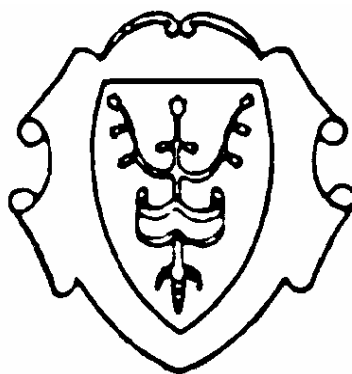


COMUNE DI CARISOLO

Provincia di Trento

REGOLAMENTO **per la determinazione, per zone** **omogenee, dei valori venali delle** **aree fabbricabili ai fini di limitare** **il potere di accertamento** **dell'Imposta Municipale Propria** **(I.MU.P.)**

Anno 2012



APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DD. 27.03.2012

Premesse.

Ai fini della determinazione dell'Imposta Municipale Propria, in base a quanto disposto dall'articolo 13 del D.L. 201/11 anticipa in via sperimentale l'I.M.U.P, disciplinata dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 23/11 (Federalismo fiscale municipale) e come stabilito nel comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs. 504/92, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da *“quello venale in comune commercio al primo 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

E' pertanto evidente che ogni cittadino proprietario di una particella fondiaria dovrebbe autonomamente dichiarare il valore venale dell'area posseduta e su questo importo calcolarne l'I.M.U.P.. Da parte sua l'Amministrazione Comunale, nell'espletamento dell'attività di accertamento, laddove un contribuente non abbia assolto il proprio debito tributario ovvero abbia versato solo parzialmente l'imposta dovuta, deve poter giustificare il suo operato dotandosi di valori di riferimento per le aree fabbricabili¹. Infatti l'Amministrazione determina i valori venali delle aree da utilizzare ai fini del potere di accertamento, con apposita tabella che, in base alla destinazione urbanistica ed ai dati stereometrici, ha individuato i singoli importi di riferimento². Tali valori sono stati aggiornati annualmente.

Nel corso dell'attività di accertamento e liquidazione svolta dall'Ufficio Tributi sono emerse numerose problematiche che hanno reso necessario ed opportuno addivenire ad un approfondimento e conseguente regolamentazione della tematica con la previsione di tipologie di abbattimento di valori pieni.

Passiamo quindi ad esaminare nel dettaglio la metodologia seguita ed i risultati raggiunti.

¹ La lettera g), comma 1 art. 59 del D.Lgs. 446/1997, attribuisce al Comune impositore la possibilità di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine di limitarne il potere di accertamento. Infatti, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, non si procede con attività di accertamento. Ciò consente, inoltre, di ridurre l'insorgenza del contenzioso.

² Si precisa che il valore venale delle aree fabbricabili risultante in tabella è stato determinato con il cosiddetto “metodo sintetico comparativo”. Tale metodo, applicabile in situazioni di mercato dinamico in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi a quelli oggetto di stima, consiste nel reperimento di un numero sufficiente di prezzi/valori, tale da costituire, per ogni destinazione urbanistica, una serie di dati ipotetici (in quanto non certi ma più probabili) all'interno della quale individuare il valore medio di zona. Le fonti di tale ricerca sono state: a) atti di compravendita pubblici e privati registrati (valori dichiarati ed accertati); b) dichiarazioni di successione (valori dichiarati ed accertati); c) valori dichiarati ai fini ICI; d) valori comunicati dall'Ufficio Espropri – PAT. I valori così rilevati sono stati attentamente vagliati per eliminare quelli che ad una prima analisi risultavano anomali: i dati ritenuti significativi sono stati allineati cronologicamente al fine di ottenere una serie di valori omogenei per localizzazione, per destinazione edilizia. Le aree da urbanizzare (ricadenti in P.L. o P.A.) sono state ridotte del 25% nella considerazione dei costi connessi (spese per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria e secondaria – se assente – spese tecniche e oneri professionali, profitto dell'imprenditore, cessione gratuita di aree al Comune, ecc.).

