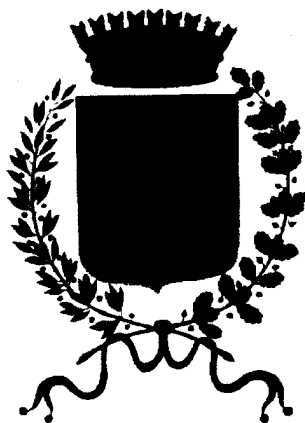


COMUNE DI SEGONZANO

PROVINCIA DI TRENTO



Determinazione dei criteri di valutazione ai fini della
individuazione del valore venale.

IL TECNICO COMUNALE

Fontana geom. Lorenza



[Handwritten signature]

INDICE

PREMESSE	pag. 2
AREE DA ASSOGGETTARSI ALL'IMPOSTA	pag. 3
MODALITA' DI VALUTAZIONE	pag. 4
VALUTAZIONE E SUDDIVISIONE DELLE AREE	pag. 6
UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA DEMOLIZIONI DI FABBRICATO, INTERVENTI DI RECUPERO	pag. 7
RIDUZIONI	pag. 8

PREMESSE

Gli articoli 1 e seguenti della L.P. 30 dicembre 2014, n. 14 “legge finanziaria provinciale per il 2015” hanno istituito, a partire dal periodo d’imposta 2015, l’Imposta Immobiliare semplice (IMIS), sostitutiva dell’IMUP e della TASI.

L’articolo 8 della L.P. n. 14/2014 prevede in capo al Comune una potestà regolamentare in materia di IMIS, in aggiunta alla potestà regolamentare generale (sempre in materia di tributi locali) prevista dall’articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446/1997.

L’articolo l’articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, stabilisce che al fine di limitare l’insorgenza di contenzioso, e comunque al fine di predisporre parametri per l’esercizio dei poteri di accertamento da parte dell’Ufficio Tributi, il Comune deve fissare valori e parametri di riferimento relativamente alle aree edificabili, e ciò in base agli elementi giuridici e presupposti tecnici di cui al medesimo articolo 6 comma 6. Tali valori costituiscono in ogni caso limite all’attività di accertamento del Comune se il contribuente si conforma agli stessi in sede di versamento del tributo in parola, salva comunque la previsione dell’articolo 6 comma 5 della L.P. n. 14/2014.

AREE DA ASSOGGETTARE ALL'IMPOSTA

Particolarmente complessa si presenta l'analisi tendente a verificare i presupposti di edificabilità di un'area.

Il legislatore ha inteso definire l'area fabbricabile all'art. 2 del D.Lgs. 504/92 come l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Ai sensi dell'art.6 comma 1 della l.p. 14/2014 per area edificabile s'intende 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.

Al concetto di edificabilità desunta dalla legislazione urbanistica, che si traduce nel qualificare edificabile un'area definita come tale dal Piano Regolatore Generale Comunale, si aggiunge il concetto di edificabilità "di fatto" che deriva dalla normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità. Pertanto si ritiene che siano da assoggettarsi all'imposta I seguenti zone:

- aree residenziali;
- aree produttive secondarie e terziarie;
- aree per attrezzature e impianti di interesse generale;
- aree per servizi ed infrastrutture;
- aree ricadenti nell'ambito del Centro Storico.

Per procedere all'individuazione della edificabilità o meno delle aree è necessario l'utilizzo delle mappe catastali che identificano le singole particelle fondiarie e delle cartografie del Piano Regolatore Generale Comunale che individuano la destinazione d'uso e quindi l'edificabilità o meno delle particelle stesse.

Il censimento avviene controllando singolarmente le particelle fondiarie sulla base della destinazione urbanistica contenuta nelle tavole del P.R.G in vigore ed eventualmente in quello adottato.

MODALITA' DI VALUTAZIONE

Premesso che conferire un valore di mercato alle aree ai fini della quantificazione del tributo non è una semplice operazione stante le caratteristiche intrinseche e estrinseche molto differenziate dei beni anche in relazione alla complessa situazione morfologico - geografica del territorio comunale.

Mentre per i fabbricati ed i terreni agricoli la base imponibile deriva del mero calcolo matematico sulla rendita catastale e/o reddito dominicale, e quindi in base a dati certi, per le aree fabbricabili invece, ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.P. 14/2014 il valore è costituito da quello "venale in comune commercio" e deve determinare parametri e criteri, riferibili comunque all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/1992 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 caratteristiche analoghe.

Questo comporta una valutazione puntuale per ogni particella fondiaria inclusa nel piano di fabbrica.

Alla luce di quanto sopra risulta opportuno che l'Amministrazione si doti di uno strumento facile e certo per determinare il valore delle aree edificabili prendendo come riferimento quantomeno l'effettivo valore che l'Amministrazione pagherebbe al contribuente in caso di esproprio.

Per la definizione dei valori venali delle aree è stata fatta una valutazione riferita ai valori di mercato riscontrati in compravendite o dichiarazioni di successioni recenti.

E' opportuno specificare che per "centro, Seignano e frazioni lungo la S.P. 71" è da intendere tutte le aree interne e circostanti alle frazioni di: SEVIGNANO, PIAZZO, SCANCIO, STEDRO, SABION, LUCH, SALETTO, CASAL e PARLO. Per "altre frazioni" si intendono tutte quelle non enunciate sopra, ossia: QUARAS, GRESTA, GAGGIO, TEAIO, VALCAVA, CALONEGHI e ALTRE LOCALITA'.

Gli indici, definiti per le diverse zone del P.R.G. si riferiscono alle aree edificabili libere, a quelle in corso di edificazione nonché a quelle già edificate qualora siano sottoposte ad interventi di demolizione, di recupero o di ristrutturazione.

