

# Comune di Moena



**PROVINCIA DI TRENTO**  
Piaz de Sotegrava 20 - 38035 Moena (TN)  
Tel. 0462/573200 fax. 0462/574366  
Codice Fiscale e P. IVA 00152150223  
pec.moena@legalmail.it

## **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'I.C.I. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dalla Giunta Comunale, e da ultimo con la deliberazione della Giunta Comunale n. 50 dd. 26/04/2018.

In sede di applicazione delle pregresse deliberazioni (ai fini I.C.I., IMUP ed IMIS) 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, 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 due Uffici firmatari della presente relazione ciascuno per la propria sfera di competenza.

Per le aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 6 comma 4 della L.P. 14/2014, il valore è stato determinato in riferimento al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, con riguardo a:

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

I valori di riferimento indicati di seguito sono stabiliti prendendo in considerazione i prezzi medi delle aree, la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità e la destinazione d'uso. Quanto agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, si ritiene che essi siano omogenei nell'ambito delle zone di ubicazione considerate, e quindi non incidano sostanzialmente sulla valutazione.

Per la determinazione dei valori da attribuire ai fini IM.I.S. alle aree fabbricabili si sono fissati i valori al metro quadro per l'anno di imposta 2021 come indicato nella tabella allegata.

I valori riportati in tabella sono frutto di applicazione dei criteri sopra riportati, elaborati sulla base delle tabelle già in uso (approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 50 dd. 26/04/2018) rivista alla luce della attuale situazione territoriale e di mercato.

Il riferimento principale permane la zonizzazione individuata dal PRG e, conseguentemente, la potenzialità edificatoria propria delle aree.

La tabella riporta la classificazione delle aree in riferimento al PRG Vigente (Variante 2017) nonché al PRG pervigente per finalità di accertamento postumo.

Per il riscontro dei valori è sufficiente dunque individuare la destinazione urbanistica impressa all'area dal vigente PRG ovvero dal vigente PGTIS e confrontare il valore sotto indicato in tabella.

In considerazione del fatto che talune zone di espansione residenziale del PRG sono specificamente destinate alla realizzazione di "prime case" e che la potenzialità edificatoria, per tali lotti, non è dipendente da un indice di fabbricabilità legato alla superficie fondiaria ma è bensì fissato quale invariabile dallo strumento di pianificazione per ogni singolo lotto, si è ritenuto che il valore delle stesse sia determinato sull'effettiva potenzialità edificatoria concessa dal PRG. Pertanto, per la definizione del valore di tali aree non andrà considerata l'estensione del lotto ma la Superficie Utile Netta (SUN) esprimibile sullo stesso. Ai mq di SUN è stato pertanto attribuito un valore unitario che andrà moltiplicato per la SUN prevista dal PRG per il lotto oggetto di valutazione.

E' stato inoltre indicato un valore per quelle particelle edificiali (p.ed.) che, collocate in aree generalmente non edificabili (es: agricole, bosco..), individuano il sedime di baite o rustici ricostruibili. In questo caso il valore è da riferirsi esclusivamente alla superficie della particella ricostruibile.

Nella stessa tabella sono inoltre individuate le quote di riduzione previste in base alla destinazione d'uso prevista da PRG e la conseguente limitazione che questa comporta nello sfruttamento dell'area.

Per edifici o aree oggetto di interventi edilizi il valore di riferimento considerato sarà pari al triplo del valore individuato per la zona specifica, senza riduzioni, applicato alla superficie interessata dai lavori. I fabbricati classificati catastalmente F3 (UI in corso di costruzione) o F4 (UI in corso di definizione) saranno considerati alla stregua degli edifici soggetti a intervento edilizio.

I fabbricati classificati catastalmente in F2 (Fabbricato danneggiato o distrutto) sono soggetti alla stessa tassazione Imis prevista per i fabbricati in categoria F3 e F4, solo se posti in una previsione urbanistica derivante dal PRG che ne preveda una qualche possibilità edificatoria, anche solo potenziale. Le tipologie di F2 per le quali non è prevista la possibilità di edificazione (o se esplicitamente vietata), sono esenti.

