

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI
RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SELLA GIUDICARIE AL
FINE DI ORIENTARE L'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IM.I.S..**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n.14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento I.M.I.S (Imposta Immobiliare Semplice), stabiliscono che il Comune (Giunta), nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso, deve determinare per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili da utilizzare ai fini dell'attività di accertamento dell'ufficio tributi.

A decorrere dal 01.01.2016, con Legge della Regione Autonoma Trentino Alto Adige n. 17 del 24 luglio 2015, è stato istituito il Comune di Sella Giudicarie a seguito della fusione tra i Comuni di Bondo, Breguzzo, Roncone e Lardaro e quindi si rende necessaria l'approvazione dei valori venali delle aree edificabili per il nuovo territorio del Comune. Nella determinazione dei valori appare sensato mantenere comunque la divisione del territorio in comuni catastali, differenziando all'interno degli stessi le varie tipologie di aree.

Effettuate le necessarie valutazioni e analisi di mercato, è emerso che il perdurare della crisi economica che ha coinvolto pesantemente il mercato immobiliare ha comportato una contrazione del numero delle compravendite che risultano, quindi, essere sporadiche e riguardano per la maggior parte donazioni tra padri e figli più che atti dettati da logiche di mercato.

Alla luce delle suesposte valutazioni si ritiene opportuno, salvo casi particolari, prendere come base di riferimento i valori delle aree fabbricabili precedentemente deliberati dagli ex Comuni di Bondo, Breguzzo, Roncone e Lardaro. L'analisi dei dati reperiti ha evidenziato infatti che, rispetto all'ultimo aggiornamento dei valori effettuato nell'anno 2015, non vi sono state variazioni significative del mercato tale da indurre ad una modifica dei valori, salvo alcune modifiche puntuali finalizzate all'omogeneizzazione dei valori precedentemente determinati dai singoli comuni per le aree che hanno le medesime caratteristiche. Ciò, in considerazione del processo di fusione che ha portato alla nascita del nuovo Comune di Sella Giudicarie.

Per quanto non espressamente modificato dalla presente relazione si fanno salvi i principi delle relazioni precedenti predisposte dagli ex Comuni di Bondo, Breguzzo, Roncone e Lardaro.

Considerato il processo di fusione che ha portato alla nascita del nuovo Comune di Sella Giudicarie, è emersa la necessità di iniziare un percorso di omogeneizzazione del valore di alcune categorie di aree edificabili differente tra gli ex Comuni, nell'attesa dell'approvazione di un unico PRG dove verranno stabilite categorie e valori uniformi per l'intero territorio comunale.

Nell'ottica del processo di omogeneizzazione di cui sopra, si ritiene ragionevole estendere a tutto il territorio del Comune di Sella Giudicarie la riduzione del 30% nel caso di aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici ma non autonomamente edificabili, dove si considera non autonomamente edificabile un'area la cui superficie non raggiunge il "lotto minimo" per la realizzazione di un edificio autonomo. Sono escluse dalla riduzione le aree contigue appartenenti allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado la cui superficie complessiva consenta di poter edificare alle condizioni previste dal Piano regolatore generale.

Di seguito vengono riportati, per le finalità sopra evidenziate, i prospetti con i valori delle aree.

Aree zona urbanistica C.C. BONDO

| | €/MQ |
|--|---|
| CENTRO STORICO ED INSEDIAMENTI STORICI SPARSI | € 80,00 |
| RUDERI RICOSTRUIBILI - Patrimonio edilizio Montano (area di sedime): | € 95,00 |
| ZONE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI: | |
| B1 - ZONE SATURE | € 130,00 |
| B2 - ZONE DI COMPLETAMENTO | € 110,00 |
| C1 - ZONA DI NUOVA ESP.SOGG. A PIANO ATTUATIVO | € 55,00 |
| SP - SERVIZI PRIVATI: | € 35,00 |
| ZONE DEL TERRITORIO APERTO (ZONE DI PROTEZIONE): | € 5,00 |
| VIABILITA' ED INFRASTRUTTURE | € 5,00 |
| ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI: | |
| ZONE PRODUTTIVE ALBERGHIERE | € 90,00 |
| ZONE ARTIGIANALI DI INTERESSE LOCALE | € 35,00 |
| ZONE ITTICOLE | € 17,00 |
| ZONE AGRICOLE SEMIINTENSIVE | € 17,00 |
| ZONA AGRITURISTICA | € 35,00 |
| ZONE AGRICOLE INTENSIVE | € 20,00 |
| ZONE COMMERCIALI DI INTERESSE LOCALE | € 90,00 |
| ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI (ZONE DI INTERESSE PUBBLICO) | |
| SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE | € 15,00 |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E VERDE DI PROTEZIONE (VA) | € 15,00 |
| PARCO URBANO (VP) | € 15,00 |
| PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI | € 15,00 |
| ZONE PER SERVIZI TECNOLOGICI | € 15,00 |
| <ul style="list-style-type: none"> • FABBRICATI CLASSIFICATI IN CATEGORIA CATASTALE F/3 E F/4. • FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE O INTERVENTI DI RECUPERO. | Valore corrispondente alla specifica destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato. |

