



ALLEGATO 1
alla deliberazione della Giunta Comunale
n.60 di data 07.05.2019

Commissione tecnica interdisciplinare

Direzione Servizi ai Cittadini (Ufficio Tributi)

Direzione Pianificazione Servizi e Gestione del Territorio (Uffici Edilizia e Urbanistica)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2019 AI FINI DELLA GESTIONE DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE – IM.I.S.

La Commissione tecnica interdisciplinare a supporto dell'attività dell'Ufficio Tributi ha provveduto ad una revisione del sistema di valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'IM.I.S., già approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 117 di data 27.10.2015.

Sono stati aggiornati i valori di riferimento comunali delle aree edificabili, aggiornati i parametri di riduzione dei valori stessi in presenza di gravami e condizionamenti d'uso, esplicitati i criteri di determinazione dei valori.

I nuovi valori troveranno applicazione dall' 1.1.2019.

Il presente documento è redatto per consentire alla Giunta comunale, nel rispetto dell'articolo 6, comma 6, della L.P. n. 14/2014 e ss.mm. istitutiva dell'Imposta Immobiliare Semplice – I.M.I.S., di determinare, ai fini dell'attività di accertamento, i valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 e ss.mm.

L'analisi è stata effettuata con riferimento alla nozione di area edificabile ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. contenuta nella citata L.P. 14/2014 e ss.mm.

E' edificabile 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. Sono esclusi dalla definizione di area edificabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati.

Zone edificate di integrazione e completamento B2, B3, B4, B5

Comprendono le zone a destinazione prevalentemente residenziale e parzialmente edificate, nelle quali l'edificazione si attua per intervento diretto.

Per stimare il valore delle aree edificabili per uso residenziale si è ritenuto di utilizzare il c.d. metodo della trasformazione.

Detto criterio considera l'area come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi, si ottiene il "prodotto edilizio finale". Ovvero, il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio) detratti tutti i "Costi per realizzarlo (costi di produzione)":

$$Va = Vr - (Cp+Ui)$$

dove:

Va = Valore dell'area

Cp = Costo di produzione (costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

Alternativo a questo metodo vi è quello sintetico comparativo che non risulta tuttavia in questo momento applicabile (non è stato utilizzato neppure in occasione della revisione 2010), in quanto presuppone una situazione di mercato dinamica, con ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi a quelli della stima.

Ai fini di rispondere ad una esigenza di uniformità e correttezza nella determinazione dei valori si è assunto come riferimento ufficiale per i valori del costruito la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al 2° semestre 2018.

Il valore delle aree edificabili è stato quindi determinato in via analitica prendendo come riferimento il valore medio di mercato di un'area tipo collocata in zona centrale fuori dal centro storico: il valore di 2.200 €/mq. rappresenta il valore prudenzialmente arrotondato per difetto della media tra il minimo e il massimo previsto per i fabbricati destinati ad abitazioni civili di nuova costruzione (stato finitura ottimo) in questa tipologia di zona.

La seguente tabella riporta il calcolo del valore del terreno edificabile per le 4 fattispecie di aree ad uso residenziale codificate dalle vigenti norme di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Pergine Valsugana come B2, B3, B4, B5 zone omogenee "B" edificate di integrazione e completamento in applicazione del metodo sopra descritto; a partire dal valore medio di mercato del costruito vengono sottratti i costi di trasformazione (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche, oneri finanziari e utile di impresa).

				B2	B3	B4	B5
A	costo finito per mq. commerciale			2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00
B	costo di trasformazione per mq. commerciale						
1	costo costruzione			1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
2	oneri urbanizzazione			143,00	143,00	143,00	143,00
3	spese tecniche	12,00%	su 1)	132,00	132,00	132,00	132,00
4	oneri finanziari (per 5 anni ...)	10,50%	su 1), 2), 3)	144,38	144,38	144,38	144,38
5	utile d'impresa	10,00%	su 1), 2), 3), 4)	151,94	151,94	151,94	151,94
	TOTALE 1), 2), 3), 4), 5)			1.671,31	1.671,31	1.671,31	1.671,31
	costo terreno per mq. commerciale (A - B)			528,69	528,69	528,69	528,69
	indice di adeguamento sup.commerciale/sup.lotto			0,500	0,600	0,750	0,900
	indice di adeguamento sup.commerciale/sup.lorda			0,050	0,060	0,075	0,090
	costo terreno per mq. di lotto			290,78	348,93	436,17	523,40

I valori di riferimento delle aree che ricadono in zone diverse da quella centrale sono calcolati utilizzando un coefficiente di pesatura che tiene conto dei diversi valori di mercato legati al fattore posizionale delle aree.

Il criterio di pesatura applicato è lo stesso che viene utilizzato ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica, così come riportato nel documento "Atto di indirizzo per l'applicazione della perequazione urbanistica nel territorio di Pergine Valsugana" approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 di data 25.2.2019.

La tabella che segue rappresenta le zone del territorio comunale e i coefficienti di pesatura che sono stati attribuiti sulla base dei valori medi relativi alle quotazioni immobiliari. Le zone rispecchiano la zonizzazione del territorio comunale pubblicata dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento al primo semestre dell'anno 2018.

Frazioni	Zone	Coeff. di pesatura
Pergine centrale fuori dal centro storico	Zona 1	1,00
Zivignago e fascia tra SS Valsugana e ferrovia	Zona 2	0,95
Canale, San Cristoforo, Casalino, Vigalzano, Serso, Maso Grillo, Ischia, Susà, Madrano, Canzolino, Valcanover	Zona 3	0,90
Costasavina, Canezza, Viarago, Assizzi	Zona 4	0,85
Roncogno, Nogarè	Zona 5	0,80
Territorio residuale e Panarotta	Zona 6	0,75

I coefficienti di pesatura sono calcolati in arrotondamento sulla base dello scostamento dei valori medi delle quotazioni di zona da quelli della zona centrale di Pergine per la quale è stato fissato il valore di 1.

Attraverso l'applicazione dei coefficienti di pesatura rispetto al valore del terreno della zona centrale (Pergine), zona 1, vengono definiti i seguenti ulteriori valori di zona:

	coeff.	B2	B3	B4	B5
Pergine centrale fuori dal centro storico	1,00	290,00	348,00	436,00	523,00
Zivignago e fascia tra SS Valsugana e ferrovia	0,95	276,00	331,00	414,00	497,00
Canale, San Cristoforo, Casalino, Vigalzano, Serso, Maso Grillo, Ischia, Susà, Madrano, Canzolino, Valcanover	0,90	261,00	314,00	392,00	471,00
Costasavina, Canezza, Viarago, Assizzi	0,85	247,00	296,00	370,00	444,00
Nogarè, Roncogno	0,80	232,00	279,00	348,00	418,00
Territorio residuale e Panarotta	0,75	218,00	261,00	327,00	392,00

In rosso i valori teorici in quanto nelle relative zone non sono presenti tipologie B4 e B5

La ripartizione del territorio in 6 zone comporta una riassegnazione delle aree, rispetto alla zonizzazione in uso nel precedente sistema dei valori, come di seguito evidenziato:

Aree	ZONA attuale	ZONA dopo la revisione
Pergine	ZONA A	ZONA 1
Zivignago	ZONA B	ZONA 2
Canale	ZONA B	ZONA 3
San Cristoforo	ZONA B	ZONA 3
Casalino	ZONA B	ZONA 3
Vigalzano	ZONA B	ZONA 3
Serso	ZONA B	ZONA 3
Maso Grillo	ZONA B	ZONA 3
Ischia	ZONA B	ZONA 3
Susà	ZONA C	ZONA 3
Madrano	ZONA C	ZONA 3
Canzolino	ZONA C	ZONA 3
Valcanover	ZONA C	ZONA 3
Costasavina	ZONA C	ZONA 4
Guarda	ZONA C	ZONA 6

Aree	ZONA attuale	ZONA dopo la revisione
Buss	ZONA C	ZONA 6
Fornaci	ZONA C	ZONA 6
Canezza	ZONA D	ZONA 4
Viarago	ZONA D	ZONA 4
Nogarè	ZONA D	ZONA 5
Masetti	ZONA D	ZONA 6
Pissol	ZONA D	ZONA 6
Brazzaniga	ZONA D	ZONA 6
Assizzi	ZONA D	ZONA 4
Fontanabotte	ZONA D	ZONA 6
Pozza	ZONA D	ZONA 6
Zava	ZONA D	ZONA 6
Roncogno	ZONA E	ZONA 5
San Vito	ZONA E	ZONA 6
Cirè	ZONA E	ZONA 6

La seguente tabella riporta le riduzioni percentuali conseguenti alla applicazione dei nuovi valori a partire dal 1° gennaio 2019:

Aree	ZONA attuale	ZONA dopo la revisione	B2 nuovo valore	scost % B2	B3 nuovo valore	scost % B3	B4 nuovo valore	scost % B4	B5 nuovo valore	scost % B5
Pergine	ZONA A	ZONA 1	290,00	-20,55	348,00	-20,00	436,00	-11,02	523,00	-0,38
Zivignago	ZONA B	ZONA 2	276,00	-16,36	331,00	-17,25	----	----	----	----
Canale	ZONA B	ZONA 3	261,00	-20,91	314,00	-21,50	----	----	----	----
San Cristoforo	ZONA B	ZONA 3	261,00	-20,91	314,00	-21,50	----	----	----	----
Casalino	ZONA B	ZONA 3	261,00	-20,91	314,00	-21,50	----	----	----	----
Vigalzano	ZONA B	ZONA 3	261,00	-20,91	314,00	-21,50	----	----	----	----
Serso	ZONA B	ZONA 3	261,00	-20,91	314,00	-21,50	----	----	----	----
Maso Grillo	ZONA B	ZONA 3	261,00	-20,91	314,00	-21,50	----	----	----	----
Ischia	ZONA B	ZONA 3	261,00	-20,91	314,00	-21,50	----	----	----	----

Susà	ZONA C	ZONA 3	261,00	-13,00	314,00	-12,78	----	----	----	----
Madrano	ZONA C	ZONA 3	261,00	-13,00	314,00	-12,78	----	----	----	----
Canzolino	ZONA C	ZONA 3	261,00	-13,00	314,00	-12,78	----	----	----	----
Valcanover	ZONA C	ZONA 3	261,00	-13,00	314,00	-12,78	----	----	----	----
Costasavina	ZONA C	ZONA 4	247,00	-17,67	296,00	-17,78	----	----	----	----
Guarda	ZONA C	ZONA 6	218,00	-27,33	261,00	-27,50	----	----	----	----
Buss	ZONA C	ZONA 6	218,00	-27,33	261,00	-27,50	----	----	----	----
Fornaci	ZONA C	ZONA 6	218,00	-27,33	261,00	-27,50	----	----	----	----
Canezza	ZONA D	ZONA 4	247,00	-10,18	296,00	-8,92	----	----	----	----
Viarago	ZONA D	ZONA 4	247,00	-10,18	296,00	-8,92	----	----	----	----
Nogarè	ZONA D	ZONA 5	232,00	-15,64	279,00	-14,15	----	----	----	----
Masetti	ZONA D	ZONA 6	218,00	-20,73	261,00	-19,69	----	----	----	----
Pissol	ZONA D	ZONA 6	218,00	-20,73	261,00	-19,69	----	----	----	----
Brazzaniga	ZONA D	ZONA 6	218,00	-20,73	261,00	-19,69	----	----	----	----
Assizzi	ZONA D	ZONA 4	247,00	-10,18	296,00	-8,92	----	----	----	----
Fontanabotte	ZONA D	ZONA 6	218,00	-20,73	261,00	-19,69	----	----	----	----
Pozza	ZONA D	ZONA 6	218,00	-20,73	261,00	-19,69	----	----	----	----
Zava	ZONA D	ZONA 6	218,00	-20,73	261,00	-19,69	----	----	----	----
Roncogno	ZONA E	ZONA 5	232,00	-5,31	279,00	-5,42	----	----	----	----
San Vito	ZONA E	ZONA 6	218,00	-11,02	261,00	-11,53	----	----	----	----
Cirè	ZONA E	ZONA 6	218,00	-11,02	261,00	-11,53	----	----	----	----

Zone omogenee di tipo "C"

Si tratta di aree destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate.

In queste zone le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inadeguate a consentire nuova edificazione, salvo il caso in cui esse sono in corso di realizzazione sulla base di piani attuativi; pertanto l'utilizzo delle zone residenziali di espansione è subordinato all'esistenza di un piano di attuazione.

Le aree omogenee di tipo "C", si distinguono in:

C1 zone di espansione in corso di attuazione;

C2, C3, C4, Cn zone di espansione di nuovo impianto.

La revisione dei valori di riferimento delle aree edificabili B2, B3, B4 e B5 determina un adeguamento automatico anche dei valori delle aree edificabili codificate dalle vigenti norme di attuazione del PRG come C1, C2, C3, C4, Cn zone omogenee "C" di espansione di nuovo impianto.

Alle zone di tipo "C" con indici standard e in relazione agli stessi indici ad esse assegnati sono attribuibili infatti i valori già definiti per le zone di tipo "B" secondo la seguente associazione:

Aree omogenee di tipo "C"				Aree omogenee di tipo "B"				
		indice (mq/mq)	Hmax (n.piani)			indice (mq/mq)	Hmax (n.piani)	
VALORE	C1	0,50	3	=	VALORE	B2	0,50	3
VALORE	C1	0,60	3	=	VALORE	B3	0,60	3
VALORE	C1	0,75	4	=	VALORE	B4	0,75	4
VALORE	C1	0,90	5	=	VALORE	B5	0,90	5
VALORE	C2	0,50	3	=	VALORE	B2	0,50	3
VALORE	C3	0,60	4	=	VALORE	B3	0,60	3
VALORE	C4	0,75	5	=	VALORE	B4	0,75	4
VALORE	Cn	0,50	3	=	VALORE	B2	0,50	3

	C1 0,50 – 3 p	C1 0,60 – 3 p	C1 0,75 – 4 p	C1 0,90 – 5 p	C2 0,50 – 3 p	C3 0,60 – 4 p	C4 0,75 – 5 p	Cn 0,50 – 3 p
ZONA 1	290,00	348,00	436,00	523,00	290,00	348,00	436,00	290,00
ZONA 2	276,00	331,00	414,00	497,00	276,00	331,00	414,00	276,00
ZONA 3	261,00	314,00	392,00	471,00	261,00	314,00	392,00	261,00
ZONA 4	247,00	296,00	370,00	444,00	247,00	296,00	370,00	247,00
ZONA 5	232,00	279,00	348,00	418,00	232,00	279,00	348,00	232,00
ZONA 6	218,00	261,00	327,00	392,00	218,00	261,00	327,00	218,00

Per la particolare categoria di aree Cn che non presentano un indice standardizzato in quanto lo stesso è definito nella singola scheda di piano attuativo, il valore viene invece calcolato in modo proporzionato rispetto al valore dell'area con indice edificatorio standard direttamente superiore ed inferiore come di seguito esposto:

Valore dell'area con indice $i_{xx} = Co \times [Vm(\text{sup}) - Vm(\text{inf})] + Vm(\text{inf})$

con

$i(\text{inf}) < i_{xx} < i(\text{sup})$

$Co = \frac{i_{xx} - i(\text{inf})}{i(\text{sup}) - i(\text{inf})}$

dove

ixx = indice edificatorio dell'area in oggetto;

i(sup) = indice edificatorio dell'area di corrispondente destinazione con indice standard superiore più prossimo;

Vm(sup) = valore venale dell'area di corrispondente destinazione con indice standard superiore più prossimo;

i(inf) = indice edificatorio dell'area di corrispondente destinazione con indice standard inferiore più prossimo;

Vm(inf) = valore venale dell'area di corrispondente destinazione con indice standard inferiore più prossimo;

In dettaglio, per ciascun piano attuativo il nuovo valore di riferimento e il relativo scostamento rispetto al precedente valore:

PIANI CON DESTINAZIONE C1-C2-C3-C4 (INDICE STANDARDIZZATO)	Indice	Hmax	zona	Valore	Scost %
PL PERGINE VIA MARCONI DX (C1)	0,90	5	1	523,00	0,00
PL PERGINE VIA MARCONI SX (C1)	0,75	4	1	436,00	-11,02
PL PERGINE VIA GRABERI -VIA ROSMINI (C1)	0,75	4	1	436,00	-11,02
PL ZIVIGNAGO (C1)	0,60	3	2	331,00	-12,43
PL SERSO (C1)	0,60	3	3	314,00	-16,93
PL CANALE (C1)	0,50	3	3	261,00	-21,39
PL SAN CRISTOFORO (C1)	0,50	3	3	261,00	-21,39
PL ISCHIA (C1)	0,50	3	3	261,00	-21,39
PL COSTASAVINA-VINCOLO TIPOLOGICO (C1)	0,50	3	4	247,00	-17,39
PL SUSA' (C1)	0,50	3	3	261,00	-12,71
PL MADRANO-CANZOLINO	0,60	3	3	314,00	-8,19
PL CASALINO (C1)	0,50	3	3	261,00	-12,71
PL CANZOLINO (C1)	0,50	3	3	261,00	-12,71
PL CANEZZA (C1)	0,60	3	4	296,00	- 5,43
PL NOGARE' (C1)	0,60	3	5	279,00	-10,86
PL RONCOGNO (C1)	0,60	3	5	279,00	0,00
PL SAN VITO (C1)	0,50	3	6	218,00	-11,02
PL.N 4 SERSO (C2)	0,50	3	3	261,00	-20,91
PL N. 11 VALCANOVER LOC.CELONI (C2)	0,50	3	3	261,00	-13,00
PL N.16 VIA DOLOMITI PERGINE (Cn)	0,50	3	1	290,00	-19,67

PIANI CON DESTINAZIONE CN (INDICE NON STANDARDIZZATO)	Indice	Hmax	zona	Valore	
PL N.15 NOGARE	0,40		5	185,00	-15,91
PL N. 20 CANALE	0,35		3	182,00	-21,22
PL N. 21 CANALE	0,42		3	219,00	-20,94
PL N. 22 AUSBURGHERHOF	0,45		3	234,00	-13,33
PAS VIA CELVA	0,40		1	232,00	-14,07

Considerato che nelle zone omogenee di tipo "C" l'utilizzazione edificatoria è consentita solo previa approvazione di specifici piani attuativi, i quali definiscono anche gli impegni a carico dei proprietari delle aree in ordine al realizzo delle opere di urbanizzazione, elemento imprescindibile per l'utilizzo dell'area, i valori sopra rappresentati sono applicabili solo quando la potenzialità edificatoria è concreta e immediata.

