



**COMUNE DI ALA**  
PROVINCIA DI TRENTO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 138**  
**della GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO:** Determinazione ai sensi dell'art. 6 comma 6 della Legge provinciale n. 14/2014 e ss.mm., dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'IM.I.S. Decorrenza 01/01/2024

L'anno duemilaventitre addì diciannove del mese di dicembre alle ore 10:00 presso la sala riunioni, a seguito di convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita la giunta comunale nelle persone dei signori:

|                   |              |          |
|-------------------|--------------|----------|
| LORENZINI LUIGINO | Vice Sindaco | Presente |
| GATTI STEFANO     | Assessore    | Assente  |
| SAIANI GIANNI     | Assessore    | Presente |
| SPEZIOSI MICHELA  | Assessore    | Presente |
| APRONE FRANCESCA  | Assessore    | Presente |
|                   |              |          |

Presiede: Il vice sindaco, Lorenzini Luigino

Assiste: Il segretario generale, Brunelli Maria Flavia

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il sig. LUIGINO LORENZINI nella sua qualità di vice sindaco assunta la presidenza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

**OGGETTO:** Determinazione ai sensi dell'art. 6 comma 6 della Legge provinciale n. 14/2014 e ss.mm., dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'IM.I.S. Decorrenza 01/01/2024.

Relazione.

L'articolo 6 della legge provinciale 30 dicembre 2014 n. 14, e successive integrazioni e modificazioni, istitutiva dell'imposta immobiliare semplice (IM.I.S.), detta la disciplina per la definizione e il calcolo dell'imposta per le aree edificabili.

Il regolamento in materia, approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 24 del 12 marzo 2015, come da ultimo modificato con deliberazione consiliare n. 1 del 15 febbraio 2023, all'articolo 2, stabilisce che la giunta comunale, al fine di agevolare l'assolvimento dell'obbligo tributario da parte del contribuente, di orientare l'attività di accertamento del competente ufficio e nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso, determina periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, tenuto conto dei parametri e criteri stabiliti dal comma 6 dell'art. 6 della legge provinciale 14/2014.

Con deliberazione n. 24 di 26 aprile 2016 il consiglio comunale, in attuazione del disposto del richiamato art. 6 comma 6, aveva provveduto a fissare i valori venali delle aree edificabili ai fini IM.I.S., tutt'ora vigenti.

Le norme di attuazione della variante generale al piano regolatore generale, approvata dalla giunta provinciale con deliberazione n. 787 di data 11 giugno 2020 ed entrata in vigore il 19 giugno 2020, ha recepito quanto disposto dall'art. 104 comma 2bis del regolamento urbanistico-edilizio, approvato con decreto di data 19 maggio 2017 del presidente della giunta provinciale n. 8-61/leg, che testualmente dispone: *"con la variante al PRG di cui al comma 2, i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriale sono convertiti in superficie utile netta e l'altezza degli edifici, per le aree prevalentemente destinate alla residenza, è definita in numero di piani."*

La determinazione dei valori approvati con la citata deliberazione consiliare n. 24/2016, è stata effettuata con riferimento ad indici di edificabilità legati ai volumi realizzabili (mc/mq).

L'andamento del mercato immobiliare, nell'ultimo quinquennio, ha visto una contrazione dei volumi e una sostanziale invarianza dei valori di compravendita rispetto a quelli posti a base della determinazione dei valori di cui alla deliberazione n. 24/2016, come rilevato dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'analisi effettuata congiuntamente dal servizio tributi e dal servizio tecnico-urbanistico del comune, si è ritenuta quindi la necessità di modificare le tabelle degli indici indicati nella deliberazione consiliare n. 24/2016, trasformandoli nei nuovi indici introdotti nelle norme di attuazione della variante al P.r.g. entrata in vigore il 19 giugno 2020, mantenendo sostanzialmente invariati i valori di mercato fissati con la deliberazione stessa e di prevedere valori per fattispecie non previste nella citata deliberazione 24/2016, ed infine una nuova formulazione delle ipotesi di riduzione dei valori.

Nell'allegato A) alla presente deliberazione "determinazione dei valori venali delle aree edificabili ai fini dell'IM.I.S.", predisposto dai servizi sopraindicati, sono indicati i valori, i criteri e le riduzioni da applicare alle aree edificabili ai fini del tributo;

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Richiamata la premessa;

richiamata la legge provinciale 30/12/2014 n. 14 e ss.mm., istitutiva dell'imposta immobiliare semplice (IM.I.S.), ed in particolare i seguenti commi dell'art. 6:

- comma 1, dove è stabilito che *“ai fini dell'applicazione dell'IMIS per area edificabile si intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per scopo edificatorio si 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. Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile anche di unità edilizia definibile o definita altro fabbricato.”*
- comma 4 che stabilisce che 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 D.leg.vo 504/1992.”*
- 1. comma 6, che stabilisce 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'art. 5, comma 5 del D.leg.vo 504/1992, per la valutazione delle singole posizioni in sede di accertamento o di accertamento con adesione. La determinazione dei valori e 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”.*

Richiamato l'art. 5, comma 5, del D.leg.vo 504/1992 laddove è stabilito che, *“ per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:*

- a. alla zona territoriale di ubicazione,*
- b. all'indice di edificabilità;*
- c. alla destinazione d'uso consentita;*
- d. agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;*
- e. ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”*

visti i valori di compravendita rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al comune di Ala per gli anni 2022 e 2023, dai quali emerge una sostanziale invarianza rispetto a quello posti a base della determinazione dei valori approvati con la citata deliberazione consiliare n. 24/2016;

ritenuta la necessità di adeguare i valori di riferimento fissati con deliberazione consiliare n. 24/2016, ai nuovi indici urbanistici definiti nelle norme di attuazione della variante generale al piano regolatore generale, approvata dalla giunta provinciale con deliberazione n. 787 di data 11 giugno 2020 e di determinare le fattispecie e le relative percentuali di riduzione del valore delle aree;

richiamato lo schema dei valori delle aree edificabili ai fini dell'Imposta immobiliare semplice, predisposto - in conformità all'art. 6 comma 6 della legge provinciale n. 14/2014 - congiuntamente dal servizio tributi e dal servizio tecnico-urbanistico del Comune ed allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (Allegato A), dove sono indicati i criteri, i parametri per la determinazione del valore di riferimento per aree omogenee, i valori delle aree e le fattispecie alle quali applicare la riduzione dei valori stessi, da applicare ai fini IM.I.S.;

vista la L.p. 30 dicembre 2014 n. 14 e ss.mm.;

visto il decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

visto il regolamento "IM.I.S." da ultimo modificato con deliberazione consiliare n. 1 di data 15 febbraio 2023 ed in particolare il comma 1 dell'art. 2, con riferimento alla competenza della giunta comunale in ordine alla determinazione dei valori e dei parametri delle aree edificabili ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento;

visti:

- il codice degli enti locali della regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;
- la L.p. 9 dicembre 2015 n. 18 "modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al D.lgs. 118/2011 e s.m. (disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della L. 5.5.2009 n. 42)";
- il D.lgs. 267/2000 (testo unico enti locali) e s.m.;
- lo statuto comunale, approvato con delibera del consiglio comunale n. 40 di data 13 novembre 2018 ed entrato in vigore in data 23 dicembre 2018;
- il regolamento di contabilità, approvato con delibera del consiglio comunale n. 49 di data 29 novembre 2018 ed entrato in vigore in data 15 dicembre 2018;
- il regolamento comunale sui controlli interni, approvato con delibera del consiglio comunale n. 7 di data 30 gennaio 2018 ed entrato in vigore in data 26 febbraio 2018;
- il regolamento organico del personale dipendente sulle procedure di assunzione e di organizzazione degli uffici e servizi, approvato con delibera del consiglio comunale n. 52 di data 29 novembre 2018 ed entrato in vigore in data 15 dicembre 2018;
- la deliberazione del consiglio comunale n. 3 di data 15 febbraio 2023, immediatamente eseguibile, con la quale sono stati approvati la nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (D.u.p.) per il triennio 2023-2025 e il bilancio previsionale finanziario per il triennio 2023-2025, del Piano degli indicatori e della Nota Integrativa 2023-2025;
- la deliberazione della giunta comunale n. 12 di data 15 febbraio 2023, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il P.e.g. (piano esecutivo di gestione) per il triennio finanziario 2023-2025, ai sensi dell'art. 169 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.;
- la deliberazione della giunta comunale n. 23 del 14 marzo 2023, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il piano integrato di attività e organizzazione (P.i.a.o.) 2023-2025, modificato con deliberazione della giunta comunale n. 62 del 30 maggio 2023, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto: "Piano integrato di attività e organizzazione (P.i.a.o.) 2023-2025. Primo aggiornamento 2023;

considerato che, in esecuzione della L.p. 9 dicembre 2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.lgs. 118/2011 e s.m. e in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

visti i decreti sindacali di nomina dei responsabili di area e di servizio.

visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 185 del codice degli enti locali della regione autonoma Trentino-Alto Adige, sulla proposta di adozione della presente deliberazione:

- dai responsabili dell'area tecnica e del servizio tributi in ordine alla regolarità tecnica, con attestazione della regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;
- dal responsabile del servizio finanziario, in ordine alla regolarità contabile, con attestazione della copertura finanziaria di cui all'art. 153, comma 5 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'art. 53 del codice degli enti locali della regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e del piano esecutivo di gestione;

ad unanimità di voti favorevoli espressi per alzata di mano;