AI VALORI SOPRA DETERMINATI VENGONO APPLICATE LE SEGUENTI RIDUZIONI TRA LORO **NON CUMULABILI**:

| CARATTERISTICHE | RIDUZIONE % |
|---|-------------|
| AREE CON SUPERFICIE INFERIORE AL LOTTO MINIMO. <i>*La riduzione non viene applicata qualora vi siano lotti contigui appartenenti allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado.</i> | 30% |
| LOTTO INTERCLUSO: Appezamenti il cui accesso è interdetto perché non esistono di fatto, o potenziali strade, o servitù (carraie) di penetrazione. | 20% |

Aree zona urbanistica C.C. BREGUZZO

| | €/MQ |
|--|---|
| PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO: | |
| CENTRO STORICO - Edifici sparsi e manufatti isolati | € 80,00 |
| INTERVENTI PUNTUALI Schedatura Edifici da recuperare | € 95,00 |
| CA DA MONT - Patrimonio Edilizio Montano (area di sedime) | € 95,00 |
| INSEDIAMENTI ABITATIVI: | |
| B1 AREA DI EDILIZIA CONSOLIDATA | € 80,00 |
| B2 AREA RESID. DI COMPLETAMENTO: | |
| Indice edificabilità fondiaria 1,5 mc/mq | € 110,00 |
| Indice edificabilità fondiaria 1,8 mc/mq | € 120,00 |
| Indice edificabilità fondiaria 2,0 mc/mq | € 130,00 |
| B3 AREA MISTA RESIDENZIALE ARTIGIANALE | € 100,00 |
| AREE SITUATE IN ZONE DESTINATE A PIANI ATTUATIVI, INTERVENTI CONVENZIONATI E PIANI DI LOTTIZZAZIONE. | € 55,00 |
| AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TURISTICI: | |
| AREE A CAMPEGGIO | € 20,00 |
| AREE ALBERGHIERE | € 90,00 |
| AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI: | |
| AREE PRODUTTIVE ESISTENTI: (artigianali e depositi) | € 25,00 |
| AREE PRODUTTIVE DI PROGETTO: (artigianali e depositi) | € 35,00 |
| AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI: | |
| AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E IMPIANTI: | € 15,00 |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO | € 15,00 |
| PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI | € 15,00 |
| AREA AGRICOLA LOCALE, DI PREGIO, PUP, AREA A BOSCO, ZONA A PASCOLO, ZONA IMPRODUTTIVA, AREA A PROTEZIONE, AREA CIMITERIALE, AREA PARCO A.B., AREA VERDE PRIVATO E DI RISP., VERDE DI PROTEZIONE, ATTREZZ. RELATIVE ALLA MOBILITA'. | € 5,00 |
| AREE PRODUTTIVE AGRICOLE SPECIALIZZATE: | € 30,00 |
| STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTE | € 80,00 |
| <ul style="list-style-type: none"> FABBRICATI CLASSIFICATI IN CATEGORIA CATASTALE F/3 E F/4. FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE O INTERVENTI DI RECUPERO. | Valore corrispondente alla specifica destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato. |

AI VALORI SOPRA DETERMINATI VENGONO APPLICATE LE SEGUENTI RIDUZIONI TRA LORO **NON CUMULABILI**:

| CARATTERISTICHE | RIDUZIONE % |
|---|-------------|
| AREE CON SUPERFICIE INFERIORE AL LOTTO MINIMO. <i>*La riduzione non viene applicata qualora vi siano lotti contigui appartenenti allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado.</i> | 30% |
| LOTTO INTERCLUSO: Appezamenti il cui accesso è interdetto perché non esistono di fatto, o potenziali strade, o servitù (carraie) di penetrazione. | 20% |
| AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO | 70% |