TITOLO I

Norme generali.

- ART. 1 -

Riferimenti normativi.

La normativa cui ci si è attenuti nella stesura del presente elaborato è la seguente:

- articolo 13 del D.L. 201/11 (anticipazione in via sperimentale dell'Imposta Municipale Propria;
- articoli 8 e 9 del D.Lgs. 23/11 (Federalismo fiscale municipale);
- D. Lgs. 504/92 ³;
- L.P. 19.02.1993 n. 6 "Norme sull'espropriazione per pubblica utilità" così come modificata dalla L.P. 11.09.1998 n. 10 ed in particolare gli artt. 12 e 14 ⁴.

- ART. 2 -

Descrizione e analisi del territorio.

Il territorio del Comune di Carisolo, da un punto di vista urbanistico, è costituito dalle seguenti zone territoriali omogenee:

³ Art. 2 lett. b)

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

L'art. 5 comma 5

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'art. 5 comma 6

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1 lettere c), d) ed e), della Legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

⁴ Art. 12 L.P. 11.09.1998 n. 10 – definizioni –

1. sono considerate aree non edificabili:
 - a) quelle vincolate dai piani urbanistici in vigore al mantenimento in via principale della destinazione agricola, silvo – pastorale e improduttiva;
 - b) quelle soggette a particolari vincoli connessi alla sicurezza idrogeologica del territorio ed alla tutela dei beni storico – artistici, archeologici e paesaggistico – ambientali;
 - c) quelle di rispetto cimiteriale;
 - d) quelle destinate agli impianti di risalita ed alle piste da sci, ad esclusione di quelle già edificate;
 - e) la viabilità insistente sulle aree sopra definite.
2. sono considerate aree edificabili tutte quelle aventi una destinazione urbanistica diversa da quelle indicate dai commi 1 e 3.
3. sono considerate aree edificate quelle sulle quali insistono costruzioni e le loro strette pertinenze.

Art. 14 – indennità per le aree edificabili

1. per le aree edificabili l'indennità di espropriazione è determinata dalla media aritmetica fra il valore che le medesime avrebbero in una contrattazione sul libero mercato immobiliare, come quantificato dal Servizio Espropriazioni ed il valore agricolo determinato ai sensi dell'art. 13.
2. per le aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale il valore di mercato è determinato tenendo conto del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei territori circostanti.

- **Zone territoriali omogenee di tipo A** (zone di conservazione):
sono zone per il recupero e la tutela degli insediamenti storici – centro storico (L.P. 44/78 e ss.mm.) comprendenti anche il sistema degli insediamenti sparsi (loc. Antica Vetreria) di cui sia documentata l'esistenza (o la preesistenza nel caso di ruderi) antecedente il 1945.
- **Zone territoriali omogenee di tipo B** (zone residenziali):
sono aree urbanizzate fisicamente già consolidate; pertanto in queste zone non sono consentiti nuovi volumi, né ampliamento di edifici esistenti; *sono aree dotate di urbanizzazione primaria.*
- **Zone territoriali omogenee di tipo B1, B2 e B3** (zone residenziali):
sono zone generalmente totalmente compromesse da edificazioni, salvo lotti residui nel tessuto edificato che potranno essere completati; *sono aree dotate di urbanizzazione primaria.*

B1

| | |
|---------------------------------|--------------|
| DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA | mc./mq. 1,80 |
| INDICE MAX DI COPERTURA | 40% |
| LOTTO MINIMO | Mq. 600 |
| ALTEZZA MAX | ml. 11,50 |
| VOLUME MINIMO | mc. 600 |
| VOLUME MAX PER SINGOLO EDIFICIO | mc. 1800 |

B2

| | |
|---------------------------------|--------------|
| DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA | mc./mq. 1,80 |
| INDICE MAX DI COPERTURA | 40% |
| LOTTO MINIMO | Mq. 600 |
| ALTEZZA MAX | ml. 9,50 |
| VOLUME MINIMO | mc. 600 |
| VOLUME MAX PER SINGOLO EDIFICIO | mc. 1800 |

