



# COMUNE DI BORGO D'ANAUNIA

Provincia di Trento

## SERVIZIO TECNICO E SERVIZIO TRIBUTI

Borgo d'Anaunia, 21 marzo 2024

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI VALORI E DEI PARAMETRI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IMIS) ANNO 2024

L'articolo 6, comma 6, della L.P. 30 dicembre 2014, n. 14, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta immobiliare semplice), stabilisce che il Consiglio (o 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, comma 5, del D.Lgs. 504/1992 e s.m. come richiamato dallo stesso articolo 6, comma 6, della L.P. 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 ICI (Imposta comunale sugli immobili) e da quello IMUP (Imposta municipale propria).

Negli anni di applicazione dell'IMIS, i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dall'Amministrazione comunale, e da ultimo, nel 2023, con la deliberazione della Giunta comunale n. 47 di data 20.04.2023.

In sede di applicazione, per gli anni precedenti, delle deliberazioni dell'Amministrazione comunale, 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 dall'organo comunale preposto, 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 delle aree edificabili e dei parametri e criteri previsti dalla normativa in parola, 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 il proprio ambito di competenza.

Come già evidenziato, i valori e i parametri da ultimo adottati sulla scorta della relazione allegata alla suddetta deliberazione della Giunta comunale n. 47 di data 20.04.2023, sono riferiti al periodo d'imposta IMIS dell'anno 2023. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le valutazioni tecniche di seguito esposte.

#### 1. Metodologia e fonti di cognizione

Si fa riferimento allo stato del mercato immobiliare e alla sua evoluzione intervenuta tra l'ultima adozione di valori e la data di questa relazione.

I valori sono desunti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (in sigla OMI) dell'Agenzia delle Entrate e della Federazione italiana dei Mediatori e degli Agenti d'affari (in sigla FIMAA), riferite al territorio d'appartenenza; sono altresì desunti da contratti di compravendita (o costituzione ed estinzione di diritti reali), da donazioni e successioni, da recenti provvedimenti comunali di compravendita, stime asseverate o simili relative ad aree edificabili, da provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità di aree edificabili, da perizie di tecnici privati a qualsiasi fine predisposte e reperite e da ogni altra fonte certa e ufficiale dalla quale emergano valori di mercato sufficientemente attendibili.

I valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma una media, anche tenendo conto di particolari fattispecie (superfici molto piccole, situazioni anomale, ecc.). Detti valori sono ripartiti nelle varie destinazioni urbanistiche desunte dal PRG secondo la suddivisione del territorio in zone omogenee come previsto dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. È necessario prevedere determinate fattispecie di aree edificabili particolari (fabbricati in ristrutturazione, unità collabenti o ruderi, categorie catastali provvisorie F3 e F4 relative ai fabbricati in corso di costruzione e definizione, aree sature/consolidate se non previste in passato).

## 2. Parametri e criteri di riduzione dei valori

Con riferimento ai contenuti dell'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 (ICI/IMUP), come richiamati dall'articolo 6, commi 4 e 6, della L.P. 14/2014, nonché correlando le scelte a quanto già posto in essere in passato, si afferma esplicitamente che i parametri costituiscono criterio di riduzione dei valori standard da affidare al funzionario responsabile per la quantificazione effettiva tra il minimo e il massimo. Altri parametri vanno ricondotti, per la loro legittimità, alla situazione giuridica e di fatto dei terreni.

## 3. Situazione attuale del mercato immobiliare e conclusioni valutative

L'impatto provocato dalla pandemia e dai recenti conflitti in Ucraina e in Israele ha avuto conseguenze controverse e risvolti anomali sul patrimonio immobiliare italiano, i cui effetti non possono essere ancora pienamente determinabili, considerando l'incertezza delle attuali circostanze in atto.

Secondo gli ultimi dati disponibili dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nel 2022 il volume di compravendite di abitazioni è aumentato del 4.7% rispetto all'anno precedente. Nel secondo trimestre 2022 sono pari al 78.1% gli acquisti di abitazioni mentre gli scambi nel comparto terziario-commerciale fanno registrare un +14.5% rispetto allo stesso periodo del 2021. Volumi di compravendita in crescita anche nei settori produttivo (+23.6%) e agricolo (+6.9%). Come osservato anche nelle precedenti statistiche trimestrali, nel confronto con il secondo trimestre del 2021, le unità scambiate risultano in crescita.

A determinare questa forte spinta all'acquisto immobiliare, che è legata principalmente all'intenzione di migliorare la propria condizione economica e abitativa, sono state, soprattutto, la capacità di rilancio dell'economia italiana - favorita anche dall'erogazione delle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - e una guida delle istituzioni percepita finalmente come salda e credibile.

