



# Comune di Mezzolombardo

PROVINCIA DI TRENTO – CODICE FISCALE 80014070223 – P.IVA 00126190222 - 0461/608200 0461/608240

## UFFICIO TRIBUTI E SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

Mezzolombardo, 14.05.2018  
ID

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2018 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), stabiliscono 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.

In ottemperanza alle norme citate, con deliberazione n° 131 del 21.07.2015 la Giunta comunale ha approvato la relazione predisposta congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dal Servizio Sviluppo e Tutela del Territorio e, di conseguenza, ha adottato i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'IM.I.S. individuati in base a delle specifiche valutazioni tecniche e con riferimento ad alcuni atti di compravendita stipulati nel triennio precedente (2011 - 2014). I valori individuati sono stati, inoltre, confrontati anche con i valori adottati dai principali Comuni limitrofi (Mezzocorona e Lavis) e dall'analisi si è potuto riscontrare omogeneità di valutazione.

Dunque, i valori ed i parametri adottati nel periodo d'imposta IM.I.S. 2015 - 2017 sono i seguenti:

ZONIZZAZIONE	VALORE in Euro/mq. e RIDUZIONI in percentuale
<b>AREA RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, INTEGRATA (art. 39) e di NUOVA ESPANSIONE (art. 43)</b>	
Zona A) - a nord del tratto della S.S. 43 denominato "Via Fiorini"	400,00.=
Zona B) - a sud del tratto della S.S. 43 denominato "Via Fiorini"	370,00.=

Vincolo di piano di lottizzazione, fino all'approvazione del piano attuativo	-15%
<b>AREA COMMERCIALE DI LIVELLO LOCALE (art. 58)</b>	
AREE COMMERCIALI INTEGRATE (art. 59 bis)	280,00.=
<b>PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO "BRAIDE" (art. 59 ter)</b>	
Vincolo di piano di lottizzazione, fino all'approvazione del piano attuativo	-15%
<b>AREA MISTA (art. 38)</b>	350,00.=
AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE E DI INTERESSE LOCALE (art. 56 e art. 57)	190,00.=
Vincolo di piano di lottizzazione, fino all'approvazione del piano attuativo	160,00.=
<b>AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (art. 44, art. 45 e art. 46)</b>	150,00.=
Fino alla notifica di cui all'art. 4 della L. 6/1993	-80%
<b>AREA PER IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA (art. 60)</b>	
impianto zootecnico	110,00.=
impianto per l'immagazzinamento commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli	130,00.=
<b>AREE FABBRICATI F3 - F4</b>	
In assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentate provenienti da uffici pubblici o di parte, per ogni F3 e/o F4 si individua una superficie standard di mq. 100	in riferimento alla rispettiva zona di destinazione urbanistica con la riduzione fissa del 30%
F/3 e F/4 ubicati in CENTRO STORICO	280,00.=
F/3 e F/4 AREA AGRICOLA	280,00.=
<b>FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE</b>	
area di sedime relativa a fabbricati in corso di risanamento o ristrutturazione edilizia	in riferimento alla rispettiva zona di destinazione urbanistica con la riduzione fissa del 30%
area di sedime relativa a fabbricati in corso di risanamento o ristrutturazione edilizia in CENTRO STORICO	280,00.=
AREE AGRICOLE per la superficie del sedime della progettata edificazione durante il periodo di effettuazione dei relativi lavori	280,00.=

Si individuano inoltre le seguenti possibili riduzioni di valore:

DESCRIZIONE	% RIDUZIONE
-------------	-------------

<b>aree residenziali con superficie inferiore al lotto minimo, purchè non contigue con altre particelle appartenenti allo stesso proprietario, al coniuge o ai figli, sia che si tratti di persona fisica che di società:</b>	
Superiori a 200 mq.	in misura fissa del 30%
Uguali o inferiori a 200 mq.	in misura fissa del 100%
<b>aree diverse dalle residenziali con superficie inferiore al lotto minimo, purchè non contigue con altre particelle appartenenti allo stesso proprietario, al coniuge o ai figli, sia che si tratti di persona fisica che di società:</b>	
Superiori alla metà del lotto minimo (vedi norme di Attuazione del P.R.G.)	in misura fissa del 15%
Uguali o inferiori alla metà del lotto minimo (vedi norme di Attuazione del P.R.G.)	in misura fissa del 30%
<b>Rischio idrogeologico e franoso (non assoluto)</b>	fino all'80%
<b>Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)</b>	fino al 50%

NB: la riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie e la valutazione della percentuale di riduzione entro i limiti massimi è rimessa alla valutazione del Funzionario Responsabile IMIS, sentito l'Ufficio Tecnico comunale con criterio di equità rispetto a situazioni analoghe, ma diverse.

Ora, ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS, che prevede che i valori adottati debbano essere periodicamente aggiornati e comunque ogni tre anni, si svolgono di seguito le seguenti considerazioni e valutazioni tecniche, predisposte congiuntamente dai due Uffici firmatari della presente relazione, ciascuno per la propria sfera di competenza.

Dal 2015 l'andamento immobiliare è stato continuamente monitorato dal Servizio Urbanistica e Ambiente in base ai valori di compravendita delle aree esistenti sul territorio e in base ad informazioni raccolte in ambienti specializzati nel settore immobiliare.

Il Servizio Urbanistica e Ambiente ha predisposto annualmente, secondo le previsioni del PEG 2015, 2016 e 2017, la comunicazione all'Assessore competente della proposta per l'aggiornamento dei valori da assegnare alle aree edificabili ai fini IM.I.S.. Agli atti sono, infatti, presenti la nota interna n° id 89730007/2015, che sostanzialmente conferma l'analisi approvata con la deliberazione di Giunta 131/2015 e le note interne 121512436/2016 e 161557091/2017, dalle quali emerge che le quotazioni di mercato sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al 2015.

Nelle note veniva precisato che i valori analizzati per le aree edificabili sono una quotazione media in quanto tale valore è comunque riferito ad un indice di fabbricabilità di 2,5 mc./mq., oltre ad essere influenzato dalla dislocazione dell'area.

#### 1. Stima del valore di mercato delle aree:

In considerazione del perdurare della crisi socio-economica che ha influenzato l'andamento del mercato immobiliare, nonchè la mancanza di un numero significativo di valori di riferimento derivante dai contratti di compravendita, atti di donazione e successione, stime asseverate, nonchè provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità, si ritiene di confermare in linea di massima i valori individuati nella relazione predisposta in occasione dell'adozione della delibera di Giunta comunale n° 131/2015, fatta salva la modifica della

denominazione della destinazione urbanistica delle aree, che viene aggiornata al nuovo P.R.G. approvato dalla Giunta provinciale nel gennaio 2018.

Con riferimento alla delibera di Giunta comunale n. 131/2015, per la fattispecie relativa alle "aree residenziali", si intende mantenere l'individuazione di due macro aree, che suddividono il territorio di Mezzolombardo in due zone geografiche (A e B), che hanno qualche diversità anche in termini di centralità rispetto ai servizi principali e di valenza paesaggistica: la parte centro-nord del paese, che geograficamente comprende aree maggiormente soleggiate e la parte sud che rimane più vicino al monte e, dunque, meno esposta al sole. La divisione è tracciata dal tratto della SS 43, denominato "Via Fiorini". I suddetti ambiti sono cartograficamente individuati nell'allegato grafico.

Relativamente alla ridenominazione delle destinazioni urbanistiche, si precisa che un'area precedentemente destinata a "residenziale di completamento" è stata trasformata in area "residenziale mista", la cui normativa risulta sostanzialmente equivalente a quella "residenziale di completamento" e pertanto il valore di tali aree è stato equiparato. Inoltre la precedente destinazione ad "area zootechnica" è stata rinominata in area a "servizi privati", il cui valore può essere equiparato a quello individuato per le aree per "impianti al servizio per l'agricoltura" limitrofe.

