

LINEE GUIDA NELLA DISCIPLINA DELLE AREE FABBRICABILI

Definizione dei parametri e criteri di riduzione dei valori

PUNTO 1 – OGGETTO DELLA DELIBERA

La presente delibera disciplina le aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. nel Comune di Canal San Bovo, 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, di seguito vengono definiti i parametri che costituiscono criterio di riduzione dei valori standard da affidare al Funzionario Responsabile per la quantificazione effettiva tra il minimo ed il massimo.

Per quanto non previsto dalla presente delibera si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione di IM.I.S. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni e contenzioso.

PUNTO 2 – CONSISTENZA DEL LOTTO

Ai fini della presente delibera, si precisa che per "lotto" deve intendersi non la singola particella fondiaria, bensì la superficie complessiva delle particelle fondiarie tra di loro adiacenti di proprietà del medesimo soggetto.

PUNTO 3 – CENTRI STORICI (P.R.G. da art. 24 ad art. 38)

Giova tuttavia ricordare che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di intervento di recupero a norma dell'art. 77 della L.P. 15/2015 lettere c) d) ed e), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato oggetto dell'intervento, a far data dall'inizio dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione fino alla data di ultimazione degli stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

PUNTO 4 – INSEDIAMENTI DI EDILIZIA MISTA COMPATTI E RADII (P.R.G. art. 39)

PUNTO 4a)

Per il "lotto" (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 400 mq si prevede che il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del "lotto" rispetto al lotto minimo per gli insediamenti di edilizia mista determinato in mq 400.

Per il "lotto" di proprietà di dimensione superiore a 400 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 100 mq ciascuna in località Zortea, identificate da PRG come insediamenti di edilizia mista radi. Il "lotto" è individuato in 200 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 400 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come insediamenti di edilizia mista radi in località Zortea è pari ad €/mq 43,00. Il valore €/mq del "lotto" in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X &: 200\text{mq} = 43,00\text{€/mq} : 400\text{mq} \\ X &= (200\text{mq} \times 43,00\text{€/mq}) / 400\text{mq} \\ X &= 21,50 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del "lotto" sarà pari ad €/mq 21,50.

Il valore imponibile delle aree fabbricabili residenziali la cui edificazione è subordinata all'adozione di un **piano di lottizzazione**, deve essere ridotto del 30% fino all'approvazione del piano stesso indipendentemente dalle dimensioni del lotto.

PUNTO 4b)

Come noto, sono numerosi i casi in cui in adiacenza ad un fabbricato vi siano particelle fondiari di modica dimensione, che pur essendo a sé stanti hanno natura pertinenziale in quanto destinate in modo durevole a servizio del bene principale (stradina d'accesso, orto, giardino). Poiché tali aree conservano la propria individualità fisica e giuridica, mantenendo un autonomo regime giuridico rispetto al bene accessorio, risultano soggette all'imposta.

In tali casi si propone però di tener conto di tale peculiarità nella definizione del valore, che non può basarsi esclusivamente sull'indice di fabbricabilità, ma deve contemplare tutti gli altri vincoli previsti dagli strumenti urbanistici, nonché l'effettiva destinazione a servizio del bene principale.

Pertanto, per "lotto" (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà contiguo ad un fabbricato di proprietà classificato nel gruppo catastale A (abitazioni), che costituisca pertinenza del fabbricato stesso e che per diverse motivazioni non può essere aggregato al fabbricato, si prevedono tre casistiche:

- 1) se di dimensione inferiore a 200 mq, si applica un abbattimento dell'imposta dovuta quantificato in misura del 90%;
- 2) se di dimensione superiore a 200 mq, e inferiore a 400 mq, il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., viene ridotto in misura proporzionale alla dimensione del "lotto" rispetto al lotto minimo per gli insediamenti di edilizia mista determinato in mq 400, come previsto al punto 4a);
- 3) se di dimensione superiore a 400 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie senza alcuna riduzione.

Si ribadisce che per ogni "lotto" va applicata una sola casistica in quanto le tre previste sono distinte e non cumulabili.

ESEMPIO CASO 1

Proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiari adiacenti di 90 mq ciascuna in località Zorzea, confinanti con un fabbricato di proprietà del medesimo classificato nel gruppo catastale A/2, identificate da PRG come insediamenti di edilizia mista radi.

