



COMUNE DI MORI
UFFICIO TRIBUTI E SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI
2015 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IM.I.S.**

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), stabilisce che la Giunta Comunale deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi dell'art. 5 c. 5 del D.L.vo n. 504/1992 e s.m. come richiamato dallo stesso articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 che ha istituito l'IM.I.S.

Identica previsione (ma in forma di facoltà e non di obbligo per il Comune) era prevista anche dal Regolamento comunale I.C.I. (Imposta comunale sugli Immobili), ed in quello IMUP (Imposta Municipale propria).

Negli anni di applicazione dell'I.C.I. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dal Consiglio Comunale, e da ultimo nel 2005 con la deliberazione della Giunta Comunale n. 42 di data 22/09/2005. A tali valori e alle motivazioni e percentuali per la riduzione degli stessi è stata attribuita vigenza ai fini I.M.U.P. a partire dal 1° gennaio 2012 con deliberazione della Giunta Comunale n.59 di data 26.04.2012.

I valori di riferimento fatti propri con tale ultimo provvedimento n. 59/2012 ed applicati ai fini dell'IMUP risultano ormai inadeguati a rappresentare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili e nel rispetto delle disposizioni normative sopra citate necessitano di adeguamento.

La nuova imposta immobiliare semplice (IM.I.S.) istituita con la L.P. n.14/2014 pur ricalcando per molti aspetti la struttura normativa dell'I.C.I. e dell'I.M.U.P. ha introdotto delle novità, in considerazione delle quali, rispetto al passato è necessario prevedere fattispecie di aree edificabili particolari (fabbricati in ristrutturazione, collegamento della potenzialità edificatoria alla possibilità di realizzare edifici censibili catastalmente, comprendendo anche i casi di solo ampliamento, aree sature, ...). Il combinato disposto dell'articolo 5 comma 4) e dell'articolo 6 introducono l'imponibilità come area edificabile dei fabbricati iscritti in catasto, ma privi di rendita (categorie F), oppure non iscritti in catasto. L'art.6 disciplina in maniera precisa il momento dell'inizio e della cessazione della soggezione passiva all'IM.I.S. Tali previsioni, tra le altre, hanno necessariamente imposto delle integrazioni e modifiche al metodo di calcolo finora adottato per la definizione del valore delle aree edificabili .

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS, e quindi della determinazione del valore delle aree edificabili e dei parametri e criteri previsti dalla normativa in parola, e finalizzati all'attività di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, si svolgono ora di seguito le seguenti considerazioni e

valutazioni tecniche, predisposte congiuntamente dai due Uffici firmatari della presente relazione ciascuno per la propria sfera di competenza.

Da un punto di vista strettamente tecnico, lo scrivente Ufficio di concerto con il Servizio Attività Produttive propone la revisione dell'impianto dei valori e dei parametri precedentemente approvati, con le seguenti variazioni derivanti da un affinamento metodologico, dall'intervenuta variante generale al Piano regolatore, in fase di approvazione da parte della Giunta provinciale (XIX Variante al P.R.G. del Comune di Mori approvata in prima adozione dal Commissario ad acta con provvedimento n. 1 di data 22 ottobre 2014 e Variante generale al P.R.G. adottata in via definitiva dal Commissario ad acta con provvedimento n. 1 di data 03 aprile 2015) e dalle previsioni di cui alla citata L.P. n.14/2014 in materia di IM.I.S..

1. RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO

Il territorio del Comune ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. viene suddiviso in macro aree come rappresentato dall'elaborato grafico - **Allegato n.3**.