Va anche ricordato che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di intervento di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lettere c), d), e), f) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", la base imponibile è costituita dal valore dell'area considerata fabbricabile senza computare il valore del fabbricato oggetto dell'intervento (art.5 comma 6 del D.Lgs. 504/92).

VALUTAZIONE E SUDDIVISIONE DELLE AREE

AREA 1	comprende le aree ubicate all'interno dei centri storici	
	Frazioni centro – Sevignano e lungo S.P. 71.....	Euro 70,00
	Altre Frazioni.....	Euro 60,00
AREA 2	comprende le zone B2 – B3 ovvero zone individuate dal P.R.G. per insediamenti abitativi	
	Frazioni centro – Sevignano e lungo S.P. 71.....	Euro 110,00
	Altre Frazioni.....	Euro 86,00
AREA 3	comprende le zone B1 - C1 – C2 – C3 – G1 ovvero insediamenti abitativi (con vincolo di lottizzazione) e alberghiere.	
	Frazioni centro – Sevignano e lungo S.P. 71.....	Euro 87,00
	Altre Frazioni.....	Euro 67,00
AREA 4	comprende le zone D1 – D2 – D3 – D4 del P.R.G. ovvero aree produttive, commerciali, zone estrattive e di lavorazione, recupero produttivo estrattiva dismessa.	
	Sono inoltre incluse le zone F1 – F2 – F3 – F6 – F7 individuate dal P.R.G. come attrezzature e servizi pubblici, verde pubblico, attrezzature ed impianti sportivi, parcheggi.	
	Frazioni centro – Sevignano e lungo S.P. 71.....	Euro 51,00
	Altre Frazioni.....	Euro 45,00

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA
DEMOLIZIONE DI FABBRICATO, INTERVENTI DI RECUPERO

(art. 3 comma 1 lettere c), d), e), f) DPR 380/2001)

Ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92 in caso di utilizzo edificatorio dell'area, derivante da demolizione di fabbricato o da interventi di recupero – DPR 380/2001 art.3 c. 1 lett. c), d), e), f) – la base imponibile è costituita dal valore dell'area determinata per le rispettive zone di appartenenza.

Ai fini del calcolo l'area edificabile viene fatta coincidere con quella del sedime dell'edificio in questione moltiplicando per il numero di piani interessate ai lavori.

RIDUZIONI

Risultano numerosi i casi di aree fabbricabili aventi superficie inferiore al lotto minimo (sfridi) oppure pertinenziali destinate in modo durevole a servizio del bene principale (ad esempio: strada d'accesso, orti, giardini) o altri casi simili, che sicuramente meritano attenzione e diversa valutazione rispetto ad un "lotto edificabile".

Si ritiene che debbano essere differenziate anche le aree residenziali con l'obbligo di lottizzazione, nonché le aree aventi una conformazione non consona per l'edificazione immediata se non dopo convenzioni con terreni limitrofi.

Si ritiene inoltre opportuno applicare riduzioni per le zone gravate da vincolo di inedificabilità o che la medesima sia riservata esclusivamente ad Enti.

AREE PERTINENZIALI EDIFICIO E AREA CON SUPERFICIE INFERIORE AL LOTTO MINIMO

Le aree aventi specifica particella fondiaria catastale, o diverse particelle fondiarie facenti parti di un corpo unico, pur essendo pertinenze in quanto orto, giardino, cortile, non sono soggette al tributo qualora siano di superficie inferiore a 100 mq.

AREA DI RISPETTO CIMITERIALE, DEPURATORE E DEI CORSI D'ACQUA

Si propone la riduzione del 100% dell'imposta per le aree in fasce di rispetto cimiteriale, dei depuratori e dei corsi d'acqua in quanto vige vincolo di inedificabilità.

AREE CON CONFORMAZIONE PARTICOLARE O SFRIDI

Esistono aree che pur avendo superficie superiore al lotto minimo previsto dal P.R.G. hanno conformazione particolare (poca larghezza, grande lunghezza) che non consente l'immediata edificabilità, dato che il P.R.G. impone il rispetto delle distanze da confini, strade, etc.

In tali fattispecie si ritiene di applicare una riduzione del 20% sul valore unitario di zona.

AREE SOGGETTE A LOTTIZZAZIONE

Nel P.R.G. sono previste aree residenziali aventi l'obbligo di lottizzazione. Si ritiene che le aree soggette a tale vincolo abbiano un valore ridotto rispetto ad un'area residenziale "libera" in quanto solo dopo accordi fra i proprietari e l'espletamento della pratica di lottizzazione divengono di fatto edificabili. Sicuramente le spese per l'urbanizzazione dei fondi risultano di gran lunga maggiori rispetto ad un'area senza obbligo di lottizzazione. Bisogna però tener presente che in caso di lottizzazione possono essere aumentati gli indici di fabbricabilità e vi possono essere delle esenzioni parziali degli oneri di concessione.

Si ritiene opportuno applicare una riduzione del 20% alle aree ricadenti entro il perimetro di lottizzazione.

AREE SOGGETTE AD ATTIVITA' ESTRATTIVA E LAVORAZIONE

Per le aree che risultano incluse nel Piano Provinciale di utilizzazione sostanze minerali di cui alla L.P. n. 6/80 e s.m. e recepite nel Programma Pluriennale di Attuazione a scala comunale di cui all'art. 6 della predetta legge che per la loro conformazione morfologica possono essere utilizzate solo ai fini dello sfruttamento del giacimento e per le quali è escluso di fatto ogni possibile utilizzo edificatorio anche in forma provvisoria si ritiene di applicare una riduzione del 100%.