

**COMUNE DI CAVALESE**  
**UFFICIO ENTRATE E UFFICIO TECNICO**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI VALORI E DEI PARAMETRI DELLE**  
**AREE EDIFICABILI 2017 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IMIS**

L'art. 2 del vigente Regolamento IMIS, stabilisce che, fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la Giunta comunale fissa, ai sensi dell'art. 6, comma 6 della legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento.

Tali valori costituiscono in ogni caso limiti all'attività di accertamento del Comune se il contribuente si conforma agli stessi in sede di versamento del tributo, salva comunque la previsione dell'art.6, comma 5, della L.P. n.14/2014. Gli stessi valori possono costituire inoltre strumento finalizzato alla predisposizione ed all'invio dei modelli precompilati di cui all'art.9, comma 5, della L.P. n. 14/2014.

La deliberazione viene periodicamente aggiornata e trova applicazione per il periodo d'imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e per tutti i periodi d'imposta successivi fino all'aggiornamento.

Allo scopo di determinare i valori ed i parametri in questione, la Giunta Comunale deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, i valori utilizzati in sede di procedure di espropriazione per pubblica utilità ed i valori dichiarati in sede di compravendita, successione ereditaria e donazione. I valori possono essere determinati in modo articolato per le diverse zone territoriali del Comune.

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).

Ai fini dell'attuazione dell'art. 2 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 di seguito le seguenti considerazioni, predisposte congiuntamente dai due Uffici firmatari della presente relazione, ciascuno per la propria sfera di competenza.

Da un punto di vista strettamente tecnico, si propone la revisione dell'impianto dei valori e dei parametri precedentemente approvati, con le variazioni derivanti da un affinamento metodologico, ed si espongono in proposito le seguenti valutazioni tecniche.

**1. RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO, DESTINAZIONI URBANISTICHE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.**

**DESTINAZIONE RESIDENZIALE:**

riguarda le zone destinate all'edilizia residenziale privata. Per determinare i valori medi di queste aree, il territorio del Comune ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. viene suddiviso in macro aree in base alla loro ubicazione, al grado di infrastrutture e alla facilità di collegamento viario.

**ZONA 1- CAVALESE PAESE:** è l'ambito ritenuto di maggior pregio, che riguarda l'abitato di Cavalese, per il quale è fissato il valore delle aree (di seguito indicato come "valore base") dal quale, applicando le riduzioni percentuali stabilite e con gli opportuni arrotondamenti, è ricavato il valore delle aree appartenenti agli altri ambiti.

**ZONA 2: LOCALITA' MASI-MARCO -MILON -CAVAZZAL**

Il valore di queste aree è stato determinato applicando una riduzione del 20% al "valore base" delle aree residenziali della zona 1- Cavalese.

### **Stima del valore di mercato delle aree edificabili residenziali.**

In considerazione del perdurare della crisi socio-economica che ha influenzato pesantemente l'andamento del mercato immobiliare, nonché della mancanza di un numero significativo di valori di riferimento derivanti da contratti di compravendita, atti di donazione e successione, stime asseverate nonché provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità, per la determinazione dei valori di riferimento per ciascuna zona, si è deciso di utilizzare i valori dei fabbricati aggiornati e pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e nelle riviste specializzate del settore come "Guida Casa".

Per la destinazione residenziale, si è valutato di considerare la quotazione più bassa (valore base) riportata nella rivista specializzata del settore quale "Guida Casa" dalla quale è ricavabile il valore dell'area corrispondente in base al metodo di stima elaborato dall'Ufficio Tecnico Comunale :

$$V=(A/B)*C*D$$

con:

**V:** valore di mercato dell'area edificabile (€/mq.);

**A:** valore di mercato della costruzione (€/mq.): si applica il valore più basso all'interno dei valori medi riportati nella citata rivista;