La perimetrazione geografica del territorio in riferimento al differente pregio delle aree in base alla loro ubicazione e al grado di infrastrutturazione esistente nonché alla dotazione di servizi viene ora ridisegnata alla luce dell'adozione definitiva della sopra citata variante generale al piano regolatore e relative norme di attuazione. Si passa dall'attuale suddivisione di cinque zone in tre macro aree al fine di attribuire alle stesse una più razionale e omogenea valorizzazione. In particolare, come risulta dall'allegato elaborato grafico, è stata ridisegnata la zona 1 (Mori centro compreso PGZ9) includendo l'abitato di Tierno, l'area produttiva Lomba-Via Matteotti, gli abitati della zona Seghe I – II, l'abitato di Ravazzone, l'area "Casotte" ed "ex Montecatini" in quanto sono venute meno le motivazioni che avevano condotto ad autonome previsioni rispetto al rimanente territorio di Mori. In specie dal 2005 per le aree "Casotte" ed "ex Montecatini" sono intervenuti puntuali varianti urbanistiche, nello specifico la XIII Variante al P.R.G. ad oggetto "Viabilità di accesso area per impianti produttivi in località alle Casotte" – entrata in vigore il 27.02.2008 e la XXVII variante al P.R.G. ad oggetto: "Elementi vincolanti dell'area del complesso ex Montecatini, ambiti area ex Alumetal e Dosso Gorga" entrata in vigore il 13.11.2013, che hanno dato attuazione alla pianificazione generale finalizzate ad un utilizzo produttivo/terziario. Gli abitati di Tierno e di Ravazzone risultano di fatto collegati funzionalmente al centro abitato e quindi i valori commerciali risultano coerentemente in linea con quelli di Mori centro.

In relazione alla diversità dal punto di vista della dotazione di infrastrutture e servizi, dalla facilità di collegamento viario, dall'ubicazione centrale o meno dell'area, dei valori di mercato per le diverse macro zone che costituiscono il Comune di Mori, si ritiene di poter suddividere l'intero territorio comunale in tre zone:

ZONA 1	Mori centro, P.A.G. n. 9, Tierno, area produttiva Lomba-Via Matteotti, zona Seghe I – Seghe II, Ravazzone, area "Casotte" ed area "ex Montecatini".
ZONA 2	Besagno e Loppio.
ZONA 3	Val di Gresta e rimanente territorio comunale

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

In considerazione del perdurare della congiuntura socio-economica che ha influenzato pesantemente l'andamento del mercato immobiliare, nonché della mancanza di un numero significativo di valori di riferimento derivanti da contratti di compravendita, atti di donazione e successione, stime asseverate nonché provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità, per la determinazione dei valori di riferimento per ciascuna zona, si è valutato di procedere alla determinazione del valore delle aree (Va) utilizzando i valori dei fabbricati (Vm) pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, depurati dei costi di trasformazione (C), secondo la metodologia indicata nel metodo di stima elaborato dall'Ufficio Tecnico comunale.

Determinazione del criterio di stima

Al fine di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile la disciplina estimativa ha messo a punto due distinte procedure di stima:

- **Stima sintetica.** Consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni con le medesime caratteristiche, ubicati nelle stesse zone od in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. L'applicazione di tale criterio presuppone però di disporre di numero sufficiente di dati da comparare ed analizzare.
- **Stima analitica.** Si basa sul valore di trasformazione, e si fonda sul presupposto che l'area edificabile possa essere considerata come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio, in base alla seguente formula: **$Va = Vm - C$**

dove:

Va = valore dell'area

Vm = valore del fabbricato

C = costo di trasformazione

Come già sopra precisato, in assenza di un numero sufficiente di dati relativi a transazioni di aree edificabili, da analizzare per poter procedere ad una stima del valore delle aree con il metodo sintetico, si farà riferimento al criterio di stima analitica, precedentemente illustrato. In questo caso è possibile avvalersi di dati pubblici, aggiornati e diffusi periodicamente dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valore di mercato dei fabbricati) e dalla Provincia Autonoma di Trento (costo medio di costruzione).

