



Comune di Borgo Chiese

Servizio Tecnico

Classifica: 2.7 Fasc. 104

Numero e data protocollo associati al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima.

Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI DAL PERIODO D'IMPOSTA 2026 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IM.I.S

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 venali in comune commercio per zone omogenee delle 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.

Nell'anno 2022, in sede di determinazione dei valori per la categoria catastale F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria), la Giunta Comunale ha provveduto a stabilire con deliberazione n. 104 del 27.10.2022, i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili riproponendo quelli riportati con la deliberazione della Giunta Comunale n.ro 17 del 18.02.2020, ciò in conseguenza della congiuntura economica del periodo in particolare dovuta all'emergenza epidemiologica da COVID-19 che ha determinato, oltreché un'emergenza sanitaria sul territorio nazionale, anche un'emergenza economica e sociale e una crisi economica che ha avuto un impatto rilevante sull'economia locale, nazionale e mondiale.

L'art. 3, comma 1, del Regolamento IM.I.S. prevede che i valori venali delle aree fabbricabili vengano periodicamente aggiornati e comunque ogni quattro anni.

Come già evidenziato nella relazione accompagnatoria alla determinazione dei valori stabiliti nel 2022, 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 e Amministrazione comunale tant'è che non si sono segnalati particolari reclami da parte dei contribuenti stessi.

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IM.I.S, 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,

COMUNE DI BORGO CHIESE

Piazza San Rocco, 20 – 38083 Borgo Chiese (Tn)

Tel. 0465/621001 int. 5 - tecnico@comune.borgochiese.tn.it

comune@pec.comune.borgochiese.tn.it

www.comune.borgochiese.tn.it

C.F. e P.IVA 02402160226



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.

Rispetto alla precedente deliberazione riferita al periodo 2022, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche.

VALUTAZIONI TECNICHE

Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

A decorrere dal 01.01.2016 è stato istituito il nuovo Comune di Borgo Chiese mediante la fusione dei Comuni di Brione, Cimego e Condino; con propria deliberazione n. 3 del 30.12.2024, il commissario ad acta ha adottato in via definitiva la variante al "Piano Regolatore Generale" del Comune di Borgo Chiese; in attesa dell'approvazione del nuovo P.R.G. del Comune di Borgo Chiese, restano in vigore i piani regolatori approvati dei comuni estinti ai quali si fa riferimento.

Individuazione di tre zone territoriali

La documentazione relativa ai P.R.G. degli estinti Comuni, la situazione socio-economica comunale e la struttura geografica del territorio evidenziano la necessità di ripartire il territorio in tre zone e con valori commerciali differenziati come segue:

- zona territoriale 1 comprendente il Comune catastale di Brione;
- zona territoriale 2 comprendente il Comune catastale di Cimego;
- zona territoriale 3 comprendente il Comune catastale di Condino;

Situazione mercato immobiliare, individuazione valori e criteri di riduzione

Effettuate ed approfondite le necessarie valutazioni e analisi di mercato e confrontati i valori con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate disponibili, è emerso che la crisi economica che ha caratterizzato gli ultimi anni, ulteriormente accentuata a causa della pandemia da Covid-19 che ha comportato, in base ai dati in possesso, un oggettivo rallentamento nella dinamica dei valori di mercato delle aree edificabili, stia lasciando il posto ad una, seppur contenuta, ripresa della domanda.

Dalla dinamica relativa al mercato immobiliare, si ritiene congruo determinare i nuovi valori correnti, mediante aggiornamento di quelli stabiliti con la sopra richiamata deliberazione della G.C. n. 104 del 2022 opportunamente aggiornati sulla base dell'indice di rivalutazione **(+ 4,5%)** riscontrato dai dati ufficiali dell'istituto di statistica della Provincia Autonoma di Trento.

Dall'analisi dei valori stabiliti con la deliberazione n. 104 di cui sopra, è emerso che quello relativo all'area residenziale in zona territoriale 2 (Cimego) pari ad Euro 70,00 al mq, risultava già allora inferiore al valore effettivo come riscontrato da atti di compravendita dell'anno 2021 (Euro 75,00 al mq) ; si è provveduto dunque a riportare tale valore all'anno 2022 sulla base dell'indicizzazione **(+ 8,1%)** riscontrata dai dati ufficiali dell'istituto di statistica della Provincia Autonoma di Trento, stabilendo il valore di euro 81,00 al mq.