Il mercato immobiliare italiano sembra pertanto confermare la ripresa cominciata più di due anni fa e restituisce segnali di ottimismo.

Tuttavia, per valutare correttamente la capacità di resistenza e ripresa dimostrate dal mercato, sarà necessario aspettare che lo scenario si normalizzi. Solo con il tempo, infatti, sarà possibile capire se questa crescita è destinata a proseguire oppure a ridimensionarsi.

Si ritiene quindi, in questo periodo, di mantenere invariati i valori stabiliti e approvati nel 2023, in attesa che si definiscano le situazioni di crisi e conflitto in atto e che, conseguentemente, si stabilizzi l'andamento del mercato immobiliare.

Si espongono di seguito le ulteriori specificazioni:

- ai fini dell'applicazione dell'IMIS, l'art. 6, comma 1, della L.P. 30 dicembre 2014, n. 14 stabilisce che per area edificabile s'intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale (PRG). 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 modifica dell'iscrizione catastale;
- i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/3 (unità in corso di costruzione) e F/4 (unità in corso di definizione), in attesa della definitiva assegnazione della rendita, nonché i fabbricati iscritti catastalmente nella categoria F/2 (unità collabenti o ruderi), sono assimilati alle aree edificabili ai sensi dell'art. 6, comma 3, lettera a), della L.P. 14/2014, con imponibilità decorrente dalla data di validità dei provvedimenti - comunque denominati - che autorizzarono il relativo intervento edilizio. Il valore dell'area edificabile, seppure convenzionale, si ottiene in due fasi; la prima si attua per mezzo dell'attribuzione ad essa della consistenza, espressa in metri quadrati, come avviene per ogni terreno fabbricabile. Tale procedimento avviene mediante la misurazione dell'area di sedime dei fabbricati di tipo F/3 o F/4 che diverrà la superficie del terreno edificabile convenzionale ad essi corrispondente. In ultimo si assegna il valore all'area moltiplicando la sua superficie per l'importo unitario deliberato dal Comune per la categoria, prevista dalle norme di attuazione del PRG, alla quale il fabbricato di tipo F/3 o F/4 appartiene;
- l'art. 6, comma 3, lettera b), della L.P. 14/2014 stabilisce che, in caso di demolizione di fabbricato o interventi di recupero a norma dell'art. 77, comma 1, lettere c), d) ed e) della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 - Legge urbanistica provinciale 2015, la base imponibile sia costituita dal valore dell'area di sedime del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio di cui trattasi, fino alla data di ultimazione dei lavori oppure, se precedente, alla data di accatastamento o a quella di utilizzo in via di fatto, provato dalla presenza di utenze di servizi pubblici non finalizzate all'edificazione. I valori al metro quadrato dell'area di sedime è quello stabilito per le categorie catastali F/3 e F/4 in relazione alla categoria di appartenenza del fabbricato assoggettato ad intervento edilizio ai sensi dell'art. 77, comma 1, lettere c), d) ed e), della citata L.P. 15/2015. Analogamente a ciò che avviene per questo paragrafo e per i fabbricati di categoria catastale F/2, F/3 e F/4, si usano i medesimi valori al metro quadrato per i fabbricati non iscritti al catasto o inseriti ma privi di rendita;

- sono da assimilare alle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 6, comma 3, lettera c), della L.P. 14/2014, le aree sulle quali viene effettuata l'edificazione. In sostanza, la norma prevede che qualsiasi terreno, con qualsivoglia destinazione urbanistica (anche esclusa quindi dalla definizione generale di "area edificabile", ovvero esente), rientra nell'applicazione dell'imposta durante il tempo dell'edificazione comunque realizzata e a qualsiasi fine edilizio, fino all'ultimazione dei lavori oppure, se precedente, alla data di accatastamento o a quella di utilizzo. Il valore unitario al metro quadrato, in questo caso, è quello generale stabilito dal Comune per la categoria prevista dalle norme di attuazione del PRG, in riferimento alla tipologia di fabbricato in corso di realizzazione.