Stima del valore di mercato delle aree edificabili (Va)

La stima del Valore di mercato delle aree edificabili viene eseguita con riferimento al criterio di stima analitica precedentemente esposto in base all'equazione **$Va = Vm - C$** la quale, per essere applicata correttamente, necessita della seguente specificazione: il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del "profitto normale", scontando all'attualità tale

differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione, in base alla seguente formulazione:

$$Va = [Vm - C] / (1+r)^n$$

dove:

Va= valore attuale dell'area

Vm= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

C = (Cc + Ou + Sg + St + I + P) con

Cc = costo di costruzione

Ou = oneri di urbanizzazione

Sg = spese generali

St = spese tecniche

I = interessi

P = utile imprenditore

r = tasso di sconto all'attualità

n = tempo intercorrente dall'epoca di riferimento della stima alla alienazione del prodotto edilizio.

Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm). Si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relative al primo semestre del 2014. Per quanto riguarda il Comune di Mori, zona Centrale/centro abitato, per le abitazioni civili in stato conservativo normale vengono forniti i seguenti valori di mercato:

minimo: 1600 euro/mq

max: 1800 euro/mq

Si considera il valore medio pari a 1700 euro/mq. Posto che l'altezza di interpiano è mediamente di 3,0 m, si ottiene il seguente Valore del fabbricato al metro cubo:

$$Vm = 1700 \text{ euro/mq} / 3,00 \text{ m} = \mathbf{566,67 \text{ euro/mc.}}$$

Costo di trasformazione (C). Si fa riferimento ai costi medi di costruzione stabiliti annualmente dalla Giunta Provinciale, ed aggiornati in ultimo con deliberazione della G. P. n. 1132 di data 27 maggio 2011 che, per la categoria residenziale ordinaria, stabilisce un costo medio di costruzione di 254,67 euro/mc.

Tale dato si riferisce ai soli lavori di costruzione, con esclusione del costo dell'area, degli oneri fiscali e delle spese di amministrazione.

L'incidenza delle altre voci di costo è pertanto stabilita in percentuale rispetto al costo di costruzione, in base alla tabella che segue:

voce di costo	% di incidenza rispetto al costo di costruzione
Ou = oneri di urbanizzazione	12
Sg = spese generali	10
St = spese tecniche	10
I = interessi	3,1
P = utile imprenditore	30

Dove:

- l'incidenza di Ou è posta pari a 12% come stabilito dall'art.2 del Regolamento Comunale per l'applicazione del Contributo di Concessione approvato con delibera del Consiglio comunale n.39 dd. 30.11.2011;
- l'incidenza di Sg (spese generali, notarili, catastali, ecc..) è determinata nella misura del 10% sulla base di dati disponibili in letteratura;
- l'incidenza di St è posta pari al 10% e stimata come media dei costi di progettazione, direzione lavori, contabilità, sicurezza, ecc...per lavori di analoga natura;
- l'incidenza di I è determinata con riferimento al tasso Euribor a 6 mesi del marzo 2015 aumentato di 3 punti percentuali. Per l'anno di imposta 2015 il valore è di 0,10% + 3 = 3,10%;
- l'incidenza di P è stimata pari al 30% sulla base di dati disponibili in letteratura.

Nel caso della residenza ordinaria il costo di trasformazione risulta pari a:

$$C = (254,67 + 0,12 \times 254,67 + 0,10 \times 254,67 + 0,10 \times 254,67 + 0,031 \times 254,67 + 0,30 \times 254,67) = 420,21 \text{ euro/mc.}$$

Tasso di sconto all'attualità (r). Per l'applicazione del tasso di sconto, ai fini dell'attualizzazione, si prende a riferimento il tasso Euribor a 6 mesi del marzo 2015, aumentato di 3 punti percentuali. Per l'anno di imposta 2015 il valore è di 0,1% + 3% = 3,10%.

Tempo intercorrente dall'epoca di riferimento della stima alla alienazione del prodotto edilizio (n). Si considera un tempo pari a **3 anni**, ritenuto il tempo medio di durata degli interventi edilizi.