## **DELIBERA**

1. di approvare i parametri ed i valori venali delle aree edificabili ai fini IM.I.S., contenuti nell'allegato A), allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che gli stessi trovano applicazione con decorrenza dal 1<sup>a</sup> gennaio 2024 e che dalla stessa data cessano di aver applicazione i criteri e valori fissati con deliberazione consiliare n° 24 di data 26 aprile 2016;
3. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva al termine della pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 3, del codice degli enti locali della regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 ;
4. di dare atto che la presente deliberazione va comunicata ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 183, comma 2, del codice degli enti locali della regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;
5. di dare atto, ai sensi dell'articolo 4 della L.p. 30 novembre 1992 n. 23 e ss.mm., che contro il presente provvedimento, ferma restando la possibilità di adire la competente autorità giurisdizionale a seconda dei vizi sollevati, sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - a) opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del codice degli enti locali della regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2; alternativamente:
  - b) ricorso giurisdizionale al T.r.g.a. di Trento entro 60 giorni, ai sensi degli articoli 5 e 29 del D.lgs 2 luglio 2010, n. 104;
  - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.p.r. 24 novembre 1971, n. 1199.

Il responsabile del servizio proponente provvederà all'esecuzione del presente provvedimento.

Proposta n. 220 dei Area Finanziaria  
Istruita da Elisabetta Forchini

---

Alla presente deliberazione sono allegati:

- pareri in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile.

## **ALLEGATI**

- ALLEGATO A) DELIBERAZIONE DETERMINAZIONE VALORI VENALI AREE EDIFICABILI AI FINI IM.I.S.  
(impronta: 50153ADDD56D03212F7D24E7431658D3E3A53867D45AF36476FE7B408755E7EC)  
- PARERE REGOLARITA TECNICA STU (impronta:  
CD66F37225F26815916E7A505968C46F6FF5220A2BC23B254DE5B29EB83ABF99)

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

Il vice sindaco, Lorenzini Luigino

Il segretario generale, Brunelli Maria Flavia

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa**

---

**ALLEGATO A) alla deliberazione della Giunta Comunale n. 138 di data 19 dicembre 2023**

**DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IM.I.S.**

*(art.6 comma 6 L.P. 14/2014 – art. 2 comma 1 Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IM.I.S)*

**Relazione**

L'art. 6, comma 1) della L.P. 30 dicembre 2014 n. 14 e ss.mm. disciplina il concetto di "area edificabile" ai fini dell'applicazione dell'Imposta immobiliare semplice (IM.I.S.) stabilendo espressamente che *"per area edificabile si 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. Sono esclusi dalla definizione di area edificabile a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati. Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice civile, anche di unità edilizia definibile o definita come altro fabbricato"*.

Con deliberazione 24 del 26 aprile 2016 il Consiglio Comunale, in adempimento al disposto dell'articolo 6 comma 6 della Legge 14/2014 ha approvato i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IM.I.S., applicati a decorrere dal 1° gennaio 2016 e tuttora vigenti.

La Variante di adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, che costituisce adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con decreto del Presidente della provincia 19 maggio 2017 n. 8-61/leg e ss.mm. - ai sensi di quanto disposto dall'articolo 104 commi 2bis e 3 del medesimo regolamento, in materia di conversione degli indici urbanistici, è stata recepita nelle Norme di Attuazione della Variante generale al Piano Regolatore Generale, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 787 di data 11 giugno 2020 ed entrata in vigore il 19 giugno 2020.

La determinazione dei valori approvati con la citata deliberazione consiliare n. 24/2016 è stata effettuata con riferimento ad indici di edificabilità legati ai volumi realizzabili (mc/mq), mentre il sopracitato art. 104 del Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 8/2017 ha modificato il metodo di calcolo del volume urbanistico (Vt), computandolo in base delle superfici utili nette (SUN) ed alle altezze utili dei singoli piani.

Negli anni successivi al 2016 il mercato immobiliare ha registrato una significativa contrazione dei volumi di compravendita delle aree edificabili, situazione aggravata dalla fase di emergenza pandemica.

Considerata quindi la sostanziale invarianza della situazione del mercato immobiliare, si ritiene che i valori fissati con la richiamata deliberazione consiliare 24/2016 possano essere in linea di massima riconfermati, non ritenendo opportuno un aumento degli stessi in questa fase economica, mentre si ritiene opportuno l'adeguamento della tabella degli indici urbanistici introdotti dal D.P.G.P. 8/2017.

Considerate infine le diverse particolarità che caratterizzano il territorio urbano, vengono riformulate le tabelle di riferimento per l'applicazione di eventuali riduzioni, rispondendo in modo più equo e omogeneo alle diverse realtà che costituiscono il territorio del comune di Ala.

