



COMUNE DI LAVIS

PROVINCIA DI TRENTO

ORIGINALE

Deliberazione Giunta Com.le N. 279

OGGETTO: ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 2014/2014 DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO TRIBUTI DAL PERIODO D'IMPOSTA 2022

L'anno 2022 addì **15** del mese di **SETTEMBRE** alle ore, **14.00** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare convocazione, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**.

All'appello risultano i **signori**:

Cognome Nome	Carica	Presenti
Brugnara arch. Andrea	Sindaco	SI
Caracristi Isabella	Assessore	SI
Castellan Franco	Assessore	SI
Fabbro Andrea	Assessore	SI
Paolazzi Luca	Assessore	SI
Pasolli Caterina	Assessore	AG

Partecipa il Segretario Generale Carlini dott. Mariano

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Sig. BRUGNARA ARCH. ANDREA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto indicato.

Relazione di pubblicazione
(Art. 183 del Codice degli enti Locali della Regione Trentino Alto-Adige L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss.mm.)

Certifico lo sottoscritto Segretario comunale che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno **20/09/2022** all'albo pretorio ove rimarrà esposto per 10 giorni consecutivi.

Certifico inoltre che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto comunale, è stata comunicata ai capigruppo consiliari.

Addì, 20/09/2022

IL SEGRETARIO
GENERALE
Carlini dott. Mariano

**OGGETTO: ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 2014/2014
DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO E DEI
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER
L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO TRIBUTI DAL PERIODO D'IMPOSTA 2022.**

PREMESSO CHE:

Gli articoli da 1 a 14 della L.P. n. 14/2014 hanno istituito, a partire dal periodo d'imposta 2015, l'Imposta Immobiliare semplice (IMIS), sostitutiva dell'IMUP e della TASI.

L'articolo 8 della L.P. n. 14/2014 prevede in capo al Comune una potestà regolamentare in materia di IMIS, in aggiunta alla potestà regolamentare generale (sempre in materia di tributi locali) prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446/1997.

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, stabilisce che al fine di limitare l'insorgenza di contenzioso, e comunque al fine di predisporre parametri per l'esercizio dei poteri di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, il Comune deve fissare valori e parametri di riferimento relativamente alle aree edificabili, e ciò in base agli elementi giuridici e presupposti tecnici di cui al medesimo articolo 6 comma 6. Tali valori costituiscono in ogni caso 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'articolo 6 comma 5 della L.P. n. 14/2014. Gli stessi valori possono costituire inoltre strumento finalizzato alla predisposizione ed all'invio dei modelli di versamento precompilati di cui all'articolo 9 comma 5 della L.P. n. 14/2014, mentre per la parte relativa ai criteri e parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente.

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad aggiornare, dal periodo d'imposta 2022, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'articolo 6 comma 6 sopra richiamato.

Presa visione, a tale fine, del documento di data 14/09/2022 predisposto congiuntamente (ciascuno per la propria parte di competenza) dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, nel quale, in base ai criteri e parametri di cui alla normativa ed alle disposizioni regolamentari sopra citate, vengono formulate proposte in ordine alla determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, ripartiti per zone territoriali e per destinazione urbanistica, nonché dei parametri ed i criteri di ordine tecnico atti a calmierare e parametrare i valori medesimi rispetto agli elementi tecnico - urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle aree.

Valutate attentamente le proposte sia tabellari che descrittive del documento in parola, e ritenuto di condividerne i contenuti, in quanto le modalità illustrate nello stesso appaiono le più idonee a determinare in modo oggettivo i valori in questione, anche al fine di permettere ai contribuenti di conoscere a priori i criteri di accertamento sulle aree edificabili, di ottimizzare i tempi ed i costi dell'attività di accertamento, e nel contempo di ridurre al minimo la possibilità di errore e contenzioso.

Valutato quindi opportuno di far proprio il documento in parola, e, approvandolo formalmente, di considerarlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS, per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere per il periodo d'imposta 2022.

Rilevata inoltre l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di poter fornire all'Ufficio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti e per la predisposizione dei modelli di versamento precompilati di cui all'articolo 9 comma 5 della L.P. n. 14/2014 ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti nel mese di dicembre 2022.