In allegato si evidenzia la proposta contenuta, in base alla metodologia e agli elementi sopra illustrati, nei prospetti con i valori, i criteri e parametri per le finalità parimenti sopra evidenziate a presupposto della presente relazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

*Arch. Giuliano Moscon*



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS

*Dott. Luca Santini*

**VALORI DELLE AREE EDIFICABILI  
PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IMIS)  
ANNO 2023**

Destinazione urbanistica	Valore venale (Euro/mq)				
	Fondo	Tret	Vasio	Castelfondo	Malosco
A – INSEDIAMENTI STORICI	Inedificabili	Inedificabili	Inedificabili	Inedificabili	Inedificabili
B <sub>1</sub> – ZONE EDIFICATE CONSOLIDATE	90,00	90,00	90,00	90,00	130,00
B <sub>2</sub> – ZONE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO	185,00	110,00	85,00	100,00	60,00
C <sub>1</sub> – ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE	130,00	80,00	60,00	100,00	130,00
C <sub>2</sub> – ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO	130,00	80,00	60,00	-	130,00
D <sub>1</sub> e D <sub>2</sub> – ZONE PRODUTTIVE	100,00	70,00	60,00	60,00	80,00
D <sub>3</sub> – ZONE COMMERCIALI INTEGRATE	240,00	-	-	150,00	-
D <sub>4</sub> – ZONE PER ESERCIZI ALBERGHIERI	190,00	90,00	90,00	70,00	100,00
D <sub>4</sub> – AREE PER ATTREZZATURE EXTRA-ALBERGHIERE	-	-	-	70,00	100,00
D <sub>5</sub> – ZONE PER IMPIANTI ZOOTECNICI	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
D <sub>6</sub> – ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
F <sub>1</sub> – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
F <sub>2</sub> – ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
F <sub>3</sub> – ZONE DESTINATE AL VERDE PUBBLICO	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
F <sub>4</sub> – ZONE DESTINATE AGLI IMPIANTI SPORTIVI	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
F <sub>5</sub> – AREA A PARCO AMBIENTALE	30,00	25,00	20,00	-	-

*Note:*

- le zone omogenee di categoria "E" (a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttiva) sono di norma inedificabili;
- i colori corrispondono agli stessi della legenda tipo unificata per la redazione dei PRG.

<b>B - CATEGORIE CATASTALI F/2 - F/3 - F/4 ED EDIFICI NON ACCATASTATI O SENZA RENDITA</b>						
		Fondo	Tret	Vasio	Castelfondo	Malosco
F/3 – Unità in corso di costruzione	A – Residenza ed attività affini	344,00	229,00	229,00	90,00	130,00
	C – Attività produttive e commercio all'ingrosso, ecc.	125,00	83,00	83,00	90,00	130,00
F/4 – Unità in corso di definizione	D – Commercio e attività amministrative, ecc.	354,00	236,00	236,00	90,00	130,00

<b>B/1 - CATEGORIA CATASTALE F/2</b>	Fondo	Tret	Vasio	Castelfondo	Malosco
F/2 – Unità collabenti (ruderi)	100,00	80,00	80,00	80,00	80,00

<b>C - EDIFICI IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE</b>						
		Fondo	Tret	Vasio	Castelfondo	Malosco
Interventi edilizi	A – Residenza ed attività affini	344,00	229,00	229,00	90,00	130,00
	C – Attività produttive e commercio all'ingrosso, ecc.	125,00	83,00	83,00	90,00	130,00
	D – Commercio e attività amministrative, ecc.	354,00	236,00	236,00	90,00	130,00

#### CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI

Particolari situazioni oggettive	Riduzione
Particella fondiaria ricadente interamente in fascia di rispetto cimiteriale	100%
Particelle residuali di superficie inferiore al lotto minimo previsto dalle norme di attuazione del PRG o che comunque per forma e dimensioni non consentono l'edificazione purché non confinanti o intercluse a terreni facenti capo allo stesso proprietario	50%
Particelle soggette a piano attuativo non approvato	30%
Particelle che, considerata l'edificazione già esistente, consentono solo un utile ampliamento della stessa e non la costruzione di una nuova volumetria di conveniente entità, purché non confinanti o intercluse a terreni facenti capo allo stesso proprietario	50%
Aree edificabili destinate alla lavorazione di materiali inerti identificate, per il Comune di Borgo d'Anania, dalla Tavola n. 132 del Piano provinciale di Utilizzazione delle sostanze minerali (deliberazioni della Giunta comunale n. 69 del 12.05.2017 e n. 92 del 23.05.2018)	50%
Riduzione del valore in fase di approvazione del PRG	50%
Particelle F1, F2, F3 e F4 in caso di mancato avvio della procedura di esproprio	85%
Particelle fondiarie di pertinenza del fabbricato (p.ed.) dichiarato tale dal contribuente	80%
Aree per azienda agricola	80%

*Nota: le percentuali di riduzione non sono cumulabili.*