Alla luce di quanto sopra, nel caso di aree residenziali site nella zona centrale di Mori si ottiene il seguente valore espresso in euro al mc:

$$Va = (566,67 \text{ euro/mc} - 420,21 \text{ euro/mc}) / (1+0,031)^3 = 133,64 \text{ euro/mc}$$

Tale valore, rapportato alla media degli indici di fabbricabilità pari a 2 mc/mq fornisce il seguente valore dell'area a metro quadrato:

$$Va = 133,64 \text{ euro/mc} \times 2 \text{ mq/mc} = \mathbf{267,29 \text{ euro/mq}}$$

Detto valore è arrotondato per difetto ad Euro/mq 260,00, valore che risulta allineato con atti e documenti di stima depositati presso gli uffici comunali.

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili diverse dalla zona 1 si attribuisce un valore decrescente delle aree edificabili stesse, calcolando uno scostamento percentuale rispetto al valore massimo stabilito per la zona 1 (aree di espansione e P.A.G. n.9) rispettivamente nella misura di circa il 65% per la zona 2 (Besagno, Loppio) e nella misura di circa il 35% per la zona 3 (Val di Gresta e rimanente territorio).

Per le aree soggette ad esproprio per pubblica utilità si è attribuito il valore previa verifica con l'ufficio Espropri della Provincia Autonoma di Trento.

3. PARAMETRI E CRITERI DI RIDUZIONE DEI VALORI

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, analogamente a quanto già posto in essere in passato, vengono inoltre definiti i parametri e i criteri di ordine tecnico atti a parametrare i valori medesimi rispetto agli elementi tecnico – urbanistici che costituiscono criterio di riduzione dei valori standard, che vanno ricondotti, per la loro legittimità, alla situazione giuridica e di fatto dei terreni medesimi.

Nel prospetto **Allegato 1)** viene evidenziata la metodologia di calcolo dei valori e delle aree edificabili ai fini IM.I.S. in riferimento alle fattispecie maggiormente interessate dalla normativa IM.I.S. e vengono elencate le casistiche che comportano penalizzazioni al valore delle aree fabbricabili per le quali è prevista l'applicazione di specifici coefficienti di abbattimento e relative modalità di applicazione.

Nel prospetto **Allegato 2)** vengono individuati i valori delle aree fabbricabili in riferimento alle varie destinazioni urbanistiche previste dal P.R.G. ed elencate le casistiche che comportano la riduzione del valore venale con indicazione della percentuale di riduzione e del coefficiente di abbattimento/moltiplicatore del valore venale..

Nel prospetto **Allegato n.3** vengono rappresentate le tre macro zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

Il Funzionario Responsabile IMIS
rag. Linda Dalbosco

Il Responsabile Servizio Attività Produttive
arch. Gianfranco Barozzi

Mori, 4 maggio 2015

INDICE

1. FATTISPECIE IMPOSITIVE

1.1 Fabbricati oggetto di interventi edilizi, fabbricati F/3 – F/4 e altre precisazioni	pag.	9
1.2. Calcolo del valore dell'area residua in presenza di accatastamento parziale	pag.	10
1.3. Valore a metro quadrato valevole anche per particelle edificiali considerate area fabbricabile con qualita' "Area Edificiale"	pag.	10
1.4. Aree preordinate all'esproprio	pag.	10
1.5. Aree residenziali consolidate (Art. 24)	pag.	10
1.6. Nuove costruzioni in aree agricole (Art. 41, 42, 43 e 44)	pag.	11
1.7. Aree residenziali nell'ambito dei centri storici e case sparse (Art. 15, 16, 17 e 18)	pag.	11
1.8. Aree a verde privato (Art. 56)	pag.	11
1.9. Aree soggette a piani attuativi (Art. 64 – 64 bis)	pag.	12