La presente relazione ha pertanto lo scopo di determinare il valore di mercato delle aree edificabili ai fini IM.I.S. a valere dall'anno d'imposta 2024 avuto riguardo ai seguenti parametri:

- zona territoriale di ubicazione
- indici di edificabilità
- destinazione d'uso consentita
- prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi caratteristiche analoghe.

Rientra nell'ambito di applicazione dell'imposta durante il tempo dell'edificazione comunque posta in essere a qualsiasi fine edilizio, il terreno con qualsiasi destinazione urbanistica, anche esclusa dalla definizione di "area edificabile".

**METODOLOGIA DI CALCOLO DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**

Viene confermata la suddivisione in zone già prevista nella citata deliberazione 24/2016, alle quali corrispondono diversi valori di mercato:

| <b>ZONA</b> |                                                                              | <b>diminuzione %<br/>rispetto ad A</b> | <b>Va (euro/mq)</b> |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| A           | Ala                                                                          | —                                      | € 322,00            |
| B           | Pilcante, S. Margherita, Serravalle                                          | 20%                                    | € 258,00            |
| C           | Chizzola, S.Lucia, S. Cecilia, Villetta; Marani e frazioni limitrofe         | 27%                                    | € 235,00            |
| D           | Sdruzzinà, Brustolotti, Muravalle, Ronchi e frazioni limitrofe, Sega di Ala. | 40%                                    | € 193,00            |

I valori sottoindicati, suddivisi per destinazione d'uso, sono determinati considerando gli indici urbanistici previsti nelle Norme di Attuazione della "Variante 2019 al Piano Regolatore Generale del Comune di Ala", approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 787 di data 11 giugno 2020, entrata in vigore in data 19 giugno 2020, con riferimento ai valori medi di mercato:

**Aree edificabili residenziali di completamento e di nuova espansione**

|                                                                                                    |                                                      | <b>Aree di completamento<br/>art. 37 Norme Attuazione<br/>PRG</b> | <b>Aree di nuova espansione<br/>art. 38 Norme Attuazione<br/>PRG</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONA</b>                                                                                        | <b>Indice utilizzazione<br/>fondiaria (Uf) mq/mq</b> | <b>Valore massimo €/mq.</b>                                       | <b>Valore massimo<br/>€/mq.</b>                                      |
| <b>A) Ala</b>                                                                                      | 0,81                                                 | € 322,00                                                          | € 298,00                                                             |
|                                                                                                    | 0,67                                                 | € 310,00                                                          | € 287,00                                                             |
|                                                                                                    | 0,54                                                 | € 234,00                                                          | € 211,00                                                             |
|                                                                                                    | Inf. 0,54                                            | € 158,00                                                          | € 135,00                                                             |
| <b>B) Pilcante - Santa<br/>Margherita, Serravalle</b>                                              | 0,81                                                 | € 258,00                                                          | € 238,00                                                             |
|                                                                                                    | 0,67                                                 | € 248,00                                                          | € 228,00                                                             |
|                                                                                                    | 0,54                                                 | € 185,00                                                          | € 165,00                                                             |
|                                                                                                    | inf. 0,54                                            | € 131,00                                                          | € 112,00                                                             |
| <b>C) Chizzola, S.Lucia, S.<br/>Cecilia e Villetta, Marani e<br/>frazioni limitrofe</b>            | 0,81                                                 | € 235,00                                                          | € 217,00                                                             |
|                                                                                                    | 0,67                                                 | € 212,00                                                          | € 194,00                                                             |
|                                                                                                    | 0,54                                                 | € 167,00                                                          | € 149,00                                                             |
|                                                                                                    | inf. 0,54                                            | € 122,00                                                          | € 104,00                                                             |
| <b>D) Sdruzzinà, Brustolotti,<br/>Muravalle, Ronchi e<br/>frazioni limitrofe, Sega di<br/>Ala.</b> | 0,81                                                 | € 193,00                                                          | € 178,00                                                             |
|                                                                                                    | 0,67                                                 | € 186,00                                                          | € 171,00                                                             |
|                                                                                                    | 0,54                                                 | € 136,00                                                          | € 121,00                                                             |
|                                                                                                    | inf. 0,54                                            | € 102,00                                                          | € 87,00                                                              |

**Aree edificabili residenziali consolidate – Art. 36 Norme di attuazione PRG**

Trattasi di aree nelle quali, a norma del vigente Piano Regolatore generale, è consentita la nuova edificazione solo come quota in ampliamento, rispetto agli edifici esistenti. Considerata la definizione di area edificabile ai fini dell'IM.IS., tali aree risultano soggette ad eccezione di quelle confinanti esclusivamente con particelle fondiari non edificabili, o aventi medesime caratteristiche e quindi, di fatto, prive di capacità edificatoria.

