



Comune di
CLES

DISCIPLINARE PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE
(IM.I.S.)

AREE EDIFICABILI AI FINI IM.IS

1. DEFINIZIONE

La L.P. 14 del 30.12.2014, ai sensi dell'art. 80, comma 2 dello Statuto speciale di Autonomia, ha istituito dal periodo d'imposta 2015 l'Imposta immobiliare semplice (IM.I.S.) quale tributo proprio dei Comuni trentini.

Per quanto attiene alle aree edificabili, la suddetta norma riprende le medesime disposizioni già previste dalla normativa ICI e IMUP, prevedendo in particolare all'articolo 6, comma 6 che "il Comune, con modalità e procedure disciplinate con regolamento, al fine di prevenire l'insorgenza del contenzioso deve determinare per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, tenendo anche in considerazione le dichiarazioni previste dal comma 5 del medesimo art. 6. Inoltre, deve determinare parametri e criteri, riferibili comunque all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504 del 1992, per la valutazione delle singole posizioni in sede di accertamento o di accertamento con adesione. La determinazione dei valori e dei criteri previsti da questo comma costituisce limitazione del potere di accertamento del Comune se l'imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato".

Per area edificabile si intende quella utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale e la L.P. 14 del 30.12.2014 stabilisce che "la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino al verificarsi del presupposto d'imposta relativo al fabbricato stesso, ai sensi dell'articolo 5, comma 1. Il valore dell'area è quello in commercio al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta, salvo quanto disposto dai commi 5 e 6, tenuto conto dei criteri e dei parametri stabiliti dall'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504 del 1992".

Il richiamato articolo 5, comma 5 del D.Lgs 504/1992 prevede infatti che "per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Il Regolamento per l'applicazione dell'IMIS approvato con deliberazione consiliare n. 6 dell'11/03/2015 e ss.mm. dispone, nell'intento di ridurre l'insorgenza del contenzioso, che la Giunta comunale individui ai sensi dell'articolo 6, comma 6, della L.P. 14/2014, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento. La deliberazione viene periodicamente aggiornata e trova applicazione per il periodo d'imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e per tutti i periodi d'imposta successivi fino all'aggiornamento.

2. DATI TECNICI

2.1 – ELENCO ZONE PREVISTE DAL P.R.G

Il Piano Regolatore generale del Comune di Cles, entrato in vigore in data 10 novembre 2004 e da ultimo aggiornato con la variante 2022, approvata definitivamente dalla Giunta Provinciale con delibera n. 59 del 25/01/2024 e pubblicata in data 01/02/2024 sul Bollettino Ufficiale della Regione, articola il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee:

Art. 27 <i>Aree ad uso prevalentemente residenziale</i>	A	Aree relative insediamenti storici – art. 22
	B1	Zone edificate sature - art. 30
	B2	Zone di completamento e/o ristrutturazione - art. 31
	C1	Zone di espansione attuate attraverso interventi singoli - art. 33
	C2	Zone di espansione soggette a Piani attuativi (PA) o Progetti Convenzionati (PC) - art. 34
	C3	Zone di espansione per edilizia abitativa - art. 34 bis
Art. 35 <i>Aree destinate alle attività economiche</i>	D1	Zone produttive di interesse provinciale - art. 36
	D2	Zone produttive di interesse locale esistenti e/o di completamento - art. 37 (art.118 co3 L.P.15/2015)
	D3	Zone produttive di interesse locale di nuovo impianto - art. 38
	D4	Aree per gli esercizi alberghieri - art. 39
	D5	Aree commerciali - art. 40
	D6	Aree commerciali Centri Commerciali - art. 41
	D7	Zone miste - art. 41 bis
Art. 41 ter <i>Zone a servizi privati e pubblici</i>	SPa SPb	tennis commerciale/terziario/residenziale
Art. 49 <i>Zone per funzioni pubbliche di interesse generale</i>	F1	Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 50
	F1	Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico con reiterazione vincolo
	F2	Zone attrezzate per attrezzature sportive - art. 51
	F2	Zone attrezzate per attrezzature sportive con reiterazione vincolo
	F3	Zone a verde pubblico attrezzato - art. 52
	F3	Zone a verde pubblico attrezzato con reiterazione vincolo
	F5	Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici - art. 54
	F5	Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici con reiterazione vincolo