2. RIDUZIONI DEL VALORE VENALE

2.1-2.2 Intervento edilizio o nuova costruzione con titolo edilizio avente esclusivamente per oggetto fabbricati fuori terra di pertinenza di edifici abitativi già esistenti accatastabili nelle categorie C/6 – C/2 (anche accatastabili unitamente all'unità abitativa) – C/7	pag.	12
2.3 – 2.4 Volumetrie interrato: interventi di recupero e nuova edificazione - demolizione e ricostruzione o ristrutturazione dell'intero fabbricato	pag.	12
2.5 Fabbricati con categoria catastale F/2 non ricadenti in aree fabbricabili	pag.	13
2.6 – 2.7 Fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotta, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto.	Pag.	13
2.8 Carenza strumenti urbanistici di attuazione di competenza pubblica e privata	pag.	14
2.9 – 2.10 Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione	pag.	15
2.11 Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata.	pag.	16
2.12 Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata.	pag.	17

2.13 Superficie della particella inferiore al lotto minimo non contigua con altre aree fabbricabili, escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo.	pag.	18
2.14 Superficie della particella inferiore al lotto minimo, contigua ad altre superfici di proprietari diversi.	pag.	18
2.15 Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario.	pag.	19
2.16-2.17 Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione	pag.	20
2.18 Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione del valore della superficie interessata entro il range stabilito.	pag.	21
2.19 Aree preordinate all'esproprio.	pag.	22
2.20 Aree preordinate all'esproprio con vincolo scaduto o piani attuativi scaduti (c.d. aree bianche) e aree con vincolo reiterato.	pag.	22
2.21 Costruzioni in aree agricole di fabbricati strumentali ad uso non abitativo o agriturismo	pag.	22
2.22 Aree residenziali consolidate oltre i 100 mq e fino a 3000 mq	pag.	23
2.23 Interventi edilizi di demolizione e ricostruzione nei centri storici su edifici abitativi.	pag.	23
2.24 Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta.	pag.	23

Di seguito si evidenziano precisazioni ed esplicazioni sulle fattispecie maggiormente interessate dalla normativa IMIS relativa alle aree fabbricabili (art. 6 della LP 14/2014) per consentire una più agevole applicazione dell'imposta e per aiutare nel calcolo del valore. All'interno delle fattispecie evidenziate vengono inoltre specificate le modalità di utilizzo della tabella riportante i valori.

1. FATTISPECIE IMPOSITIVE

1.1 FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI, FABBRICATI F/3 – F/4 E ALTRE PRECISAZIONI

Fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'articolo 99, comma 1 lettere c), d) e) e d) della legge urbanistica provinciale n. 1/2008 e fabbricati F/3 – F/4 in attesa dell'accatastamento definitivo in mancanza del valore dell'area dal quale sono stati originati (vedi punto 2).

Per tali fattispecie di fabbricati assimilati ad area edificabile la normativa IM.I.S. prevede il calcolo sulla superficie di sedime quale proiezione al suolo del perimetro esterno del fabbricato stesso (anche in caso di ampliamento). Tuttavia, per poter addivenire ad un valore congruo del fabbricato o parte di esso oggetto di intervento edilizio ai sensi dell'articolo 99, comma 1 lettere c), d) e) e d) della legge urbanistica provinciale 1/2008, si rende necessario utilizzare anche il calcolo volumetrico potendo eventualmente ricondurre poi tale dato anche alla superficie di sedime come previsto dalla normativa.

In particolare, a partire dal valore a metro quadrato previsto per ogni tipologia di area fabbricabile, si è ricavato un valore a metro cubo considerando l'indice di fabbricabilità medio (espresso in mc/mq) previsto dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. e, laddove non previsto o non ricavabile, si è utilizzato un valore per raffronto con altre tipologie di aree. Tale valore a metro cubo, per non penalizzare gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti, tenendo conto che è calcolato a partire da un valore di mercato stabilito per una particella fondiaria non edificata, è stato quindi ridotto del 10%. Il valore così calcolato si ritiene congruo tenendo conto sia delle eventuali limitazioni gravanti il lotto sul quale è edificato il fabbricato sia degli eventuali bonus volumetrici previsti. Quindi, i coefficienti di abbattimento applicabili alle fattispecie di cui trattasi, sono limitati a quelli previsti in caso di intervento edilizio o nuova costruzione di fabbricati interrati o per fabbricati fuori terra con titolo edilizio avente esclusivamente per oggetto fabbricati accessori, accatastabili nelle categorie C/6 – C/2 (anche accatastabili unitamente all'unità abitativa) – C/7, di edifici abitativi già esistenti.

