



COMUNE DI PELUGO

Provincia di Trento

Pelugo, 27 marzo 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 il 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.L.vo n. 504/1992 e s.m. come richiamato dallo stesso articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 che ha istituito l'IMIS.

Identica previsione (ma in forma di facoltà e non di obbligo per il Comune) era prevista anche dal Regolamento comunale I.C.I. (Imposta comunale sugli Immobili), ed in quello IMUP (Imposta Municipale propria).

Negli anni di applicazione dell'IM.I.S. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati dalla Giunta Comunale, e da ultimo nel 2023 con la deliberazione n. 02 dd. 19.01.2023.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni (ai fini I.C.I. ed IM.U.P.) 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 dalla Giunta comunale, con conseguente semplificazione e chiarificazione del rapporto tributario ed impositivo tra cittadini ed Amministrazione, anche alla luce dei principi di trasparenza dettati dalla Legge 212/2000 e ss.mm..

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS, e quindi della determinazione del valore delle aree edificabili e dei parametri e criteri previsti dalla normativa in parola, e finalizzati all'attività di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, si svolgono ora di seguito le seguenti considerazioni e valutazioni tecniche, predisposte congiuntamente dai due Uffici firmatari della presente relazione ciascuno per la propria sfera di competenza.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati sono riferiti al periodo d'imposta IM.I.S. 2023-2024. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche.

1. La metodologia e le fonti di cognizione.

Rispetto all'anno 2023, data di ultima approvazione del valore alle aree fabbricabili, ad oggi, emerge, da studi resi pubblici dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalla FIMAA Trentino (federazione degli agenti Immobiliari) e dalle Agenzie Immobiliari del territorio, che il mercato immobiliare trentino si conferma stabile e in crescita contenuta, questo non farebbe pertanto ritenere necessario un adeguamento dei valori delle aree rispetto a quello precedentemente fissato nel 2023.

Anche in seguito a un'attenta analisi dei valori, verificati in base ai contratti di compravendita ed agli atti di donazione e successione i valori fissati nel 2023 risultano coerenti con i valori di mercato.

Considerato che in data 15.10.2024 è stata adottata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Pelugo, che prevede, come peraltro già indicato nel PRG vigente, una zona F contenente aree per attrezzature e servizi pubblici, la tabella dei valori delle aree viene aggiornata inserendo un valore per le stesse. Tali aree rientrano infatti fra quelle soggette a IMIS in quanto ai fini dell'applicazione dell'IMIS per area edificabile s'intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale e inoltre le stesse fanno parte dei terreni edificabili ai quali si applicano il rimborso decennale o quello infra-decennale previsto dall'art. 10 commi 9bis e 9ter della L.P. 14/2014.

Di seguito sono elencate tutte le delucidazioni necessarie alla comprensione dei parametri che hanno portato alla definizione dei valori della singola area suddivisi per destinazione urbanistica, ricordando che i valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma una media, anche tenendo conto di particolari situazioni (superfici molto piccole, situazioni anomale ecc.).

Relativamente invece all'entità degli importi, rimane valida la modalità di ricavo basata sui valori di mercato ricercati attraverso l'esame degli atti di compravendita e le informazioni apprese presso l'Agenzia delle Entrate. A tale valore va poi agganciato, secondo il sistema meglio descritto ai punti seguenti il valore dei fabbricati rientranti nelle categorie F/2, F/3 e F/4 e degli edifici in ristrutturazione.

2. I parametri e criteri di riduzione dei valori:

Al fine di determinare i valori di riferimento per l'attività di accertamento delle aree fabbricabili ai fini IMIS per l'anno 2025 si è proceduto in stretta osservanza dell'art. 5, comma 5, del D.L. 504/1992 (ICI/IMUP) come richiamati dall'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014. In particolare, tenendo come riferimento l'allegata tabella, la determinazione dei valori delle aree fabbricabili finalizzata all'accertamento, e quindi comunque soggetta a valutazioni puntuali con i singoli contribuenti, è stata posta in essere in primo luogo effettuando una ripartizione territoriale in un'unica zona e quindi per destinazione urbanistica.