Aggiornando tali valori alla data odierna si sono stabiliti i seguenti:

1. **Per le aree residenziali**: il valore è pari a Euro 57,00= al mq. in zona territoriale 1 (Brione), a Euro 85,00 al mq. in zona territoriale 2 (Cimego) e a Euro 111,00 al mq. in zona territoriale 3 (Condino);
1. **Per le aree produttive (artigianali e industriali, commerciali e stazioni di servizio)**:
Il valore è pari a Euro 31,00 al mq. in zona territoriale 1 (Brione), a Euro 63,00 al mq. in zona territoriale 2 (Cimego) e a Euro 63,00 al mq. in zona territoriale 3 (Condino);
2. **Per le aree alberghiere**: non sono stati rintracciati recenti atti di trasferimento di proprietà, il valore è pari a: Euro 52,00 al mq. in zona territoriale 1 (Brione), Euro 63,00 al mq. in zona territoriale 2 (Cimego) ed Euro 68,00 al mq. in zona territoriale 3 (Condino);
3. **Per aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**: Si ritiene opportuno, visto che il soggetto proprietario non ha titolo allo sfruttamento edificatorio diretto dell'area, un abbattimento del 70%; il valore pertanto è pari a Euro 17,00 al mq. in zona territoriale 1 (Brione), a Euro 25,00 al mq. in zona territoriale 2 (Cimego) e a Euro 33,00 al mq. in zona territoriale 3 (Condino);
4. **Per aree cava/estrattive**: Sono aree presenti esclusivamente nella zona territoriale 3 (Condino), si ripropone il valore pari a Euro 5,00 al mq.;

Il prospetto allegato riporta i valori proposti partendo dallo schema adottato in precedenza e dalle valutazioni sopra riportate, adeguando e integrando l'articolazione degli stessi alle disposizioni contenute nella L.P. 14/2014 di istituzione dell'IM.I.S.

Si ritiene opportuno ricordare che tali valori costituiscono limite all'attività di accertamento del Comune se il contribuente si conforma agli stessi in sede di versamento del tributo in parola, salva comunque la previsione dell'art. 6 comma 5 della L.P. 14/2014 che prevede: *"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 ai fini fiscali relativa ai 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 delle facoltà di presentare una nuova comunicazione, corredata da documenti probatori idonei a provare la modifica del valore"*.

Si evidenzia che la deroga di cui al suddetto art. 6 comma 5 permette comunque, nei casi in esso contemplati, un puntuale e sostanziale adeguamento dei valori da applicare ai fini dell'IM.I.S. a quelli reali in comune commercio.

Per quanto attiene ai fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria si ritiene opportuno riconfermare i criteri di valutazione così come stabiliti nella già citata deliberazione della G.C. n. 104 del 2022 operando una distinzione tra gli F2 siti all'interno e all'esterno della perimetrazione dell'abitato. Per i primi (**all'interno**) si fa riferimento ai valori delle tipologie F3 e F4 corrispondenti alla specifica destinazione urbanistica mentre per i **secondi (aree di sedime case da mont ed esterne)** si ritiene congruo abbattere i valori delle tipologie F3 e F4 corrispondenti alla specifica destinazione urbanistica del 70%.

VALORI AREE EDIFICABILI IM.I.S. DAL PERIODO D'IMPOSTA 2026

Borgo Chiese	Descrizione	Valore € mq
---------------------	--------------------	--------------------

C.C. Brione	Zona residenziale	57,00
C.C. Cimego	Zona residenziale	85,00
C.C. Condino	Zona residenziale	111,00

C.C. Brione	Insedimenti abitativi aree residenziali esistenti - sature	17,00
C.C. Cimego	Insedimenti abitativi aree residenziali esistenti - sature	26,00
C.C. Condino	Insedimenti abitativi aree residenziali esistenti - sature	33,00

C.C. Brione	Aree produttive (artigianali, industriali) e commerciali	31,00
C.C. Cimego	Aree produttive (artigianali, industriali) e commerciali	63,00
C.C. Condino	Aree produttive (artigianali, industriali) e commerciali e stazioni di servizio	63,00

C.C. Brione	Aree alberghiere	52,00
C.C. Cimego	Aree alberghiere	63,00
C.C. Condino	Aree alberghiere	68,00

C.C. Brione	Aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici	17,00
C.C. Cimego	Aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici	25,00
C.C. Condino	Aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici	33,00

Servizio Tecnico

C.C. Brione	Aree per impianti zootecnici/stalle – di sedime per	
	<p>1. fabbricati classificati in F3 (unità in corso di costruzione) - F4 (unità in corso di definizione) - F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria).</p> <p>2. fabbricati oggetto di interventi di demolizione o intervento edilizio.</p>	<p>18,00</p> <p>18,00</p>
C.C. Cimego	<p>1. fabbricati classificati in F3 (unità in corso di costruzione) - F4 (unità in corso di definizione) - F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria).</p> <p>2. fabbricati oggetto di interventi di demolizione o intervento edilizio</p>	<p>20,00</p> <p>20,00</p>
	<p>1. fabbricati classificati in F3 (unità in corso di costruzione) - F4 (unità in corso di definizione) - F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria).</p> <p>3. fabbricati oggetto di interventi di demolizione o intervento edilizio</p>	<p>23,00</p> <p>23,00</p>

C.C. Condino	Aree cava/estrattive	5,00
--------------	----------------------	-------------

