



**Definizione dei valori e dei parametri delle aree edificabili
ai fini dell'attività di accertamento IM.I.S.**

Premessa

La presente relazione è stata elaborata dal Servizio Risorse Finanziarie e Patrimoniali, Ufficio Imposte e Ufficio Patrimonio, che si sono confrontati per aggiornare la metodologia di calcolo per definire i valori tabellari delle aree edificabili, al fine di determinare l'imposta dovuta sulla base della Legge Provinciale 30.12.2014 n. 14 istitutiva dell'Imposta Immobiliare Semplice, imposta che ha sostituito dal 01.01.2015 le imposte I.MU. e TA.S.I. vigenti a livello nazionale. Nella definizione del lavoro sono stati altresì acquisiti presso gli altri Servizi dell'Amministrazione gli elementi fondamentali (dati urbanistici, ambientali ecc.), così come presso altri enti (es. Agenzia delle Entrate).

La Legge Provinciale 30.12.2014 n. 14, ai sensi dell'art. 80, comma 2, dello Statuto speciale di Autonomia, ha istituito dall'anno 2015 l'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S) quale tributo proprio dei Comuni trentini, in sostituzione delle componenti I.MU.P. e TA.S.I. della I.U.C. (Imposta Unica Comunale) di cui all'articolo 1 commi da 639 a 731 della Legge n. 147/2013 nonché gli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011 e l'articolo 13 del D.L. 201/2011.

Per quanto attiene alle aree edificabili, la suddetta norma riprende le medesime disposizioni già previste precedentemente dalla normativa I.C.I. e I.MU.P., prevedendo in particolare (art. 6, comma 6) che *“Il Comune con modalità e procedure disciplinate con regolamento, per prevenire l'insorgenza del contenzioso deve determinare per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, anche tenendo in considerazione le dichiarazioni previste dal comma 5. Inoltre deve determinare parametri e criteri, riferibili comunque all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992, per la valutazione delle singole posizioni in sede di accertamento o di accertamento con adesione. La determinazione dei*



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

valori dei criteri previsti da questo comma costituisce limitazione del potere di accertamento del Comune se l'imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato."

Il principio normativo cardine rimane dunque sempre il Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504, istitutivo dell'I.C.I., e in particolare l'art. 5, comma 5, in cui viene stabilito che il valore per la determinazione della base imponibile per il calcolo dell'imposta delle aree edificabili è *"quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*. L'art. 5 comma 5 del Decreto Legislativo 504/1992 viene espressamente richiamato nella Legge Provinciale 14/2014, che al comma 4 dell'art. 6 recita *"La base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino al verificarsi del presupposto d'imposta relativo al fabbricato stesso, ai sensi dell'articolo 5, comma 1. Il valore dell'area è quello in commercio al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta, salvo quanto disposto dai commi 5 e 6, tenuto conto dei criteri e dei parametri stabiliti dall'art. 5, comma 5 del decreto legislativo n. 504 del 1992"*.

La Legge Provinciale 14/2014, ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S., definisce un'area edificabile basandosi sul dato urbanistico oggettivo. Nell'art. 6 comma 1 enuncia che è edificabile un'area *"utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale"*. Lo stesso articolo precisa che lo scopo edificatorio deve essere inteso come *"la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati destinati a qualsiasi uso."* La normativa provinciale chiarisce dunque che l'edificabilità di un'area deve essere ricercata nella cartografia del P.R.G. e nelle relative norme di attuazione comunali. La prospettiva interpretativa è strettamente correlata alla potenzialità giuridica che qualifica edificabile e soggetta a imposta un'area, non in base all'effettiva possibilità edificatoria, ma in base a quanto stabilito nella previsione normativa, cartografica e regolamentare. Quello che conta è la qualificazione che viene



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

attribuita a un terreno dal piano regolatore e dalle norme regolamentari per farlo rientrare tra le fattispecie urbanistiche che consentono, in astratto, l'edificazione di fabbricati o l'ampliamento di fabbricati esistenti.

Si ricorda, in breve, che il Comune di Trento ha provveduto all'individuazione dei valori venali delle aree fabbricabili già a partire dal 1997. Detti valori e la metodologia di calcolo sono stati oggetto di aggiornamento nel 1998, nel 2000, nel 2003-2004, nel 2006-2007. Da ultimo nel 2011 detti valori sono stati adeguati ai valori di mercato espressi con l'indice di edificabilità "al netto", valore di 1 metro cubo su 1 metro quadro, in applicazione delle norme urbanistiche di attuazione della Variante 2004 al Piano Regolatore Generale, approvata con D.P.G.P. il 01.02.2008.