B3

| | |
|---------------------------------|--------------|
| DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA | mc./mq. 1,40 |
| INDICE MAX DI COPERTURA | 40% |
| LOTTO MINIMO | Mq. 700 |
| ALTEZZA MAX | ml. 9,50 |
| VOLUME MINIMO | mc. 600 |
| VOLUME MAX PER SINGOLO EDIFICIO | mc. 1400 |

- **Zone territoriali omogenee di tipo C** (zone residenziali):
sono parti del territorio destinate a nuovi insediamenti.

C

| | |
|---------------------------------|--------------|
| DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA | mc./mq. 1,80 |
| INDICE MAX DI COPERTURA | 40% |
| LOTTO MINIMO | Mq. 600 |
| ALTEZZA MAX | ml. 11,50 |
| VOLUME MINIMO | mc. 600 |
| VOLUME MAX PER SINGOLO EDIFICIO | mc. 1800 |

- **Zone territoriali omogenee di tipo C1** (zone residenziali):
sono aree soggette ad intervento diretto e/o subordinato a piano di lottizzazione o a piano attuativo.

COMUNE DI CARISOLO
Regolamento determinazione valore aree

C1

| | |
|---------------------------------|--------------|
| DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA | mc./mq. 1,80 |
| INDICE MAX DI COPERTURA | 40% |
| LOTTO MINIMO | Mq. 600 |
| ALTEZZA MAX | ml. 9,50 |
| VOLUME MINIMO | mc. 600 |
| VOLUME MAX PER SINGOLO EDIFICIO | mc. 1800 |

- **Zone territoriali omogenee di tipo C2** (zone residenziali):

sono aree soggette ad intervento diretto e/o subordinato a piano di lottizzazione o a piano attuativo.

C2

| | |
|---------------------------------|--------------|
| DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA | mc./mq. 1,40 |
| INDICE MAX DI COPERTURA | 40% |
| LOTTO MINIMO | Mq. 700 |
| ALTEZZA MAX | ml. 9,50 |
| VOLUME MINIMO | mc. 600 |
| VOLUME MAX PER SINGOLO EDIFICIO | mc. 1400 |

- **Zone territoriali omogenee di tipo D1** (zone agricole):

sono zone insediative destinate ad attività produttive primarie, secondarie.

D1

| | |
|---|--------------|
| SUP. COPERTA MAX | 40% |
| DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA | mc./mq. 1,40 |
| DISTANZA MIN. CONFINI | ML. 7,50 |
| DISTACCO MIN. TRA FABBRICATI | ML. 15 |
| DISTANZA MIN DA STRADE | ml. 10 |
| ALTEZZA MAX | ml. 8,50 |
| VOLUME MINIMO | mc. 1000 |
| VOLUME MAX: il necessario al buon funzionamento dell'azienda | |
| VERDE ALBERATO: almeno il 20% della sup. fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze d'alto fusto | |

- **Zone territoriali omogenee di tipo D2** (zone industriali – artigianali - commerciali):

sono zone insediative destinate ad attività produttive industriali, artigianali, commerciali, terziarie, credito ed uffici aziendali; sono previste zone soggette a piano attuativo.

D2

| | |
|--|-----------|
| SUP. LOTTO MIN | Mq. 1000 |
| INDICE COPERTURA MAX | 50% |
| ALTEZZA MAX | ml. 9,00 |
| VOLUME MAX: il necessario al buon funzionamento dell'azienda | |
| VOLUME MIN | mc. 800 |
| DISTANZA MIN DAI CONFINI | ml. 5,00 |
| DISTANZA MIN. TRA FABBRICATI | ml. 10,00 |
| DISTANZA MIN. DA STRADE (vedi zone di rispetto G1) | |
| VERDE ALBERATO: almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze d'alto fusto. | |

- **Zone territoriali omogenee di tipo D3** (zone alberghiere):
sono zone destinate alla costruzione di alberghi ed infrastrutture ad essi strettamente connesse quali ristoranti, bar, piscina, negozi, ecc.; sono aree soggette ad intervento diretto e/o subordinata a piano di lottizzazione.