PIANI ATTUATIVI E PROGETTI CONVENZIONATI	DESCRIZIONE PIANO
PC 1	Area Vicolo f.lli Strudl
PA RU4 a	Piazza Granda
PC 4b	Via degli Orti
PA RU7	Hotel Cristallo
PA TP10	Area Viesi
PA TP11 a	Area Edilnova
PA TP11b	Piano di recupero a Pez
PIP 11 c	Area produttiva Nancon
PIP 13	Zona attività produttive
PIP 13 BIS	Zona attività produttive
PC 13 TER	Zona attività produttive
PC 14	Progetto convenzionato Caltron
PIP 15	Zona attività produttive viale Degasperì
PA RU18	Area Viale Degasperì (nuovo PP comunale)
PL 21	Località Ronc
PIP 23	Zona produttiva
PA RU 26	Area Via del Monte e Via San Vito
PA TP 29 a	Via Mattioli asilo e centro giovani
PIP 30	Area produttiva Strada per Mechel -segheria
PA TP 33	Via Castello - residenziale
PA TP 34	Edilizia abitativa Via Zoch di Mechel
PA TP 35	Edilizia abitativa Via del Monte
PA TP 36	Edilizia abitativa Via San Vito
PA TP 37	Edilizia abitativa Loc. Lanza

PC 44	Progetto Convenzionato Dres 1
PL 46	Piano di lottizzazione Maiano 1
PC 47	Progetto convenzionato Maiano2
PL. 48	Piano di lottizzazione – via Diaz
PL 49	Piano di lottizzazione via Diaz
PC 50	Progetto convenzionato via Chini 1
PC 51	Progetto convenzionato via Chini 2
PC 52	Progetto convenzionato via Chini 3
PA 54	Piano attuativo Palù
PL 55	Piano di lottizzazione Cassina
PC 56	Progetto convenzionato via Flaim
PC 57	Progetto convenzionato via Trento
PIP 58	Piano attuativo via Diaz – Viale Degasperi
PEA 60	Piano attuativo Casa Cappello – via Filzi – p.ed. 1137/3 c.c.Cles

Ciascuna zona è sottoposta ad una distinta disciplina, anche in riferimento agli indici che regolano l'edificabilità e che rappresentano il rapporto fra la superficie utile netta massima costruibile espressa in metri quadrati e la superficie di un lotto o di una particella.

Gli indici, definiti per diverse zone di piano regolatore, si riferiscono sia alle aree edificabili libere, sia a quelle in corso di edificazione, sia a quelle già edificate, qualora siano sottoposte ad interventi di demolizione o di recupero.

In presenza di fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'art. 77 comma 1 lett. c), d), e) e g) della L.P. 04.08.2015, n.15 (legge urbanistica provinciale), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino al verificarsi del presupposto d'imposta relativo al fabbricato stesso (art. 6, comma 4 del L.P 14/2014).

2.2- NORME TECNICHE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Per la definizione delle norme tecniche di attuazione delle varie zone del Piano Regolatore Generale si rinvia al PRG entrato in vigore in data 10 novembre 2004 e da ultimo aggiornato con la variante 2022, approvata definitivamente dalla Giunta Provinciale con delibera n. 59 del 25/01/2024 e pubblicata in data 01/02/2024 sul Bollettino Ufficiale della Regione.

2.3 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio di Cles si suddivide nei comuni catastali di Cles e Mechel.

I valori delle aree edificabili residenziali, dal punto di vista commerciale, sono inferiori nel Comune Catastale di Mechel rispetto a Cles.

Inoltre, all'interno del territorio di Cles, le zone periferiche di Dres e Caltron sono valorizzate meno rispetto alle altre.

I valori delle aree edificabili non destinate ad edilizia residenziale sono invece uguali sull'intero territorio comunale e costituiscono un valore di base unico, differenziato solo in riferimento alla destinazione urbanistica.

Eventuali differenze di valore, a parità di destinazione urbanistica, sono imputabili unicamente alle caratteristiche fisiche del terreno (esposizione, pendenza, ecc.). Queste peculiarità sono prese in considerazione e valutate mediante degli abbattimenti percentuali del valore previsto nel presente regolamento.

2.4 - PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'art. 6, comma 4 della L.P. 14/2014 stabilisce che la base imponibile dell'Im.i.s è costituita dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino al verificarsi del presupposto d'imposta relativo al fabbricato stesso. Tale valore è quello in commercio al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta.

Il Comune deve determinare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili per zone omogenee, tenendo in considerazione anche le dichiarazioni fiscali presentate dal contribuente ai fini erariali. Inoltre deve determinare parametri e criteri, riferibili all'articolo 5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992 per la valutazione delle singole posizioni in sede di accertamento o di accertamento con adesione. La determinazione dei valori e criteri costituisce limitazione del potere di accertamento del Comune se l'imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato.

In base all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 per determinare la base imponibile Im.i.s delle aree fabbricabili si deve considerare che il valore venale in comune commercio viene condizionato dai seguenti parametri:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi di mercato relativi ad aree aventi analoghe caratteristiche.

In merito ai numerosi Piani Attuativi e Permessi Convenzionati, che sono degli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione, vengono individuate apposite riduzioni correlate ai vincoli imposti dal procedimento amministrativo al quale sono soggetti.