Ai fini del calcolo è quindi necessario essere in possesso del dato volumetrico e della superficie di sedime (utile al calcolo della volumetria) del fabbricato oggetto di intervento edilizio (o della porzione in corso di nuova costruzione). Tale volumetria è quindi moltiplicata per il valore a metro cubo previsto in tabella. A quanto ottenuto è sufficiente applicare eventuali coefficienti di abbattimento. Se interessa ottenere il valore a mq sarà necessario dividere il risultato per la superficie della proiezione a terra del sedime (si ottiene quindi un valore a mq in funzione della volumetria).

ESEMPIO:

Ampliamento di 498 mc su area ART. 25 – AREE DA COMPLETARE

Ampliamento: 498 mc. 166 mq utili al calcolo del volume

Valore a mc: 120 €/mc

$120 \text{ €/mc} \times 498 \text{ mc} / 166 \text{ mq} = 360 \text{ €/mq}$

$360 \text{ €/mq} \times 166 \text{ mq} = 59.760,00 \text{ €}$

1.2. CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA RESIDUA IN PRESENZA DI ACCATASTAMENTO PARZIALE

In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia ultimata, ai fini impositivi il valore dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ancorché identificati con le categorie F/3 e F/4, è ridotta in base al rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

1.3. VALORE A METRO QUADRATO VALEVOLE ANCHE PER PARTICELLE EDIFICIALI CONSIDERATE AREA FABBRICABILE CON QUALITÀ "AREA EDIFICIALE"

In presenza di una particella edificiale non edificata o senza alcuna concessione edilizia in corso, di norma avente qualità/coltura uguale a AREA EDIFICIALE, quest'ultima deve comunque essere considerata ai fini del calcolo IM.I.S. alla stregua di una particella fondiaria e quindi sulla base della superficie risultante in catasto.

1.4. AREE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

Per le aree preordinate all'esproprio, individuate per alcune fattispecie dall'art.35 e 36 (Aree per servizi ed attrezzature pubbliche di livello provinciale, sovracomunale e locale), dall'art.38 (Aree a verde pubblico e parchi urbani) e dall'art.50 (Parcheggi pubblici) il valore venale, fino all'anno della Determinazione del dirigente con attribuzione del valore di esproprio, viene calcolato utilizzando i valori riportati in tabella. E' inoltre applicabile un eventuale riduzione come più avanti descritto nella sezione abbattimenti fino alla preinformativa d'esproprio. A partire dall'anno in cui viene attribuito il valore d'esproprio il valore indicato in tabella non trova più applicazione in quanto superato da un valore di mercato.

1.5. AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (ART. 24)

Le **aree residenziali consolidate** sono aree per le quali il P.R.G. ammette la nuova edificazione solo come quota in ampliamento rispetto agli edifici esistenti. Considerata la nuova definizione di area fabbricabile prevista dalla normativa IM.I.S. tali aree sono assoggettate all'imposta ad eccezione di quelle aree, confinanti esclusivamente con particelle fondiarie non edificabili o aventi medesime caratteristiche, in quanto, per quanto detto, del tutto prive di capacità edificatoria. Sono inoltre esenti dall'imposta le aree consolidate per le quali la possibilità di ampliamento è già stata completamente utilizzata.