D3

| | |
|---------------------------|--------------|
| DENSITA' | mc./mq. 2,00 |
| LOTTO MIN | Mq. 1000 |
| INDICE COPERTURA MAX | 30% |
| ALTEZZA MAX | ml. 11,50 |
| DISTANZA MIN DALLA STRADA | ml. 5,00 |
| DISTANZA MIN DAI CONFINI | ml. 5,00 |
| DISTACCO MIN. FABBRICATI | ml. 10,00 |

- **Zone territoriali omogenee di tipo D4** (zone per campeggi):
tali zone sono destinate ad ospitare i servizi e le attrezzature riferite esclusivamente al campeggio; non sono ammesse altre attività.

D4

| | |
|---------------------------|--------------|
| DENSITA' EDILIZIA | mc./mq. 0,50 |
| ALTEZZA MAX | ml. 9,00 |
| DISTANZA MIN DALLA STRADA | ml. 10,00 |
| DISTANZA MIN DAI CONFINI | ml. 5,00 |

- **Zone territoriali omogenee di tipo E:**
sono le parti del territorio destinate agli usi agricoli.
- **Zone territoriali omogenee di tipo F:**
sono le parti del territorio destinate alle attrezzature urbane cioè agli edifici sociali, per il culto, la sanità, la pubblica amministrazione, nonché per la costruzione degli impianti tecnologici pubblici (mercati, macelli, impianti di depurazione, ecc.) ed interesse generale.
- **Zone territoriali omogenee di tipo G:**
sono le parti del territorio interessate da servizi cimiteriali, stradali, fluviali e manufatti e siti di rilevanza culturale.

- ART. 3 -
Metodologia di lavoro.

Per l'aggiornamento dei valori tabellari si è utilizzata la medesima procedura degli anni precedenti. In particolare l'incremento del valore venale delle aree fabbricabili, determinato con il cosiddetto "metodo sintetico comparativo", è stato valutato sulla stessa base di calcolo dei dati precedenti cioè individuando il "valore medio di zona" (vedi nota 2) e confrontandolo con gli indici ISTAT del costo della vita, ecc..

Sono stati poi introdotti altri criteri di valutazione delle aree sia in base alla loro destinazione urbanistica, alla loro effettiva edificabilità, alla loro localizzazione, all'accesso ai fondi, ai lavori necessari per la loro utilizzazione così come si sono evoluti in base all'esperienza maturata nel Servizio Tributi, come in appresso indicato.

Si precisa che le percentuali di riduzione **sono cumulabili** tra loro.

- ART. 4 -
Revisione tabellare.

Si ripete quanto detto nell'esposizione delle metodologie di lavoro ... "per l'aggiornamento dei valori tabellari si è utilizzata la medesima procedura degli anni precedenti. In particolare l'incremento del valore venale delle aree fabbricabili, determinato con il cosiddetto "metodo sintetico comparativo", è stato valutato sulla stessa base di calcolo dei dati precedenti cioè individuando il "valore medio di zona" (vedi nota 2) e confrontandolo con gli indici ISTAT del costo della vita, ecc."

- ART. 5 -
Aree soggette a piani di lottizzazione o piani attuativi (C1, C2, D2, D3).

Si tratta in questi casi di aree destinate a nuovi complessi insediativi e ad interventi di riqualificazione urbana il cui utilizzo è subordinato all'esistenza di un piano di lottizzazione o di un piano attuativo. Per tali fattispecie si era stabilito di applicare una percentuale di riduzione del 25% sul valore dell'area, costruito secondo la metodologia sopra delineata, in ragione dei costi connessi alla lottizzazione.

Si conferma la percentuale di riduzione del 25%.

TITOLO II
Tipologie di abbattimento

- ART. 6 -
Aree di tutela per la sicurezza del territorio e degli insediamenti.