3 - VARIABILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI LIBERE

3.1 -AREE EDIFICABILI DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE E DI SERVIZI PUBBLICI (F1 – F2 – F3 – F5)

Sono considerate edificabili le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubbliche che consentono la realizzazione di fabbricati o ampliamenti di fabbricati destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale.

Il vincolo di destinazione per attrezzature e servizi pubblici preordina tali aree all'espropriazione. Pertanto, secondo quanto previsto dall'art. 14 della L.P. n. 6/1993 e ss.mm., si ritiene di assegnare a tali aree il valore d'esproprio, che può essere determinato solamente dagli organi competenti per la specifica procedura espropriativa. Il valore stabilito ai fini IM.I.S., pertanto, non può essere considerato determinante per l'esproprio, corrispondendo solo ad un parametro indicativo di stima riferita a terreni in situazioni analoghe. Ciò premesso, si prende tuttavia atto che l'effettiva possibilità edificatoria di tali ambiti è correlata al grado di attuazione dei programmi in materia opere pubbliche, posti in essere dal Comune o da altri soggetti pubblici, compatibilmente con l'entità delle risorse finanziarie disponibili ai fini dell'espropriazione delle aree.

Considerata la variabile legata al tempo che intercorre tra la definizione di area di interesse pubblico individuata all'atto dell'approvazione del P.R.G. ed il momento nel quale si procede all'effettiva attuazione dell'iniziativa pubblica, mediante l'approvazione del progetto per dar corso alla successiva procedura di esproprio, si stabiliscono i seguenti abbattimenti di valore:

- 60% fino alla notifica della preinformativa prevista dall'art. 18 della L.P. 26/1993;
- 92% nel caso in cui le previsioni urbanistiche siano scadute (art. 54 L.P. 15/2015);

Tale abbattimento non è cumulabile con qualsiasi altro abbattimento per altre penalità o peculiarità.

Resta inteso infatti che, dopo la notifica della predetta preinformativa, il valore che dovrà essere utilizzato e sul quale dovrà essere versato il tributo è quello valore venale in comune commercio senza alcuna riduzione. Tale valore avrà effetto anche per gli anni precedenti a partire dall'entrata in vigore del PRG per i quali l'Amministrazione procederà al conguaglio di quanto dovuto, attraverso l'emissione di apposito atto, senza l'applicazione di sanzioni ed interessi.

Dalla data in cui il proprietario perde il possesso del bene per effetto di azioni attivate dall'ente pubblico, viene a cessare la corrispondente soggettività passiva.

3.2 - PIANI ATTUATIVI E PERMESSI CONVENZIONATI

Il P.R.G. individua una speciale normazione per le aree fabbricabili ricadenti nei Piani attuativi o nei Permessi Convenzionati con indici, vincoli e varie destinazioni urbanistiche.

Il valore delle aree che rientrano nei Piani attuativi e Permessi Convenzionati è quello di mercato individuato sul territorio, con una percentuale di riduzione massima del 30% della base imponibile in presenza di opere da realizzare e/o cessioni di superficie al Comune, ed eventuali ulteriori vincoli.

Per i piani attuativi che prevedono delle aree da destinare ad edilizia abitativa, in considerazione del vincolo pubblico imposto, è concessa una riduzione della base imponibile del 20%.

Per le aree preordinate a Piani di lottizzazione (C2) il valore di mercato è quello generale individuato sul territorio con un abbattimento del 10% della base imponibile, in considerazione dei maggiori oneri per l'edificazione e dei vincoli temporali imposti dal P.R.G.

Detti abbattimenti di valore sono applicabili fino alla data di attuazione del piano, in particolare fino alla redazione del frazionamento e alla cessione delle aree al Comune.

Per le aree preordinare a Piani attuativi o di lottizzazione per le quali è previsto dallo strumento urbanistico la cessione gratuita di parte delle aree al Comune, dal momento della cessione il valore di mercato del piano e/o comparto rimane invariato e l'intera imposta ricade in capo ai residui proprietari. Le predette percentuali di riduzione sono cumulabili fino ad un massimo del 30%.

3.3- FASCE DI RISPETTO

Sulle fasce di rispetto, di norma, è vietata ogni nuova edificazione; tuttavia non sono prive di capacità edificatoria che può eventualmente essere utilizzata su aree o porzioni di aree adiacenti.

Si stabilisce, pertanto, un abbattimento da applicare nei casi in cui la fascia di rispetto risulti superiore a metri 5 e che verrà quantificato caso per caso dall'Ufficio Tecnico settore edilizia privata, in base alle caratteristiche del terreno.