**B:** altezza media del piano (m. 2,80);

**C:** indice di edificabilità di P.R.G. (mc./mq.): al fine di rendere i valori più coerenti e omogenei alle reali e diverse possibilità edificatorie di dette aree si adottano i seguenti "intervalli" di individuazione di altrettanti indici "convenzionali" di edificabilità:

- indice PRG<=0,8 ..... 0,8
- indice PRG=1 o <=1,2..... 1
- indice PRG>1,2 e <1,5..... 1,3
- indice PRG>= 1,5.....1,5

**D:** incidenza del costo dell'area : si mantiene questo parametro costante in 0,3.

Per le aree residenziali che richiedono piani attuativi , il valore di mercato da utilizzare per applicare la formula è quello generale come sopra individuato per la zona di riferimento, con un abbattimento del 30%. Inoltre solo per le aree PEA, in considerazione del fatto che sono destinate alla residenza "prima casa", gli indici convenzionali si assumono ridotti del 30%.

### **DESTINAZIONE ALBERGHIERA:**

riguarda le zone destinate all'edilizia alberghiera. Il valore di queste aree viene uniformato e quindi prescinde dall'ubicazione dell'area nel territorio comunale. Inoltre la stasi del mercato immobiliare non permette di fare valutazioni particolarmente valide se non quello di osservare che negli ultimi anni continuano a non giungere segnali di incremento. Considerato il permanere dello stato di crisi economica , si ritiene di determinare il valore venale pari a € 290,00 mq.

Per le aree alberghiere che richiedono piani attuativi o particolareggiati, il suddetto valore determinato è ridotto del 30% fino all'approvazione degli stessi.

### **DESTINAZIONE COMMERCIALE:**

riguarda le zone specificamente destinate all'edilizia commerciale. Anche per questa destinazione urbanistica, si conferma la stagnazione delle compravendite e pertanto , sembra opportuno ridurre del 20% i valori considerati nell'ultimo triennio determinando un valore venale pari a € 528,00 mq.

Per le aree commerciali che richiedono piani attuativi o particolareggiati, il suddetto valore determinato è ridotto del 30% fino all'approvazione degli stessi.

### **DESTINAZIONE ARTIGIANALE/PRODUTTIVA:**

riguarda le zone specificamente destinate all'edilizia artigianale/produttiva. Rispetto al passato, non viene più effettuata la differenziazione in base collocazione geografica delle aree nel territorio comunale e pertanto, si propone di allineare il valore delle aree ricadenti nella zona di località Masi a quello di Cavalese che è pari a € 178,00.

Anche in questo caso, ove lo strumento urbanistico preveda la presenza di piani di lottizzazione , il valore determinato è ridotto del 30% fino all'approvazione degli stessi.

Si precisa che il mancato raggiungimento di altri parametri urbanistici dipendenti dalla superficie o dalla conformazione catastale della particella o dalla proprietà della stessa, non sono ritenuti dimostrativi dell'inedificabilità dell'area, ma potranno eventualmente incidere sul valore dell'area medesima. L'ufficio è tenuto a considerare il parere rilasciato a riguardo dall'ufficio tecnico comunale.

## **2. AREE EDIFICABILI DI NUOVO INSERIMENTO NEL P.R.G.**

Nel caso di nuove aree edificabili inserite nel piano regolatore generale, è stabilita la riduzione del 50% (cinquanta per cento) rispetto al valore pieno come determinato sopra, per il periodo che intercorre tra l'adozione del P.R.G. da parte del Comune, e l'approvazione definitiva da parte della Giunta provinciale. Tale riduzione si giustifica sulla base della considerazione che, fino a quando il piano non entra in vigore, l'area non è di fatto utilizzabile a scopo edificatorio, quindi il suo valore si colloca tra il valore di un terreno agricolo e quello di un terreno edificabile.