LA GIUNTA COMUNALE

Ascoltata la relazione;

Attesa la competenza della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 53 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto-Adige, approvato con L.R. 03/05/2018 n. 2, in quanto atto non riservato alla competenza del Consiglio, del Sindaco o delle figure dirigenziali dell'ente;

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto-Adige, approvato con L.R. 03/05/2018 n. 2;

Visto il Regolamento di contabilità adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 25/10/2018;

Visto il D.U.P. 2022 - 2024, approvato con deliberazione consiliare n. 51 del 18/11/2021.

Vista la nota di aggiornamento al D.U.P. 2022 - 2024 ed il bilancio di previsione 2022 - 2024, approvati con deliberazione consiliare n. 11 del 07/04/2022.

Visti i pareri sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 185, 187 e 200 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto-Adige, approvato con L.R. 03/05/2018 n. 2, allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese per alzata di mano.

DELIBERA

1. Di approvare la tabella dei valori delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice come di seguito, con effetto dal 1° gennaio 2022:

ZONIZZAZIONE E VALORE AREE FABBRICABILI ai fini dell'accertamento	
AREE RESIDENZIALI SATURE E LOTTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (art.36 e 37 delle N.A. PRG)	
	VALORE in Euro/mq
Per i lotti situati nel centro abitato di Lavis	€ 400,00
Per i lotti situati nel centro abitato di Pressano	€ 350,00
Per i lotti situati nei centri abitati delle altre Frazioni	€ 270,00

Per le aree residenziali sature (art. 36 delle N.A. PRG) si fa riferimento ai medesimi valori dei lotti di completamento con un massimo di superficie pari a mq 150.

Nel caso in cui sulla particella considerata o su quella limitrofa non esista un edificio dello stesso proprietario, del coniuge o di parenti entro il secondo grado, il valore dell'area viene ridotto al 50%. Qualora l'ampliamento di cui al PRG sia già avvenuto, l'area satura non sarà considerata imponibile.

Per le aree di cui ai nuclei di antico insediamento (art. 32 delle N.A. PRG) si fa riferimento ai medesimi valori dei lotti di completamento.

AREE RESIDENZIALI DI PROGETTO (art. 38 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Area residenziale RP4 (PC19)	€ 250,00
Area residenziale RP5	€ 360,00
Area residenziale RP3	€ 360,00
Area residenziale RP1	€ 400,00
Area residenziale RP6	€ 400,00
Area residenziale RP7	€ 400,00

AREE FABBRICATI 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 F/4 si individua una superficie standard di mq 100.	
	VALORE in Euro/mq
situati nel centro abitato di Lavis	€ 400,00
situati nel centro abitato di Pressano	€ 350,00
situati nei centri abitati delle altre Frazioni	€ 270,00

FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE	
	VALORE in Euro/mq
situati nel centro abitato di Lavis	€ 400,00
situati nel centro abitato di Pressano	€ 350,00
situati nei centri abitati delle altre Frazioni	€ 270,00

AREE PRODUTTIVE SETT. SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE (art. 40 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Aree con superficie almeno pari al lotto minimo (2.000 mq)	€ 200,00
Piano attuativo area produttiva in località Calcare (art. 40 BIS delle N.A. PRG)	€ 120,00

AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE (art. 41 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Aree con superficie pari almeno al lotto minimo (1000 mq)	€ 240,00

AREE DIREZIONALI E COMMERCIALI (art. 42 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Aree posizionate in via Nazionale ex Grundig, via Nazionale, via Paganella, via Nazionale, Pressano.	€ 240,00

AREE COMMERCIALI INTEGRATE (art. 42 bis delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Sono aree miste riservate allo svolgimento di attività commerciali al dettaglio anche di grandi strutture di vendita compresi i centri commerciali	€ 240,00

AREE COMMERCIALI NORMALI (art. 42 ter delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Sono aree miste riservate allo svolgimento di attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi	€ 240,00

AREE ALBERGHIERE (art. 43 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
	€ 280,00