Vengono proposte delle percentuali di abbattimento dei valori venali delle aree in cui viene individuata la presenza di rischi geologici, idrici e idraulici. Si tratta delle zone specificate nella cartografia di PRG (aree di sintesi geologica) riportate in appendice.

In particolare, in riferimento alle aree a rischio (colore rosso scuro ■), dove non è possibile procedere ad edificazione, si propongono le percentuali di abbattimento nella misura del 100%. Nello specifico si tratta delle aree soggette a rischio di frana, da sprofondamento, da valanga, da erosione d'alveo e di sponda, da alluvionamento, che nella Relazione geologica integrativa sono classificate come aree ad elevata pericolosità geologica ed idrogeologica ed aree ad elevata pericolosità valanghiva.

Per le aree classificate di controllo (colori rosso chiaro, arancione e giallo) si propongono percentuali differenti. In particolare:

- per le aree critiche recuperabili (colore rosso chiaro ■) è proposto l'abbattimento del 20%,
- per le aree con penalità gravi o medie (colore arancione ■) è proposto l'abbattimento del 10%,
- per le aree con penalità leggere (colore giallo ■) del 5%,
- per le aree di rispetto idrogeologico (colore rigato blu ■) del 40%.

Le percentuali di abbattimento sopra proposte derivano dalla valutazione che di fatto i costi aggiuntivi per l'edificazione su aree soggette a penalità idrogeologiche non differiscono molto da quelli che le Imprese debbono sostenere in altre aree che non vengono considerate penalizzate (ad esempio costruzioni su aree rocciose).

Le aree che subiscono aggravii per la presenza di falda affiorante o con pendenza superiore al 30% vengono ricomprese nelle aree con penalità gravi e medie e nelle aree con penalità leggere.

- ART. 7 -
Fasce di rispetto.

Si propongono delle percentuali di abbattimento del valore delle aree interessate dalla presenza di fasce di rispetto, valutando che i lotti che ricadono in queste fasce sono comunque utilizzabili a scopo edificatorio in base al PRG perché rilevano ai fini della volumetria realizzabile.

Nel dettaglio per le aree che ricadono interamente nella fascia di rispetto od in parte (per la sola superficie che ricade in zona di rispetto) si propone di applicare i seguenti abbattimenti:

- per le fasce di rispetto cimiteriale abbattimento del 100%;
- per le fasce di rispetto ferroviario abbattimento del 60%
- per le fasce di rispetto stradale abbattimento del 30%;

Se il valore così determinato non risulta congruo è sempre ammesso lo strumento della perizia asseverata.

- ART. 8 -
Aree pertinenziali.

Si intendono aree pertinenziali le aree che sono di uso esclusivo delle unità immobiliari principali; il rapporto di pertinenzialità è rappresentato graficamente da un apposito simbolo "cidiglia" a forma di "s" leggibile sulle mappe catastali che unisce due entità diverse: fabbricato e area.

Dette superfici non vengono assoggettate a tributo in quanto il valore dell'area si intende già compreso nel valore della rendita attribuita alla p.ed. dall'Ufficio Catasto competente.

In caso di rilascio da parte del Comune di concessione/autorizzazione per l'ampliamento dell'edificio esistente e/o la realizzazione di nuova costruzione sulla pertinenza, l'area edificanda sarà oggetto di tassazione.

In caso di fabbricati insistenti su **particella/e fondiaria/e** di pertinenza viene assoggettata a tributo la superficie eccedente 7 volte l'area di sedime (nel qual caso il calcolo effettivo dell'imposta si applica sugli interi metri eccedenti le 6 volte l'area di sedime), salvo che la parte eccedente così determinata non sia stata interamente utilizzata per realizzare la volumetria del fabbricato⁵.