Aree zona urbanistica C.C. RONCONE

| | | €/MQ |
|--|---------------------------------|---|
| A.1 INSEDIAMENTI STORICI | | € 80,00 |
| A.2 INSEDIAMENTI STORICI (ruderi case da monte da ricostruire, sedime) | | € 95,00 |
| B - RESIDENZIALE INSEDIATIVA DI COMPLETAMENTO | | € 110,00 |
| C1 - RESIDENZIALE INSEDIATIVA DI ESPANSIONE | | € 110,00 |
| D2.1 - PRODUTTIVO INDUSTRIALE ARTIGIANALE - P (interesse provinciale) | (Paul-Fontanedo) | € 60,00 |
| D2.2 PRODUTTIVO ARTIGIANALE (di interesse locale) | (Lingiessima e Polina) | € 35,00 |
| D.4 - ALBERGHIERO | | € 60,00 |
| F1.1 ATTREZZATURE COLLETTIVE (A -amministrativi e civili) | (Caserma VVF) | € 15,00 |
| F1.1 ATTREZZATURE COLLETTIVE (S -scolastiche) | (Scuole - palestra) | € 15,00 |
| F1.1 ATTREZZATURE COLLETTIVE (T -polifunzionale turistica) | (Miralago) | € 15,00 |
| F1.1 ATTREZZATURE COLLETTIVE (R religiose esistenti) | (Chiese) | € 15,00 |
| F1.1 ATTREZZATURE COLLETTIVE (C -culturali associazionistiche) | (Biblioteca) | € 15,00 |
| F1.1 ATTREZZATURE COLLETTIVE (AS -assistenziale) | (Asilo) | € 15,00 |
| F1.3 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE | (Centrale Lingiessima-Pozza) | € 20,00 |
| F.1.7 AREA CIMITERIALE | Zona Cimitero | € 5,00 |
| F.2.1 VERDE SPORTIVO ATTREZZATO-campo da calcio | | € 5,00 |
| F.2.2 VERDE SPORTIVO ATTREZZATO-parco lago | Zona "fiera" fino a strada lago | € 10,00 |
| F.2.2 VERDE SPORTIVO ATTREZZATO-parco lago | Tutto il resto | € 3,00 |
| F.2.4 VERDE RICREATIVO ATTREZZATO | | € 15,00 |
| F4.1 PARCHEGGI PUBBLICI (Pi -interrato) - (Ps -superficie) - (Ve -nel verde) | | € 15,00 |
| F4.2 PARCHEGGI PRIVATI | | € 15,00 |
| F4.3 AREA SOSTA CAMPER | | € 20,00 |
| <ul style="list-style-type: none"> FABBRICATI CLASSIFICATI IN CATEGORIA CATASTALE F/3 E F/4. FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE O INTERVENTI DI RECUPERO. | | Valore corrispondente alla specifica destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato. |

AI VALORI SOPRA DETERMINATI VENGONO APPLICATE LE SEGUENTI RIDUZIONI TRA LORO **NON CUMULABILI**:

| CARATTERISTICHE | RIDUZIONE % |
|--|-------------|
| AREE CON SUPERFICIE INFERIORE AL LOTTO MINIMO. *La riduzione non viene applicata qualora vi siano lotti contigui appartenenti allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado. | 30% |
| LOTTO INTERCLUSO: appezzamenti il cui accesso è interdetto perché non esistono di fatto, o potenziali strade, o servitù (carraie) di penetrazione. | 20% |

Aree zona urbanistica C.C. LARDARO

| | €/MQ |
|---|---|
| A1 - INSEDIAMENTI STORICI | € 40,00 |
| A2 - INSEDIAMENTI STORICI ISOLATI E PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO | € 30,00 |
| B - RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO | € 75,00 |
| D1 - PRODUTTIVE DELL'AGRICOLTURA E AGRITURISTICHE | € 20,00 |
| D2 - PRODUTTIVE SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE | € 60,00 |
| D3 - PRODUTTIVE E TERZIARIE DI LIVELLO LOCALE | € 50,00 |
| F1 - VERDE ATTREZZATO, SPORT, ATTREZZ. DI PUBBLICO INTERESSE | € 15,00 |
| <ul style="list-style-type: none">FABBRICATI CLASSIFICATI IN CATEGORIA CATASTALE F/3 E F/4.FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE O INTERVENTI DI RECUPERO. | Valore corrispondente alla specifica destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato. |

AI VALORI SOPRA DETERMINATI VENGONO APPLICATE LE SEGUENTI RIDUZIONI TRA LORO **NON CUMULABILI**:

| CARATTERISTICHE | RIDUZIONE % |
|---|-------------|
| AREE CON SUPERFICIE INFERIORE AL LOTTO MINIMO. <i>*La riduzione non viene applicata qualora vi siano lotti contigui appartenenti allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado.</i> | 30% |
| LOTTO INTERCLUSO: Appezzamenti il cui accesso è interdetto perché non esistono di fatto, o potenziali strade, o servitù (carraie) di penetrazione. | 20% |

Sella Giudicarie, 09/11/2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA II

TECNICO PATRIMONIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE



dott. Francesco Del Dot

Francesco Del Dot