Servizio Tecnico

C.C. Brione	<p>Aree di sedime <u>interne</u> alla perimetrazione dell'abitato per:</p> <p>1. fabbricati classificati in F3 (unità in corso di costruzione) - F4 (unità in corso di definizione) - F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria).</p> <p>2. fabbricati oggetto di interventi a norma articolo 77 L.P. 15/2015 lettere c) d) e) (la base imponibile è costituita dal valore dell'area su cui insiste il fabbricato).</p>	<p>F2-F3-F4 =Valore corrispondente alla specifica destinazione urbanistica</p>
C.C. Cimego	<p>Aree di sedime <u>interne</u> alla perimetrazione dell'abitato per:</p> <p>1. fabbricati classificati in F3 (unità in corso di costruzione) - F4 (unità in corso di definizione) - F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria).</p> <p>2. fabbricati oggetto di interventi a norma articolo 77 L.P. 15/2015 lettere c) d) e) (la base imponibile è costituita dal valore dell'area su cui insiste il fabbricato).</p>	<p>F2-F3-F4 =Valore corrispondente alla specifica destinazione urbanistica</p>
C.C. Condino	<p>Aree di sedime <u>interne</u> alla perimetrazione dell'abitato per:</p> <p>1. fabbricati classificati in F3 (unità in corso di costruzione) - F4 (unità in corso di definizione) - F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria).</p> <p>2. fabbricati oggetto di interventi a norma articolo 77 L.P. 15/2015 lettere c) d) e) (la base imponibile è costituita dal valore dell'area su cui insiste il fabbricato).</p>	<p>F2-F3-F4 =Valore corrispondente alla specifica destinazione urbanistica</p>

C.C. Brione	<p>Aree di sedime <u>case da monte e esterne</u> alla perimetrazione dell'abitato per:</p> <p>1. fabbricati classificati in F3 (unità in corso di costruzione) e F4 (unità in corso di definizione)</p> <p>2. fabbricati oggetto di interventi di demolizione o intervento edilizio.</p> <p>3. fabbricati classificati in F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria) – <i>(riduz, 70%)</i></p>	<p>42,00</p> <p>42,00</p> <p>13,00</p>
C.C. Cimego	<p>Aree di sedime <u>case da monte e esterne</u> alla perimetrazione dell'abitato per:</p> <p>1. fabbricati classificati in F3 (unità in corso di costruzione) e F4 (unità in corso di definizione)</p> <p>2. fabbricati oggetto di interventi di demolizione o intervento edilizio.</p> <p>3. fabbricati classificati in F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria) – <i>(riduz. 70%)</i></p>	<p>42,00</p> <p>42,00</p> <p>13,00</p>
C.C. Condino	<p>Aree di sedime <u>case da monte e esterne</u> alla perimetrazione dell'abitato per:</p> <p>1. fabbricati classificati in F3 (unità in corso di costruzione) e F4 (unità in corso di definizione)</p> <p>2. fabbricati oggetto di interventi di demolizione o intervento edilizio.</p> <p>3. fabbricati classificati in F2 (fabbricati danneggiati o distrutti per i quali il PRG ne preveda una qualche possibilità edificatoria) – <i>(riduz, 70%)</i></p>	<p>42,00</p> <p>42,00</p> <p>13,00</p>

CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI

RIDUZIONI percentuali dei valori sopra determinati

DESCRIZIONE	Riduzione percentuale
<ul style="list-style-type: none"> • Aree con superficie inferiore al lotto minimo, lotti irregolari e aree di ridotte dimensioni per i quali, data la particolare configurazione e i parametri urbanistici, non è possibile alcuna edificazione in applicazione alle norme in vigore. <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>La riduzione non viene applicata quando vi siano lotti contigui aventi il medesimo proprietario o di proprietà del coniuge in comunione legale, la cui superficie complessiva renda possibile l'edificazione.</i> 	<p>40%</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Lotti senza viabilità di accesso – fondi interclusi 	<p>30%</p>

Servizio Tecnico

<ul style="list-style-type: none">• Presenza di linee elettriche aeree o interrate, metanodotto o altra infrastruttura di servizi pubblici	Riduzione Minima 3%	Riduzione Massima 5%
<ul style="list-style-type: none">• Zone residenziali con piano di lottizzazione	35%	
<ul style="list-style-type: none">• Zone produttive con piano di lottizzazione	30%	
<ul style="list-style-type: none">• Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)	Riduzione Minima 10%	Riduzione Massima 30%

In presenza di situazioni che possono dare diritto a più riduzioni le stesse non potranno comunque cumulativamente superare il 70%.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
EDILIZIA PRIVATA
Roberto Tolettini

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI
Serena Pellizzari

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 07.03.2005, n. 82 e ss.mm.. Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (Art. 3 bis D. Lgs. 82/2005). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D. Lgs. 39/1993).