Sono state previste, e di seguito illustrate, ulteriori ipotesi di riduzione da applicare ai singoli terreni, che comportano una diminuzione del valore di riferimento dell'area per ogni singolo anno in cui sussiste il vincolo o la condizione di riduzione come meglio specificato a seguire:

A) PERTINENZE aree residenziali:

- 1) qualora un terreno o lotti di terreni siano situati intorno ad un edificio privo di altre pertinenze graffate corrispondenti ad aree libere, la superficie totale è esente fino a 600 mq. Viene tassata la superficie rimanente per il valore intero previsto dalla delibera per zona di riferimento.

- 2) qualora un terreno o lotti di terreni siano situati intorno ad un edificio con pertinenze catastali già graffate, la superficie totale dei terreni intorno è interamente tassabile ed eventualmente può rientrare nelle fattispecie previste ai punti successivi.
- 3) Riduzione del 80% per pf fino a 200 mq (cosiddetti "sfridi")
- 4) Riduzione del 20% per lotto complessivo inferiore a 600 mq
- 5) In caso di lotto saturo, da dichiarare direttamente dal contribuente.

Le aree pertinenti vengono considerate tali in presenza delle seguenti casistiche:

- a) Terreno contiguo al fabbricato
- b) Coincidenza di titolarità sul terreno e sul fabbricato
- c) Espresa volontà di destinazione dell'area al servizio del fabbricato
- d) Oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che dimostri la volontà del titolare di considerare l'area pertinenziale; si rileva a questo fine:
  1. L'esistenza di opere (accessi al fabbricato, pavimentazione, rampe di accesso a garage interrati, recinzioni in muratura) e/o di strutture accessorie soggette a titolo abilitativo;
  2. l'esistenza di spazi destinati a parcheggio individuati come tali da titoli abilitativi
  3. La forma dell'area (ad esempio superficie di contorno all'edificio o conformazione allungata tipica di una strada di accesso)
- e) Destinazione durevole, non occasionale e temporanea
- f) Proporzionalità tra area a servizio e caratteristiche del fabbricato
- g) Il fabbricato a cui l'area è asservita non sia inagibile e/o inabitabile e di fatto non utilizzato

In ogni caso, le aree edificabili individuate come pertinenza di un fabbricato perdono tale caratteristica e sono perciò tassabili dalla data in cui è rilasciato il titolo abilitativo per edificare sulle stesse.

L'eventuale alienazione di un'area dichiarata pertinenziale è considerato dall'Ufficio Tributi un elemento utile per comprovare la temporaneità della destinazione e quindi l'inesistenza di tale funzione fin dalla data di presentazione della dichiarazione di asservimento. In tale circostanza, si configura la simulazione di un vincolo di pertinenza al fine di ottenere un risparmio fiscale inquadrabile nell'ampia categoria dell'abuso di diritto.

- B) Fascia di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale: (se superiore ai 5 m):
  - 1) riduzione del 50% per la particella che ricade parzialmente, limitatamente alla superficie interessata dal vincolo;
  - 2) riduzione del 100% per la particella che ricade interamente in area vincolata.
- C) Servitù intavolate:
  - 1) riduzione del 20% sulla porzione di particella interessata dalla servitù, qualora la servitù stessa limiti la potenzialità edificatoria della particella.
- D) Zone di lottizzazione e zone soggette a permesso di costruire convenzionato
  - 1) riduzione del 20% se non lottizzate.
- E) Nuove zone edificabili introdotte con eventuali variante agli strumenti urbanistici:
  - 1) riduzione dell' 80 % nel periodo intercorrente tra l'adozione preliminare e l'approvazione da parte della Giunta Provinciale.

Nel caso di coesistenza di più vincoli, si tiene conto solamente di quello più restrittivo per l'edificazione (e che comporta una riduzione maggiore).

Al fine della determinazione dell'Imposta immobiliare semplice (IM.I.S.), potranno essere prese in considerazione stime di valori comprovate da perizia asseverata prodotta da parte del proprietario del terreno. La perizia di stima dovrà essere redatta in modo analitico tenendo conto di tutti gli elementi di cui all'art. 6 comma 2 della Legge Provinciale n. 14/2014.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS  
Dott.ssa Anna Zacchia

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO  
arch. Alberto Dallio