Considerando quanto sopra, i valori sono fissati nella misura indicata nella tabella sottostante:

| <b>ZONA</b>                                                                            | <b>Indice utilizzazione<br/>fondiaria<br/>(Uf) mq/mq</b> | <b>Valore massimo<br/>€/mq.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>A) Ala</b>                                                                          | 0,54                                                     | € 234,00                        |
| <b>B) Pilcante - Santa Margherita, Serravalle</b>                                      |                                                          | € 185,00                        |
| <b>C) Chizzola, S.Lucia, S. Cecilia e Villetta, Marani e frazioni limitrofe</b>        |                                                          | € 167,00                        |
| <b>D) Sdruzzinà, Brustolotti, Muravalle, Ronchi e frazioni limitrofe, Segà di Ala.</b> |                                                          | € 136,00                        |

Tali valori corrispondono alla potenzialità edificatoria prevista sulla base degli indici di cui all'art. 36 c. 4 delle Norme di attuazione del P.R.G.. Nel caso di aree con indice di cartiglio maggiore, i valori applicabili sono quelli indicati nella tabella "Aree residenziali di completamento".

**Fabbricati in corso di ristrutturazione o censiti nelle categorie catastali F/3 - F/4 - F/2**

**- FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE:**

In ogni caso di intervento di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e demolizione con ricostruzione di un edificio esistente, il valore dell'area è determinato con riferimento al valore unitario individuato, moltiplicato per la superficie del sedime dell'unità immobiliare del fabbricato espressa in metri quadrati.

Le seguenti tipologie di unità immobiliari censite in Catasto, in attesa di rendita catastale definitiva nelle seguenti categorie, sono assimilate ad area edificabile:

**- F/3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE:**

Viene considerata come area fabbricabile libera da costruzione e la base imponibile è determinata con riferimento ai valori unitari al mq., individuati nelle tabelle specifiche per ogni zona, moltiplicati per la superficie utile lorda dell'intervento individuabile dal progetto specifico.

**- F/4 - UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE:**

Viene considerata come area fabbricabile libera da costruzione e la base imponibile è determinata con riferimento ai valori unitari al mq., individuati nelle tabelle specifiche per ogni zona, moltiplicati per la superficie utile lorda fino alla data di iscrizione della categoria catastale ed attribuzione di rendita.

Il valore di riferimento da utilizzare per le tipologie sopraindicate è pari a:

| <b>ZONA</b>                                                                             | <b>€/mq.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>A ) Ala</b>                                                                          | € 204,00     |
| <b>B ) Pilcante - Santa Margherita, Serravalle</b>                                      | € 160,00     |
| <b>C ) Chizzola, S.Lucia, S. Cecilia e Villetta, Marani e frazioni limitrofe</b>        | € 144,00     |
| <b>D ) Sdruzzinà, Brustolotti, Muravalle, Ronchi e frazioni limitrofe, Segà di Ala.</b> | € 117,00     |

**- F/2 - FABBRICATI DANNEGGIATI, DISTRUTTI, COLLABENTI:**

Trattasi di fabbricati iscritti in Catasto con rendita pari a € 0,00 (fabbricati danneggiati, distrutti, collabenti) che, a decorrere dall'anno d'imposta 2022, risultano inclusi tra i fabbricati assimilati ad area edificabile dall'art. 6 comma 3 della L.P. 14/2014.

Gli stessi sono soggetti all'imposta, se ricadenti in zone qualificate come edificabili dallo strumento urbanistico comunale. Considerata la tipologia di immobili, il valore al mq. da applicare alla superficie quale risultante nei certificati del Libro Fondiario, o negli elaborati grafici equipollenti in carenza di dati individuabili puntualmente, è stato fissato nella misura di circa il 40% del valore dei fabbricati censiti in categoria F3 - F4 e dei fabbricati in ristrutturazione.

| <b>ZONA</b>    | <b>€/mq.</b> |
|----------------|--------------|
| <b>A ) Ala</b> | € 82,00      |

|                                                                                         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>B ) Pilcante - Santa Margherita, Serravalle</b>                                      | € 64,00 |
| <b>C ) Chizzola, S.Lucia, S. Cecilia e Villetta, Marani e frazioni limitrofe</b>        | € 58,00 |
| <b>D ) Sdruzzinà, Brustolotti, Muravalle, Ronchi e frazioni limitrofe, Sega di Ala.</b> | € 45,00 |