Il "lotto" è individuato in 180 mq, perciò:

$$\begin{aligned} \text{imposta annua} &= (180\text{mq} \times 43\text{€/mq}) \times \text{aliquota prevista (anno 2006: 0,004)} \\ &= (180\text{mq} \times 43\text{€/mq}) \times 0,004 = \\ &= \text{€ } 30,96 \end{aligned}$$

$$\text{imposta annua abbattuta del 90\%} = \text{€ } 3,10$$

ESEMPIO CASO 2

Proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiari adiacenti di 150 mq ciascuna in località Zorzea, confinanti con un fabbricato di proprietà del medesimo classificato nel gruppo catastale A/2, identificate da PRG come insediamenti di edilizia mista radi.

Il "lotto" è individuato in 300 mq, perciò:

$$\begin{aligned} X : 300\text{mq} &= 43,00\text{€/mq} : 400\text{mq} \\ X &= (300\text{mq} \times 43,00\text{€/mq}) / 400\text{mq} \\ X &= 32,25 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del "lotto" sarà pari ad €/mq 32,25

ESEMPIO CASO 3

Proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiari adiacenti di 250 mq ciascuna in località Zorzea, confinanti con un fabbricato di proprietà del medesimo classificato nel gruppo catastale A/2, identificate da PRG come insediamenti di edilizia mista radi.

Il "lotto" è individuato in 500 mq, perciò:

$$\begin{aligned} \text{imposta annua} &= (500 \text{ mq} \times 43\text{€/mq}) \times \text{aliquota prevista (anno 2006: 0,004)} \\ &= (500 \text{ mq} \times 43\text{€/mq}) \times 0,004 = \\ &= \text{€ } 86,00 \end{aligned}$$

PUNTO 5 – AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO (P.R.G. art. 40)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà all'interno di un piano attuativo di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree produttive del settore secondario determinato in mq 1.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l'intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 300 mq ciascuna in località Lausen, identificate da PRG come aree produttive del settore secondario all'interno del piano attuativo P.A.3.. Il “lotto” è individuato in 600 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree produttive del settore secondario in località Lausen è pari ad €/mq 37,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X &: 600\text{mq} = 37,00\text{€/mq} : 1.000\text{mq} \\ X &= (600\text{mq} \times 37,00\text{€/mq}) / 1.000\text{mq} \\ X &= 22,20 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 22,20.

PUNTO 6 – AREE MULTIFUNZIONALI E COMMERCIALI (P.R.G. art. 41 e 41bis)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall'art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree multifunzionali e commerciali determinato in mq 1.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l'imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l'intero (100%) di una particella fondiaria di 150 mq in località Lausen, identificate da PRG come area multifunzionale. Il “lotto” è individuato in 150 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree multifunzionali in località Lausen è pari ad €/mq 43,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X &: 150\text{mq} = 43,00\text{€/mq} : 1.000\text{mq} \\ X &= (150\text{mq} \times 43,00\text{€/mq}) / 1.000\text{mq} \\ X &= 6,45\text{€/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 6,45.

PUNTO 7 – AREE PER ATTIVITA' ZOOTECNICHE (P.R.G. art. 42)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 3.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall’art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree per attività zootecniche determinato in mq 3.000. Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 3000 mq l’imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l’intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 400 mq ciascuna in località Zortea, identificate da PRG come aree per attività zootecniche. Il “lotto” è individuato in 800 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 3.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree per attività zootecniche in località Zortea è pari ad €/mq 18,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X &: 800\text{mq} = 18,00\text{€/mq} : 3.000\text{mq} \\ X &= (800\text{mq} \times 18,00\text{€/mq}) / 3.000\text{mq} \\ X &= 4,8 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 4,8.

PUNTO 8 – AREE VINCOLATE ALL’USO ALBERGHIERO (P.R.G. art. 39)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall’art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree vincolate all’uso alberghiero determinato in mq 1.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l’imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l’intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 300 mq ciascuna in località Zortea, identificate da PRG come aree vincolate all’uso alberghiero. Il “lotto” è individuato in 600 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree produttive del settore secondario in località Zortea è pari ad €/mq 37,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X &: 600\text{mq} = 37,00\text{€/mq} : 1.000\text{mq} \\ X &= (600\text{mq} \times 37,00\text{€/mq}) / 1.000\text{mq} \\ X &= 22,20 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 22,20.

PUNTO 9 – AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (P.R.G. art. 43)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall’art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree per attrezzature e servizi determinato in mq 1.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l’imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l’intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 300 mq ciascuna in località Canal San Bovo, identificate da PRG come aree per attrezzature e servizi. Il “lotto” è individuato in 600 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree per attrezzature e servizi in località Canal San Bovo è pari ad €/mq 15,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X &: 600\text{mq} = 15,00\text{€/mq} : 1.000\text{mq} \\ X &= (600\text{mq} \times 15,00\text{€/mq}) / 1.000\text{mq} \\ X &= 9,00 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 9,00.