3.4 - AREE DI PROTEZIONE DEI SITI ARCHEOLOGICI PER IL SOLO PERIODO DI FERMO CANTIERE A SEGUITO DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Sulle aree di protezione dei siti archeologici ogni attività edilizia deve essere preventivamente segnalata dagli interessati alla Soprintendenza per i beni librari, archivistici e archeologici della Provincia Autonoma di Trento che potrà compiere ricerche e sondaggi preventivi in loco ed eventualmente imporre specifiche cautele o prescrizioni. Nel solo periodo di fermo cantiere a seguito di ritrovamenti archeologici si stabilisce un abbattimento del 50%.

3.5 - AREE RESIDENZIALI PERTINENZIALI INFERIORI AL LOTTO MINIMO

Come noto, nell'ambito delle **aree ad uso prevalentemente residenziale** i lotti di dimensione inferiori ai 600 mq., sono assoggettabili all'imposta in quanto qualificati come terreni edificabili ai sensi del Piano Regolatore Generale.

Tuttavia numerosi sono i casi in cui in **adiacenza ad un fabbricato** vi siano particelle fondiarie 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, ecc.). Tali aree conservano la propria individualità fisica e giuridica, mantenendo un autonomo regime giuridico rispetto al bene accessorio, e pertanto risultano potenzialmente 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 la particella fondiaria di proprietà, di dimensione inferiore al 50% del lotto minimo previsto dal vigente P.R.G. (mq. 300 ove non previsto), contigua ad un fabbricato classificato nel gruppo catastale A (abitazioni), che costituisce pertinenza del fabbricato stesso e che per diverse motivazioni non può essere aggregata al fabbricato, si propone un abbattimento che può essere quantificato nel 95% del valore.

Le aree, non incluse in piani di lottizzazione o strumenti di attuazione analoghi, adiacenti ad un fabbricato che superano le predette dimensioni e sono comunque inferiori al lotto minimo, scontano la tassazione ai fini IMIS in misura ridotta del 50% del valore attribuito, qualora il contribuente non ne abbia denunciato la pertinenzialità mediante la comunicazione prevista all'art. 7, comma 4, del Regolamento IM.I.S.(requisito soggettivo).

Per le particelle fondiarie, dichiarate pertinenze di fabbricati, il comune provvede alla verifica della sussistenza dei "requisiti oggettivi" per considerarle tali ai sensi dell'art. 817 del codice civile. La relazione tecnica si baserà sui principi sanciti dalla Corte di Cassazione in varie pronunce (vedasi sentenza n. 10090/19.06.2012) per tali fattispecie, in base ai quali, ai fini tributari, " *Per qualificare come pertinenza di*

un fabbricato un'area fabbricabile, è necessario che intervenga una oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che sterilizzi in concreto e stabilmente lo jus edificandi, e che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale, rimovibile ad libitum. L'esclusione dell'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, si fonda sull'accertamento rigoroso dei presupposti di cui all'articolo 817 del codice civile, desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia oggettivamente posto a servizio o ornamento del fabbricato principale e che non sia possibile una diversa destinazione senza una radicale trasformazione”.

3.6 - AREE PRODUTTIVE INFERIORI AL LOTTO MINIMO

Per le particelle fondiarie ricadenti in zone produttive di superficie inferiore al lotto minimo, non ricadenti in piani di lottizzazione o strumenti di attuazione simili, si propone un coefficiente di riduzione pari al 50% del valore finale.

In presenza di situazioni particolari, dimensione del lotto, ubicazione e altri fattori che possono creare delle sperequazioni utilizzando i valori stabiliti dal Comune, la stima di valori diversi può essere demandata all'Ufficio tecnico settore edilizia privata.

3.7 - AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE (D)

Si considerano rilevanti ai fini dell'imposta le aree che non fanno già parte di complessi industriali, artigianali, commerciali ecc., perché non incluse nella rendita catastale, in quanto risultano autonome rispetto alla particella edificale di tali immobili, regolarmente censiti.

In questo caso, il valore da attribuire all'area sarà rapportato alla residuale potenzialità edificatoria, rispetto a quella già utilizzata per la costruzione del complesso produttivo.

3.8 - SUPERFICIE DELLA PARTICELLA INFERIORE AL LOTTO MINIMO NON CONTIGUA CON ALTRE AREE FABBRICABILI, ESCLUSO IL CASO DI LOTTIZZAZIONE O STRUMENTO DI ATTUAZIONE ANALOGO

In presenza di una particella fondiaria avente superficie inferiore al lotto minimo (come da norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale) e in mancanza di altre aree fabbricabili contigue, escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo, si stabilisce un abbattimento del 70% del valore considerando che la particella fondiaria mantiene comunque una potenzialità edificatoria.

