



COMUNE DI MEZZOCORONA

Provincia di Trento

Mezzocorona, 27/05/2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IM.I.S. AGGIORNAMENTO 2025

Premesse

L'articolo 6, comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), stabiliscono che la Giunta comunale deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, dei valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.lg. n. 504/1992 e s.m. come richiamato dallo stesso articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 che ha istituito l'IM.I.S..

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 I.MU.P. (Imposta Municipale propria).

Negli anni di applicazione dell'I.C.I., I.MU.P. e IM.I.S. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dalla Giunta comunale, e da ultimo nel 2021 con la deliberazione n. 137 di data 12.07.2021.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni ai fini I.C.I., I.MU.P. e IM.I.S. 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 dal Consiglio comunale, con conseguente semplificazione e chiarificazione del rapporto tributario ed impositivo tra cittadini e Amministrazione comunale.

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, si svolgono ora di seguito le seguenti analisi e valutazioni tecniche, predisposte congiuntamente dai due Uffici firmatari della presente relazione, ciascuno per la propria sfera di competenza.

Preso atto che con deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 dd. 22.10.2024 è stata adottata in via preliminare una *Variante generale al P.R.G. 2024* che ha riguardato l'intero territorio comunale introducendo, tra le altre cose, nuove destinazioni territoriali quali ad esempio le aree alberghiere e le aree di verde privato.

Tenuto conto che con deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 13.08.2024 è stata inoltre approvata l'adozione preliminare della *Variante 2 – 2024 Aree Estrattive*, con l'obiettivo di definire e



Piazza della Chiesa, 1 – 38016 MEZZOCORONA
(TN)
Codice Fiscale e Partita IVA: 00177020229
Telefono 0461 608111 – Fax 0461 603607
www.comune.mezzocorona.tn.it
info@comune.mezzocorona.tn.it
comune@pec.comune.mezzocorona.tn.it



pianificare puntualmente l'utilizzo delle aree produttive e apportando così una modifica alle disposizioni relative al comparto estrattivo comunale; con successiva deliberazione consiliare n. 9 del 18.03.2025 è stata quindi adottata in via definitiva l'anzidetta *Variante 2 – 2024 Aree Estrattive*.

Si richiama infine la Legge Provinciale n. 22/2022 della Provincia Autonoma di Trento che ha modificato la normativa IM.I.S. (L.P. n. 14/2014) ricomprendendo tra le tipologie di fabbricati assimilati ad area edificabile, quelli iscritti al Catasto urbano nella categoria F/2 (oltre agli F/3 e F/4 per i quali l'assimilazione era già prevista).

In considerazione del fatto che il valore delle aree edificabili è strettamente legato all'andamento del mercato immobiliare, si ritiene di mantenere invariati i valori approvati nel 2021, riservandosi un successivo aggiornamento ad avvenuta adozione definitiva dello strumento urbanistico.

I parametri e criteri di riduzione dei valori:

Si propone che in sede di accertamento l'Ufficio Tributi, sentito l'ufficio tecnico, possa ritenere accettabili scostamenti fino ad un massimo del 25% per quelle aree ove esistano adeguate e oggettive motivazioni per un deprezzamento rispetto ai valori indicati.

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

I valori della tabella n. 1 si riferiscono alle aree edificabili con destinazioni urbanistiche così come inserite nel P.R.G. vigente, mentre la tabella n. 2 indica i valori di riferimento applicabili dall'anno d'imposta 2024 alle nuove aree edificabili aventi le destinazioni urbanistiche così come previste nelle adozioni preliminari della *Variante generale del PRG 2024* e della *Variante 2 – 2024 Aree estrattive*.

Tabella n. 1

DESTINAZIONE URBANISTICA – P.R.G. VIGENTE		valore unitario a mq.
	insediamenti storici dove vige il PRG –IS	€ 245,00
B1	aree prevalentemente residenziali di antica formazione	€ 245,00
	Altre aree prevalentemente residenziali nel fondovalle di cui:	
B2a	con indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq. per mq.; altezza massima del fronte 12,50 m	€ 404,00
B2b	con indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq. per mq.; altezza massima del fronte 9,50 m	€ 404,00
B2c	con indice di utilizzazione fondiaria di 0,63 mq. per mq.; altezza massima del fronte 9,50 m	€ 355,00
B3	aree prevalentemente residenziali in località Monte con indice di utilizzazione fondiaria di 0,48 mq per mq.; altezza massima 6,50 m	€ 242,00
D1	aree per insediamenti produttive di interesse provinciale	€ 217,00
D2	aree per insediamenti produttivi e agroindustriale di interesse comunale	€ 217,00