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (art. 45 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Aree destinate all'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico realizzate direttamente da amministrazioni pubbliche o soggetti privati.	
Per le destinazioni di cui al comma 1 lettere a), g), i) ed m)	€60,00
Per le destinazioni di cui al comma 1 lettere b), c), d), e), f), l) ed n)	€80,00

AREE PER ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' (art. 46 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
	€ 80,00

AREE PER IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICI ' (art. 47 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
	€ 80,00

AREE AGRICOLE (art. 48, 48bis, 48ter e 49), PER LA SUPERFICIE DEL SEDIME DELLA PROGETTATA EDIFICAZIONE, DURANTE IL PERIODO DI EFFETTUAZIONE DEI RELATIVI LAVORI	VALORE in Euro/mq
	€ 240,00

il valore imponibile delle aree fabbricabili di qualsiasi tipo ad esclusione di quelle residenziali la cui edificazione è subordinata all'adozione di piani attuativi e/o piani guida, deve essere ridotto del 25% fino all'approvazione dei piani stessi indipendentemente

dalla dimensione del lotto

- il valore imponibile delle aree fabbricabili ad esclusione di quelle residenziali con superficie inferiore al lotto minimo è ridotto al 70%;
- inoltre, si individuano le seguenti possibili riduzione di valore:

DESCRIZIONE	% RIDUZIONE MASSIMA
<u>Presenza di linee elettriche aeree</u>	30%
<u>Presenza di linee elettriche interrate</u>	30%
<u>Presenza di metanodotto o altra infrastruttura di servizi pubblici</u>	30%
<u>Carenza di infrastrutture pubbliche con necessità di concessione convenzionata</u>	15%
<u>Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante)</u>	50%
<u>Necessità lavori adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area.</u>	25%
<u>Presenza sul terreno di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario</u>	35%
<u>Rischio idrogeologico e franoso (non assoluto)</u>	80%
<u>Parziale vincolo cimiteriale</u>	35%
<u>Possibilità di realizzazione di soli volumi interrati.</u>	80%
<u>Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)</u>	30%

NB: la riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie e la valutazione della percentuale di riduzione entro i limiti massimi

è rimessa alla valutazione del Funzionario responsabile IMIS sentito l'ufficio tecnico comunale con criterio di equità rispetto a situazioni analoghe ma diverse

2. Di dare evidenza al fatto, e ciò ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 e s.m., che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
 - ricorso in opposizione alla Giunta comunale durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183 c. 5 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto-Adige, approvato con L.R. 03/05/2018 n. 2;
 - ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 92 del D.lgs. 2.7.2010 n. 104;
 - ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199;

Richiamata la motivazione espressa nelle premesse dal relatore, con voti espressi in forma palese favorevoli unanimi

DELIBERA INOLTRE

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto-Adige, approvato con L.R. 03/05/2018 n. 2.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022** / **1131**

Ufficio Proponente: **Tributi**

Oggetto: **ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 2014/2014 DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO TRIBUTI DAL PERIODO D'IMPOSTA 2022**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Tributi)

Parere ai sensi degli art.185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, L.R. 03/05/2018 n. 2 e s.m. Il parere di seguito espresso è da considerarsi FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Ai sensi degli art.185 e 187 del C.E.L. - T.A.A L.R.2/2018 e s.m. si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa posta in essere dal provvedimento

Data 15/09/2022

Il Responsabile di Settore

Andrea Turra

Parere Contabile

Ragioneria

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, art. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, L.R. 03/05/2018 n. 2 e s.m. si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Ai sensi degli art.185 e 187 del C.E.L. - T.A.A L.R.2/2018 e s.m. si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa posta in essere dal provvedimento

Data 15/09/2022

Responsabile del Servizio Finanziario

Andrea Turra



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022** / **1131**

Ufficio Proponente: **Tributi**

Oggetto: **ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 2014/2014 DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO TRIBUTI DAL PERIODO D'IMPOSTA 2022**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Tributi)

Parere ai sensi degli art.185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, L.R. 03/05/2018 n. 2 e s.m. Il parere di seguito espresso è da considerarsi FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Ai sensi degli art.185 e 187 del C.E.L. - T.A.A L.R.2/2018 e s.m. si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa posta in essere dal provvedimento