Al fine di tenere conto quindi della circostanza che per tali aree è prevista dagli strumenti urbanistici una potenzialità edificatoria che può risultare in un certo momento “in itinere”, sono introdotti i seguenti correttivi nel caso di piani di iniziativa privata:

- riduzione di valore del 50% fino alla data di approvazione del piano
- riduzione del 30% dalla data di approvazione del piano fino alla data di collaudo delle opere di urbanizzazione in carico al privato proprietario dell’area.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa pubblica, si ritiene che alle aree comprese vada applicata la stessa misura di riduzione del valore previsto per le zone per attrezzature e servizi pubblici F1.

Zone commerciali D2 e Zone terziarie e direzionali D3

Zone commerciali D2

Sono le aree in cui sono consentite le funzioni commerciali di vendita all'ingrosso, al dettaglio, magazzino, deposito e pubblici esercizi.

Tali zone si distinguono in:

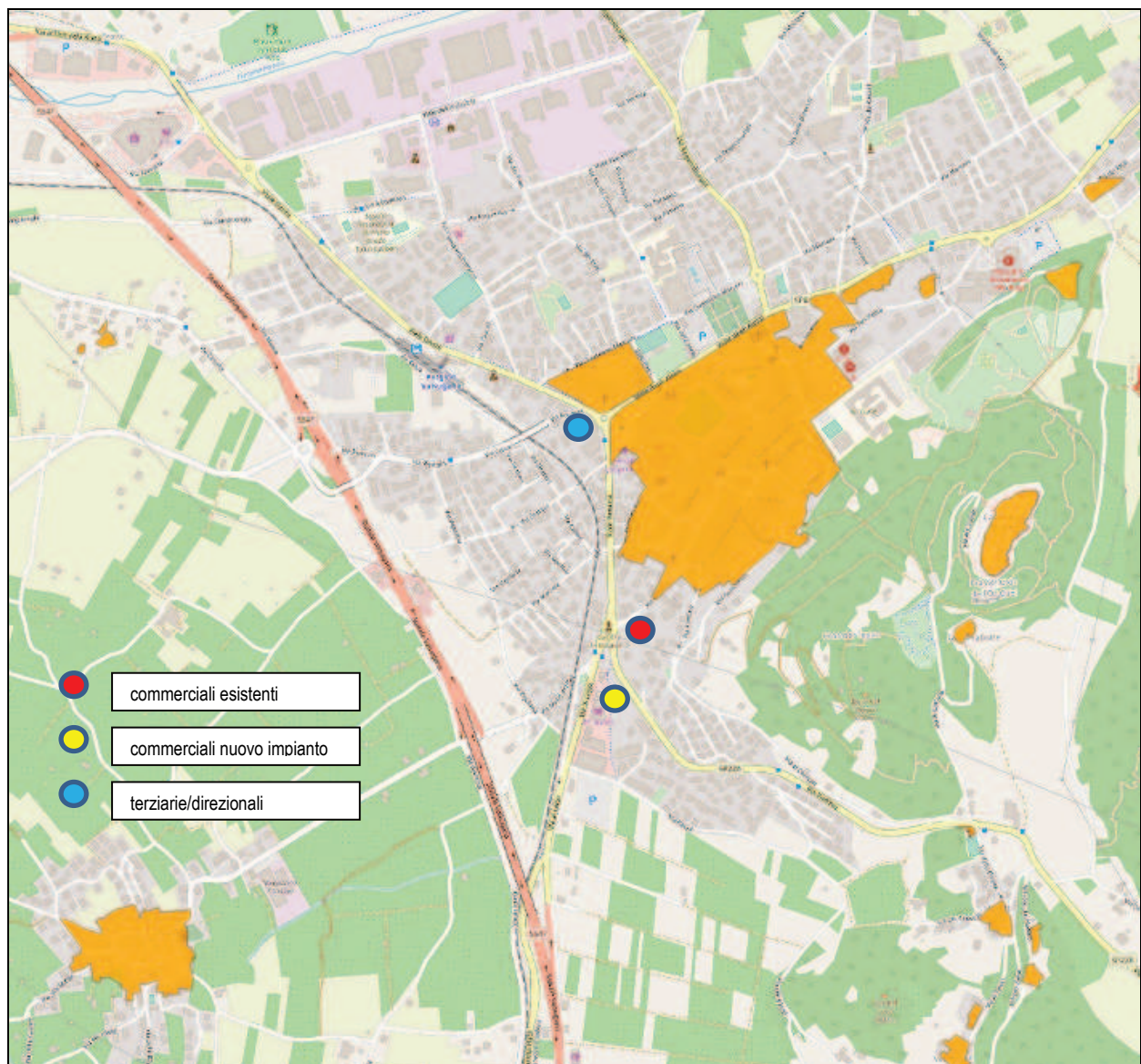
D2 zone commerciali esistenti e di completamento, parzialmente inedificate in cui le reti infrastrutturali possono essere da completare. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

D2-[PR] zone commerciali di nuovo impianto, inedificate nella loro quasi totalità e prive delle necessarie reti infrastrutturali. In tali zone l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo.

Zone terziarie e direzionali D3

Sono le aree destinate a attività finanziarie, assicurative e di fornitura servizi, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio con annessi depositi, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo artigianale solamente se laboratoriali, le sedi di attività culturali, ricreative, sportive, politiche, sociali, religiose, sanitarie pubbliche e private, studi professionali e simili, impianti e servizi di interesse generale.

Il P.R.G. si attua in tali zone per intervento diretto.



Anche per la definizione dei valori di riferimento delle zone commerciali e terziarie/direzionali è possibile utilizzare il criterio dei costi di trasformazione.

Il valore medio del finito è desunto sempre dalla tabella OMI relativa al 2° semestre 2018 per la tipologia “negozi” e “uffici” in zona “abitato fuori dal centro storico”.

		D2
costo finito per mq. commerciale		1.750,00
costo di trasformazione per mq. commerciale		
1	costo costruzione	1.000,00
2	oneri urbanizzazione	94,00
3	spese tecniche 12,00% su 1)	120,00
4	oneri finanziari (per 5 anni ...) 10,50% su 1), 2), 3)	127,47
5	utile d'impresa 10,00% su 1), 2), 3), 4)	134,15
TOTALE 1), 2), 3), 4), 5)		1.475,62
costo terreno per mq. commerciale		274,38
indice di adeguamento sup.commerciale/sup.lotto		0,60
indice di adeguamento sup.commerciale/sup.lorda		0,06
costo terreno per mq. di lotto		181,09

		D3
costo finito per mq. direzionali		1.950,00
costo di trasformazione per mq. commerciale		
1	costo costruzione	1.100,00
2	oneri urbanizzazione	143,00
3	spese tecniche 12,00% su 1)	132,00
4	oneri finanziari (per 5 anni ...) 10,50% su 1), 2), 3)	144,38
5	utile d'impresa 10,00% su 1), 2), 3), 4)	151,94
TOTALE 1), 2), 3), 4), 5)		1.671,31
costo terreno per mq. commerciale		278,69
indice di adeguamento sup.commerciale/sup.lotto		0,80
indice di adeguamento sup.commerciale/sup.lorda		0,08
costo terreno per mq. di lotto		245,25

I valori trovano applicazione all'interno di tutto il territorio comunale in quanto si ritiene che nella realtà del Comune di Pergine Valsugana la localizzazione geografica delle aree commerciali e terziarie non sia un elemento di discriminazione del valore stesso, come invece per le aree di tipo residenziale.

Non si ritiene neppure di differenziare il valore delle aree commerciali esistenti da quelle di nuovo impianto. Il riconoscimento anche in questo caso (come già per le aree residenziali) di un abbattimento che da riscontro dal punto di vista economico alla possibilità edificatoria in corso di perfezionamento, costituisce già elemento di diversificazione nella valorizzazione.

