

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2017 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 il comune 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

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni (ai fini I.C.I. ed IMUP) 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 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.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati sono riferiti al periodo d'imposta I.M.U.P. 2014 e imis 2015. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche:

La metodologia e le fonti di cognizione. Si fa riferimento allo stato del mercato immobiliare ed alla sua evoluzione intervenuta tra l'ultima adozione di valori e la data di questa relazione nonché ai metodi ed ai parametri di valutazione delle procedure espropriative. L'attuale trend (desunto da: contratti di compravendita , donazioni e successioni; provvedimenti comunali di compravendita, stima asseverata o simili relativi ad aree edificabili; provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità di aree edificabili) ha visto un sensibile calo dei trasferimenti ed un evoluzione negativa dei prezzi;

Si ritiene di ripartire il territorio comunale in più due (poiché i Prg dei due ex Comuni non sono ancora unificati), ed in base ai valori nelle varie destinazioni urbanistiche (in relazione al PRG). Si tratta di elementi la cui personalizzazione per ogni singolo Comune appare indispensabile. In evidenza, rispetto al passato, la necessità di prevedere fattispecie di aree edificabili particolare (fabbricati in ristrutturazione, categorie dei fabbricati F3/F4, aree sature/ consolidate non previste in passato).

I parametri e criteri di riduzione dei valori: si fa riferimento ai contenuti dell'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992 (ICI/IMUP) come richiamati dall'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014, i parametri costituiscono criterio di riduzione dei valori standard da affidare al Funzionario Responsabile per la quantificazione effettiva.

In allegato si evidenzia la proposta contenuta, in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati, nei prospetti con i valori e i criteri e parametri per le finalità parimenti sopra evidenziate a presupposto della presente relazione.

**VALORE DELLE AREE FABBRICABILI - VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO -
IMIS 2017
IN CC MONCLASSICO E CC PRESSON - ATTUALE PRG DI MONCLASSICO**

	norme	edificabilità	edificabilità	valori aree importi massimi
destinazione urbanistica area	PRG	residenziale mc/mq	commerciale artigianale indice copertura	euro/mq
A	residenziale saturata	art. 12	=	€ 0,00
B	residenziale di completamento	art. 13	1,7	€ 300,00
C	residenziale di nuova espansione	art. 14	1,7	€ 300,00
D	produttive secondarie di livello locale in sinistra orografica del Noce	art. 17		60% € 150,00
E	produttive secondarie di livello locale in destra orografica del Noce	art. 17		60% € 80,00
F	produttive secondarie di livello provinciale	art. 16		60% € 135,00
G	commerciale di tipo a	art. 22		50% € 325,00
H	commerciale di tipo b/c	art. 22		50% € 250,00
I	per attrezzature alberghiere	art. 23	2,5	€ 220,00
L	per attrezzature sportive/di servizio	sez.8 **		** il valore è determinato dalla media ponderata dei valori delle aree confinanti
M	categoria catastale F3 ed F4 fabbricati in ristrutturazione	***		***il valore è determinato nel 50% del valore delle aree urbanistiche sudescritte
A	residenziale saturata	il valore è da applicare all'area netta da proiezione del fabbricato si riduce il valore del 10% se l'aumento di volume non può essere pienamente sfruttato per vincoli di distanza e di ulteriori uguali riduzioni per altri vincoli		
AREE RESIDENZIALI DA BC LOTTIZZARE				€ 260,00
BC	residenziale di completamento	servitù per pubblici servizi, metrature inferiori al lotto minimo, fasce di rispetto (stradale, ferroviario, cimiteriale, ecc) che incidano sulla potenzialità edificatoria, e/o altri oneri di evidenza oggettiva (caratteristiche definite dal contribuente e legittimamente comprovabili attraverso la presentazione di atti notarili o impositivi emanati dall'autorità pubblica (esempio: servitù metanodotto ecc.) possono diminuire il valore del 10% per ogni vincolo		
BC	residenziale di nuova espansione			
BC				

DEF

AREE
PRODUTTIVE
DA
LOTTIZZAREproduttive secondarie di livello locale
in sinistra orografica del Noce