Tenendo presente che:

- la potenzialità edificatoria delle particelle fondiarie per un eventuale ampliamento è legata alla volumetria dell'edificio già esistente e non alla superficie della particella stessa;
- la massima percentuale di ampliamento ammessa è pari al 20%;

- tenuto conto che il sedime medio di un fabbricato nel Comune di Mori permette l'ampliamento pari a circa 300 mc che convenzionalmente si ipotizzano pari a 100 mq di area;
- che l'ulteriore metratura, oltre i 100 mq predetti, diventa di fatto ininfluenza ai fini della possibilità di ampliamento.

Per tutto quanto sopra si prevede un valore a partire da mq 1 e fino a 100 mq e un abbattimento per le metrature eccedenti del 99% fino ad un massimo di 3000 mq. La metratura eccedente non sarà considerata.

Per tali aree, vista la particolare tipologia con già prevista una riduzione forfetaria specifica, non sono applicabili ulteriori abbattimenti.

E' inoltre stabilito un valore a metro cubo da utilizzarsi per le fattispecie di cui all'art. 6, c. 3, lett. a) e b) L.P. n.14/2014.

ESEMPIO:

Particella fondiaria di 1000 mq adiacente particelle con fabbricati esistenti: Fino a 100 mq, 130€/mq x 100 mq = 13.000,00 €

Superficie rimanente di 900 mq 130€/mq x 900 mq x 0,01 = 1.170,00 €

Totale valore: 14.170,00 €

1.6. NUOVE COSTRUZIONI IN AREE AGRICOLE (ART. 41, 42,43 e 44)

In questa fattispecie prevista dalla normativa IM.I.S. rientrano le nuove costruzioni realizzate su particelle fondiarie ricadenti in aree agricole dove è previsto il calcolo del valore imponibile sulla superficie di sedime della nuova costruzione. Per queste tipologie di aree è previsto un valore a metro quadrato fisso indicato in tabella e, in caso di costruzione esclusiva di fabbricati diversi da quelli a uso agrituristico o abitativo, è prevista una riduzione nella citata tabella dei valori. Per tali aree non sono applicabili ulteriori abbattimenti. E' inoltre stabilito un valore a metro cubo da utilizzarsi per le fattispecie di cui all'art. 6, c. 3, lett. a) e b) L.P. n.14/2014.

1.7. AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEI CENTRI STORICI E CASE SPARSE (ART. 15, 16, 17 e 18)

Gli eventuali lotti liberi ricadenti nei centri storici, sono da considerarsi alla stregua di aree a verde privato e quindi ai fini IM.I.S. sono da ritenersi inedificabili pertanto non soggette all'imposta. E' comunque stabilito un valore a metro cubo da utilizzarsi per le fattispecie di cui all'art. 6, c. 3, lett. a) e b) L.P. n.14/2014. Considerato che l'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione nei centri storici è molto più onerosa che in altre zone del territorio ed inoltre costituisce condizione di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, si stabilisce un abbattimento specifico per tale fattispecie.

1.8. AREE A VERDE PRIVATO (ART. 56)

Le aree a verde privato non sono assoggettate all'imposta in quanto la nuova edificazione è possibile solamente per gli interventi ammessi dalle vigenti norme di attuazione del PRG. Per tali interventi è quindi stabilito un valore a metro cubo da utilizzarsi anche per le fattispecie di cui all'art. 6, c. 3, lett. a) e b) L.P. n.14/2014.

1.9. AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI (ART.64 – 64 BIS)

Tutte le aree rientranti nel perimetro di Piano attuativo e oggetto di concessioni convenzionate sono soggette all'imposta assumendo il valore dell'area fabbricabile presente in base allo specifico strumento attuativo del P.R.G.. Analogamente gli eventuali abbattimenti applicabili in presenza di vincoli anche su una sola area incidono sul valore dell'intero comparto.