Zone produttive D1

Sono le aree destinate alla produzione industriale ed artigianale di beni e quindi:

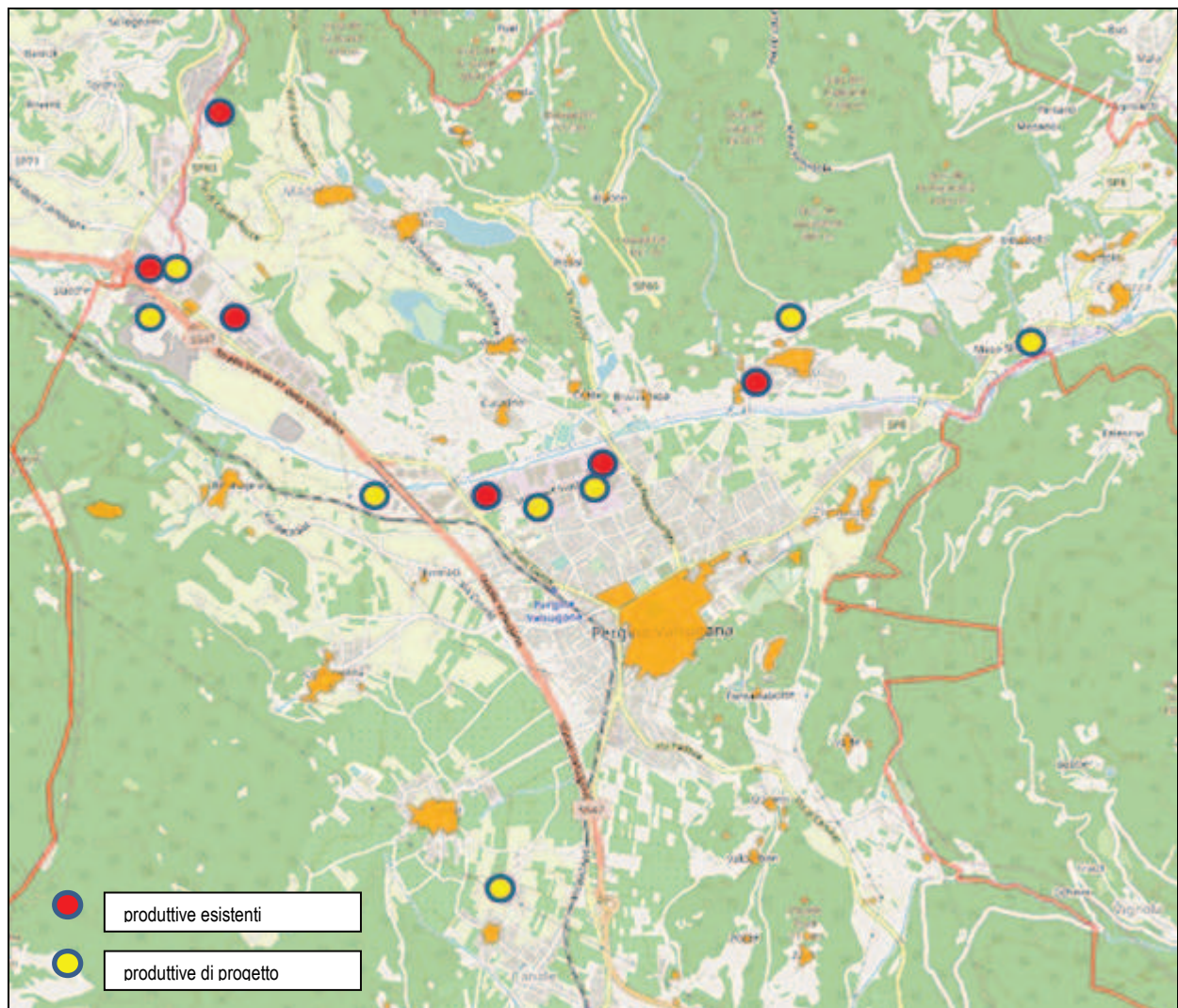
- lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
- produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
- attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
- attività di stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
- impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti;
- deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;
- impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con altre attività ammesse nell'area produttiva.

Tali zone si distinguono in:

D1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento, parzialmente utilizzate in cui le reti infrastrutturali possono essere da completare. il P.R.G. si attua attraverso l'intervento diretto.

D1-[PR] zone produttive del settore secondario di nuovo impianto, pressoché inedificate e prive delle necessarie idonee reti infrastrutturali. In esse l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo.

D1-[M] zone produttive miste.



Per la aree di tipo produttivo il metodo del valore di trasformazione risulta poco coerente; gli elementi di flessibilità nel possibile utilizzo di questi terreni non risultano standardizzabili sotto il profilo dei costi. Infatti non sono omogenei e comparabili i costi di realizzo di capannoni che, a parità di superficie, possono differire di molto per volumetria, dotazioni impiantistiche e livelli di finitura connessi alle specifiche lavorazioni.

In assenza di transazioni utili per ricavare un valore, si è ritenuto di confrontarsi con l'Agazia delle Entrate per capire quale possa essere un valore congruo di riferimento da utilizzare per il territorio di Pergine Valsugana.

La Commissione ritiene valido come quotazione per queste aree il valore di 120,00 €/mq. con applicazione indifferenziata tra c.d. aree esistenti e di progetto; anche in questo caso intervengono i previsti abbattimenti di valore per tenere conto dei condizionamenti sulla edificabilità derivanti dall'approvazione dei Piani.

Per quanto riguarda le produttive esistenti la maggior parte delle aree consiste in rimanenze di superficie collocate spesso tra fabbricati e in alcuni casi non soggette a tassazione in quanto destinate a funzioni pertinenziali.

In considerazione della limitata superficie e dei gravami esistenti, dove è prevista la tassazione questa è da applicare con gli abbattimenti del caso.

Risulta rilevante ai fini edificatori diretti e quindi a tassazione piena un solo lotto di c.a. mq. 3.100 mq. situato nella zona produttiva di Cirè.

Per la aree produttive di progetto invece la superficie tassata interessa 7 ambiti assoggettati a vincolo di Piani attuativo nei quali l'edificazione risulta possibile con un indice di utilizzazione di 0,60 mq/mq.

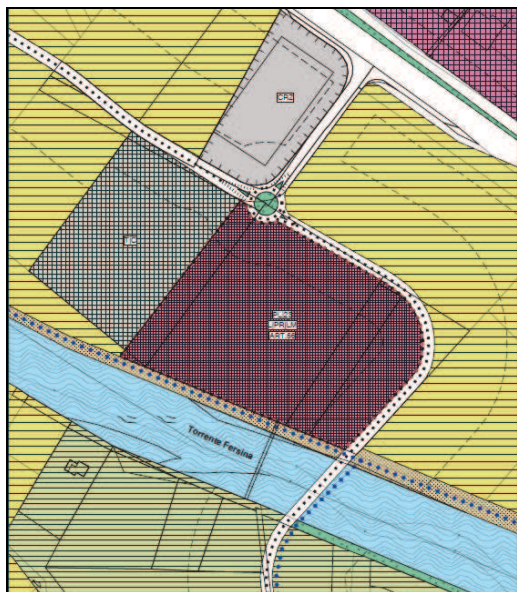
Piano attuativo	Stato	Superficie
PL Manfredi	Vincolo di piano con riduzione	5.549 mq.
PL n.2 Viale dell'Industria	Piano approvato non attuato *	6.991 mq.
PL n.14 Via Bellini	Piano approvato non attuato *	5.303 mq.
PL n.3 Viarago	Piano approvato	3.188 mq.
PL n.5 Canezza	Piano approvato	6.310 mq.
PL n.9 Canale	Piano approvato	2.521 mq.
PL Fosnoccheri	Piano approvato	65.490 mq.

* Si tratta di piani per i quali è decorso il termine decennale di efficacia: pertanto la condizione per l'utilizzo delle superfici a fini edificatori è subordinata all'adozione di una variante al piano regolatore generale volta alla loro ripianificazione.

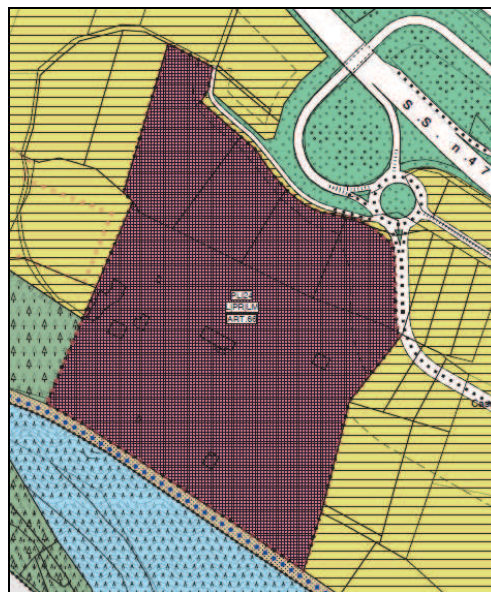
Aree destinate ad attività di lavorazione, trasformazione e riciclaggio di materiali di cui all'art. 66 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Sono le aree comprese nei Piani di lottizzazione n. 23 e n. 24 Cirè, oggetto di variante in itinere al piano regolatore generale, adottata in via definitiva con provvedimento del Consiglio comunale n. 10 di data 25.2.2019 e in attesa di approvazione da parte della Giunta Provinciale.