Nel corso dell'ultimo decennio si è ritenuto opportuno non intervenire sulla determinazione dei valori tabellari in essere per effetto della crisi economico-finanziaria che ha manifestato il proprio impatto sul mercato immobiliare, con un pronunciato rallentamento della dinamica delle compravendite. Ma ora, tenuto conto dei segnali di ripresa del mercato immobiliare, e del tempo trascorso dall'ultimo aggiornamento, la verifica dell'andamento delle quotazioni degli immobili consente di adeguare i valori tabellari, intervenendo anche sui criteri di calcolo. Pertanto, nel corso del 2022, attraverso l'analisi di casi specifici con la valutazione dell'andamento del mercato di riferimento, è stata impostata la revisione complessiva dei valori delle aree edificabili per finalità impositive. Il "metabolismo" urbano evidenzia la conclusione di una fase espansiva dell'uso del territorio che si riflette nella crescente attenzione al riuso dei sedimi e degli immobili. L'evoluzione urbanistica è caratterizzata da processi di riqualificazione e di riconversione di importanti comparti urbani attraverso la trasformazione dei suoli e dei fabbricati esistenti.

L'analisi del contesto attuale ha evidenziato che la metodologia di calcolo adottata nel 2011 si è dimostrata flessibile all'introduzione, con il primo gennaio 2015, dell'imposta immobiliare semplice, IM.I.S., in sostituzione di I.MU. e TA.S.I.. Pertanto la logica che sta alla base della determinazione del valore venale in comune commercio viene mantenuta nelle sue linee essenziali e perfezionata laddove si sono evidenziati spazi di



miglioramento per la determinazione della base imponibile sia del gettito corrente che in fase di accertamento.

Zone di riferimento

Le zone di riferimento, identificanti la collocazione delle aree edificabili della città e sobborghi, sono state ridefinite nella perimetrazione e nel numero, in modo tale da uniformare la suddivisione del territorio a fini impositivi con quella del mercato immobiliare.

Viene pertanto definitivamente archiviata la zonizzazione introdotta dall'Ufficio nel lontano 1997, definita sulla base della cartografia urbanistica vigente all'epoca, più volte aggiornata nel corso del tempo.

La nuova perimetrazione territoriale trova origine dalle zonizzazioni elaborate e divulgate da due attendibili centri specializzati nella rilevazione dei dati mercantili, quali FIMAA – Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d’Affari e Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dal punto di vista numerico la nuova suddivisione del territorio comunale individua complessivamente 47 zone, delle quali 20 collocate in ambito cittadino, le restanti in ambito semiperiferico e periferico.

L’analisi, la condivisione e l’utilizzo della nuova perimetrazione a fini IM.I.S. è fruibile attraverso l’utilizzo dell’applicativo informatico qgis, gestito e implementato con le nuove perimetrazioni dall’“Ufficio servizi applicativi, cartografici ed organizzazione delle informazioni” del Comune di Trento.

Metodologia di lavoro

Per la revisione dei valori tabellari si è utilizzata la medesima procedura già utilizzata in precedenti aggiornamenti. Il procedimento estimativo adottato è quello del “probabile valore di trasformazione” che, in estrema sintesi, consente di individuare il valore venale dell’area nuda come differenza fra:



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

- probabile valore di mercato degli edifici costruibili sull'area "tipo" considerata;
- probabile valore del costo di costruzione degli edifici stessi.

Il tutto viene quindi definito al netto degli interessi concernenti il tempo tecnico di costruzione e del profitto speculativo del promotore immobiliare.

La formula applicata è la seguente:

$$\text{Valore area nuda: } \frac{V_{e.c.} - K_t}{(1+r)^n * (1+sp)}$$

dove:

V.e.c.	Probabile valore di mercato dell'edificio costruibile
K _t	Probabile costo totale di costruzione
r	Tasso d'interesse
n	Tempo tecnico necessario per la costruzione
sp	Profitto speculativo del promotore immobiliare

In particolare si precisa quanto segue:

- la superficie commerciale dell'edificio costruibile sull'area è comprensiva degli accessori essenziali: box auto, cantine, balconi;
- i prezzi di vendita del prodotto finito sono calcolati mediando le rilevazioni effettuate dall'Agenzia del Territorio (O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare - secondo semestre 2021) e dalla F.i.m.a.a. - (Guida Casa - anno 2022);
- i costi di costruzione, calcolati sulla scorta delle indicazioni fornite dalla D.E.I. - Genio Civile (rif. anno 2019 e adeguamento I.s.t.a.t. al giugno 2022 – indici del costo di costruzione dei fabbricati residenziali), sono comprensivi dei costi di cantiere, degli oneri accessori, degli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo finale), degli oneri di concessione edilizia e del profitto ordinario del costruttore;



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

- il tasso di sconto degli interessi sul tempo tecnico – ipotizzato mediamente in due anni, è assunto nella misura del 4%;
- il profitto del promotore immobiliare si considera oscillante tra il 15% e il 35%, passando dalle zone periferiche a quelle centrali.

