

UFFICIO TRIBUTI E UFFICIO TECNICO

COMUNE DI PORTE DI RENDENA

12 - 2025 - Delibere di Giunta - Allegato Utente 1 (A01)

Porte di Rendena, lì 21 gennaio 2025.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2025 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IMIS

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), stabilisce che la Giunta comunale deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi dell'art. 5 c. 5 del D.Lvo 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.

Con precedente deliberazione della Giunta comunale n. 7 dd. 18/01/2017 avente per oggetto: *"Attuazione art. 6 comma 6 della L.P. 14/2014 – determinazione dei valori in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'ufficio tributi dal periodo d'imposta 2017"* è stato deliberato di:

- di approvare il documento dd. 18.01.2017 predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio tecnico e allegato quale parte integrante e sostanziale alla stessa deliberazione, quale strumento attuativo dell'articolo 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e dell'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS dal periodo d'imposta 2017;
- di adottare il documento di cui al precedente punto quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IMIS dovuta per aree edificabili, secondo quanto meglio espresso in premessa, stabilendo che la predetta struttura ne segua le indicazioni durante la propria attività relativamente dal periodo d'imposta 2017 per le finalità (accertamento precompilati) individuate in premessa;

Con successiva deliberazione della Giunta comunale n. 47 dd. 30/03/2022 avente per oggetto: *"Attuazione art. 6 comma 6 della L.P. 14/2014 – determinazione del valore in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili dei fabbricati categoria catastale F2 (ruderi ricostruibili) per l'attività dell'ufficio tributi dal periodo di imposta 2022."* è stato approvato il valore dell'area di sedime in €. 110,00 a mq. dal periodo d'imposta 2022, in attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 5 della L.P. n. 22/2021 che ha modificato la formulazione dell'art. 6 comma 3 lettera a) della L.P. n. 14/2014 (disciplina dell'IM.I.S) come segue:

- a) *i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/2, F/3 e F/4, in attesa dell'accatastamento definitivo;*

introducendo, a partire dall'anno 2022, la categoria catastale F/2 tra le fattispecie imponibili di fabbricati assimilati ad area edificabile ai fini dell'applicazione dell'imposta, aggiungendola alle previgenti tipologie F/3 ed F/4 già assimilate ad area edificale fin dal 2015;

Vista la nota informativa della P.A.T. dd. 07/02/2022, pervenuta al protocollo comunale n. 693 dd. 08/02/2022, con all'oggetto: *"Fabbricati F2 assimilati ad area edificabile ai fini IM.I.S – interpretazione fattispecie particolari"*, dalla quale si evince che i fabbricati F2, F3 e F4 di cui all'art. 6 comma 3 lettera a) sono soggetti ad IM.I.S. come "aree edificabili" solo se posti in una previsione urbanistica derivante dal PRG che ne preveda una qualche possibilità edificatoria, nel rispetto dell'art. 6 comma 1;

Considerato pertanto di includere i fabbricati F2 nell'imposizione come "aree edificabili assimilate" limitatamente però a solo quelli che hanno possibilità edificatoria e che il PRG comunale vigente prevede come "ruderi ricostruibili";

Considerato che:

- alcuni criteri di riduzione stabiliti nel documento dd. 18/01/2017, allegato alla deliberazione n. 7 dd. 18/01/2017, erano previsti per ogni singolo territorio dei precedenti comuni di Villa Rendena, Darè e Vigo Rendena in conformità alle disposizioni vigenti ed inserite nei rispettivi PRG e/o PDF adottati, non avendo all'epoca un unico PRG comunale di Porte di Rendena;
- nel nuovo P.R.G. è previsto un unico importo unitario in merito all'indice di utilizzazione fondiaria che va da 0,36 mq/mq per le zone residenziali per prima casa a 0,45 mq/mq per le zone residenziali di completamento totalmente e/o parzialmente edificate e di espansione e pertanto non è più in essere la distinzione di tipologia di aree residenziali in base al parametro urbanistico con indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq, per la quale era previsto un valore di €. 134,00 a mq. e con indice di oltre 1,5 mc/mq. , per la quale era previsto un valore di €. 139,00;

Ritenuto necessario pertanto dare uniformità ai valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili dell'intero territorio del Comune di Porte di Rendena, per omogeneità geografiche e di mercato dello stesso e in ottemperanza alle disposizioni previste dal nuovo PRG del Comune di Porte di Rendena approvato il 04/09/2020 con Delibera della Giunta Provinciale n°1315;

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni (ai fini I.C.I., IMUP e IMIS) si è potuto constatare che la metodologia utilizzata ha dato risultati positivi, riuscendo a coniugare in modo sufficientemente semplice la necessità dell'applicazione dei valori di mercato con quella di poter valutare caso per caso le situazioni particolari. Anche i contribuenti hanno apprezzato lo strumento posto in essere dalle varie Amministrazioni, con conseguente semplificazione e chiarificazione del rapporto tributario ed impositivo tra cittadini e Amministrazione comunale.

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS, e quindi della determinazione del valore a mq. 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:

1. La metodologia e le fonti di cognizione.

Per quanto riguarda la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili sul territorio comunale si fa riferimento innanzitutto ai provvedimenti sopra citati e di seguito riportati:

- Delibera della Giunta comunale n. 7 dd. 18/01/2017;
- Delibera della Giunta comunale n. 47 dd. 30/03/2022.

Per motivi contabili e finanziari l'Amministrazione comunale ritiene opportuno e prioritario mantenere sostanzialmente inalterato il gettito complessivo relativo all'IMIS, pertanto seguendo questa indicazione, i valori proposti relativi sia alle diverse tipologie di aree che alle riduzioni consentite, sono mirati a garantire appunto questo obiettivo di invarianza dell'entrata complessiva.