Le superfici inferiori al lotto minimo, adiacenti al fabbricato, si possono aggregare alla pertinenza qualora da rilievi tecnici (mappe, documentazione fotografica, ecc.) risultino delle caratteristiche quasi inequivocabili di pertinenza (esempio: fondi preclusi alla edificabilità o all'accesso, ecc. avendo anche riguardo all'effettiva destinazione d'uso).

- ART. 9 -
Aree residenziali inferiori al lotto minimo.

Per particelle fondiarie non adiacenti al fabbricato e inferiori al lotto minimo, non modificabili, di cui **non è possibile** utilizzare la potenzialità edificatoria, sia per sé che per altre particelle fondiarie confinanti o per i fabbricati circostanti, in conseguenza di oggettive restrizioni legate alla configurazione fisica o funzionale del lotto, si propone l'abbattimento del 100% del valore per le singole particelle fondiarie inferiori al lotto minimo.

Per particelle fondiarie non adiacenti al fabbricato e inferiori al lotto minimo, modificabili, si propongono le seguenti fasce di abbattimento del:

- 50% per aree inferiori a mq. 50,
- 40% per aree da mq. 51 a mq. 200,
- 30% per aree da mq. 200 a mq. < lotto minimo,

del valore così come calcolato con l'applicazione del metodo risultante dalla presente relazione.

- ART. 10 -
Aree non servite da strade (comprese intercluse) o gravate da servitù regolarmente intavolate.

Si propone l'abbattimento percentuale del 20% sul valore dell'area determinato con i criteri sopra esposti. Rimane a carico dell'utente l'onere della dimostrazione del mancato accesso al fondo e/o la presentazione della documentazione attestante l'esistenza della servitù regolarmente intavolata.

⁵ Riferimento normativo L. 02/07/1949 n. 408 (Legge Tupini).

- ART. 11 -

Utilizzo dell'area a scopo edificatorio, demolizione di un fabbricato, interventi di recupero a norma dell'art. 31 comma 1 lett. c), d) ed e) della Legge 457/78.

In questi casi la base imponibile ai fini ICI è costituita dal valore dell'area. In detto valore non si computa il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Si intende per valore dell'area il sedime della unità immobiliare in via di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.

- ART. 12 -

Diritto di superficie su aree fabbricabili.

In questi casi la base imponibile ai fini ICI è costituita dal valore commerciale dell'area su cui si sta edificando; soggetto passivo è il titolare del diritto stesso. Ciò vale dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla data di completamento dei lavori di costruzione.

Dal momento in cui è ultimata l'edificazione del fabbricato, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile costruito (rendita); soggetto passivo è il proprietario dell'immobile.

Si evidenzia comunque che, dopo la fine lavori, nulla è dovuto da parte del soggetto titolare della nuda proprietà del terreno di cui sopra purché debitamente intavolato.

- ART. 13 -

Aree fabbricabili possedute da coltivatori diretti o imprenditori agricoli.

La norma prevede espressamente che tali aree *non sono considerate fabbricabili* se possedute, ed effettivamente utilizzate, da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano su di essi la loro attività a titolo principale ... (omissis). Si rimanda a quanto espresso per legge.

- ART. 14 -

Perizie asseverate.

Vengono valutati i motivi per i quali vengono presentate perizie asseverate relative alla determinazione del valore delle aree.

Per tutte le singole situazioni che per particolari motivi abbisognano di analisi più approfondite si è ritenuto opportuno mantenere il sistema della presentazione di perizie asseverate, limitandone tuttavia la presentazione ai soli casi nei quali il valore venale proposto dal presente lavoro non corrisponde all'effettivo valore di mercato.

Questa impostazione trova fondamento nel fatto che la generalità del sistema di valutazione rende pressoché impossibile, per sua stessa natura, soddisfare tutte le singole situazioni che possono concretizzarsi.