Per ogni microzona in cui è suddiviso il territorio comunale si è effettuato il conteggio estimativo sopra descritto, assumendo come riferimento tipo un lotto edificabile di dimensioni e conformazione planimetrica regolare, con indice di fabbricabilità convenzionale di 3 mc/mq lordi, pari a un'utilizzazione fondiaria U_f 0,85 mq/mq..

L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) rappresenta l'attuale parametro urbanistico delle aree residenziali previsto dal Piano Regolatore Vigente e definisce la quantità massima di superficie utile netta "Sun" (così definita dall'art. 3 del Regolamento urbanistico – edilizio 19 maggio 2017 n. 8 – 61 / Leg.) realizzabile su ogni singolo metro quadrato di superficie di terreno.

Con riferimento alle aree a destinazione residenziale gli indici di utilizzazione fondiaria vengono pertanto assunti come segue: (rif. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. anno 2022)

Zone B: " Aree per la residenza e i relativi servizi"

PRG	U_f
Zona B2	0,56 mq / mq
Zona B3	0,71 mq / mq
Zona B4	0,85 mq / mq
Zona B5	0,31 mq / mq
Zona B6	0,15 mq / mq

I valori venali in comune commercio determinati con il procedimento sopra descritto vengono riassunti nella seguente tabella:



COMUNE DI TRENTO

Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

TABELLA VALORI AREE LIBERE ANNO 2022

Zone di riferimento	Valore convenzionale aree residenziali	Zone residenziali B				
		B6 (*)	B5 (*)	B2	B3	B4
	Indice di fabbricabilità fondiaria Uf mq/mq 1,00	Valore medio di mercato per indice di fabbricabilità fondiaria 0,15	Valore medio di mercato per indice di fabbricabilità fondiaria 0,31	Valore medio di mercato per indice di fabbricabilità fondiaria 0,56	Valore medio di mercato per indice di fabbricabilità fondiaria 0,71	Valore medio di mercato per indice di fabbricabilità fondiaria 0,85
1 Trento città – Centro storico	2.494,00	561,00	1.160,00	1.397,00	1.771,00	2.120,00
2 Trento città – Tribunale	1.954,00	440,00	909,00	1.094,00	1.387,00	1.661,00
3 Trento città – Bolghera	2.113,00	475,00	983,00	1.183,00	1.500,00	1.796,00
4 Trento città – S.Giuseppe, Pio X, Ghiaie, Le Albere	1.229,00	277,00	572,00	688,00	873,00	1.045,00
5 Trento città – Stazione	1.522,00	343,00	708,00	853,00	1.081,00	1.294,00
6 Trento città – Cervara _ Laste	1.734,00	390,00	806,00	971,00	1.231,00	1.474,00
7 Trento città – Bellevue, Cernidor, S.Antonio Man	1.319,00	297,00	613,00	739,00	936,00	1.121,00
8 Trento città – Man	1.181,00	266,00	549,00	661,00	839,00	1.004,00
9 Trento città – Clarina, S.Bartolomeo	1.429,00	322,00	665,00	800,00	1.015,00	1.215,00
10 Trento città – Cristo Re	1.236,00	278,00	575,00	692,00	878,00	1.051,00
11 Trento città – Piedicastello	1.087,00	245,00	505,00	609,00	772,00	924,00
12 Trento città – Vela	1.076,00	242,00	501,00	603,00	764,00	915,00
13 Trento città – Solteri, Centochiavi, Piazzina	1.025,00	231,00	476,00	574,00	728,00	871,00
14 Trento città – Campotrentino	1.025,00	231,00	476,00	574,00	728,00	871,00
15 Trento città – Roncafort	793,00	178,00	369,00	444,00	563,00	674,00
16 Trento città – Canova, Gardolo ovest	767,00	173,00	357,00	430,00	545,00	652,00
17 Trento città – Melta, Gardolo, S.Anna	947,00	213,00	440,00	530,00	672,00	805,00
18 Trento città – Muralta	1.202,00	271,00	559,00	673,00	854,00	1.022,00
19 Martignano	1.187,00	267,00	552,00	665,00	843,00	1.009,00
20 Tavemaro, Villamontagna	1.102,00	248,00	513,00	617,00	783,00	937,00
21 Montevaccino	551,00	124,00	256,00	308,00	391,00	468,00
22 Gardolo di Mezzo	551,00	124,00	256,00	308,00	391,00	468,00
23 Meano	856,00	193,00	398,00	480,00	608,00	728,00
24 Gazzadina, Vigo Meano, Cortesano	551,00	124,00	256,00	308,00	391,00	468,00
25 Spini, Ghiaie di Gardolo	662,00	149,00	308,00	371,00	470,00	563,00
26 Lamar di Gardolo	551,00	124,00	256,00	308,00	391,00	468,00
27 San Lazzaro	662,00	149,00	308,00	371,00	470,00	563,00
28 Cognola S.Donà	1.256,00	283,00	584,00	704,00	892,00	1.068,00
29 Cognola S.Vito, Zell	1.386,00	312,00	644,00	776,00	984,00	1.178,00
30 Povo	1.485,00	334,00	690,00	831,00	1.054,00	1.262,00
31 Povo Borino, Oltrecastello, Sprè, Mesiano, Graffiano	1.286,00	289,00	598,00	720,00	913,00	1.093,00
32 Povo Cimirolo	606,00	136,00	282,00	339,00	430,00	515,00
33 Villazzano Villa	1.311,00	295,00	609,00	734,00	931,00	1.114,00
34 Villazzano Grotta	1.076,00	242,00	501,00	603,00	764,00	915,00
35 Villazzano S.Rocco	921,00	207,00	428,00	516,00	654,00	783,00
36 Gabbio	973,00	219,00	452,00	545,00	691,00	827,00
37 Madonna Bianca	947,00	213,00	440,00	530,00	672,00	805,00
38 Mas Desert, Trentinello	1.187,00	267,00	552,00	665,00	843,00	1.009,00
39 Mattarello	1.076,00	242,00	501,00	603,00	764,00	915,00
40 Ravina	913,00	205,00	425,00	511,00	648,00	776,00
41 Romagnano	827,00	186,00	385,00	463,00	587,00	703,00
42 Sopramonte	773,00	174,00	359,00	433,00	549,00	657,00
43 Cadine	773,00	174,00	359,00	433,00	549,00	657,00
44 Sardagna	494,00	111,00	230,00	277,00	351,00	420,00
45 Baselga del Bondone, Vigolo Baselga, Candriai	505,00	114,00	235,00	283,00	358,00	429,00
46 Vaneze Vason	439,00	99,00	204,00	246,00	312,00	373,00
47 Valsorda	439,00	99,00	204,00	246,00	312,00	373,00