3.9 - SUPERFICIE DELLA PARTICELLA INFERIORE AL LOTTO MINIMO, CONTIGUA AD ALTRE SUPERFICI DI PROPRIETARI DIVERSI

In presenza di una particella fondiaria con superficie inferiore al lotto minimo (come da norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale), escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo, si stabilisce un abbattimento del 25% considerando che la particella fondiaria ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere sfruttata unitamente alle aree limitrofe a seguito di variazione del possesso o cessione della capacità edificatoria. Sono escluse dall'abbattimento le particelle contigue appartenenti ad unico proprietario e alle casistiche previste nel successivo punto: “Consistenza dei lotti”.

3.10 - AREE DI TIPO AGRICOLO, A PASCOLO O BOSCO, OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI

Ai fini dell'applicazione dell'Im.i.s, sono esclusi dalla definizione di area fabbricabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati.

Il comma 2, lettera c) dell'art. 6, della L.P. 14/2014 considera comunque assimilate ad area edificabile, con imponibilità decorrente dalla data di validità dal provvedimento che autorizza l'intervento edilizio, le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante i lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.

In tale fattispecie rientrano anche le aree agricole, a pascolo e bosco durante eventuali lavori di edificazione di qualsiasi tipologia di fabbricato. Il valore dell'area, che costituisce la base imponibile IM.I.S. è quello stabilito con la presente deliberazione in relazione alla tipologia di fabbricato in corso di costruzione.

Per la realizzazione di fabbricati ad uso esclusivamente agricolo o zootecnico, il valore di riferimento è quello individuato per le aree ricadenti in zone produttive di interesse locale esistenti o di completamento (D2) e la superficie imponibile è pari alla somma della superficie lorda di tutti i vani destinati all'attività.

Nelle aree agricole, in presenza di costruzioni, anche parzialmente destinate ad uso abitativo, il valore viene determinato distinguendo la superficie lorda delle unità immobiliari destinate ad uso abitativo o ricettivo da quella destinata ad attività agricola. Per le prime, il valore previsto a metro quadrato è pari a quello stabilito per le zone B2 ricadenti in c.c. Cles, mentre per le seconde rimane fermo il criterio stabilito al punto precedente. Tale criterio, previsto dalle norme dell'IM.I.S., che considera come imponibile unicamente la superficie lorda delle unità immobiliari costituenti il fabbricato rurale, consente di determinare una base imponibile convenzionale inferiore ad analoghe costruzioni realizzate sulle aree prese a riferimento per la determinazione del valore. Pertanto i valori di riferimento risultano congrui, nonostante si discostino dal valore del terreno agricolo che dall'inizio dei lavori è assimilato ad area edificabile, considerando l'esiguità della superficie imponibile presa a riferimento.

Nelle aree a bosco e pascolo, in presenza di costruzioni, il valore è stato determinato sulla base degli atti di compravendita stipulati nell'anno in corso. In considerazione della esigua superficie del fabbricato e della particolare situazione urbanistica che vede inedificabile il territorio ad esclusione dei fabbricati esistenti, il valore previsto a metro quadrato del sedime del fabbricato in fase di ristrutturazione è pari ad €. 2.000,00.

3.11 - ULTERIORI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Con il presente regolamento vengono inoltre stabiliti i sottoelencati coefficienti di riduzione:

- Graduazione del valore rispetto alle fasi di attuazione del P.R.G.
Si propongono le seguenti riduzioni del valore standard attribuito all'area edificabile in relazione alle varie fasi nelle quali si articola il procedimento di adozione dello strumento urbanistico:
 - ✓ 1^ adozione = riduzione del 60%,
 - ✓ 2^ adozione = riduzione del 20%
 - ✓ Pubblicazione sul B.U.R. = nessuna riduzione.
- Al contrario qualora un'area fabbricabile ai fini IM.I.S. cambi destinazione urbanistica a seguito approvazione del PRG (o successiva variante) e non sia più soggetta all'imposta (area agricola o altra destinazione urbanistica), si stabilisce parimenti un abbattimento del valore:
 - ✓ 1^ adozione = riduzione del 60%,
 - ✓ 2^ adozione = riduzione del 80%
 - ✓ Pubblicazione sul B.U.R. = nessuna riduzione
- Necessità di lavori di adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione del 20%.
- Riduzione indice di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta: riduzione del 20%.

- Riduzione del 25% rispetto ai valori previsti per le altre zone di Cles, per le aree a destinazione residenziale ubicate a Dres e Caltron, considerate zone periferiche della borgata e quindi meno pregiate dal punto di vista commerciale.