## 2. Determinazione del valore venale dei terreni edificabili:

Premesso quanto sopra, si ritiene di proporre alla Giunta comunale i seguenti valori delle aree:

ZONIZZAZIONE	VALORE in Euro/mq. e RIDUZIONI in percentuale
<b>AREA RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (art.78), URBANO CONSOLIDATO (ART.79) e di NUOVA ESPANSIONE (art. 81)</b>	
Zona A) - a nord del tratto della S.S. 43 denominato "Via Fiorini"	400,00.=
Zona B) - a sud del tratto della S.S. 43 denominato "Via Fiorini"	370,00.=
Vincolo di piano di lottizzazione, fino all'approvazione del piano attuativo	-15%
<b>AREA COMMERCIALE DI INTERESSE LOCALE (art. 90.1)</b>	
<b>AREA COMMERCIALE INTEGRAT "BRAIDE" (art. 90.2.2)</b>	280,00.=
Vincolo di piano di lottizzazione, fino all'approvazione del piano attuativo	-15%
<b>AREA RESIDENZIALE MISTA (art. 38)</b>	400,00.=
<b>AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE E DI INTERESSE LOCALE (art. 86 e art. 87)</b>	190,00.=
Vincolo di piano di lottizzazione, fino all'approvazione del piano attuativo	160,00.=
<b>AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE (art. 97 e art. 98)</b>	150,00.=

Fino alla notifica di cui all'art. 4 della L. 6/1993	-80%
<b>AREA PER IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA (art. 94)</b>	130,00.=
<b>ZONE PER SERVIZI PRIVATI (art.98.1)</b>	130,00.=
<b>AREE FABBRICATI F3 - F4</b>	
In assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentate provenienti da uffici pubblici o di parte, per ogni F/3 e/o F4 si individua una superficie standard di mq. 100	in riferimento alla rispettiva zona di destinazione urbanistica con la riduzione fissa del 30%
F/3 e F/4 ubicati in CENTRO STORICO	280,00.=
F/3 e F/4 AREA AGRICOLA	280,00.=
<b>FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE</b>	
area di sedime relativa a fabbricati in corso di risanamento o ristrutturazione edilizia	in riferimento alla rispettiva zona di destinazione urbanistica con la riduzione fissa del 30%
area di sedime relativa a fabbricati in corso di risanamento o ristrutturazione edilizia in CENTRO STORICO	280,00.=
AREE AGRICOLE per la superficie del sedime della progettata edificazione durante il periodo di effettuazione dei relativi lavori	280,00.=

Si individuano inoltre le seguenti possibili riduzioni di valore:

DESCRIZIONE	% RIDUZIONE
aree residenziali con superficie inferiore al lotto minimo, purchè non contigue con altre particelle appartenenti allo stesso proprietario, al coniuge o ai figli, sia che si tratti di persona fisica che di società:	
Superiori a 200 mq.	in misura fissa del 30%
Uguali o inferiori a 200 mq.	in misura fissa del 100%
aree diverse dalle residenziali con superficie inferiore al lotto minimo, purchè non contigue con altre particelle appartenenti allo stesso proprietario, al coniuge o ai figli, sia che si tratti di persona fisica che di società:	
Superiori alla metà del lotto minimo (vedi norme di Attuazione del P.R.G.)	in misura fissa del 15%
Uguali o inferiori alla metà del lotto minimo (vedi norme di Attuazione del P.R.G.)	in misura fissa del 30%
<b>Rischio idrogeologico e franoso (non assoluto)</b>	fini all'80%
<b>Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)</b>	fini al 50%

NB: la riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie e la valutazione della percentuale di riduzione entro i limiti massimi è rimessa alla valutazione del Funzionario Responsabile IMIS, sentito l’Ufficio Tecnico comunale con criterio di equità rispetto a situazioni analoghe, ma diverse.