I valori determinati nelle tabelle sono stati calcolati secondo i seguenti criteri:

- Verifica dei valori dichiarati in sede di compravendita o di alienazione ad altro titolo (donazione, eredità) da parte dei privati(contratti);
- Indagine di mercato presso soggetti competenti professionalmente per verificare l'effettiva consistenza dei valori dichiarati;

I valori indicati nella Tabella base sono quelli standard. In base ad essi, in linea di principio, verranno posti in essere gli accertamenti da parte dell'Amministrazione, incrociando i dati catastali (catasto fondiario), quelli urbanistici (PRG), le dichiarazioni dei contribuenti e i loro versamenti nei vari anni. Se ciò è rilevabile d'ufficio, verranno applicate in fase di accertamento le riduzioni della seconda tabella. Diversamente la valutazione puntuale, particella per particella, avverrà di concerto con il contribuente in sede di accertamento con adesione (istituto questo che consente appunto di rideterminare il valore dell'area fabbricabile se la stessa presenta peculiarità tali da abbatte il valore commerciale).

Per quanto riguarda le riduzioni si confermano le scelte già adottate in passato, pertanto i valori aggiornati che saranno contenuti nella tabella potranno essere ribassati in modo percentuale in due casi specifici:

- il primo quando ci si troverà in presenza di lotti con superficie inferiore al lotto minimo come definito dal Regolamento edilizio comunale e, comunque lotti nei quali, data la particolare configurazione e i parametri urbanistici, non è possibile alcuna edificazione. La riduzione non verrà applicata qualora si tratti di lotti contigui del medesimo proprietario, o di proprietà del coniuge in comunione legale, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo o renda possibile l'edificazione;
- il secondo in presenza di lotti senza viabilità di accesso.

Le riduzioni non saranno cumulabili tra loro.

3. Situazioni particolari:

I casi particolari da considerare nel Comune di Pelugo riguardano le assimilazioni ad area edificabile come previsto dall'art. 6 comma 3 lettera a) della L.P. n. 14/2014:

- a) i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie nelle categorie F/2, F/3 e F/4, in attesa dell'accatastamento definitivo;
- b) i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'articolo 77, comma 1, lettere c), d), e) e g), della legge urbanistica provinciale 2015;
- c) le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.

Per quanto riguarda le assimilazioni ad area edificabile dei fabbricati in ristrutturazione e dei fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie catastali F/3 o F/4 in attesa di accatastamento definitivo, la superficie dell'area edificabile rilevante per la determinazione del valore è *determinata dalla superficie del sedime dell'unità immobiliare del fabbricato, espressa in metri quadrati*. Trattandosi di aree non commercializzate in quanto tale, la proposta è quella di fissare il valore attribuito alle varie zone urbanistiche in cui ricadono, considerato che la base imponibile è rappresentata dal valore della sola superficie di sedime del fabbricato in ristrutturazione o dell'unità immobiliare a cui si riferisce l'F/3 o F/4, specificando che per i fabbricati in ristrutturazione ricadenti nel centro storico il valore di riferimento è quello della zona urbanistica classificata come residenziale.

In riferimento invece alla modifica che l'articolo 5 della L.P. n. 22/2021 ha posto in essere all'art. 6 comma 3 lettera a) della L.P. n. 14/2014 (disciplina dell'IM.I.S) introducendo, a partire dall'anno 2022, la categoria catastale F/2 (ruderi), *solo se posti in una previsione urbanistica derivante dal PRG che ne preveda una qualche possibilità edificatoria, nel rispetto dell'art. 6 comma 1*, 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 edificabile fin dal 2015, la proposta è quella di fissare un valore inferiore a quello attribuito alle zone residenziali in quanto nella maggior parte dei casi si tratta di ruderi situati in zone montane e non di facile accesso.

Relativamente al valore delle aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati, si è deciso di attribuire l'importo di euro 65,00 al mq per mantenere una linea rispetto al valore delle zone artigianali/commerciali.

L'allegata tabella evidenza, in base alla metodologia ed agli altri elementi sopra illustrati, i valori delle aree edificabili che, come sopra specificato, rimangono invariati rispetto a quelli da ultimo adottati con delibera giunta nr. 02 dd. 19.01.2023.

**IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO**
geom. Ugo Toletini
(sottoscrizione digitale)



**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TRIBUTI**
Rag. Virna Sartori
(sottoscrizione digitale)