I valori unitari sono arrotondati all'Euro

(*) I valori unitari delle zone B5 e B6 sono compresi di maggiorazione del 50%



Zone residenziali estensive (B5, B6). Precisazioni

Le zone residenziali estensive, introdotte nella Variante 2004 al P.R.G., sono zone a destinazione prevalentemente residenziale, legate a specifiche richieste di edificabilità a scopo familiare, a bassa densità volumetrica espressa in utilizzazioni fondiari molto basse realizzate da indici netti di edificabilità fondiaria dello 0,31 mq/mq per le zone B5 con lotto minimo di 500 mq e dello 0,15 mq/mq per le zone B6 con lotto minimo di 1000 mq. Tali parametri rispecchiano la natura residenziale di basso impatto di dette aree e l'impossibilità, nelle zone dove sono localizzate, di un'edificazione di elevati volumi legati anche a strategie speculative.

In considerazione delle caratteristiche di pregio delle zone B5 e B6 per la notevole appetibilità dal punto di vista commerciale, essendo impossibile edificare elevati volumi, si mantiene la decisione di aumentare del 50% il corrispondente valore tabellare (già considerato nei valori della precedente tabella) perché se non si applica tale rivalutazione si determina una base imponibile, a parità di superficie, inferiore rispetto alle altre zone B che non esprime la diversa qualità del costruito.

Zone destinate a verde privato (H2) e zone H2. (puntato)

Le zone destinate a verde privato sono aree edificate di particolare interesse paesaggistico per la presenza di alberature, prati e verde, per le quali sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e prativo esistente. Queste aree non sono soggette a imposizione se aree libere.

Viceversa le aree a destinazione H2, denominate H2. (puntato), appositamente perimetrare sulla cartografia di piano, nelle quali è consentita, una sola volta, la realizzazione di un nuovo edificio, oltre a quello esistente, a esclusiva destinazione residenziale sono assoggettate a imposta. La capacità edificatoria ammessa per il nuovo edificio è quella corrispondente al valore minore tra la superficie utile netta dell'edificio esistente e il valore di mq. 462 di superficie utile netta. Nel caso di edifici già oggetto di



ampliamento avvenuto in data anteriore a quella di approvazione della Variante 2004, dalla superficie utile netta di progetto del nuovo edificio dovrà essere detratto l'ampliamento già effettuato calcolato in superficie utile netta: a tale scopo la volumetria dell'ampliamento risultante dal titolo edilizio dovrà essere divisa per un'altezza convenzionale pari a metri 3 (tre).

Aree soggette a piani attuativi (Zone C)

Si tratta di aree edificabili destinate a nuovi complessi insediativi e a interventi di riqualificazione urbana il cui utilizzo è subordinato all'esistenza di un piano attuativo. Sono aree sempre più residuali, particolarmente disomogenee per le possibilità edificatorie e per le loro evoluzioni. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia e si distinguono in C1, zone di espansione già attuate o in corso di attuazione, C2a, C3, C3a, zone di espansione di nuovo impianto, C4, zone miste per la formazione dei luoghi centrali, C5, zone soggette a interventi di riqualificazione urbana, e C6, nel precedente PRG zone CPP, zone soggette alla riqualificazione urbana di Trento Nord.