3.12 - ABBATTIMENTI PER AGGRAVI VARI

Per quanto riguarda gli abbattimenti connessi alla conformazione del territorio e alla presenza di servitù prediali pubbliche i criteri e le percentuali di tale abbattimento vengono definiti nel seguente modo:

- 10% con pendenza superiori al 30%
- 20% con falda affiorante
- 20% servitù prediali pubbliche (ad eccezione elettrodotto)
- 30% servitù di elettrodotto al fine di uniformarsi a quanto previsto dalla normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità (L.P.19.02.93 n. 6).

L'abbattimento deve essere applicato solo sulla porzione del lotto effettivamente interessato alla servitù stessa, che deve risultare regolarmente intavolata o da idonea documentazione prodotta dal contribuente.

Qualora il medesimo lotto sia contemporaneamente interessato da più aggravati, verrà applicata un'unica voce di riduzione.

4 - AREE EDIFICATE
VALORE DELLE AREE IN CASO DI FABBRICATI OGGETTO DI
DEMOLIZIONE O DI INTERVENTI DI RECUPERO
AI SENSI DELL'ART. 77, COMMA 1, LETTERA C), D),E) e G) LEGGE
PROVINCIALE 04.08.2015 N. 15

Le aree edificate scontano l'imposta assumendo quale base imponibile il valore catastale definito dalla rendita catastale.

In caso di fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero a norma dell'art. 77 comma 1 lett. c), d), e) e g) della L.P. 04.08.2015, n.15 (legge urbanistica provinciale), la base imponibile è costituita dal valore convenzionale dell'area fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 6, comma 3, della L.P. 14/2014, ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. si considerano assimilati ad area edificabile, con imponibilità decorrente dalla data di validità dei provvedimenti, comunque denominati, che autorizzano l'intervento edilizio:

- a) i fabbricati iscritti catastalmente nelle **categorie F/2** (edifici collabenti), **F/3** (unità in corso di costruzione) e **F/4** (unità in corso di definizione) in attesa dell'accatastamento definitivo;
- b) i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'art. 77, comma 1, lettere c), d), e) e g), della legge urbanistica provinciale 2015;
- c) le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.

La base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino al verificarsi del presupposto d'imposta relativo al fabbricato stesso. Il valore dell'area è quello in commercio al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta.

La superficie dell'area edificabile rilevante per la determinazione del valore è stabilita in base alla superficie del sedime dell'unità immobiliare del fabbricato, espressa in metri quadrati, inteso quale sommatoria delle superfici nette delle singole unità immobiliari urbane (subalterni) censiti in F/2, F/3 o F/4 o oggetto dei citati interventi di recupero.

In relazione alla particolarità dei casi, alla loro temporaneità e alla necessità di trovare coerente con l'impostazione dell'IM.I.S., la pretesa tributaria, per tali fattispecie viene individuato un **valore convenzionale** a metro quadrato dell'area pari quello stabilito dalla tabella di individuazione dei valori in base alla destinazione urbanistica, con una riduzione che varia dal 37,5 % al 50%.

La nuova base imponibile ai fini IM.I.S. viene quindi determinata moltiplicando il predetto valore per la sommatoria delle superfici nette delle u.i.u. costituenti l'immobile oggetto di intervento.

5 - NORME FINALI

5.1 - PRESENTAZIONE PERIZIE ASSEVERATE

Ai fini di una più corretta definizione del valore di mercato è data la possibilità al contribuente di dimostrare, con perizia tecnica asseverata, la reale condizione della particella di sua proprietà e la presenza di ulteriori fattori tecnico/oggettivi penalizzanti non contemplati nel presente disciplinare, ovvero qualora non concordi con le percentuali di riduzione individuate, escludendo da detti fattori la mancata volontà di accordo tra privati.

Per poter trovare applicazione ai fini del tributo, i valori indicati in perizia devono essere validati dall'Ufficio Tecnico settore edilizia privata.

5.2 - CONSISTENZA DEI LOTTI

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, ovvero di soggetti legati dai seguenti vincoli di parentela: coniuge, genitori, figli, fratelli e sorelle.

5.3 - DEROGHE

In base a quanto stabilito dall'art. 6, comma 5, della Legge Provinciale 30.12.2014, n. 14, in deroga ai valori stabiliti dal presente metodo di calcolo, il valore dell'area edificabile è fissato nel valore dichiarato dal contribuente, come eventualmente accertato dall'Agenzia delle Entrate, in presenza di dichiarazioni fiscali relative a tributi erariali o in sede di dichiarazioni preliminari fiscalmente rilevanti finalizzate alla sottoscrizione di atti fra vivi o mortis causa.

Tale valore, che non ha comunque efficacia retroattiva, si applica per tre periodi d'imposta successivi alla data della dichiarazione fiscalmente rilevante.

A) RIEPILOGO VALORI DELLE AREE AI FINI IM.I.S.