Data 15/09/2022

Il Responsabile di Settore

Andrea Turra

Parere Contabile

Ragioneria

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, art. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, L.R. 03/05/2018 n. 2 e s.m. si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Ai sensi degli art.185 e 187 del C.E.L. - T.A.A L.R.2/2018 e s.m. si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa posta in essere dal provvedimento

Data 15/09/2022

Responsabile del Servizio Finanziario

Andrea Turra

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Brugnara arch. Andrea

IL SEGRETARIO GENERALE
Carlini dott. Mariano

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Vedi certificato di fine pubblicazione allegato

IL SEGRETARIO GENERALE
Carlini dott. Mariano



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

Ufficio Tributi

Tel 0461/248152 - 57

email: tributi@comunelavis.it

Lavis, 14 settembre 2022

Oggetto: Relazione illustrativa valori e parametri aree edificabili 2022 ai fini dell'attività di accertamento IMIS.

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.), stabiliscono che la Giunta Comunale fissa i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento relativamente alle aree edificabili, 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.

In ottemperanza alle norme citate, con deliberazione n. 125 del 5 maggio 2015, la Giunta Comunale ha adottato i valori delle aree edificabili sulla base della relazione predisposta congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, poi aggiornati e modificati con deliberazioni n. 192 del 30 settembre 2015 e n. 34 del 17 febbraio 2016.

I valori ed i parametri adottati nel periodo d'imposta IMIS 2015-2021 sono i seguenti:

ZONIZZAZIONE E VALORE AREE FABBRICABILI ANNO 2015 ai fini dell'accertamento

AREE RESIDENZIALI SATURE E LOTTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (art.36 e 37 delle N.A. PRG)

VALORE in Euro/mq

Per i lotti situati nel centro abitato di Lavis	€ 360,00
Per i lotti situati nel centro abitato di Pressano	€ 300,00
Per i lotti situati nei centri abitati delle altre Frazioni	€ 240,00

Per le aree residenziali sature (art. 36 delle N.A. PRG) si fa riferimento ai medesimi valori dei lotti di completamento con un massimo di superficie pari a mq 150

Per le aree di cui ai nuclei di antico insediamento (art. 32 delle N.A. PRG) si fa riferimento ai medesimi valori dei lotti di completamento nei limiti di volume/o superficie previsti nei singoli piani di attuazione fino all'approvazione del Piano di



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

Attuazione riduzione - 50%

AREE RESIDENZIALI DI PROGETTO (art. 38 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Aree residenziali RP4 e RP5	€ 210,00
Area residenziale RP2	€ 320,00
Area residenziale RP3	€ 320,00
Area residenziale RP1	€ 360,00
Area residenziale RP6	€ 360,00
Area residenziale RP7	€ 360,00

AREE FABBRICATI F3 – F4

In assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentate provenienti da uffici pubblici o di parte, per ogni F/3 e/o F/4 si individua una superficie standard di mq 100.

	VALORE in Euro/mq
situati nel centro abitato di Lavis	€ 360,00
situati nel centro abitato di Pressano	€ 300,00
situati nei centri abitati delle altre Frazioni	€ 240,00

FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE

	VALORE in Euro/mq
situati nel centro abitato di Lavis	€ 360,00
situati nel centro abitato di Pressano	€ 300,00
situati nei centri abitati delle altre Frazioni	€ 240,00
AREE PRODUTTIVE SETT. SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE (art. 40 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Aree con superficie almeno pari al lotto minimo (2.000 mq)	€ 200,00
Piano attuativo area produttiva in località Calcare (art. 40 BIS delle N.A. PRG)	€ 120,00

AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE (art. 41 delle N.A. PRG)

	VALORE in Euro/mq
Aree con superficie pari almeno al lotto minimo (1000 mq)	€ 240,00