Piano di lottizzazione n. 23 Cirè



Piano di lottizzazione n. 24 Cirè



Si tratta di un ambito territoriale sito a nord-ovest dell'abitato di Pergine tra la strada Statale n.47 e il torrente Fersina destinato alle attività di lavorazione inerti già presenti all'interno del perimetro dell'area estrattiva del Cirè, individuata dal Piano Provinciale di Utilizzazione delle Sostanze Minerali.

La superficie rilevante ai fini dell'I.M.I.S. ammonta a c.a. 24.790 mq. per il Piano di lottizzazione n.23 e a c.a. 44.335 mq. per il Piano n.24 a fronte però di una SUL massima realizzabile specificamente determinata e corrispondente rispettivamente a 2.244 mq. e 3.784 mq.

La Commissione ritiene di definire per tali aree un valore di riferimento pari al 30% di quello già individuato per le aree produttive tenendo conto dei rilevanti vincoli d'uso esistenti e della particolare attività esercitata che comporta solo in modo marginale ed eventuale la realizzazione di fabbricati.

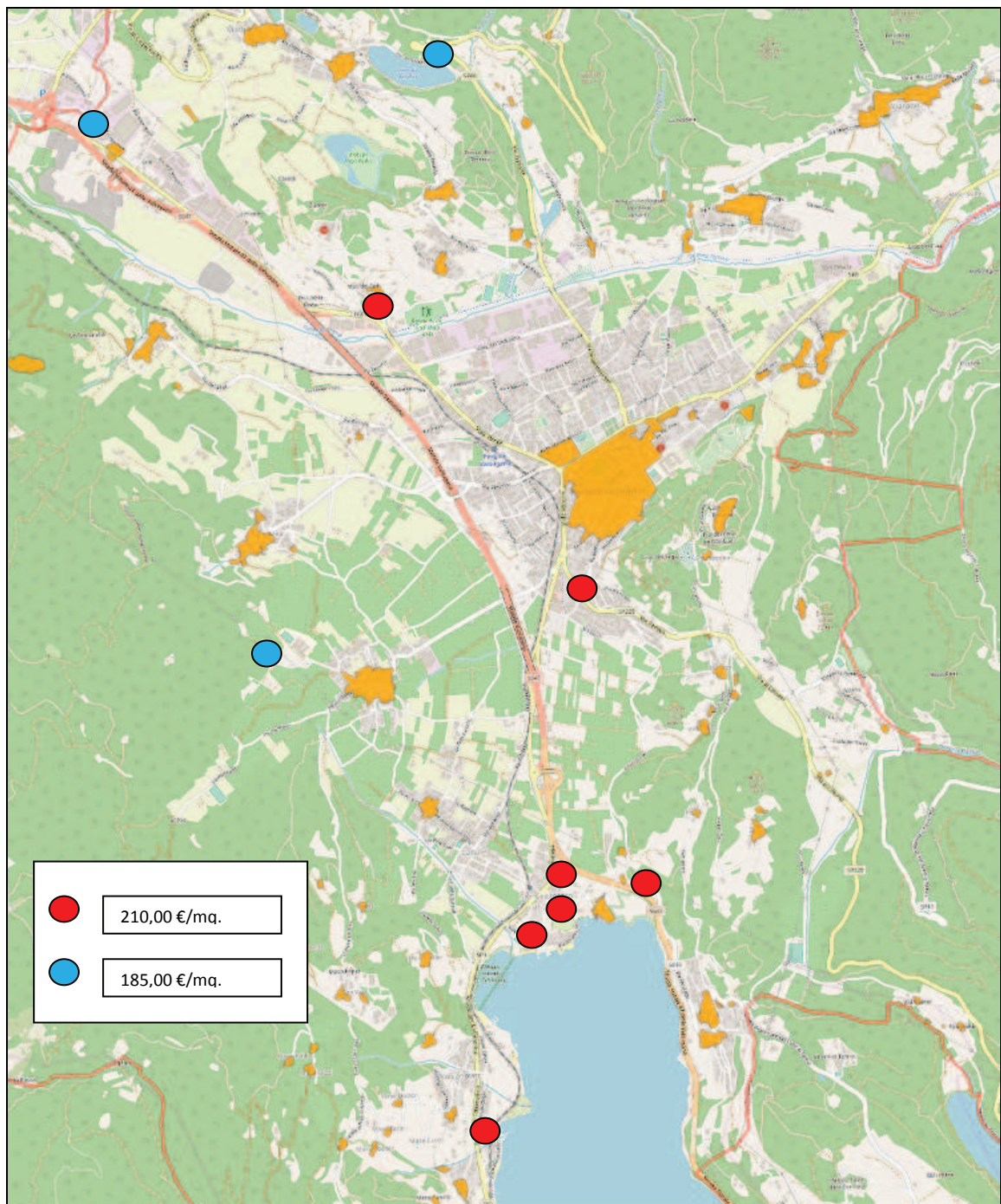
Zone per attrezzature turistiche

Sono rilevanti ai fini della tassazione IM.I.S. le aree destinate a funzioni alberghiere e a campeggi.

Per le aree di tipo "G1 zone per attrezzature ricettive e alberghiere" la Commissione, in assenza di valori del costruito nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e a fronte dell'inesistenza di transazioni, ritiene di utilizzare i valori già definiti in occasione delle precedenti revisioni dei valori di riferimento comunali per le aree edificabili.

Sono individuate tuttavia due sole zone di localizzazione, in luogo di cinque, assegnando a queste i valori centrali dell'intervallo previsto nel precedente sistema di valorizzazione:

- Pergine e Frazioni prospicienti il Lago di Caldonazzo: 210,00 €/mq.
- Altre Frazioni: 185,00 €/mq.



Per le aree di tipo "G2 zone per campeggio" localizzate in zona "Lago di Caldonazzo" il valore di riferimento è pari a 63,00 €/mq. ricavato per confronto rispetto alle "G1 alberghiere" e tiene ovviamente conto della possibilità edificatoria limitata al realizzo di servizi igienici e attrezzature nonché all'eventuale alloggio per il proprietario/custode (comunque per un massimo di 130 mq. di Sul).

Zone omogenee di tipo "F"

Sono le aree riservate ai servizi di carattere generale e di interesse urbano, alla viabilità, sia veicolare che ciclabile e pedonale, e al sistema dei trasporti ferroviario ed automobilistico, nonché al verde di protezione e di arredo ed ai servizi di quartiere.

Tali aree vengono classificate zone omogenee di categoria "F" secondo il D.M. 02.04.1968 n. 1444, rientrando nella fattispecie delle attrezzature ed impianti di interesse generale.

Esse si distinguono in:

a) Sistema Insediativo e produttivo

F1 - zone per attrezzature e servizi pubblici;

F2 - zone per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale;

F3 - zone a verde pubblico

F4 - zone destinate a verde di protezione e di arredo

F5 - zone a parco

b) Sistema infrastrutturale

F6 - zone destinate alla viabilità ed agli spazi aperti;

F7 - zone destinate al sistema ferroviario;

F8 - parcheggi pubblici;

F9 - percorsi pedonali e ciclabili;

F10 - zone per attrezzature tecniche;

F11 - elettrodotti, metanodotti, condotte forzate, linee telefoniche ed antenne per la telefonia cellulare;

Ai fini fiscali, in applicazione delle norma provinciale sull'IM.I.S., sono rilevanti solamente quelle aree che, giuridicamente edificabili, sono utilizzabili a qualsiasi scopo edificatorio ovvero idonee anche solo potenzialmente al realizzo di fabbricati o ampliamenti di fabbricati destinati a qualsiasi uso per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale.

Vengono pertanto prese in considerazione solo le zone:

F1 - zone per attrezzature e servizi pubblici,

F2 - zone per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale

F9 – percorsi e spazi a servizio della mobilità ciclabile e pedonale

F10 - Zone per attrezzature tecniche

F1 - zone per attrezzature e servizi pubblici

Sono le zone che comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale già di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione pubblica, ad eccezione delle aree per attrezzature religiose che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

Trattandosi di aree preordinate ad esproprio il valore utile ai fini della tassazione IM.I.S. è rappresentato dal valore di indennizzo espropriativo come quantificato dalla struttura provinciale competente in materia di espropriazioni, intendendosi per tale "il valore che il bene ha in comune commercio", epurato da maggiorazioni o aumenti previsti dalla normativa vigente qualora ricorrano particolari condizioni di carattere oggettivo o soggettivo (maggiorazioni ed indennità aggiuntive - artt. 20 e 20-bis Legge Provinciale n.6/1993).

La complessità di determinazione del valore e la circostanza che tale valore sarà definito a posteriori rispetto al momento della tassazione rende necessario disporre di un valore provvisorio finalizzato a dare certezza al contribuente in fase di determinazione dell'imponibile.