## **3. FATTISPECIE ASSIMILATE ALLE AREE EDIFICABILI.**

Ai sensi dell'art.6 comma 3, della L.P. 14/2014 si considerano assimilate alle aree edificabili:

- 1) i fabbricati oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento o restauro (art. 77, comma 1, lettere c), d), e) e g)), della legge provinciale per il governo del territorio n.15/2015 compresi quelli situati nelle aree residenziali sature di conservazione (centro storico ed edifici storici isolati) oppure nelle aree residenziali sature di ristrutturazione, per tutto il periodo dei lavori la base imponibile è costituita dal valore dell'area edificabile, sulla base della superficie dell'unità immobiliare espressa in mq.
- 2) i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F3 (unità in corso di costruzione) ed F4 (unità in corso di definizione), sulla base della superficie di sedime dell'unità immobiliare espressa in mq. Inoltre, in assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentate provenienti da uffici pubblici o di parte, per ogni unità immobiliare F/3 e/o F/4 sarà individuata una superficie standard di mq. 100.
- 3) le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati. Per tutto il periodo dei lavori la base imponibile è costituita dal valore dell'area edificabile, sulla base della superficie dell'unità immobiliare espressa in mq.

Per queste fattispecie il valore da applicare per determinare l'imposta dovuta è stato determinato in € 300,00 mq.

Pertanto i valori proposti sulla scorta delle predette considerazioni sono i seguenti:

<b><u>DESTINAZIONE RESIDENZIALE</u></b>	
<b>ZONA 1</b>	
R2 - via Trento	€ 283,00
R7- via Cavazzal	€ 460,00
R9 - via IX Novembre	€ 460,00
R21 - via Carano	€ 460,00
R23 - via Delvai	€ 283,00
R24 - via Tassa	€ 354,00
R10 - via Montebello	€ 460,00
R16 - via Montebello	€ 460,00
R19 - via Rocca	€ 354,00
R27 - via Marmolaia	€ 354,00
R28 - via Trento	€ 460,00
R29 - via Matteotti	€ 460,00
R30 - via Matteotti	€ 354,00
R32- via Cavazzal	€ 354,00
R36 - Brunetta	€ 354,00
<b>ZONA 2</b>	
R8- via Cavazzal	€ 424,00

R33 - Milon	€ 283,00
R34 - Milon	€ 283,00
R35 - Marco, via Marco	€ 283,00
R14 - Masi loc. Gianarde	€ 283,00
R37 - Masi di Cavalese	€ 283,00
<b>PIANI ATTUATIVI -ZONA 1*</b>	
PEA 2 - Via Carano bassa	€ 173,00
PEA 4 - Via Matteotti	€ 173,00
PEA 6 - Via Cesure bassa	€ 260,00
PEA 7-Via Fan	€ 260,00
PLR1-Via Tassa	€ 272,00
PLR 2 – Via Fan	€ 371,00
<b>PIANI ATTUATIVI -ZONA 2 *</b>	
PEA 8 - Marco	€ 111,00
PEA 9 - Masi	€ 208,00
<b><u>DESTINAZIONE ALBERGHIERA</u></b>	
A2 - Masi via Chiesa	€ 290,00
A5 - MARCO	€ 290,00
A6 - SP 232 della Val di Fiemme localita' Milon	€ 290,00
A7 - SS 48 delle Dolomiti	€ 290,00
<b>PIANI ATTUATIVI*</b>	
PLA 1 - Villa Covi via Carano	€ 203,00
PLA 2 - via Fan	€ 203,00
PLA 3 - via Doss di Mezzodi	€ 203,00
PLA 5 via Matteotti	€ 203,00
<b><u>DESTINAZIONE COMMERCIALE *</u></b>	
PLC 1 - via Pizzegoda ovest	€ 370,00
PLC 2 - via Pizzegoda est	€ 370,00
<b><u>DESTINAZIONE ARTIGIANALE</u></b>	
Zona artigianale Cavalese	€ 178,00
Zona artigianale Masi	€ 178,00
<b>PIANO ATTUATIVO *</b>	
PLART 1 artigianale Podera	€ 124,00

**\*NOTA PER PIANI ATTUATIVI: I VALORI INDICATI TENGONO CONTO DELLA RIDUZIONE DEL 30% RISPETTO ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO.**

**FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE E AREE COMUNQUE QUALIFICATE DURANTE I LAVORI DI EDIFICAZIONE**

Per queste fattispecie il valore di riferimento è di € 300,00 al mq.