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

AREE DIREZIONALI E COMMERCIALI (art. 42 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Aree posizionate in via Nazionale ex Grundig, via Nazionale, via Paganella, via Nazionale, Pressano.	€ 240,00
AREE COMMERCIALI INTEGRATE (art. 42 bis delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Sono aree miste riservate allo svolgimento di attività commerciali al dettaglio anche di grandi strutture di vendita compresi i centri commerciali	€ 240,00
AREE COMMERCIALI NORMALI (art. 42 ter delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Sono aree miste riservate allo svolgimento di attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi	€ 240,00
AREE ALBERGHIERE (art. 43 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
	€ 280,00
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (art. 45 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Aree destinate all'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico realizzate direttamente da amministrazioni pubbliche o soggetti privati . Per le destinazioni di cui al comma 1 lettere a), g), h), i) ed m) Per le destinazioni di cui al comma 1 lettere b), c), d), e), f), l) ed n)	€60,00 €80,00
AREE PER ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' (art. 46 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
	€ 80,00
AREE PER IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICI ' (art. 47 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
	€ 80,00
AREE AGRICOLE (art. 48, 48bis, 48ter e 49), PER LA SUPERFICIE DEL SEDIME DELLA PROGETTATA EDIFICAZIONE, DURANTE IL PERIODO DI EFFETTUAZIONE DEI RELATIVI LAVORI	VALORE in Euro/mq
	€ 240,00

il valore imponibile delle aree fabbricabili di qualsiasi tipo ad esclusione di quelle residenziali la cui edificazione è subordinata all'adozione di piani attuativi e/o piani guida, deve essere ridotto del 25% fino all'approvazione dei piani stessi indipendentemente dalla dimensione del lotto

- il valore imponibile delle aree fabbricabili ad esclusione



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

di quelle residenziali con superficie inferiore al lotto minimo è ridotto al 70%;

- inoltre si individuano le seguenti possibili riduzione di valore:

DESCRIZIONE	% RIDUZIONE MASSIMA
<u>Presenza di linee elettriche aeree</u>	30%
<u>Presenza di linee elettriche interrato</u>	30%
<u>Presenza di metanodotto o altra infrastruttura di servizi pubblici</u>	30%
<u>Carenza di infrastrutture pubbliche con necessità di concessione convenzionata</u>	15%
<u>Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante)</u>	50%
<u>Necessità lavori adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area.</u>	25%
<u>Presenza sul terreno di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario</u>	35%
<u>Rischio idrogeologico e franoso (non assoluto)</u>	80%
<u>Parziale vincolo cimiteriale</u>	35%
<u>Possibilità di realizzazione di soli volumi interrati.</u>	80%
<u>Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)</u>	30%

NB: la riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie e la valutazione della percentuale di riduzione entro i limiti massimi è rimessa alla valutazione del Funzionario responsabile IMIS sentito l'ufficio tecnico comunale con criterio di equità rispetto a situazioni analoghe ma diverse

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.



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

I dati statistici nazionali evidenziano, dal 2016 ad oggi, un incremento di valore del 9% sul nuovo e del 20-25% sugli edifici da ristrutturare in zona residenziale, mentre registrano un aumento del 13% in zona industriale/artigianale e una diminuzione del 10% in zona commerciale (fonte: guida casa).

Analizzando i valori di compravendita e di successione dal 2018 ad oggi, emerge un valore medio significativamente più elevato relativamente alle aree residenziali, mentre i valori di compravendita e di stima delle aree produttive risultano in linea con quelli fissati dalla deliberazione n. 34/2016.