ZONA PRG			VALORE EURO/MQ CLES	VALORE EURO/MQ MECHEL
<i>Art. 27 Aree ad uso prevalentemente residenziale</i>	A	Aree relative insediamenti storici – art. 22	Inedificabili	Inedificabili
	B1	Zone edificate sature - art. 30	Inedificabili	Inedificabili
	B2	Zone di completamento e/o ristrutturazione - art. 31	340,00	213,00
	C1	Zone di espansione attuate attraverso interventi singoli - art. 33	340,00	213,00
	C2	Zone di espansione soggette a Piani attuativi (PA) o Progetti Convenzionati (PC) - art. 34	300,00	190,00
	C3	Zone di espansione per edilizia abitativa - art. 34 bis	320,00	200,00
<i>Art. 35 Aree destinate alle attività economiche</i>	D1	Zone produttive di interesse provinciale - art. 36	120,00	120,00
	D2	Zone produttive di interesse locale esistenti e/o di completamento - art. 37 (art.118 co3 L.P.15/2015)	130,00	130,00
	D3	Zone produttive di interesse locale di nuovo impianto - art. 38	130,00	130,00
	D4	Aree per gli esercizi alberghieri - art. 39	192,00	192,00
	D5	Aree commerciali - art. 40	192,00	192,00
	D6	Aree commerciali Centri Commerciali - art. 41	480,00	480,00
	D7	Zone miste - art. 41 bis	156,00	156,00
<i>Art. 41 ter Zone a servizi privati e pubblici</i>	SPa	tennis	48,00	–
	SPb	commerciale/terziario/residenziale	220,00	–
<i>Art. 49 Zone per funzioni pubbliche di interesse generale</i>	F1	Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 50	48,00	48,00
	F1	Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico con reiterazione vincolo	9,60	9,60
	F2	Zone attrezzate per attrezzature sportive - art. 51	48,00	48,00
	F2	Zone attrezzate per attrezzature sportive con reiterazione vincolo	9,60	9,60
	F3	Zone a verde pubblico attrezzato - art. 52	48,00	48,00
	F3	Zone a verde pubblico attrezzato con reiterazione vincolo	9,60	9,60
	F5	Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici - art. 54	48,00	48,00
	F5	Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici con reiterazione vincolo	9,60	9,60

PIANI ATTUATIVI E PROGETTI CONVENZIONATI	DESCRIZIONE PIANO	VALORE EURO/MQ
PC 1	Area Vicolo f.lli Strudl	edificio esistente
PA RU4 a	Piazza Granda	ex cominelli
PC 4b	Via degli Orti	edificio esistente
PA RU7	Hotel Cristallo	edificio esistente
PA TP10	Area Viesi	266,00
PA TP11 a	Area Edilnova	238,00
PA TP11b	Piano di recupero a Pez	edificio esistente
PIP 11 c	Area produttiva Nancon	104,00
PIP 13	Zona attività produttive	91,00
PIP 13 BIS	Zona attività produttive	91,00
PC 13 TER	Zona attività produttive	117,00
PC 14	Progetto convenzionato Caltron	255,00
PIP 15	Zona attività produttive viale Degasperì	117,00
PA RU18	Area Viale Degasperì (nuovo PP comunale)	117,00
PL 21	Località Ronc	340,00
PIP 23	Zona produttiva	91,00
PA RU 26	Area Via del Monte e Via San Vito	238,00
PA TP 29 a	Via Mattioli asilo e centro giovani	238,00
PIP 30	Area produttiva Strada per Mechel - segheria	80,00
PA TP 33	Via Castello - residenziale	238,00
PA TP 34	Edilizia abitativa Via Zoch di Mechel	149,00
PA TP 35	Edilizia abitativa Via del Monte	340,00
PA TP 36	Edilizia abitativa Via San Vito	272,00
PA TP 37	Edilizia abitativa Loc. Lanza	340,00

PC 44	Progetto Convenzionato Dres 1	230,00
PL 46	Piano di lottizzazione Maiano 1	306,00
PC 47	Progetto convenzionato Maiano2	306,00
PL. 48	Piano di lottizzazione – via Diaz	306,00
PL 49	Piano di lottizzazione via Diaz	306,00
PC 50	Progetto convenzionato via Chini 1	306,00
PC 51	Progetto convenzionato via Chini 2	306,00
PC 52	Progetto convenzionato via Chini 3	306,00
PA 54	Piano attuativo Palù	103,00
PL 55	Piano di lottizzazione Cassina	252,00
PC 56	Progetto convenzionato via Flaim	151,00
PC 57	Progetto convenzionato via Trento	272,00
PIP 58	Piano attuativo via Diaz – Viale Degasperi	91,00
PEA 60	Piano attuativo Casa Cappello – via Filzi – p.ed. 1137/3 c.c.Cles	224,00