### 3. parametri e criteri di riduzione dei valori:

Di seguito si confermano le precisazioni ed esplicazioni sulle fattispecie maggiormente interessate dalla normativa IMIS relativa alle aree fabbricabili (art. 6 della L.P. 14/2014), già individuate nella relazione adottata nel 2015:

#### **Consistenza dei lotti:**

Si precisa che per “lotto” deve intendersi – ai fini IMIS - non la singola particella fondiaria, bensì la superficie complessiva delle particelle fondiarie tra di loro contigue appartenenti ad un unico proprietario, al coniuge o ai figli, sia che si tratti di persona fisica che di società.

La misura del lotto minimo è individuato dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

#### **Aree inferiori al lotto minimo**

Nell’ambito delle aree ad uso prevalentemente residenziale, i lotti di dimensione inferiore al lotto minimo (400 mq.) sono assoggettabili all’imposta in quanto qualificati come terreni edificabili ai sensi del Piano Regolatore Generale.

Tuttavia numerosi sono i casi in cui vi sono particelle fondiarie di modica dimensione destinate di fatto a stradine d’accesso, piazzale, giardino. Tali aree risultano soggette all’imposta.

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

Pertanto per la particella fondiaria di proprietà, di dimensione inferiore al 50% del lotto minimo previsto dal vigente P.R.G. (mq. 200 ove non previsto), che costituisce, di fatto, pertinenza o aree di piccolissime dimensioni e che per diverse motivazioni non può essere aggregata ad un fabbricato, si propone un totale abbattimento del valore.

Le altre aree che superano le predette dimensioni scontano la tassazione ai fini IMIS con una riduzione massima del 30% del valore attribuito, qualora il contribuente non abbia denunciato/comunicato che il terreno costituisce pertinenza ai sensi dell’art. 817 del codice civile di un’unità abitativa. In tal caso il Comune provvede alla verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi per considerare l’area esente in quanto pertinenziale al fabbricato.

Il medesimo criterio, con valori di riduzione, diversi si applica anche ai lotti minimi in aree diverse da quelle residenziali.

#### **Centro storico:**

gli eventuali lotti liberi ricadenti nel centro storico sono inedificabili e, quindi, ai fini IMIS, non sono soggetti all’imposta. E’ comunque stabilito un valore a metro quadrato da utilizzarsi per le fattispecie di cui all’art. 6, comma 3, lett. a) e b) L.P. 14/2014;

#### **Zona con piani attuativi scaduti**

Per le aree ricadenti in specifiche destinazioni urbanistiche per le quali è previsto l’obbligo di predisposizione di piani attuativi, può essere individuata l’esenzione qualora sia decorso il termine decennale di cui all’art. 54 della Legge Provinciale n. 15/2015. In tal caso, solo per determinate fattispecie individuate dal succitato articolo, decorso il termine decennale di efficacia del piano attuativo, le aree incluse nei piani attuativi sono utilizzabili nei limiti

di una densità edilizia fondata di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato.

**Aree preordinate all'esproprio:**

Viene individuato un valore indicativo. A tale è applicata una riduzione dell'80% fino al momento della notifica di cui all'art. 4 della L. 6/1993. A partire da tale notifica viene considerato il valore d'esproprio attribuito.

**Deroghe**

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

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Donatella Luzzi

*Donatella Luzzi*

Visto: IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Luciano Ferrati



in sostituzione del  
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
IM.I.S.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TRIBUTI  
Donatella Luzzi

*Donatella Luzzi*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA E AMBIENTE  
geom. Franco Devigili





SUDDIVISIONE DELLE AREE RESIDENZIALI IN DUE MACRO AREE A E B

A zona nord

B zona sud