		DATA	VALORE /MQ	VALORE TABELLARE
T00 - TERRENO EDIFICABILE	VALORE DI SUCCESSIONE	01/01/2019	€ 421,00	€ 360,00
T00 - TERRENO EDIFICABILE	VALORE DI COMPRAVENDITA	01/11/2019	€ 414,17	€ 360,00
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, PROGETTI CONVENZIONATI	VALORE DI SUCCESSIONE	14/11/2020	€ 420,00	€ 360,00
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, PROGETTI CONVENZIONATI	VALORE DI SUCCESSIONE	14/11/2020	€ 420,00	€ 360,00
T01.2 - AREE RESIDENZIALI SATURE, LOTTI DI COMPLETAMENTO PRESSANO	VALORE DI COMPRAVENDITA	04/12/2020	€ 240,00	€ 300,00
T01.2 - AREE RESIDENZIALI SATURE, LOTTI DI COMPLETAMENTO PRESSANO	VALORE DI COMPRAVENDITA	26/10/2021	€ 393,88	€ 300,00
T01.3 - AREE RESIDENZIALI SATURE, LOTTI DI COMPLETAMENTO ALTRE FRAZIONI	VALORE DA PERIZIA	14/09/2018	€ 280,00	€ 240,00
T01.3 - AREE RESIDENZIALI SATURE, LOTTI DI COMPLETAMENTO ALTRE FRAZIONI	VALORE DA PERIZIA	14/09/2018	€ 280,00	€ 240,00
T01.3 - AREE RESIDENZIALI SATURE, LOTTI DI COMPLETAMENTO ALTRE FRAZIONI	VALORE DA PERIZIA	14/09/2019	€ 291,00	€ 240,00
T01.3 - AREE RESIDENZIALI SATURE, LOTTI DI COMPLETAMENTO ALTRE FRAZIONI	VALORE DA PERIZIA	21/03/2017	€ 280,00	€ 240,00
T01.3 - AREE RESIDENZIALI SATURE, LOTTI DI COMPLETAMENTO ALTRE FRAZIONI	VALORE DI SUCCESSIONE	12/11/2020	€ 254,00	€ 240,00
T02.6 - AREE RESIDENZIALI DI PROGETTO RP7	VALORE DI COMPRAVENDITA	13/08/2020	€ 193,84	€ 360,00
T02.6 - AREE RESIDENZIALI DI PROGETTO RP7	VALORE DI COMPRAVENDITA	13/08/2020	€ 193,84	€ 360,00
T02.6 - AREE RESIDENZIALI DI PROGETTO RP7	VALORE DI COMPRAVENDITA	13/08/2020	€ 199,55	€ 360,00
T05.1 - AREE PROD SETT SECONDARIO DI LIV PROV.LE LOTTO MINIMO	VALORE DI COMPRAVENDITA	25/05/2021	€ 135,00	€ 200,00
T05.1 - AREE PROD SETT SECONDARIO DI LIV PROV.LE LOTTO MINIMO	VALORE DI COMPRAVENDITA	25/05/2021	€ 135,00	€ 200,00
T05.1 - AREE PROD SETT SECONDARIO DI LIV PROV.LE LOTTO MINIMO	VALORE DI COMPRAVENDITA	09/01/2020	€ 116,24	€ 200,00
T05.1 - AREE PROD SETT SECONDARIO DI LIV PROV.LE LOTTO MINIMO	VALORE DI COMPRAVENDITA	09/01/2020	€ 154,00	€ 200,00
T05.1 - AREE PROD SETT SECONDARIO DI LIV PROV.LE LOTTO MINIMO	VALORE DI COMPRAVENDITA	09/01/2020	€ 154,00	€ 200,00
T06.0 - AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE	VALORE DI COMPRAVENDITA	13/12/2018	€ 240,00	€ 240,00
T06.0 - AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE	VALORE DI COMPRAVENDITA	13/12/2018	€ 240,00	€ 240,00
T07.0 AREE DIREZIONALI E COMMERCIALI VIA NAZIONALE, PAGANELLA E PRESSANO	VALORE DI SUCCESSIONE	10/08/2020	€ 450,36	€ 360,00

Il confronto con gli altri due maggiori comuni della Rotaliana (Mezzocorona e Mezzolombardo) ha confermato che gli attuali valori di Lavis delle aree residenziali risultano inferiori (circa 12%) a quelli in vigore nei due comuni, aggiornati rispettivamente nel 2021 e nel 2018.

Il confronto con i comuni confinanti (Terre d'Adige e San Michele all'Adige) ha evidenziato che gli attuali valori di Lavis relativi alle aree residenziali limitrofe e con caratteristiche simili



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

risultano inferiori (circa 12%) a quelli in vigore nei due comuni, aggiornati rispettivamente nel 2019 e nel 2018.