Deve essere considerata in particolare nella quotazione di tali aree la variabile legata al tempo che intercorre tra la definizione di area di interesse pubblico individuata all'atto dell'approvazione del P.R.G. e il momento nel quale si procede all'effettiva attuazione dell'iniziativa pubblica; l'effettiva possibilità edificatoria è correlata al grado di attuazione dei programmi in materia di opere pubbliche posti in essere dal Comune, compatibilmente con l'entità delle risorse finanziarie disponibili ai fini dell'espropriazione delle aree.

La Commissione ritiene di individuare per tali aree un valore provvisorio corrispondente a quello previsto per le aree direzionali ridotto del 90%, da applicare fino alla data di stima da parte della Provincia Autonoma di Trento. Successivamente a tale momento, il valore venale di riferimento è costituito dall'indennità di esproprio stabilita senza alcun tipo di riduzione.

La determinazione del valore di esproprio sarà anche condizione per un ricalcolo dell'imposta dovuta (senza applicazione di sanzioni) per tutti gli anni utili di recupero dell'imposta non ancora prescritti.

F2 - zone per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale

Sono le zone che comprendono le aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale, che non sono destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione pubblica.

Sono suddivise nelle seguenti categorie:

- [CA] zone per attrezzature civili ed amministrative;
- [SC] zone per attrezzature scolastiche e culturali;
- [R] zone per attrezzature religiose;
- [S] zone per attrezzature sportive;
- [U] zone per servizi universitari, studenteschi ed assimilabili;
- [H] zone per strutture ospedaliere;
- [AS] zone per attrezzature assistenziali.

La Commissione ritiene di assegnare a tali zone, con esclusione delle zone per attrezzature sportive, lo stesso valore di riferimento pari a 245,00 €/mq. individuato per le aree direzionali, con una riduzione di valore del 50% in considerazione della finalità di interesse pubblico cui tali aree sono destinate, con obbligo di convenzionamento con l'Amministrazione comunale al fine di garantire il rispetto delle funzioni di interesse pubblico e/o generale.

Per le zone per attrezzature sportive il valore di riferimento viene invece definito nella misura del 10% del valore assegnato alle aree direzionali in considerazione della bassa edificabilità funzionale richiesta per lo svolgimento dell'attività che necessita di sfruttare quasi completamente lo spazio aperto.

F9 – percorsi e spazi a servizio della mobilità ciclabile e pedonale

Rientrano in questa categoria anche le strutture di servizio “Bicigrill” le cui caratteristiche costruttive sono disciplinate dalla Provincia Autonoma di Trento.

Per tali realizzazioni è prevista in particolare una SUL massima pari a 160 mq.

La Commissione ritiene di valorizzare queste aree applicando il valore già previsto per le zone direzionali. Non essendo previsto un indice specifico, l’area oggetto di tassazione viene ricavata applicando l’indice di utilizzazione fondiaria delle direzionali alla massima SUL prevista.

$$\text{AREA TASSATA} = \frac{160 \text{ mq.}}{0,80} = 200,00 \text{ mq.}$$

F10 - Zone per attrezzature tecniche

Sono le zone destinate alla realizzazione di servizi ed infrastrutture tecniche di interesse collettivo.

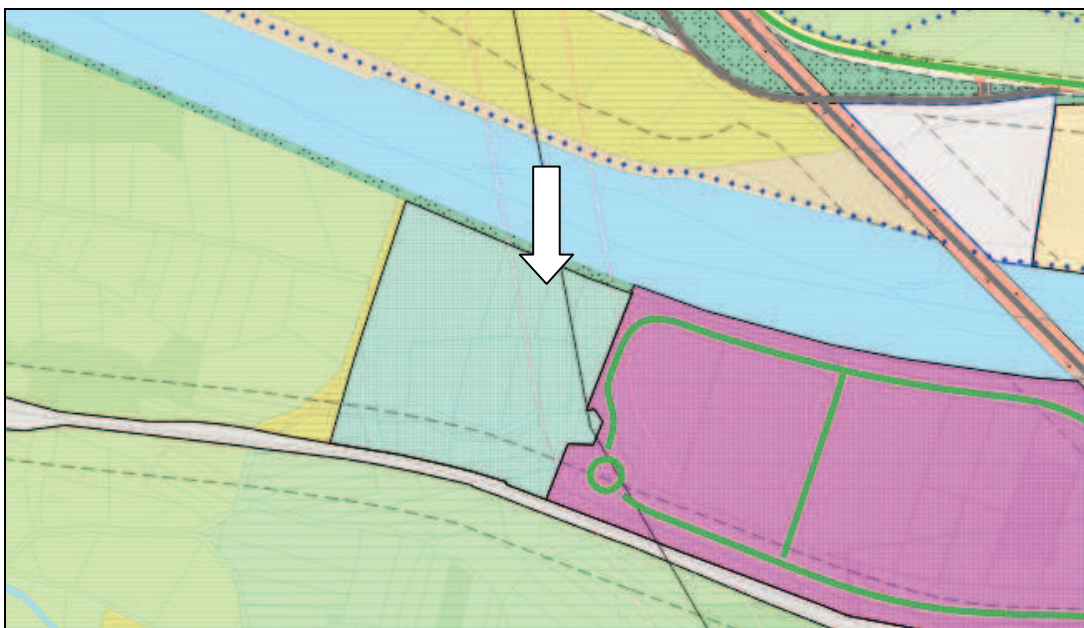
Esse sono suddivise in:

- centrali idroelettriche, e di trasformazione dell’energia elettrica
- discariche di inerti;
- impianti di depurazione;
- cabine riduzione e misura metano;
- impianti di rottamazione;
- centri di raccolta zonale;
- aree per il riciclaggio di materiali provenienti dall’edilizia;
- sistemi radiomobili di telecomunicazione;
- impianti ed attrezzature tecnologiche e per la logistica

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, fatto salvo laddove il P.R.G. preveda l’obbligo di formazione di un piano attuativo.

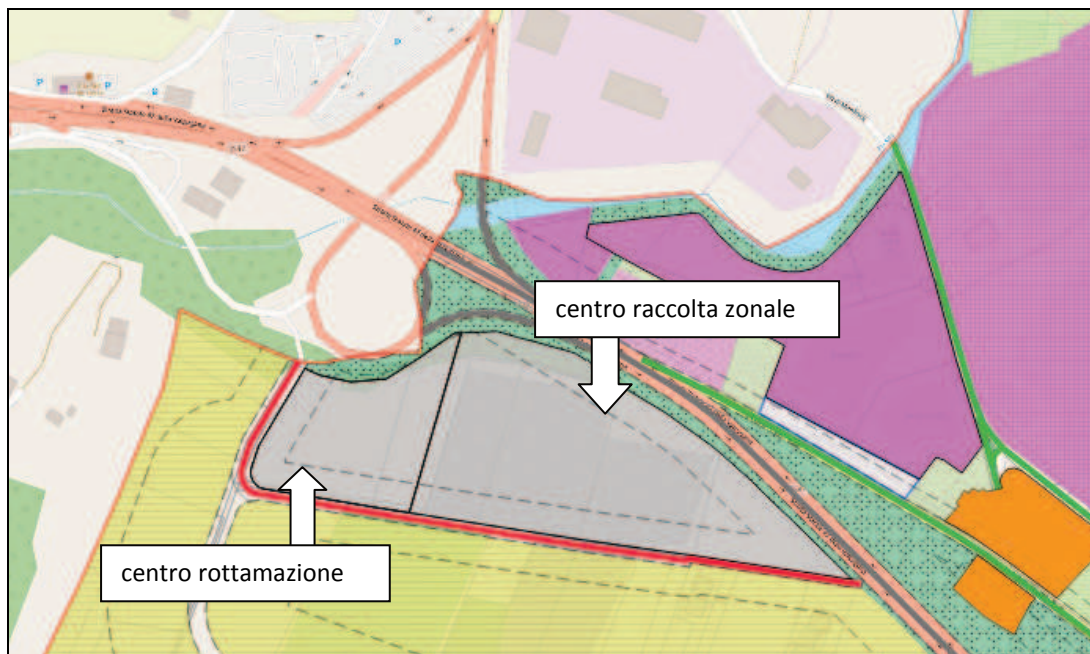
Risultano rilevanti ai fini della tassazione, in quanto comprendenti pp.ff., le seguenti 3 aree:

1. Roncogno – F10 attrezzature imp. tecnol. logistica - Piano Guida n.1 Fosnoccheri

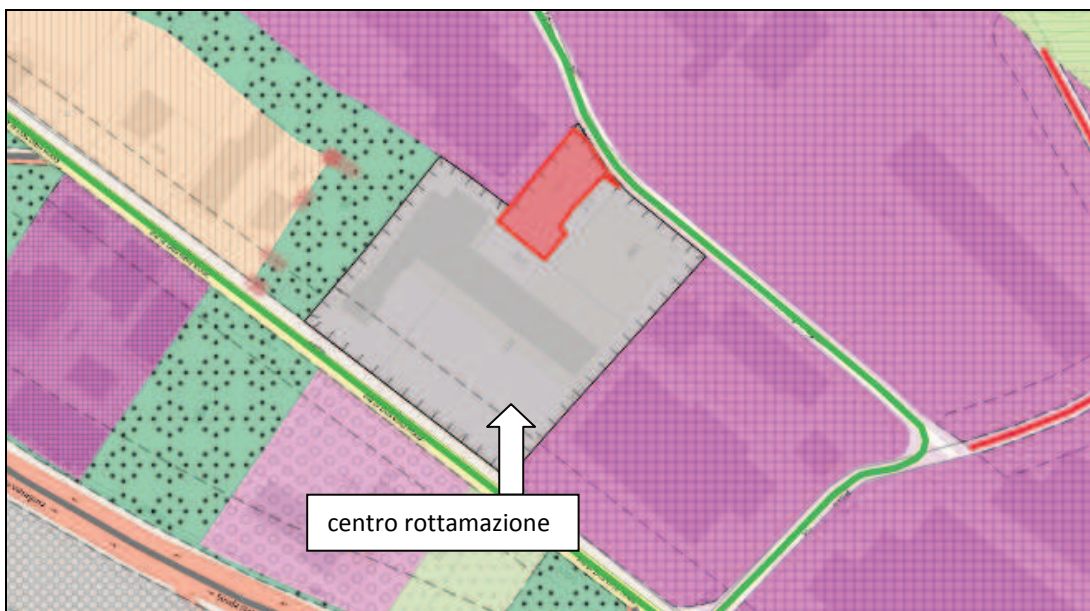


La Commissione ritiene di assegnare il valore di 120,00 €/mq. già individuato per le aree produttive in quanto l'edificazione risulta ammessa nel rispetto degli stessi parametri. Su quest'area la presenza di un vincolo di piano attuativo di iniziativa con carattere espropriativo comporta peraltro l'abbattimento di valore già previsto per le zone e per attrezzature e servizi pubblici - F1-

2. Cirè loc Forchè - F10 centro rottamazione/ centro raccolta zonale



3. CC Madrano loc. Cirè - F10 centro rottamazione



Tali aree sono assimilabili per le caratteristiche di uso alle aree destinate ad attività di lavorazione, trasformazione e riciclaggio dei materiali inerti e quindi valorizzate nella stessa misura.

Particolari fattispecie interessate dalla normativa IM.I.S. sulle aree edificabili.

1. Fabbricati oggetto di interventi edilizi, fabbricati di categoria F03 e F04

La normativa IM.I.S. assimila tali fattispecie alle aree edificabili individuando come superficie imponibile la superficie di sedime dell'unità immobiliare ovvero la proiezione al suolo del perimetro esterno del fabbricato stesso (anche in caso di ampliamento).

I fabbricati oggetto di interventi edilizi rientrano in questa casistica di calcolo se interessati da lavori di cui all'art. 77, comma 1, lett. c), d) e) e g) della L.P. 15/2015 (legge urbanistica provinciale).

La Commissione ritiene applicabile il valore di riferimento di zona corrispondente ad un'area di tipo B2 nel caso di fabbricati ad uso abitativo, e ad un'area di tipo D1 nel caso di fabbricati destinati ad attività economiche (es. fabbricati di categoria catastale C1 o C3 o D).

2. Aree edificate sature

Rilevano ai fini della tassazione le aree in cui sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 15% della superficie utile lorda preesistente.

Sono esenti dall'imposta le aree sulle quali l'eventuale edificio esistente ha già utilizzato la possibilità di ampliamento prevista.

Il valore di riferimento applicabile è quello corrispondente ad un B2 di zona ridotto dell'80%.

Per tali aree, vista la particolare tipologia per la quale risulta già prevista una riduzione forfettaria specifica, non sono applicabili ulteriori riduzioni.

3. Interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica in centro storico.

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica nelle zone omogenee di tipo A non è previsto un indice di utilizzazione fondiario e i nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti sono realizzabili nel rispetto dei parametri (sedime ed eventuale numero di piani) individuati puntualmente nelle Tavole di Struttura del P.R.G.

3.1. Nuova edificazione

Al fine di un trattamento impositivo equilibrato tra le aree di nuova edificazione comprese nelle zone omogenee di tipo A e le aree residenziali presenti nelle zone omogenee di tipo B risulta necessario tenere conto delle seguenti circostanze:

1. nei centri storici il volume realizzabile non deriva dalla applicazione di un indice di utilizzazione fondiario o territoriale come nelle aree edificabili, ma da una previsione puntuale del sedime realizzabile e del numero di piani, rappresentati nella cartografia di Piano.
2. a parità di volume realizzabile la superficie edificabile da tassare risulta differente; una superficie complessiva di 210 mq su 3 piani in centro storico può essere realizzata con la disponibilità di 70 mq di superficie di sedime mentre in zona B, per effetto dell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiario, la stessa superficie utile lorda su 3 piani richiede un lotto di 350 mq.

3. il volume realizzato in centro storico dispone di una superficie pertinenziale inferiore rispetto allo stesso volume in zone di tipo B: in questo caso, infatti, l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiario, posto che la superficie utile lorda risulta inferiore alla superficie del lotto, consente di disporre di un'area non edificata per finalità pertinenziali.

Per compensare le circostanze contrapposte sopra rappresentate le regole per la tassazione risultano le seguenti:

- a) il valore di riferimento è ottenuto moltiplicando la superficie del sedime previsto dalla Tavola di Struttura del Piano per il n. di piani consentiti e applicando i valori delle aree residenziali B2, B3, B4 con la seguente corrispondenza:

NUOVA EDIFICAZIONE 1P	B2
NUOVA EDIFICAZIONE 2P	B3
NUOVA EDIFICAZIONE 3P RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	B4

- b) riduzione del 20% del valore ottenuto.

3.2. Ampliamento

Il valore di riferimento è quello corrispondente ad un B2 di zona con applicazione della riduzione del 50% e si applica alla superficie del sedime previsto dalla Tavola di Struttura del Piano.

4. Aree pertinenziali

Non risulta assoggettabile ad autonoma imposizione il terreno vincolato allo svolgimento di funzioni pertinenziali.

Il riconoscimento della funzione pertinenziale avviene in presenza dei seguenti criteri e condizioni:

- terreno contiguo al fabbricato;
- coincidenza di titolarità sul terreno e sul fabbricato;
- espressa volontà di destinazione dell'area al servizio del fabbricato;
- oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che dimostri la volontà del titolare di considerare l'area pertinenziale; rileva a questo fine:
 - l'esistenza di opere (accesi al fabbricato, pavimentazione, rampe di accesso a garage interrati, recinzioni in muratura) e/o di strutture accessorie soggette a titolo abilitativo;
 - l'esistenza di spazi destinati a parcheggio individuati come da titoli abilitativi;
 - la forma dell'area (es. superficie di contorno all'edificio o conformazione allungata tipica di una strada di accesso)
- destinazione durevole, non occasionale e temporanea;
- proporzionalità tra area a servizio e caratteristiche del fabbricato;
- il fabbricato a cui l'area è asservita non sia inagibile e/o inabitabile e di fatto non utilizzato.

I seguenti elementi possono essere utilizzati dall'Ufficio Tributi per qualificare in modo automatico un'area come pertinenziale:

- conformazione tipica di una strada di accesso a condominio o a case singole unifamiliari o a case a schiera
- conformazione idonea allo svolgimento di attività produttiva.

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 inquadabile nell'ampia categoria dell'abuso di diritto.

5. Aree a verde privato

Le aree a verde privato non sono assoggettate ad imposta in quanto in esse non è consentita alcuna edificazione; risultano prive di indice di utilizzazione fondiario. Sono ammesse solo costruzioni in sottosuolo per autorimesse e depositi e parcheggi in superficie nel rispetto delle regole di impermeabilizzazione e dei parametri indicati nelle norme di attuazione.

6. Aree in fascia di rispetto

Nella disciplina dell'IM.I.S. la nozione di area edificabile è più ampia ed onnicomprensiva rispetto a quella dei regimi precedenti con la conseguenza che devono essere sottoposte a tassazione anche le superfici interamente comprese in fascia di rispetto.

Queste superfici, anche se non utilizzabili in via diretta, concorrono alla determinazione della volumetria edificabile.

In generale le aree sono da considerarsi edificabili, e quindi assoggettabili all'imposta con valore venale di mercato, ogni volta che su di esse è previsto un indice di edificabilità di qualsiasi entità anche utilizzabile per asservimento altrove (in tal senso l'art. 5, comma 3, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 che ha inserito nel codice civile, all'art. 2643 il comma 2-bis, tipicizzando un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura").

Si ritiene congruo, nell'ipotesi di area completamente in fascia di rispetto, l'abbattimento del valore di riferimento nella misura dell'80%.

7. Lotto minimo

Per le aree edificabili comprese nelle zone residenziali di integrazione e completamento (B2 e B3) e per quelle con destinazione per attrezzature ricettive e alberghiere (G1) è previsto il lotto minimo rispettivamente di 500 mq. e 1.000 mq.

I terreni di superficie imponibile inferiore alle misure indicate sono tassati applicando al valore di riferimento una riduzione la cui entità è riepilogata nella tabella degli abbattimenti.