Con il nuovo PRG che regola l'intero territorio comunale è stato possibile uniformare le casistiche previste, soprattutto in termini di riduzioni consentite, pertanto tali valori sono stati previsti in modo dettagliato nel rispetto dello strumento urbanistico vigente.

Nel corso dell'ultimo anno non sono intervenuti grandi cambiamenti al valore di mercato dei terreni edificabili. Questo fatto è riscontrabile soprattutto per due fattori: il primo in merito al fatto che ci sono state poche compravendite riguardanti aree fabbricabili e il secondo relativo al perdurare della crisi economica che sta affliggendo da qualche anno il mercato immobiliare.

È stato previsto un unico importo unitario in merito all'indice di utilizzazione fondiaria che va da 0,36 mq/mq per le zone residenziali per prima casa a 0,45 mq/mq per le zone residenziali di completamento

totalmente e/o parzialmente edificate e di espansione, uniformando i precedenti valori rispettivamente di €. 134,00 ed €. 139,00 in un unico valore di €. 135,00 che permette la sostanziale invarianza del gettito;

Le destinazioni urbanistiche pertanto vengono complessivamente qui riassunte:

- aree residenziali;
 - aree produttive del settore secondario, artigianali, commerciali e terziarie e aree per campeggio;
 - zone agricole intensive, qualora venga utilizzata la residua potenzialità edificatoria;
 - fabbricati censiti in catasto in categoria F/3 e F/4.
 - aree di sedime dei fabbricati censiti in categoria F/2 – ruderi ricostruibili.
- Tenuto conto di questi aspetti viene così aggiornata la tabella contenente le tipologie di aree fabbricabili.

2. I parametri e criteri di riduzione dei valori:

In riferimento all'articolo 5 comma 5 del D.Lvo n. 504/1992 (ICI/IMUP) come richiamati dall'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014, confermando le scelte già adottate in passato, si stabilisce che i valori aggiornati che saranno contenuti nella tabella potranno essere ribassati in modo percentuale in cinque casi specifici:

- il primo quando ci si troverà in presenza di lotti privi di viabilità di accesso e/o interclusi;
- il secondo quando ci si troverà in presenza di lotti irregolari, non autonomamente utilizzabili e con larghezza massima inferiore a ml. 16,00;
- il terzo quando ci si troverà in presenza di zone soggette a Piano di Lottizzazione, qualora non ancora deliberate;
- il quarto quando ci si troverà in presenza di lotti con superficie inferiore al lotto minimo, così come individuato dal PRG vigente, nei quali il mancato raggiungimento di questo parametro non consente edificazione.

Le riduzioni previste sono cumulabili fra loro ma non possono superare il limite massimo complessivo del 50%.

La riduzione non viene applicata qualora si tratti di lotti contigui del medesimo proprietario, o di proprietà di coniugi, parenti e/o affini di 1° grado, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo. Gli abbattimenti, di cui sopra, non si applicano in caso di intervento edilizio su edificio, fabbricati censiti in F/2, F/3 ed F/4.

3. Situazioni particolari:

Per quanto riguarda questo aspetto, si può rilevare come sul territorio comunale di Porte di Rendena non sussistano casi particolarissimi di valori per determinate fattispecie, ovvero elementi urbanistici o storici che consigliano diverse destinazioni urbanistiche e/o territoriali, ovvero criteri particolari non standardizzabili rispetto ai punti 1 e 2.

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.

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
EDILIZIA e URBANISTICA**

Geom. Massimo Pradini
Firmato digitalmente

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS

Rag. Stefano Ongari
Firmato digitalmente

COMUNE DI PORTE DI RENDENA - VALORI AREE EDIFICABILI IMIS 2025		
DESTINAZIONE URBANISTICA		UNICA ZONA TERRITORIALE
<u>AREE RESIDENZIALI</u> con indice di utilizzazione fondiaria da 0,36 a <u>0,45 mq/mq</u> (completamento tot/parz edificate, di espansione, per prima casa)		€/mq. 135,00
<u>AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE E AREE PER CAMPEGGIO</u>		€/mq. 70,00
<u>ZONE AGRICOLE</u> (qualora venga utilizzata la residua potenzialità edificatoria)		€/mq. 30,00
<u>FABBRICATI CENSITI IN CATASTO IN CATEGORIA F/3</u> (unità in corso di costruzione) ed F/4 (unità in corso di definizione)		€/mq. 135,00
<u>AREA DI SEDIME FABBRICATI CENSITI IN CATASTO IN CATEGORIA F/2</u> (unità immobiliari danneggiate o distrutte, collabenti) limitatamente a quelli con possibilità edificatoria e che il PRG comunale prevede come "ruderì ricostruibili"		€/mq. 110,00
CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI		
DESCRIZIONE		% RIDUZIONE
<u>Lotti privi di viabilità di accesso e/o interclusi</u>		40%
<u>Lotti irregolari</u> (trattasi di lotti non autonomamente utilizzabili e con larghezza massima inferiore a ml. 16,00)		25%
<u>Soggette a Piano di Lottizzazione</u> (tale riduzione non si applica in presenza di deliberazione di adozione dei piani di lottizzazione, anche se non ancora convenzionati).		20%
<u>LOTTO CON SUPERFICIE INFERIORE AL LOTTO MINIMO PREVISTO DAL PRG VIGENTE DI PORTE DI RENDENA:</u>		30%
Si specifica che tali riduzioni non possono comunque superare il 50% complessivo. La riduzione non viene applicata qualora si tratti di lotti contigui del medesimo proprietario, o di proprietà di coniugi, parenti e/o affini di 1° grado, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo. Gli abbattimenti, di cui sopra, non si applicano in caso di intervento edilizio su edificio, fabbricati censiti in F/2, F/3 ed F/4.		