	LAVIS	MEZZOCORONA	MEZZOLOMBARDO	SAN MICHELE	TERRE D'ADIGE
AREE RESIDENZIALI SATURE DI PROGETTO					
Lotti situati nel centro abitato di Lavis	€ 360,00	€ 404,00	€ 400,00		
Lotti situati nel centro abitato di Pressano	€ 300,00	€ 355,00	€ 370,00		
Lotti situati nei centri abitati delle altre frazioni	€ 240,00	€ 242		€ 300,00	€ 270,00
AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE, DIREZIONALI E COMMERCIALI, COMMERCIALI INTEGRATE, COMMERCIALI NORMALI	€ 240,00	€ 217,00	€ 280,00	€220 - €250	€160 - €200

Si richiama la deliberazione n 1270 del 30 luglio 2021 della Giunta Provinciale di Trento (B.U.R. 12/08/2021) con la quale è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Lavis e che ha apportato alcune modifiche anche alle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico.

Con riferimento alle AREE DI CUI AI NUCLEI DI ANTICO INSEDIAMENTO (Art. 32 delle N.A. PRG), il precedente PRG vincolava la possibilità edificatoria tramite piani di recupero mentre la nuova normativa abolisce tale vincolo, liberalizzando l'edificazione mediante intervento edilizio diretto.

Per tali aree si ritiene opportuno fare riferimento ai medesimi valori dei lotti di completamento togliendo la riduzione del 50% fino all'approvazione del piano di attuazione e il limite di volume o superficie previsto nel piano di attuazione, essendo venuta meno tale disposizione attuativa.

Con riferimento alle AREE RESIDENZIALI DI PROGETTO (Art. 38 delle N.A. PRG), la nuova normativa ha stralciato l'area residenziale di progetto RP5 e modificato la classificazione dell'area residenziale di progetto RP4 trasformandola in area residenziale per la quale è necessario un permesso a costruire convenzionato PC19, che non introduce ulteriori vincoli alla possibilità edificatoria e, pertanto, non influisce sul valore dell'area.



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

Con riferimento alle AREE RESIDENZIALI SATURE (Art. 36 delle N.A. PRG), si propone di modificare la riduzione del 50% prevista nel caso in cui sulla particella considerata o su quella limitrofa non esista un edificio dello stesso proprietario restringendo tale riduzione al caso in cui sulla particella considerata o su quella limitrofa non esista un edificio dello stesso proprietario o del coniuge o parenti entro il secondo grado.

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).

Premesso quanto sopra, si ritiene di proporre alla Giunta comunale i seguenti valori delle aree edificabili:

ZONIZZAZIONE E VALORE AREE FABBRICABILI ANNO 2015 ai fini dell'accertamento

AREE RESIDENZIALI SATURE E LOTTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (art.36 e 37 delle N.A. PRG)	
	VALORE in Euro/mq
Per i lotti situati nel centro abitato di Lavis	€ 400,00
Per i lotti situati nel centro abitato di Pressano	€ 350,00
Per i lotti situati nei centri abitati delle altre Frazioni	€ 270,00
Per le aree residenziali sature (art. 36 delle N.A. PRG) si fa riferimento ai medesimi valori dei lotti di completamento con un massimo di superficie pari a mq 150	
Nel caso in cui sulla particella considerata o su quella limitrofa non esista un edificio dello stesso proprietario o del coniuge o parenti entro il secondo grado si applica una riduzione del 50%	
Qualora l'ampliamento di cui al PRG sia già avvenuto, l'area satura non sarà considerata imponibile	

AREE RESIDENZIALI DI PROGETTO (art. 38 delle N.A. PRG)

VALORE in Euro/mq



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

Aree residenziali RP4 (PC19)	€ 250,00
Area residenziale RP2	€ 360,00
Area residenziale RP3	€ 360,00
Area residenziale RP1	€ 400,00
Area residenziale RP6	€ 400,00
Area residenziale RP7	€ 400,00

AREE FABBRICATI F2 - F3 - F4

In assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentate provenienti da uffici pubblici o di parte, per ogni F/3 e/o F/4 si individua una superficie standard di mq 100.