Si decide di ripristinare i valori tabellari, anche per le zone C5 e C6 per i quali dal 2011 venivano richieste apposite perizie asseverate estimative. Si tratta di aree particolari per le delicate condizioni di vulnerabilità edificatoria che sottende la loro utilizzazione.

Per le aree soggette a piani attuativi rimane fondamentale quanto disciplinato nel Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, all'art. 11 quaterdecies, comma 16, convertito con modificazioni nella Legge 2 dicembre 2005, n. 248, e del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, articolo 36, comma 2, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, hanno fornito interpretazione autentica dell'articolo 2, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504. Per tale normativa si deve considerare area edificabile, e quindi soggetta a imposizione, quella così qualificata nel Piano Regolatore Generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi.



Il principio normativo stabilisce che l'edificabilità deriva dal piano regolatore generale senza che sia necessario, a tal fine, che siano approvati anche eventuali piani particolareggiati. E', peraltro, evidente che il valore di un'area soggetta a piano attuativo subisce delle variazioni incrementative con l'evolversi dell'iter procedurale di approvazione del piano stesso. Si deve riconoscere che esiste una significativa differenza tra il valore di un'area su cui è possibile edificare immediatamente, rispetto al valore di un'area per la quale la realizzazione edificatoria dipende dall'adozione di un piano attuativo.

Si propone la riduzione del **25%** del valore convenzionale dell'area libera fino all'approvazione del piano attuativo ovvero fino all'esecutività della delibera di approvazione dello stesso. Il valore così determinato viene poi moltiplicato per l'indice di utilizzazione fondiaria, che viene determinato per ogni singolo piano attuativo ovvero dall'applicazione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

Resta fermo il principio che più particelle fondiarie ricomprese nello stesso piano attuativo concorrono congiuntamente alla formazione della volumetria realizzabile anche se non contigue, di forma irregolare, di piccole dimensioni o localizzate in aree del piano dove non è prevista l'edificazione. Pertanto se sono possedute dallo stesso soggetto devono essere sommate nel calcolo dell'imposta.

Aree destinate prevalentemente alle attività economiche, zone con destinazione D nella cartografia di piano

Per le aree destinate prevalentemente alle attività economiche e riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, dove possono essere realizzate costruzioni di carattere residenziale entro i limiti previsti per le singole fattispecie dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., si è valutato di attribuire il valore di riferimento prendendo atto dei valori di compravendita o di stime acquisite agli atti in fase di attività di accertamento o per l'attribuzione del valore nell'invio del calcolo.



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

L'analisi delle recenti compravendite, confrontata con l'Agenzia delle Entrate, ha permesso di individuare un valore di riferimento per i terreni con destinazione economica in **Euro 230,00** al metro quadro. Tale valore è applicabile ai terreni con destinazione D, aree destinate prevalentemente alle attività economiche riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, a esclusione delle zone D7, zone terziarie e direzionali, D7a, zone terziarie e direzionali speciali, D7b, zone terziarie e direzionali sature, e delle zone D8, zone per esercizi alberghieri. Per i terreni con destinazione D7, D7a e D7b il valore venale in comune commercio viene determinato con la metodologia utilizzata per le aree residenziali. Il valore di mq/mq della zona di riferimento viene moltiplicato per l'indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,73 con intervento diretto o con l'indice di utilizzazione territoriale mq/mq 0,83 attraverso piano attuativo.

Per i terreni con destinazione D8, zone per esercizi alberghieri, si decide il valore di **Euro 150,00** al metro quadro.

La decisione adottata nel 2011 con lo scopo di avvicinare la base imponibile alla condizione di mercato per avere un gettito più reale, e tendenzialmente più elevato, non aveva tenuto conto delle difficoltà che si sarebbero dovute affrontare nello svolgimento dell'attività di accertamento, come poi si è verificato, ricorrendo alla richiesta di perizie estimative. Pertanto per le zone con destinazione urbanistica D, tranne per le zone D7-D7a-D7b, si decide di applicare il valore al metro quadro come sopra definito.

Interventi edilizi su fabbricati esistenti.

L'art. 6 comma 3 lettera b) della Legge Provinciale 14/2014 stabilisce che si considerano assimilati ad area edificabile, con imponibilità decorrente dalla data di validità dei provvedimenti, comunque denominati, che autorizzano l'intervento edilizio, i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'art. 99 comma 1 lettere c) d) e) g) della legge urbanistica provinciale 2008, ora art. 77 della legge provinciale 15/2015. In generale vengono richiamati gli interventi di ristrutturazione, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettera c), d) ed e),



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

della legge 5 agosto 1978, n. 457 e ss. mm. come era specificato nel Decreto Legislativo 504/92 che prima dell'entrata in vigore dell'IM.I.S. è stato il riferimento normativo per la determinazione dell'imposta durante gli interventi sui fabbricati esistenti.