8. Aree comprese in piani approvati e non attuati

Le aree comprese in piani approvati ma non attuati in quanto nel termine di 10 anni non sono state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione rientrano nel regime urbanistico delle c.d. "aree bianche".

Tali aree non perdono la loro vocazione edificatoria e non regrediscono automaticamente ad aree agricole; si configura per esse, anche se a titolo provvisorio, un limitato indice di edificabilità con un conseguente minore valore.

La condizione di "area bianca" permane finché il Comune non provvede a definire la nuova disciplina delle aree interessate. Fino a tale momento le aree beneficiano di una riduzione del loro ordinario valore di riferimento del 90%.

9. Edificazione su aree non edificabili

Qualsiasi terreno, con qualsiasi destinazione urbanistica rientra nell'applicazione dell'imposta durante il tempo dell'edificazione.

L'imposta in tale situazione è calcolata prendendo come riferimento il sedime da progetto del fabbricato in corso di realizzazione e applicando il valore B2 di zona nel caso di unità immobiliari ad uso abitativo o il valore D1 di zona nel caso di unità immobiliari destinate ad attività economiche produttive (es. deposito agricolo).

10. Aree soggette a particolari vincoli connessi alla sicurezza idrogeologica del territorio ed alla tutela dei beni storico-artistici, archeologici e paesaggistico-ambientali.

Per determinate aree la legge statale, quella provinciale nonché la pianificazione territoriale sovraordinata (PUP e PTC) hanno previsto speciali vincoli volti a tutelare i manufatti ed i siti di maggior pregio culturale ed ambientale ovvero a tutelare il territorio in ordine ad aspetti della sicurezza connessa alla presenza di fattori di pericolo idrogeologico.

Questi vincoli si sovrappongono alle norme relative alla destinazione di zona che il piano regolatore generale ha attribuito a tutte le aree comprese nel territorio comunale, i quali pertanto devono essere osservati congiuntamente a queste ultime.

Si tratta in particolare delle zone di protezione dei laghi (art. 35 N.T.A.), le fasce di protezione ecologica dei corpi idrici (art. 36 N.T.A.), le riserve naturali (art. 37 N.T.A.), i siti archeologici a tutela 01 (art. 39 N.T.A.), le aree soggette a vincoli idrogeologici (art. 41 N.T.A.).

Taluni di questi vincoli importano l'assoluta inedificabilità dell'area, ed in tal caso l'assoggettamento ad imposta deve ritenersi escluso.

Zona protezione dei laghi: comporta l'assoluta inedificabilità pertanto l'assoggettamento ad imposta deve ritenersi escluso, fatta eccezione per le strutture ricettive per le quali sono ammessi modesti ampliamenti delle strutture esistenti: per questa ragione viene applicata una riduzione dell'80% per le aree con destinazione G1 – zone per attrezzature ricettive alberghiere e G2 – Campeggi che ricadono in zona di protezione dei laghi, qualora dette strutture non abbiano già beneficiato di tale ampliamento.

Per tutte le altre zone assoggettate a vincolo:

- qualora il vincolo comporti l'assoluta inedificabilità (ambiti fluviali di interesse ecologico, riserve naturali, siti archeologici a tutela 01, aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva) queste non sono soggette ad imposta IMIS
- qualora il vincolo consenta ampliamenti di manufatti esistenti o la realizzazione di costruzioni di modeste dimensioni (aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico) viene applicata una riduzione dell'80%.

Parametri e criteri di riduzione dei valori

Di seguito sono elencate le casistiche che comportano penalizzazioni al valore dell'area edificabile e per le quali sono quindi previste delle specifiche riduzioni mediante l'utilizzo di un coefficiente di riduzione.

Nell'ipotesi in cui sia possibile applicare più di una fattispecie di riduzione per singola area, il valore finale ridotto non può essere inferiore al valore ottenuto applicando al valore di riferimento il coefficiente 0,20.

Le riduzioni per lotto minimo e conformazione non risultano applicabili qualora l'area interessata sia contigua ad altra avente la medesima titolarità e la somma delle superfici superi la dimensione del lotto minimo o risolva i problemi di forma.

L'abbattimento è calcolato quindi nel seguente modo:

*valore ridotto = valore di riferimento * coeff.riduzione*

nel caso di più riduzioni applicabili

*valore ridotto = valore di riferimento * coeff.riduzione 1 * coeff.riduzione 2 * coeff.riduzione 3*

Tipologia	Coefficiente di riduzione	Note applicative
lotto minimo aree B2 e B3 tra 499 e 400 mq.	0,50	riduzione di valore del 50%
lotto minimo aree B2 e B3 tra 399 e 201 mq	variabile	riduzione progressiva di valore dal 50% all'80%
lotto minimo aree B2 e B3 < = 200 mq.	0,20	riduzione di valore dell'80%
lotto minimo aree G1 < 1.000 mq.	0,50	riduzione di valore del 50%
fascia rispetto lotto interamente compreso	0,20	riduzione di valore dell'80%
fascia rispetto lotto parzialmente compreso	0,50	riduzione di valore del 50% quando non risulta possibile iscrivere nella superficie libera un cerchio di diametro 6 m.
fascia rispetto lotto parzialmente compreso	0,50	riduzione di valore del 50% quando non risulta possibile iscrivere nella superficie libera un cerchio di diametro 6 m.
conformazione	0,50	riduzione di valore del 50% quando non risulta possibile iscrivere nella superficie libera un cerchio di diametro 6 m.
aree B4 con SUL < 350 mq.	0,50	riduzione di valore del 50%
trasferimento di volumetria	da definire caso per caso	riduzione da definire caso per caso

presenza di servitù iscritte a Libro fondiario	min. 0,90 – max. 0,70	riduzione da definire caso per caso
presenza di linee elettriche aeree	min. 0,90 – max. 0,70	riduzione da definire caso per caso
presenza di metanodotto o altra infrastruttura pubblica	min. 0,90 – max. 0,70	riduzione da definire caso per caso
distanza dei fondi interclusi da strade pubbliche > 30 mt	0,90	riduzione di valore del 10%
distanza della fognatura pubblica > 20 mt.	0,90	riduzione di valore del 10%
distanza della rete acquedotto pubblica > 50 mt.	0,90	riduzione di valore del 10%
distanza dal punto di fornitura della rete elettrica > 50 mt.	0,90	riduzione di valore del 10%

presenza di viabilità non idonea (art. 3 N.T.A.)	zone di tipo B con sezione viabilità < 3,5 m.	0,20	riduzione di valore dell'80% per viabilità non idonea per aree che non possono realizzare alcuna SUL
	zone di tipo B con sezione viabilità > 3,5 m.	0,70	riduzione di valore del 30% per viabilità non idonea per aree che possono comunque realizzare una SUL di 250 mq.
	altre zone con con sezione viabilità < 4,5 m.	0,80	riduzione di valore del 80% per viabilità non idonea per aree produttive/commerciali/direzionali/turistiche che non possono realizzare alcuna SUL

aree ricadenti in zona acustica classe IV del Piano di classificazione acustica comunale	0,70	riduzione di valore del 30%
--	------	-----------------------------

aree soggette a particolari vincoli per la sicurezza idrogeologica del territorio	0,20	riduzione di valore dell'80%
---	------	------------------------------

aree soggette a piani attuativi di iniziativa privata	0,50	riduzione di valore del 50% fino alla data di approvazione del Piano non cumulabile con altre riduzioni
aree soggette a piani attuativi di iniziativa privata	0,70	riduzione di valore del 30% dalla data di approvazione del Piano fino all'approvazione del collaudo (data determinazione dirigenziale) delle opere di urbanizzazione non cumulabile con altre riduzioni.
aree soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica con carattere espropriativo	0,10	riduzione di valore del 90% fino alla data di stima della Provincia Autonoma di Trento

aree soggette a piani convenzionati	0,70	riduzione di valore del 30% fino all'adempimento degli obblighi convenzionali, cessione aree e/o approvazione collaudo opere
-------------------------------------	------	--

aree di nuova edificazione o di ampliamento in centro storico che concorrono nella determinazione di un'unica sagoma	0,50	riduzione di valore del 50% quando più particelle fondiarie o edificiali appartenenti a proprietari diversi concorrono nella determinazione della sagoma
1^ adozione da parte del Comune del PRG o di sua variante	0,90	riduzione di valore del 10% per le aree divenute edificabili con l'adozione preliminare dello strumento urbanistico per tutto il periodo fino alla data della adozione definitiva
aree bianche	0,10	riduzione di valore del 90% fino all'adozione di variante al PRG volta alla ripianificazione

Pergine Valsugana, 18 aprile 2019

La Dirigente della Direzione Servizi ai Cittadini – Liviana Torghele

Il Funzionario amministrativo dell'Ufficio Tributi – Paolo Ghirardoni

Il Funzionario tecnico dell'Ufficio Urbanistica – Elisabetta Miorelli

Il Funzionario tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata – Nicola Franzini