Tabella n. 2

DESTINAZIONE URBANISTICA – VARIANTE GENERALE P.R.G. 2024 e VARIANTE 2 – 2024 AREE ESTRATTIVE		valore unitario a mq
	Insedimenti storici	€ 245,00
AREE RESIDENZIALI		
B1a	aree residenziali consolidate di antica formazione (zone sature)	€ 245,00
B1b	aree residenziali consolidate di antica formazione con indice Uf di 0,7mq/mq; altezza massima 12,50 m	€ 404,00
	altre aree prevalentemente residenziali nel fondovalle di cui:	
B2a	con indice Uf di 0,7 mq/mq; altezza massima 12,50 m	€ 404,00
B2b	con indice Uf di 0,7 mq/mq; altezza massima 9,50 m	€ 404,00
B2c	con indice Uf di 0,63 mq/mq; altezza massima 9,50 m	€ 355,00
B3	aree prevalentemente residenziali in località Monte con indice Uf di 0,48mq/mq; altezza massima 6,50 m	€ 242,00
	aree residenziali di espansione insediabili anche attraverso Piani Attuativi (PA), Piani di Lottizzazione (PL) o Progetti Convenzionati (PC) – (Zone C1a e C1b), di cui:	
C1a	con indice Uf di 0,63 mq/mq; altezza massima 9,50 m	€ 404,00
C1b	con indice Uf di 0,50 mq/mq; altezza massima 8,50 m	€ 404,00
AREE PRODUTTIVE		
D1	aree per insediamenti produttivi di interesse provinciale	€ 217,00
D2a D2b	aree per insediamenti produttivi e agroindustriale di interesse comunale	€ 217,00
D2c	art. 18bis - Aree produttive locali con carattere multifunzionale	€ 217,00
D2d	art. 18ter - Aree per esercizi alberghieri e attività turistiche	€ 280,00
	aree per insediamenti produttivi di livello locale - area "Fornaci"- ZPL	€ 100,00
Vp	aree Verde privato	€ 90,00
	aree per servizi pubblici (Zone F)	€ 60,00

FATTISPECIE ASSIMILATE AD AREE EDIFICABILI (art. 6 c. 3 L.P. n. 14/2014)		valore unitario a mq
	aree agricole o comunque qualificate dallo strumento urbanistico comunale, per la superficie del sedime della progettata edificazione, dal rilascio del titolo autorizzativo ai lavori	€ 217,00
	aree dei fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F2 - F3 - F4 In assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentate provenienti da uffici pubblici o di parte, per ogni F/2, F/3 e/o F4 si individua una superficie standard di sedime di mq. 100.	riferimento alla rispettiva zona
	aree di sedime relative a fabbricati oggetto di demolizione, di interventi di risanamento o ristrutturazione edilizia, dal rilascio del titolo autorizzativo ai lavori	riferimento alla rispettiva zona

RIDUZIONI DEI VALORI		
	aree con superficie inferiore al lotto minimo (<700 mq.) purché non contigue con altre particelle appartenenti allo stesso proprietario, al coniuge/convivente o ai figli, sia che si tratti di persona fisica che di società.	riduzione del 25%
	aree che per la propria configurazione e/o per la presenza di vincoli non sono suscettibili di autonoma edificazione	riduzione fino al 25%
	aree con obbligo di lottizzazione, fino alla data di sottoscrizione della convenzione attuativa.	riduzione del 15%
	aree gravate da servitù di elettrodotto, limitatamente alla fascia di 10 metri per lato dalla proiezione al suolo dei cavi (salvo venga dimostrato, a cura del possessore, attraverso la certificazione dell'ente gestore, che i vincoli all'edificabilità abbiano estensione maggiore)	riduzione del 50%
	aree con fascia di rispetto ferroviario (salvo venga dimostrato, a cura del possessore, attraverso la certificazione dell'ente gestore, che i vincoli all'edificabilità abbiano estensione maggiore): limitatamente alla fascia di 13 metri; nell'ipotesi in cui la parte residuale dell'area risulti comunque inutilizzabile, trova applicazione la percentuale di riduzione prevista per i lotti minimi.	riduzione del 50%
	aree per insediamenti produttivi di livello locale - area "Fornaci"- ZPL limitatamente alle superfici ancora occupate dal giacimento minerario, come risultante dai rilievi annuali eseguiti al 31/12.	riduzione del 95%

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

rag. Sonia Giovannini
f.to digitalmente

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

ing. Andrea Bosoni
f.to digitalmente