Durante la ristrutturazione la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che è considerata fabbricabile senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino al verificarsi del presupposto di imposta relativo al fabbricato stesso, ovvero l'ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione o, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. In questi casi pertanto l'Imposta Immobiliare Semplice è dovuta con riferimento non alla rendita catastale del fabbricato soggetto a intervento edilizio ma al valore dell'area virtuale.

La base imponibile è data dalla SUN, Superficie Utile Netta oggetto di intervento, moltiplicata per il valore della microzona di appartenenza del fabbricato.

Solo nei casi di demolizione con ricostruzione e/o ampliamento viene applicata la riduzione, se prevista, per rischi di pericolosità. L'abbattimento sarà esteso a tutto il terreno, nel caso di demolizione, o alla sola parte di ampliamento nel secondo caso.

In tali casi, si propone la riduzione del **30%** del valore convenzionale riferito alla specifica zona di appartenenza dell'immobile, per le fattispecie di interventi edilizi ai sensi dell'art. 77, comma 1, lettere c), d) e) della Legge Provinciale 15/2015. Per la lettera g) della Legge Provinciale 15/2015, le fattispecie di cui al punto 1 vengono trattate applicando i valori pieni trattandosi di nuova costruzione con la realizzazione di fabbricati fuori terra o interrati. Negli altri casi della lettera g), trattandosi sempre di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e/o ampliamento su terreni già edificati, si applica la procedura del presente paragrafo.

Si ripropone l'ulteriore abbattimento del **30%** nei casi di interventi edilizi per i fabbricati adibiti ad abitazione principale precedentemente e successivamente all'intervento.



Tipologie di abbattimento dei valori pieni delle aree residenziali:

Aree di tutela per la sicurezza del territorio e degli insediamenti.

Per determinare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili è fondamentale verificare lo stato dei terreni come risulta nella classificazione introdotta dalla Carta di Sintesi della Pericolosità.

La Carta di sintesi della pericolosità è lo strumento urbanistico cardine per la disciplina della trasformazione del territorio allo scopo di tutelare l'incolumità delle persone e la riduzione della vulnerabilità dei beni in ragione dell'assetto idrogeologico. Essa rappresenta uno strumento di unificazione e armonizzazione delle diverse discipline tecniche volte alla classificazione dell'instabilità territoriale. Le disposizioni contenute nella Carta di sintesi della pericolosità e nei suoi aggiornamenti prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti. Con la sua approvazione cessano di applicarsi le disposizioni del PGUAP, Piano Generale di Utilizzo delle Acque Pubbliche, tranne l'art. 32 che riguarda gli alvei fluviali.

Assieme alla Carta di Sintesi della Pericolosità, CSP, comprensiva anche del primo aggiornamento dello stralcio territoriale già vigente, la Giunta Provinciale ha approvato con propria deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020, da ultimo modificata con DPGP n. 379 del 18 marzo 2022, il documento di indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie o basse e le aree con altri tipi di penalità, che specificano quanto disposto dalle norme del Piano Urbanistico Provinciale rispetto ai diversi gradi di penalità con riferimento agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, quali condizioni previste per supportare gli interventi ammessi nelle aree con diverse penalità.

Con l'entrata in vigore della deliberazione, attuativa del Piano Urbanistico Provinciale, la Carta di Sintesi della Pericolosità sostituisce ogni corrispondente disposizione tecnica cartografica e normativa contenuta in



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

tutti gli strumenti urbanistici comunali o comprensoriali vigenti e ad essa va fatto riferimento preliminare per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio provinciale e pertanto del Comune.

Ogni modifica nella classificazione del rischio geologico-idrologico ha effetto, ai fini fiscali, a partire dal giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige della relativa deliberazione della Giunta Provinciale.

Nella Carta di Sintesi le aree sono suddivise in diverse classi di gravosità crescente P2, P3 e P4 in funzione del livello di pericolosità dell'evento, della possibilità di perdita di vite umane e del valore dei beni presenti. Vengono stabilite a priori delle percentuali di abbattimento che non si applicano alle aree preordinate all'esproprio in virtù della particolare metodologia di assoggettamento all'imposta delle stesse, come descritta nella presente Relazione. In particolare:

- **Aree a rischio P4 – Aree con penalità elevate**

Nelle aree con penalità elevate è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le opere di difesa e prevenzione volte alla riduzione o all'eliminazione del pericolo. Sono ammesse, previa autorizzazione della Provincia, solo una limitata gamma di opere e solo a condizione che, con apposito studio di compatibilità, vengano analizzate dettagliatamente le condizioni di rischio. Con il medesimo studio devono essere anche definiti gli accorgimenti costruttivi di carattere strutturale, localizzativo e architettonico per la realizzazione degli interventi e per la loro utilizzazione, allo scopo di tutelare l'incolumità delle persone e a ridurre la vulnerabilità dei beni.