PUNTO 10 – SPAZI PUBBLICI (P.R.G. art. 44)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 1.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall’art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo determinato in mq 1.000 per le aree individuate dal P.R.G. come spazi pubblici.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 1000 mq l’imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l’intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 200 mq ciascuna in località Canal San Bovo, identificate da PRG come spazi pubblici. Il “lotto” è individuato in 400 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 1.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come spazi pubblici in località Canal San Bovo è pari ad €/mq 15,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X &: 400\text{mq} = 15,00\text{€/mq} : 1.000\text{mq} \\ X &= (400\text{mq} \times 15,00\text{€/mq}) / 1.000\text{mq} \\ X &= 6,00 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 6,00.

PUNTO 11 – CAMPEGGI (P.R.G. art. 46)

Per il “lotto” (vedi punto 2 – Consistenza del lotto) di proprietà di dimensione inferiore a 5.000 mq, si prevede che il valore €/mq, come indicato dall’art. 3 del Regolamento IM.I.S., sia ridotto in misura proporzionale alla dimensione del “lotto” rispetto al lotto minimo per le aree campeggi determinato in mq 5.000.

Per il “lotto” di proprietà di dimensione superiore a 5000 mq l’imposta si calcola su tutta la superficie del lotto senza alcuna riduzione.

Esempio: proprietario per l’intero (100%) di due particelle fondiarie adiacenti di 800 mq ciascuna in località Caoria, identificate da PRG come aree campeggi. Il “lotto” è individuato in 1.600 mq, perciò inferiore al lotto minimo definito di 5.000 mq.

Da regolamento IM.I.S. il valore delle aree fabbricabili individuate da PRG come aree campeggi in località Caoria è pari ad €/mq 32,00. Il valore €/mq del “lotto” in esempio verrà così individuato:

$$\begin{aligned} X &: 1.600\text{mq} = 32,00\text{€/mq} : 5.000\text{mq} \\ X &= (1.600\text{mq} \times 32,00\text{€/mq}) / 5.000\text{mq} \\ X &= 10,24 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il valore €/mq del “lotto” sarà pari ad €/mq 10,24.

PUNTO 12 – FASCE DI RISPETTO

Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici è emerso che i lotti ricadenti in fasce di rispetto stradale o cimiteriale sono da considerarsi aree utilizzabili a scopo edificatorio in base al Piano Regolatore Generale in quanto esse rilevano comunque ai fini della volumetria realizzabile. Tuttavia vi possono essere dei casi ove il lotto ricada interamente in tale fascia.

Conseguentemente il valore del lotto deve tener conto di tale peculiarità, vale a dire della pratica inedificabilità.

Pertanto:

Fasce di rispetto cimiteriale

Per le particelle fondiarie ricadenti interamente nelle fasce di rispetto cimiteriale posta la non edificabilità di fatto, ed in considerazione dell’esiguità dei casi, si propone l’applicazione dell’imposta IM.I.S. in misura del 30%.

Per le aree ricadenti parzialmente in tale fascia qualora sia possibile l’edificazione nella rimanente parte del lotto in questione verrà applicata la tassazione con i consueti criteri.

Fasce di rispetto stradale

Per le particelle fondiarie ricadenti interamente nelle fasce di rispetto stradale, sulla base di quanto evidenziato dall’Ufficio tecnico comunale, si propone un abbattimento quantificato in misura pari al 30%.

Per le aree ricadenti parzialmente in tale fascia verrà applicata la tassazione con i consueti criteri.

PUNTO 13 – CARTA DI PERICOLOSITA'

Come evidenziato dall'introduzione della Carta di sintesi della pericolosità approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1078 dd. 19.07.2019, alcune zone ricadono in aree con penalità medie ed elevate in particolare dovuto alla conformazione geologica del territorio che comportano una limitazione della possibilità edificatoria.

Aree con penalità medie – elevate

Per le particelle fondiarie ricadenti interamente sulla base di quanto evidenziato dall'Ufficio tecnico comunale ed a quanto citato in precedenza, si propone un abbattimento quantificato da un minimo del 20% ad un massimo dell'85%.

In particolare nella frazione di Ronco si è rilevata una zona ricadente in area ad elevata pericolosità idrogeologica nella quale è vietata ogni trasformazione urbanistica ed edilizia.

Aree con penalità elevate (rischio idrogeologico)

Per le particelle fondiarie ricadenti interamente sulla base di quanto evidenziato dall'Ufficio tecnico comunale ed a quanto citato in precedenza, si propone un abbattimento pari al 85%.