€ 135,00

produttive secondarie di livello locale
in destra orografica del Noce

€ 75,00

produttive secondarie di livello
provinciale

€ 115,00

DEF

servitu' per pubblici servizi, metrature inferiori al lotto minimo, fasce di rispetto (stradale, ferroviario, cimiteriale, ecc) che incidano sulla potenzialita' edificatoria, e/o altri oneri di evidenza oggettiva (caratteristiche definite dal contribuente e legittimamente comprovabili attraverso la presentazione di atti notarili o impositivi emanati dall'autorità pubblica (esempio: servitù metanodotto ecc.) possono diminuire il valore del 10% per ogni vincolo

**VALORE DELLE AREE FABBRICABILI - VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO - IMIS 2017
IN CC DIMARO E CC CARCIATO - ATTUALE PRG DI DIMARO**

Aree fabbricabili	Valori minimi al nq. espressi in Euro	Norme prg di riferimento
Aree per interventi di edilizia economico-popolare (Tipo E) - (zone assoggettabili a procedure espropriative)	€ 200,00.=	Art. 29
Aree residenziali di completamento con densità uguale o superiore a 1,5 m3/m2 Folgarida (zone B - C - D)	€ 305,00.=	Art. 27
Aree residenziali di nuovo impianto con densità uguale o superiore a 1,5 m3/m2 Folgarida - lotti in cui non è possibile la costruzione perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto (zone B - C - D)	€ 230,00.=	Art. 28
Aree residenziali di completamento con densità uguale o superiore a 1,5 m3/m2 Dimaro-Carciato (zone B - C - D)	€ 300,00.=	Art. 27
Aree residenziali di nuovo impianto con densità uguale o superiore a 1,5 m3/m2 Dimaro Carciato - lotti in cui non è possibile la costruzione perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto (zone B - C - D)	€ 215,00.=	Art. 28
Aree residenziali di completamento con densità inferiore a 1,5 m3/m2 Folgarida (zone A)	€ 275,00.=	Art. 27
Aree residenziali di nuovo impianto con densità inferiore a 1,5 m3/m2 Folgarida lotti in cui non è possibile la costruzione perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto (zone A)	€ 200,00.=	Art. 27
Aree residenziali di completamento con densità inferiore ed uguale a 1,5 m3/m2 -"Zona Bonetei" (zone A - B -C) - (territorio	€ 225,00.=	Art. 28

disagiato)		
Aree residenziali di nuovo impianto con densità inferiore e uguale a 1,5 m ³ /m ² lotti in cui non è possibile la costruzione "Zona Bonetei" perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto (zone A - B -C) - (territorio disagiato)	€ 170,00.=	Art. 28
Aree produttive di livello comprensoriale e locale (loc. Guadi)	€ 150,00.=	Art. 43
Aree produttive di livello comprensoriale e locale - lotti in cui non è possibile costruire perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto	€ 110,00.=	Art. 43
Aree produttive di livello comprensoriale e locale "loc. Semor"	€ 125,00.=	Art. 43
Aree per attrezzature ricettive e alberghiere Folgarida	€ 220,00.=	Art. 34
Aree per attrezzature ricettive e alberghiere Folgarida, in cui non è possibile costruire perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto	€ 160,00.=	Art. 34
Aree per attrezzature ricettive e alberghiere Dimaro	€ 220,00.=	Art. 34
Aree per attrezzature ricettive e alberghiere Dimaro in cui non è possibile costruire perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto	€ 160,00.=	Art. 34
Piano Attuativo (ex PGZ Folgarida)	€ 270,00.=	Art. 66
Zone assoggettabili a procedure espropriative nelle frazioni	il valore è determinato dalla media ponderata dei valori delle aree confinanti	
Aree per attrezzature sportive e ricreative di livello comunale e sovracomunale	il valore è determinato dalla media ponderata dei valori delle aree confinanti	
Aree gravate da fasce di rispetto (riduzione del valore limitatamente alla parte gravata)	il valore è determinato dalla media ponderata dei valori delle aree confinanti	