Appartengono a questa tipologia le aree con elevata penalità valanghiva, nelle quali è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le opere inerenti alla difesa e al consolidamento del suolo o del sottosuolo e le opere di prevenzione e sicurezza. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere o impianti con funzionalità a carattere stagionale purché una specifica perizia tecnica e un'idonea convenzione, in



ordine alle modalità operative ed ai tempi di esercizio, attestino l'assenza di pericolo per le persone.

Nelle aree con penalità elevate non è possibile alcun intervento edilizio e quindi il valore viene **ridotto del 100%**.

- **Aree a rischio P3 – Aree con penalità medie**

Nelle aree con penalità medie, contrassegnate P3, è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le opere di difesa e prevenzione volte alla riduzione o all'eliminazione del pericolo. Sono ammessi, dopo apposito studio di compatibilità:

- gli interventi consentiti nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato;
- le opere di infrastrutturazione e le bonifiche agrarie, previa autorizzazione della Provincia;
- gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, già previsti dai piani regolatori generali vigenti alla data di entrata in vigore del Piano Urbanistico Provinciale a condizione che uno studio di compatibilità attesti un grado di rischio non superiore ad un rischio medio;
- le nuove previsioni urbanistiche di interventi di cui al punto precedente, nel rispetto della condizione ivi prevista e previa autorizzazione della Provincia in merito alla compatibilità degli interventi dal punto di vista idrogeologico.

Per detta tipologia di aree a rischio si propone un abbattimento del valore pari al **30%**.

- **Aree a rischio P2 – Aree con penalità basse**

La definizione degli interventi ammissibili nelle aree con penalità basse, contrassegnate con P2, è demandata agli interventi consentiti dall'art. 17 della Carta di Sintesi della Pericolosità e dalle norme tecniche del Piano Urbanistico Provinciale. Per queste tipologie di rischio non si ritiene di apportare riduzioni ai valori tabellari, in quanto la presentazione dello studio



di compatibilità è una mera attestazione dell'idoneità del terreno ad essere utilizzato senza particolari onerosi studi ed analisi del tecnico redattore.

- **Aree a rischio idrogeologico previste dalla Carta delle Risorse Idriche**

In corrispondenza dei pozzi e delle sorgenti selezionati individuati nella Carta delle Risorse Idriche, in relazione a fattori di potenziale pericolo di inquinamento o alterazione della circolazione idrica sotterranea a seguito di trasformazioni edilizie o urbanistiche, per la loro protezione sono state individuate le seguenti aree di tutela:

a) le aree di tutela assoluta che rientrano nella fattispecie delle aree ad elevata penality dove è inibita qualsiasi attività edificatoria e per le quali si propone l'abbattimento del valore del **100%**;

b) le aree di rispetto idrogeologico nelle quali, fermi restando i vincoli e le prescrizioni previste dalle norme igienico-sanitarie per le risorse idropotabili, è vietato l'inserimento di fognature e pozzi perdenti, la dispersione di acque bianche provenienti da piazzali e/o strade nonché una serie di trasformazioni urbanistiche. Ogni intervento edilizio deve essere corredato da idonea progettazione completa di relazione geologica e idrogeologica che definisca anche le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea e ne garantisca la tutela. Per queste aree si propone l'abbattimento del valore del **20%**;

c) aree di protezione idrogeologica nelle quali al fine di salvaguardare i corpi idrici di particolare importanza, determinati interventi sono subordinati alle prescrizioni contenute in una specifica indagine idrogeologica che deve, tra l'altro, definire le aree di ricarica della falda, le emergenze naturali e artificiali della stessa e le zone di riserva. Per queste aree si propone l'abbattimento del valore del **10%**.

Aree che subiscono altri aggravii



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

Esistono poi altri aggravii che possono interessare le particelle fondiarie e per i quali si ripropongono le medesime percentuali di abbattimento fino ad ora applicate ovvero:

Tipologia di aggravio:	% di riduzione del valore
Servitu' di elettrodotto aereo su tutta la superficie	100%
Servitu' di metanodotto su tutta la superficie	100%
Servitu' di elettrodotto aereo per: - linea 132 Kv. 10 m. per la lunghezza - linea 220 Kv. 18 m. per la lunghezza - linea 380 Kv. 28 m. per la lunghezza	30%
Servitu' di metanodotto (grande distribuzione): - 24 m. per la lunghezza	30%
Servitu' di metanodotto (medie dimensioni): - 3 m. per la lunghezza	20%
Servitu' di elettrodotto interrato: - 3 m. per la lunghezza	20%
Servitu' di fognatura (collettore): - 3 m. per la lunghezza	20%
Altre servitu' prediali pubbliche	20%

Tutte le servitù per beneficiare delle riduzioni di valore devono essere intavolate.