VALORE in Euro/mq

situati nel centro abitato di Lavis	€ 400,00
situati nel centro abitato di Pressano	€ 350,00
situati nei centri abitati delle altre Frazioni	€ 270,00

FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE

VALORE in Euro/mq

situati nel centro abitato di Lavis	€ 400,00
situati nel centro abitato di Pressano	€ 350,00
situati nei centri abitati delle altre Frazioni	€ 270,00

AREE PRODUTTIVE SETT. SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE (art. 40 delle N.A. PRG)

VALORE in Euro/mq

Aree con superficie almeno pari al lotto minimo (2.000 mq)	€ 200,00
Piano attuativo area produttiva in località Calcare (art. 40 BIS delle N.A. PRG)	€ 120,00

AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE (art. 41 delle N.A. PRG)

VALORE in Euro/mq

Aree con superficie pari almeno al lotto minimo (1000 mq)	€ 240,00
---	----------

AREE DIREZIONALI E COMMERCIALI (art. 42 delle N.A. PRG)

VALORE in Euro/mq

Aree posizionate in via Nazionale ex Grundig, via Nazionale, via Paganella, via Nazionale, Pressano.	€ 240,00
--	----------



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

AREE COMMERCIALI INTEGRATE (art. 42 bis delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Sono aree miste riservate allo svolgimento di attività commerciali al dettaglio anche di grandi strutture di vendita compresi i centri commerciali	€ 240,00

AREE COMMERCIALI NORMALI (art. 42 ter delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Sono aree miste riservate allo svolgimento di attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi	€ 240,00

AREE ALBERGHIERE (art. 43 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
	€ 280,00

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (art. 45 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
Aree destinate all'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico realizzate direttamente da amministrazioni pubbliche o soggetti privati .	
Per le destinazioni di cui al comma 1 lettere a), g), h), i) ed m)	€60,00
Per le destinazioni di cui al comma 1 lettere b), c), d), e), f), l) ed n)	€80,00

AREE PER ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' (art. 46 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
	€ 80,00

AREE PER IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICI ' (art. 47 delle N.A. PRG)	VALORE in Euro/mq
	€ 80,00

AREE AGRICOLE (art. 48, 48bis, 48ter e 49), PER LA SUPERFICIE DEL SEDIME DELLA PROGETTATA EDIFICAZIONE, DURANTE IL PERIODO DI EFFETTUAZIONE DEI RELATIVI LAVORI	VALORE in Euro/mq
	€ 240,00

il valore imponibile delle aree fabbricabili di qualsiasi tipo ad esclusione di quelle residenziali la cui edificazione è subordinata all'adozione di piani attuativi e/o piani guida, deve essere ridotto del 25% fino all'approvazione dei piani stessi indipendentemente dalla dimensione del lotto

- il valore imponibile delle aree fabbricabili ad esclusione di quelle residenziali con superficie inferiore al lotto minimo è ridotto al 70%;
- inoltre si individuano le seguenti possibili riduzione di valore:



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

DESCRIZIONE	% RIDUZIONE MASSIMA
<u>Presenza di linee elettriche aeree</u>	30%
<u>Presenza di linee elettriche interrato</u>	30%
<u>Presenza di metanodotto o altra infrastruttura di servizi pubblici</u>	30%
<u>Carenza di infrastrutture pubbliche con necessità di concessione convenzionata</u>	15%
<u>Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante)</u>	50%
<u>Necessità lavori adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area.</u>	25%
<u>Presenza sul terreno di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario</u>	35%
<u>Rischio idrogeologico e franoso (non assoluto)</u>	80%
<u>Parziale vincolo cimiteriale</u>	35%
<u>Possibilità di realizzazione di soli volumi interrati.</u>	80%
<u>Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)</u>	30%

NB: la riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie e la valutazione della percentuale di riduzione entro i limiti massimi è rimessa alla valutazione del Funzionario responsabile IMIS sentito l'ufficio tecnico comunale con criterio di equità rispetto a situazioni analoghe ma diverse

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS

– dott.ssa Roberta Pojer –

IL CAPO SETTORE TECNICO - URBANISTICO

– ing. Nadia Concin –