**B) VALORI AREE EDIFICATE
(in presenza lavori di ristrutturazione)**

ZONA PRG	VALORE EURO/MQ CLES	VALORE EURO/MQ MECHEL
Valore convenzionale determinato in relazione al valore previsto nella precedente tabella A) per le aree ad uso prevalentemente residenziale di cui all'art. 27	Riduzione del 37,50%	Riduzione del 37,50%
Valore convenzionale determinato in relazione al valore previsto nella precedente tabella A) per le aree destinate alle attività economiche di cui all'art. 35	Riduzione del 50 %	Riduzione del 50 %

RIEPILOGO DELLE RIDUZIONI PREVISTE

1)	AREE SOGGETTE A TUTELA GEOIDRAULICA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI (carta di sintesi di pericolosità della PAT)	RIDUZIONE (NON CUMULABILE)
	aree rischio da frana	100%
	aree rischio da sprofondamento	100%
	aree rischio da valanga	100%
	aree rischio da erosione d'alveo e di sponda	100%
	aree rischio da alluvionamento	100%
2)	AREE CHE SUBISCONO ALTRI AGGRAVI	RIDUZIONE (NON CUMULABILE)
	servitù di elettrodotto	30%
	servitù prediali pubbliche	20%
	con falda affiorante	20%
	Aree con necessità di adattamento al suolo comprovati da idonea documentazione tecnica	20%
	Aree di protezione dei siti archeologici – periodo di fermo cantiere per ritrovamenti archeologici	50%
3)	AREE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO	RIDUZIONE (NON CUMULABILE)
	Particelle fondiarie su cui insiste vincolo espropriativo fino alla notifica della preinformativa prevista dall'art. 18 della LP 26/1993	60%
	Particelle fondiarie su cui insiste vincolo espropriativo nel caso in cui le previsioni urbanistiche siano scadute (art. 54 L.P. 15/2015);	92%
4)	FASCE DI RISPETTO	RIDUZIONE (NON CUMULABILE)
	Strade già esistenti: aree ricadenti interamente in fasce di rispetto stradale;	Abbattimento da applicare nei casi in cui la fascia di rispetto risulti superiore a 5 metri - quantificato in base alle caratteristiche del terreno dall'Ufficio tecnico settore edilizia privata
	Strade in potenziamento o in progetto: aree ricadenti in fascia di rispetto stradale	
	Aree ricadenti interamente in fasce di rispetto ferroviario	
	Aree ricadenti interamente in fasce di rispetto cimiteriale	
5)	PIANI ATTUATIVI E PROGETTI CONVENZIONATI AREE RESIDENZIALI	RIDUZIONE (NON CUMULABILE MAX 30%)
	Presenza di opere da realizzare e/o cessioni di superficie al Comune	30%
	Presenza di un vincolo pubblico imposto per edilizia abitativa	20%
	Presenza di oneri per l'edificazione e di vincoli temporali (PA esistenti)	10%

6)	PIANI ATTUATIVI E PROGETTI CONVENZIONATI AREE PRODUTTIVE	RIDUZIONE (NON CUMULABILE MAX 30%)
	Presenza di vincoli imposti, della complessità del piano e di impedimenti vari (presenza di elettrodotto, cessioni e trasferimenti di volumetria, infrastrutture a carico dell'ente pubblico da realizzare)	DAL 10 AL 30%
7)	AREE INFERIORI AL LOTTO MINIMO	RIDUZIONE
	Aree residenziali inferiori alla metà del lotto minimo contigue al fabbricato accatastato in categoria A abitazioni e che ne costituiscono pertinenza	95%
	Aree residenziali inferiori al lotto minimo ma superiori alla metà dello stesso, adiacenti ad un fabbricato e non incluse in piani attuativi	50%
	Aree residenziali inferiori al lotto minimo non contigua ad altre aree fabbricabili, non incluse in piani attuativi	70%
	Aree residenziali inferiori al lotto minimo contigue ad aree di proprietari diversi, non incluse in piani attuativi	25%
	Aree produttive inferiori al lotto minimo, non incluse in piani attuativi	50%
8)	FASI DI APPROVAZIONE DEL PRG O VARIANTI	RIDUZIONE
	DA AREA NON UTILIZZABILE A SCOPO EDIFICATORIO AD AREA EDIFICABILE:	
	1^ adozione	60%
	2^ adozione	20%
	pubblicazione sul B.U.R.	0%
	DA AREA EDIFICABILE AD AREA NON UTILIZZABILE A SCOPO EDIFICATORIO:	
	1^ adozione	60%
	2^ adozione	80%
	pubblicazione sul B.U.R.	0%
9)	ULTERIORI RIDUZIONI O DEROGHE	RIDUZIONE
	ZONE PERIFERICHE ubicate a Dres e Caltron	25%
	Aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta e quindi con indice edificabilità ridotto	20%