Aree edificabili ricadenti in fasce di rispetto

Sono state individuate le percentuali di riduzione del valore venale per quelle particelle caratterizzate da vincoli derivanti dalle diverse tipologie di fasce di rispetto.

In particolare, si propone la riduzione del **100%** per le particelle ricadenti interamente nella prima fascia di rispetto cimiteriale, e del **40%** per le particelle ricadenti interamente nelle seguenti fattispecie di fascia di rispetto:

- seconda fascia di rispetto cimiteriale;



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

- fascia di rispetto ferroviario;
- fascia di rispetto stradale;
- corridoio ambientale.

Per le particelle ricadenti interamente nella fascia A di rispetto di depuratore si propone l'abbattimento del 100%, mentre per le particelle ricadenti interamente nella fascia B di rispetto di depuratore si propone l'abbattimento del 20%.

Nei casi in cui la particella ricada solo parzialmente in fascia di rispetto verrà applicata la tassazione piena.

Aree soggette a vincoli espropriativi

Per le aree soggette a vincoli espropriativi, la Legge Provinciale 19.02.1993 n. 6 e s.m. in materia di espropriazioni per pubblica utilità, stabilisce all'art. 14 – Indennità per le aree edificabili, che *“1. Per le aree edificabili l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari al valore venale del bene quantificato dalla struttura provinciale competente in materia di espropriazioni.”* I criteri e le modalità, anche organizzative, per la quantificazione del valore venale delle aree edificabili sono state oggetto del regolamento attuativo approvato con Decreto del Presidente della Provincia di data 26 ottobre 2009, n. 24-26/Leg, divenuto esecutivo in data 06.01.2010, che ha stabilito le nuove metodologie per il calcolo della indennità espropriativa, da determinarsi con riferimento al valore di mercato dell'immobile e non più alla media fra valore venale e valore agricolo prima adottata.

Considerato pertanto che fino alla data della determinazione dell'indennità di esproprio da parte del competente Servizio provinciale non si dispone di un valore certo, per l'applicazione dell'imposta si propone l'adozione di un valore convenzionale pari al **25%** del valore B2 della zona di riferimento fino alla data del “Rende Noto”, mentre da tale data e fino al provvedimento di esproprio, l'imposta dovrà essere corrisposta sul valore effettivo di esproprio, come determinato dall'Ente espropriante.



In caso di ricorso, l'imposta si calcola sul valore definitivo, procedendo eventualmente al conguaglio laddove in sede giudiziale il valore attribuito sia maggiore.

Perizie asseverate

Per le fattispecie che, per particolari motivi, necessitano di analisi approfondite in quanto il valore venale proposto dalle tabelle del Comune non corrisponde al valore di mercato, per vincoli geologici, per la particolare morfologia dell'area, per il protrarsi dei tempi di approvazione del piano attuativo, si è ritenuto opportuno mantenere la possibilità per il contribuente di presentare perizie asseverate, che definiscano il valore venale più confacente e stimato, per così dire, "su misura".

Si mantiene la decisione che la perizia può comunque essere presa come base per il calcolo dell'IMIS per un massimo di cinque anni dalla presentazione dopodiché non viene ritenuta più valida e deve essere presentata un'altra perizia asseverata per aggiornare il valore venale dell'area edificabile.

Aree inferiori al lotto minimo

Per le aree inferiori al lotto minimo viene confermato l'abbattimento del **50%** del valore pieno, sia per le aree residenziali che per le aree destinate prevalentemente ad attività economiche. Laddove due o più particelle fondiarie siano inferiori al lotto minimo, ma contigue e appartenenti allo stesso proprietario non sarà operata la riduzione sopra prevista se la somma delle superfici supera quella stabilita per il lotto minimo.

Riduzioni di valore in fase di approvazione del Prg.

Si richiama il criterio da applicare ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio per le aree che, a seguito



Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali

dell'approvazione del Piano Regolatore Generale o sue varianti, da agricole diventano edificabili o preordinate all'esproprio ovvero per le aree che subiscono delle modifiche nella propria destinazione urbanistica con incremento di valore, il riferimento ai valori tabellari come deliberati al primo gennaio dell'anno di imposta di riferimento con la riduzione percentuale del **20%** per il periodo intercorrente tra l'esecutività della deliberazione della prima adozione da parte del Consiglio comunale e l'esecutività della deliberazione di approvazione da parte della Giunta provinciale, per il combinato disposto di quanto era stato stabilito dalla deliberazione consiliare 17.11.2008 n. 108, che recepiva le disposizioni in merito contenute nel Decreto Bersani e dalla legge provinciale 14/2014 come interpretata dalla guida operativa. In particolare si richiama l'articolo 36, comma 2 del Decreto Legge n. 223 di data 04 luglio 2006 (Decreto Bersani), convertito con la Legge n. 248 di data 04 agosto 2006 che stabilisce che " un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi del medesimo".

Trento, 20.10.2022