data l'attuale congiuntura economica e la particolare situazione orografica della valle la domanda di aree fabbricabili risulta in ulteriore diminuzione con conseguente riduzione ulteriore dei valori rispetto al periodo cui si riferisce la stima allegata appare opportuno mantenere i valori già indicati per l'anno 2015 rinviando ad un ulteriore approfondimento da condurre nel corso dell'anno la eventuale modifica degli stessi

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



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 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:

		Valore 2015
Zona 1: Sich – Lombardi – Albaredo - Foppiano	€/mq 40,00.	€/mq 50,00.
Zona 2: tutte le altre zone	€/mq 25,00.	€/mq 35,00.

Tale valore è ottenuto considerando gli indici urbanistici previsti dall'art.24 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 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.

Tra questa tipologia di fabbricati, la cui disciplina ai fini IM.I.S. è stata modificata dalla L.P. n.22/2021, rientrano non solo quelli obsoleti o oggetto di decadimento strutturale, ma anche sassi o tracce di antichi fabbricati del tutto scomparsi. Inoltre gli stessi possono essere situati sia nel centro abitato sia in zone esterne al tessuto urbanistico ed edilizio (boschi, aree montane, agricole e simili).

A decorrere dall'anno d'imposta 2022, per effetto dell'art. 5 della L.P. n.22/2021, i fabbricati rientranti nella categoria F/2 sono assimilati alle aree edificabili e pertanto soggetti al pagamento dell'imposta nel caso in cui il P.R.G. del Comune identifichi le aree su cui insistono come tali.

Ciò detto, nel caso specifico il valore da attribuire all'area edificabile e di conseguenza, per effetto della norma sopra citata, ai fabbricati F2 ubicati all'interno della stessa è di € 10,00 al mq.



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

Ai fini del calcolo dell'imposta per i fabbricati F2 verrà considerata quale base imponibile, qualora non si dispongano di elementi anche forniti dal contribuente, l'intera metratura così come indicata a fondiario.

I fabbricati di cui al presente punto, non ricadano all'interno di aree edificabili ma siano situate in aree boschive, montane o comunque non edificabili non saranno soggette al pagamento dell'imposta in base alla previsione dell'art 6 della L.P. n.22/2021.

4) 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.

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

		Valore 2015
Zona 1: Sich – Lombardi – Albaredo - Foppiano	€/mq 50,00.	€/mq 50,00.
Zona 2: tutte le altre zone	€/mq 30,00.	€/mq 35,00.

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.

5) 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.



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. Il valore di riferimento da utilizzare è pari a:

		Valore 2015
Zona 1: Sich – Lombardi – Albaredo - Foppiano	€/mq 45,00.	€/mq 50,00.
Zona 2: tutte le altre zone	€/mq 27,00.	€/mq 35,00.

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% perché €/mq 65,00 è il valore di un'area con parametri edificatori integri) e le aree consolidate dedotto del 10%

6) Aree produttive, artigianali e industriali

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

		Valore 2015
Zona 1: Sich – Lombardi – Albaredo - Foppiano	€/mq 50,00.	€/mq 50,00.
Zona 2: tutte le altre zone	€/mq 35,00.	€/mq 35,00.

Tale valore è ottenuto considerando gli indici urbanistici previsti dall'art. 27-28 delle Norme di Attuazione del PRG vigente e il valore medio di mercato.

- vista l'analisi condotta sulla base delle informazioni dell'agenzia delle entrate
- tenuto conto che usualmente in tutte le stime è normalmente accettato un margine d'errore del 10%
- considerato che data l'attuale congiuntura economica e la particolare situazione orografica della valle la domanda di aree fabbricabili produttive risulta in ulteriore diminuzione con conseguente riduzione ulteriore dei valori rispetto al periodo cui si riferisce la stima allegata appare opportuno mantenere i valori già indicati per l'anno 2015 rinviando ad un ulteriore approfondimento da condurre nel corso dell'anno la eventuale modifica degli stessi

7) Aree commerciali, turistiche, servizi ecc..

1. il valore di riferimento da utilizzare è pari a

		Valore 2015
Zona 1: Sich – Lombardi – Albaredo - Foppiano	€/mq 50,00.	€/mq 50,00.
Zona 2: tutte le altre zone	€/mq 35,00.	€/mq 35,00.

Tale valore è ottenuto considerando gli indici urbanistici previsti dall'art.29-30 delle Norme di Attuazione del PRG vigente e il valore medio di mercato.

- vista l'analisi condotta sulla base delle informazioni dell'agenzia delle entrate



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

- tenuto conto che usualmente in tutte le stime è normalmente accettato un margine d'errore del 10%
- considerato che data l'attuale congiuntura economica e la particolare situazione orografica della valle la domanda di aree commerciali e turistiche risulta in ulteriore diminuzione con conseguente riduzione ulteriore dei valori rispetto al periodo cui si riferisce la stima allegata appare opportuno mantenere i valori già indicati per l'anno 2015 rinviando ad un ulteriore approfondimento da condurre nel corso dell'anno la eventuale modifica degli stessi

8) Aree 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:

		Valore 2015
Zona 1: Sich – Lombardi – Albaredo - Foppiano	€/mq 20,00.	€/mq 50,00.
Zona 2: tutte le altre zone	€/mq 10,00.	€/mq 35,00.

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.

5. 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.

4. 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.

9) 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



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 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 PROTEZION E	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%
	Servitù per pista da sci	100%

R.2 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.3 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 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.



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.4 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.5 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.6 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.7 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.

R.8 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.



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

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

R.9 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 2022 e fino a nuova definizione da parte del Consiglio 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 2022.

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.

Vallarsa, 06 maggio 2022

f.to
LA RESPONSABILE
- Dott.ssa Cristina Baldo -



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