**Aree produttive, artigianali e industriali**

Il valore di riferimento da utilizzare è pari a:

| <b>ZONA A</b> | <b>DESTINAZIONE D'USO</b>                                                                                             | <b>€/mq.</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Ala           | <b>Aree produttive (art. 42 e 43 Norme attuazione PRG)</b>                                                            | € 146,00     |
|               | <b>Aree per attività produttive del settore secondario a carattere multifunzionale (art. 44 Norme attuazione PRG)</b> | € 161,00     |
|               | <b>Aree commerciali (art. 45) e alberghiere (art. 46 Norme attuazione PRG)</b>                                        | € 176,00     |
|               | <b>Aree per attività estrattiva (art. 49 Norme attuazione PRG)</b>                                                    | € 22,00      |

| <b>ZONA B</b>                           | <b>DESTINAZIONE D'USO</b>                                                                                             | <b>€/mq.</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Pilcante, Serravalle e Santa Margherita | <b>Aree produttive (art. 42 e 43 Norme attuazione PRG)</b>                                                            | € 112,00     |
|                                         | <b>Aree per attività produttive del settore secondario a carattere multifunzionale (art. 44 Norme attuazione PRG)</b> | € 124,00     |
|                                         | <b>Aree commerciali (art. 45) e alberghiere (art. 46 Norme attuazione PRG)</b>                                        | € 136,00     |
|                                         | <b>Aree per attività estrattiva (art. 49 Norme attuazione PRG)</b>                                                    | € 17,00      |

| <b>ZONA C</b>                                                         | <b>DESTINAZIONE D'USO</b>                                                                                             | <b>€/mq.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Chizzola, S.Lucia, S. Cecilia e Villetta, Marani e frazioni limitrofe | <b>Aree produttive (art. 42 e 43 Norme attuazione PRG)</b>                                                            | € 99,00      |
|                                                                       | <b>Aree per attività produttive del settore secondario a carattere multifunzionale (art. 44 Norme attuazione PRG)</b> | € 111,00     |
|                                                                       | <b>Aree commerciali (art. 45) e alberghiere (art. 46 Norme attuazione PRG)</b>                                        | € 122,00     |
|                                                                       | <b>Aree per attività estrattiva (art. 49 Norme attuazione PRG)</b>                                                    | € 15,00      |

| <b>ZONA D</b>                                                                | <b>DESTINAZIONE D'USO</b>                                                                                             | <b>€/mq.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Sdruzzinà, Brustolotti, Muravalle, Ronchi e frazioni limitrofe, Sega di Ala. | <b>Aree produttive (art. 42 e 43 Norme attuazione PRG)</b>                                                            | € 64,00      |
|                                                                              | <b>Aree per attività produttive del settore secondario a carattere multifunzionale (art. 44 Norme attuazione PRG)</b> | € 82,00      |
|                                                                              | <b>Aree commerciali (art. 45) e alberghiere (art. 46 Norme attuazione PRG)</b>                                        | € 99,00      |
|                                                                              | <b>Aree per attività estrattiva (art. 49 Norme attuazione PRG)</b>                                                    | € 10,00      |

**Aree per attività estrattiva:**

- La fattispecie "area estrattiva" deve essere iscritta al Catasto edilizio urbano nella categoria catastale D/1 in quanto è considerata unità immobiliare anche l'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. Anche le aree destinate ad estrazione di materiali (cave) o di minerali (miniere) infatti, sono da ritenersi immobili che presentano autonomia funzionale e reddituale, a prescindere che su di esse vi siano fisicamente dei fabbricati.
- Le aree interessate, ricomprese nel piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali denominato "Piano Cave", ed individuate nel P.R.G. vigente, sono soggette all'autorizzazione (art. 7 L.P. 7/2006)

alla coltivazione di cava, rilasciata dal Comune nel cui territorio ricade l'area estrattiva interessata. Il rilascio di detta autorizzazione, iniziale o implementare successiva, consente la coltivazione della cava e quindi lo sfruttamento reddituale del terreno, determinandone anche gli ambiti di riferimento per l'accatastamento iniziale o di variazione.

- Qualora non sia intervenuto il classamento catastale iniziale o di variazione, nella categoria idonea, o per autonoma iniziativa del proprietario delle aree o per intervento del Comune ai sensi della L. 311/2004 art. 1 comma 336, dette aree, individuate dal "Piano Cave", sono soggette ad imposta quali "aree edificabili", sulla base dei criteri e dei valori del presente provvedimento.
- Considerata la realtà locale il valore delle stesse viene fissato nella misura massima di circa il 15% del valore delle aree produttive (art. 42 Norme attuazione PRG).
- Fino alla data di rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cui all'art. 7 della L.P. 7/2006, le aree comprese nel piano cave sono soggette ad IMIS secondo valori indicati nelle tabelle sopra richiamate, abbattuti dell'80%.

**Aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**

| <b>ZONA A – Ala</b>                                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>DESTINAZIONE D'USO</b>                                                                             | <b>€/mq.</b> |
| <b>Verde pubblico (art. 60 Norme di attuazione PRG)</b>                                               | € 35,00      |
| <b>Aree per attrezzature pubbliche e aree per i servizi privati (art. 58 Norme di attuazione PRG)</b> | € 35,00      |
| <b>Parcheggi pubblici (art. 61 Norme di attuazione PRG)</b>                                           | € 35,00      |

| <b>ZONA B - Pilcante - Santa Margherita, Serravalle</b>                                               |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>DESTINAZIONE D'USO</b>                                                                             | <b>€/mq.</b> |
| <b>Verde pubblico (art. 60 Norme di attuazione PRG)</b>                                               | € 27,00      |
| <b>Aree per attrezzature pubbliche e aree per i servizi privati (art. 58 Norme di attuazione PRG)</b> | € 27,00      |
| <b>Parcheggi pubblici (art. 61 Norme di attuazione PRG)</b>                                           | € 27,00      |

| <b>ZONA C: Chizzola, S.Lucia, S. Cecilia e Villetta, Marani e frazioni limitrofe</b>                  |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>DESTINAZIONE D'USO</b>                                                                             | <b>€/mq.</b> |
| <b>Verde pubblico (art. 60 Norme di attuazione PRG)</b>                                               | € 24,00      |
| <b>Aree per attrezzature pubbliche e aree per i servizi privati (art. 58 Norme di attuazione PRG)</b> | € 24,00      |
| <b>Parcheggi pubblici (art. 61 Norme di attuazione PRG)</b>                                           | € 24,00      |

| <b>ZONA D - Sdruzzinà, Brustolotti, Muravalle, Ronchi e frazioni limitrofe, Segà di Ala.</b>          |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>DESTINAZIONE D'USO</b>                                                                             | <b>€/mq.</b> |
| <b>Verde pubblico (art. 60 Norme di attuazione PRG)</b>                                               | € 20,00      |
| <b>Aree per attrezzature pubbliche e aree per i servizi privati (art. 58 Norme di attuazione PRG)</b> | € 20,00      |
| <b>Parcheggi pubblici (art. 61 Norme di attuazione PRG)</b>                                           | € 20,00      |

Sono considerate edificabili le aree preordinate all'esproprio che consentono la realizzazione di fabbricati o ampliamento di fabbricati destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale.

I valori di mercato sono determinati considerando quanto sopra.

**RIDUZIONI APPLICABILI AI VALORI DI TABELLA**

Considerando che gli ambiti geografici del territorio non sono stati analiticamente ripartiti, al fine di

individuare con maggior precisione il valore delle singole aree tenendo conto delle reali condizioni, vengono previste le seguenti riduzioni, che vanno ad incidere sui valori fissati in linea generale dalle tabelle.

### **Riduzione per fasce di rispetto**

Le fasce di rispetto sono quelle indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG alle quali si fa riferimento per la loro individuazione e determinazione in termini di superficie. Sulle stesse, di norma, è vietata ogni nuova edificazione, essendo invece ammissibile utilizzare la capacità edificatoria sull'area con destinazione omogenea.

|                                                                                                                                 | Percentuale di riduzione |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fascia di rispetto cimiteriale e stradale (per la parte ricadente della fascia)                                                 | 70%                      |
| Fascia di rispetto fluviale, ferroviaria, depuratore, discarica (per la parte ricadente della fascia)                           | 70%                      |
| Presenza di servitù di metanodotto/elettrodotta di linea (per la parte ricadente della fascia di asservimento indicata nel PRG) | 40%                      |

### **Lotto minimo**

Per le particelle fondiarie edificabili inferiori al lotto minimo, come definito nelle norme di attuazione del PRG agli articoli 36-37-38 per le aree residenziali e dagli articoli dal 42 al 46 per le aree destinate ad attività economica, confinanti su tutto il proprio perimetro con particelle fondiarie di proprietà di soggetti diversi da quelli delle particelle medesime, o comunque con particelle fondiarie aventi destinazione urbanistica non omogenea, salvo i casi previsti dalle norme di attuazione del PRG, si applica un abbattimento del 70% del valore fissato nella corrispondente tabella delle aree residenziali consolidate (art. 36 Norme di attuazione del PRG.)

### **Lotto intercluso**

Per le particelle fondiarie costituite da lotto intercluso, come definito dagli articoli 1051 comma 1 e 1052 c. 1 del Codice civile, si applica un abbattimento del 80% del valore fissato nella corrispondente tabella di destinazione d'uso.

### **Particolare conformazione e/o caratteristiche dell'area (da valutare nei singoli casi)**

Qualora l'area presenti una conformazione non regolare e/o caratteristiche non riconducibili a circostanze per le quali siano già previste riduzioni specifiche e la possibilità di edificazione risulti compromessa o limitata, si applica una riduzione nella misura del 40%, eventualmente cumulabile con altre riduzioni nel limite massimo dell'80%.