Si concorda, per le annualità successive alla presentazione della perizia, di aggiornare i valori espressi laddove il contribuente non decida di presentare una nuova perizia. Il metodo da adottare per aggiornare i valori per l'anno successivo è quello di applicare la stessa percentuale di variazione

intervenuta nella zona di riferimento tra i valori dell'anno in corso rispetto al successivo. Tuttavia su tale percentuale di variazione si è deciso di applicare una diminuzione del 10%, in quanto

l'incremento registrabile sulle aree libere non può verificarsi nella stessa misura sulle aree oggetto di valutazioni periziali, stando la loro particolare conformazione morfologica e strutturale.

Si precisa che le perizie asseverate possano essere presentate sia quando le aree sono interessate da fattori penalizzanti sia quando esiste una morfologia particolare che ne riduce il valore di mercato.

- ART. 15 -

Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili.

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Consiglio Comunale fissa, ai sensi del comma 1, lettera g) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento.

Allo scopo di determinare i valori di cui al comma precedente il Consiglio Comunale deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Detti valori hanno effetto per l'anno di imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi.

I valori di cui al comma 1 possono essere aggiornati periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale secondo le indicazioni formulate dal Consiglio comunale e sulla base di:

- √ Inflazione,
- √ Andamento del mercato.

I valori da prendere in considerazione dal 01.01.93 sono esposti nella Tabella sotto riportata.

TITOLO III

Tipologie di tipo soggettivo - dettagli

- ART. 16 -

Diritti reali

Nella valutazione della sussistenza dei requisiti per l'abbattimento dei valori delle aree come sopra esposti (esempio: per definire se un'area, individuata da p.f. e adiacente un fabbricato, sia pertinenza) non si tiene conto dei diritti reali (usufrutto) ma solo della proprietà.

Appendice

Carta di sintesi idrogeologica
Piano Regolatore Generale di Carisolo vigente

TIPOLOGIE DI ABBATTIMENTO – percentuali:

| TIPOLOGIE | % di riduzione |
|--|---|
| <i>Aree soggette a piani di lottizzazione o piani attuativi:</i> | |
| Aree a destinazione residenziale | Zone C1, C2 |
| Aree a destinazione produttiva | Zone D2, D3 |
| | |
| <i>Aree di tutela per rischi geologici, idrici e idraulici:</i> | |
| Aree a rischio (colore rosso) | 100 |
| | |
| <i>Aree di controllo (colori rosso chiaro, arancione e giallo):</i> | |
| Aree critiche recuperabili (colore rosso chiaro) | 20 |
| Aree con penalità gravi o medie (colore arancione) | 10 |
| Aree con penalità leggere (colore giallo) | 5 |
| Aree di rispetto idrogeologico (colore rigato blu) | 40 |
| | |
| <i>Fasce di rispetto:</i> | |
| Fasce di rispetto cimiteriale | 100 |
| Fasce di rispetto stradale | 30 |
| Fasce di rispetto ferroviario | 60 |
| | |
| <i>Aree pertinenziali</i> | Criterio catastale + civilistico (documentazione fotografica) |
| | |
| <i>Aree inferiori al lotto minimo non modificabili</i> | |
| | 100 |
| <i>Aree inferiori al lotto minimo modificabili ed inferiori a mq. 50</i> | |
| | 50 |
| <i>Aree inferiori al lotto minimo modificabili >= mq. 50 e < mq 200</i> | |
| | 40 |
| <i>Aree inferiori al lotto minimo modificabili e maggiori a mq. 200</i> | |
| | 30 |
| | |
| <i>Aree con mancato accesso al fondo o gravate da servitù intavolate</i> | |
| | 20 |
| | |

Nota.- Le percentuali di riduzione sono cumulabili tra loro.

VALORI TERRENI EDIFICABILI PER TASSAZIONE IMUP

| CATEGORIA | 2012 | |
|--|------------------|---------------------------------|
| <i>Residenziale</i> | ordinario | tempo libero vacanze |
| <i>mc./mq. 1,4</i> | 400,00 | 600,00 |
| <i>mc./mq. 1,8</i> | 500,00 | 700,00 |
| | 2012 | |
| <i>Alberghiero</i> | 400,00 | |
| <i>Artigianale Commerciale e Industriale</i> | 300,00 | |