**FABBRICATI F3 – F4**

I fabbricati classificati catastalmente F3 o F4 sono considerati alla stregua degli edifici soggetti ad intervento edilizio con valore di riferimento di € 300,00 al mq. In assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentate provenienti da uffici pubblici o di parte, per ogni unità immobiliare F/3 e/o F/4 si considera una superficie standard di mq. 100.

## 5. PARAMETRI E CRITERI DI RIDUZIONE DEI VALORI

Con riferimento all'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992 (ICI/IMUP) come richiamati dall'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014, al fine di considerare particolari caratteristiche delle aree, vengono inoltre definiti i parametri e i criteri di ordine tecnico atti a ridurre il valore delle stesse, in sede di accertamento o di accertamento con adesione, secondo le indicazioni di massima di cui alla tabella seguente. Le riduzioni dovranno sempre essere proporzionate alle effettive possibilità edificatorie delle aree ed al loro effettivo valore di mercato, e potranno pertanto anche scostarsi dalle percentuali sotto indicate.

DESCRIZIONE		% RIDUZIONE	INDICAZIONI
1	Presenza di servitù che limitano l'uso edificatorio dell'area: elettrodotto, metanodotto, servitù di passo o di altro genere.	da 5 a 30%	Riduzione da graduare in funzione dell'effettiva incidenza della servitù rispetto alla superficie e all'edificabilità della particella.
2	Aree intercluse e/o non urbanizzate o che necessitano dell'acquisizione di una servitù di passaggio.	da 10 a 30%	Riduzione da graduare in funzione dell'effettiva incidenza del fattore sullo sviluppo edificatorio.
3	Carenza di strumenti urbanistici di attuazione di competenza privata.	30%	
4	Aree gravate da vincoli sul territorio che ne limitano l'edificabilità (es: aree a rischio geologico, aree di rispetto archeologico, dei depuratori, cimiteriali, ecc.).	da 50 a 80%	Riduzione da graduare in funzione dell'effettiva incidenza del fattore sull'edificabilità dell'area.
5	Presenza di fascia di rispetto stradale, fluviale, degli elettrodotti, ecc., qualora interessi la particella di larghezza superiore ai 5 metri lineari.	20%	
6	a) particelle la cui edificabilità è limitata per morfologia, conformazioni o distanze; b) particelle di superficie inferiore al lotto minimo non contigue con altre aree edificabili; c) particelle confinanti con edifici esistenti, che per posizione, dimensione e destinazione d'uso risultino strettamente connesse all'utilizzazione dell'edificio stesso, e quindi difficilmente alienabili ad altra proprietà (es. unico accesso, area di parcheggio, area perimetrale all'edificio).	da 20 a 60%	Riduzione da graduare in funzione della specifica situazione.
7	Necessità di lavori di adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica.	20%	
8	Nuove aree edificabili inserite nel Piano Regolatore Generale, per il periodo che intercorre tra l'adozione del P.R.G. da parte del Comune e l'approvazione definitiva da parte della Giunta Provinciale.	50%	

Le riduzioni di cui sopra possono essere cumulabili, fino a concorrenza massima del 90%.

Cavalese, li 22/05/2017

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
IMIS

- dott.ssa Concetta Rita Di Vincenzo

*Concetta Rita Di Vincenzo*



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
UFFICIO TECNICO – EDILIZIA PRIVATA

- Geom. Giovanni Rizzoli-

*Giovanni Rizzoli*