### **Aree con superficie utile netta (S.U.N.) parzialmente utilizzata o ceduta**

In presenza di aree con indice di edificabilità ridotto, a seguito di utilizzo o cessione di parte della volumetria o superficie utile netta (SUN), il valore dell'area sarà ridotto della percentuale corrispondente alla riduzione dell'indice. L'eventuale cessione e/o utilizzo della cubatura dell'area dovrà essere comprovato da idonea documentazione tecnica.

### **Piani di lottizzazione e piani attuativi pubblici**

Per le aree preordinate a Piani attuativi di iniziativa pubblica, il valore di mercato di riferimento è quello generale individuato sul territorio dalla destinazione urbanistica dell'area, ma vista l'aleatorietà del periodo che intercorre tra l'inserimento del piano all'atto di approvazione del PRG e il momento nel quale dell'effettiva approvazione del piano stesso, nonché l'incertezza della previsione urbanistica in tale periodo, si stabilisce un abbattimento del 80%. Detto abbattimento del valore è applicabile fino alla data di approvazione del piano o fino al permanere delle condizioni, non dipendenti dalla volontà dei singoli proprietari, che impediscano la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

### **Piani di lottizzazione e piani attuativi di iniziativa privata**

Per le aree preordinate a Piani di lottizzazione e a piani attuativi di iniziativa privata, il valore di mercato di riferimento è quello generale individuato sul territorio dalla destinazione urbanistica dell'area e considerato che il vincolo più rilevante sta nell'obbligo per il privato di cessione di parte delle aree al Comune soggette ad urbanizzazione primaria e in alcuni casi secondaria, si stabilisce un abbattimento del 30% da applicare fino alla data di approvazione del Piano, oppure fino al permanere delle condizioni, non dipendenti dalla volontà dei singoli proprietari, che impediscano la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

**Aree con penalità elevate, medie o basse o aree con altri tipi di penalità della Carta di sintesi della pericolosità:**

Sulla parte delle particelle inserite in aree ricadenti in zone ove sia evidenziato il grado di penalità della Carta di sintesi della pericolosità, allegata al Piano Urbanistico Provinciale, si applicano le seguenti riduzioni:

| Indice di pericolosità                                                                                                                                           | Percentuale di riduzione |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Aree con penalità elevate <b>(in breve aree P4)</b>                                                                                                              | 70%                      |
| Aree con penalità medie <b>(in breve aree P3)</b>                                                                                                                | 10%                      |
| Aree con penalità da approfondire <b>(in breve aree APP)</b> fino a quando non è stato prodotto lo studio di compatibilità che ne definisca il grado di penalità | 20%                      |

**Riduzione del valore di riferimento in fase di approvazione del Piano Regolatore Generale o in fase di adozione.**

| FASE APPROVAZIONE PIANO REGOLATORE                                                                  | Percentuale di riduzione |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Periodo intercorrente tra l'adozione preliminare e l'approvazione da parte della Giunta Provinciale | 60%                      |
| Aree inserite in piani attuativi scaduti (aree bianche)                                             | 80%                      |

**Cumulabilità riduzioni:** le riduzioni previste per le varie fattispecie sono cumulabili nel limite dell'80%

**CONCLUSIONI:**

I valori ed i criteri sopraindicati sono applicabili dal 1° gennaio 2024 e fino a nuova definizione da parte della Giunta Comunale.

Si precisa che le riduzioni applicate negli anni precedenti, se incompatibili con i nuovi criteri approvati, non saranno più ritenute valide a partire dall'anno 2024.

Nel caso di presentazione da parte del contribuente di perizie asseverate nonché di dichiarazioni di successione e/o altro atto tra vivi relativi ad aree edificabili, che determinino un imponibile diverso da quello calcolato sulla base dei valori sopra descritti, si applica il disposto di cui all'art. 6 comma 5 della Legge Provinciale 14/2014: *" In deroga a quanto stabilito dai commi 4 e 6, e comunque senza efficacia retroattiva, il valore dell'area edificabile è fissato nel valore dichiarato dal contribuente - come eventualmente accertato in via definitiva dall'Agenzia delle entrate - in sede di dichiarazione a fini fiscali relativa a tributi erariali comunque denominati, oppure in sede di dichiarazioni preliminari fiscalmente rilevanti finalizzate alla sottoscrizione di atti fra vivi o mortis causa. Questo valore si applica per tre periodi d'imposta successivi a quello iniziale; trascorsi questi periodi il contribuente può avvalersi della facoltà di presentare una nuova comunicazione, corredata da documenti probatori idonei a provare la modifica del valore."*