2. RIDUZIONI DEL VALORE VENALE

Vengono riportate di seguito le casistiche che comportano penalizzazioni al valore dell'area fabbricabile per le quali sono previsti specifici coefficienti di abbattimento/moltiplicatori del valore venale. Nel caso sia possibile applicare più di una fattispecie per una singola area il coefficiente complessivo è determinato dal prodotto dei coefficienti moltiplicatori. Per ogni casistica, come anche riportato in tabella, è specificata l'eventuale cumulabilità dei vari abbattimenti nonché il possibile ambito di applicazione degli stessi da scegliere fra i valori presenti nella tabella relativi alla superficie (colonne 1) o al volume (colonne 2).

2.1 - 2.2 Intervento edilizio o nuova costruzione con titolo edilizio avente esclusivamente per oggetto fabbricati fuori terra di pertinenza di edifici abitativi già esistenti accatastabili nelle categorie C/6 – C/2 (anche accatastabili unitamente all'unità abitativa) – o nella categoria C/7

Per le fattispecie suindicate si tiene in considerazione che il valore dell'area fabbricabile durante la realizzazione o interventi edilizi su fabbricati accessori è decisamente ridotto rispetto a quello utilizzabile per interventi edilizi sul bene principale a cui sono legati. Si stabilisce pertanto un apposito abbattimento da utilizzarsi in caso di intervento edilizio o nuova costruzione con titolo edilizio avente esclusivamente per oggetto fabbricati accessori fuori terra pertinenti a edifici abitativi già esistenti accatastabili nelle categorie C/6 – C/2 (anche se successivamente accatastabili unitamente all'unità abitativa) e un abbattimento diverso per quelli censibili nella categoria C/7.

APPLICABILE A:

- valore a volume.

CUMULABILE CON:

- Nessun altro abbattimento possibile

2.3 – 2.4 Volumetrie interrato: interventi di recupero e nuova edificazione - demolizione e ricostruzione o ristrutturazione dell'intero fabbricato

Per queste fattispecie, alla stregua del precedente abbattimento n. 1, si considera che il valore dell'area fabbricabile in caso di interventi edilizi o nuove costruzioni riguardanti volumi interrati, con qualsiasi destinazione d'uso, è sensibilmente ridotto rispetto a costruzioni fuori terra. Si stabilisce l'esenzione (abbattimento del 100%) nel caso l'intervento edilizio riguardi l'intero fabbricato

soprasuolo esistente. Eventuali ampliamenti interrati rispetto all'esistente saranno calcolati separatamente.

APPLICABILE A:

- Valore a volume.

CUMULABILE CON:

- Nessun altro abbattimento possibile

2.5 Fabbricati con categoria catastale F/2 non ricadenti in aree fabbricabili

I fabbricati inseriti nella categoria F/2 (fabbricati danneggiati, distrutti, collabenti) sono fabbricati non censibili a catasto fabbricati con attribuzione di rendita visto lo stato di conservazione e sono considerati edifici esistenti solo se presentano i requisiti definiti dalla deliberazione della G.P. 22.03.2002, n. 611. Per tali fattispecie, qualora non ricadenti all'interno di aree fabbricabili, considerato che non è sempre definibile con certezza (fino al momento della richiesta della concessione edilizia) la possibilità o meno di poter essere recuperati e la volumetria utilizzabile, la superficie da utilizzare è quella di sedime con la previsione di un abbattimento del valore venale fino alla data del rilascio dell'eventuale concessione edilizia. Successivamente si procederà secondo quanto previsto al precedente punto 1.1.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- Nessun altro abbattimento possibile.

2.6 – 2.7 Fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotta, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto.

Le fasce di rispetto (di strade, di cimiteri, depuratori, elettrodotti, impianti di trasmissione radiotelevisive) sono quelle indicate dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. alle quali si fa riferimento per la loro individuazione e determinazione in termini di superficie. 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 applicarsi solamente all'area ricadente nella fascia di rispetto interessata. In presenza di fasce di rispetto coincidenti sulla medesima area la riduzione è applicabile una sola volta. Qualora la particella fondiaria ricada interamente in fascia di rispetto si stabilisce un abbattimento specifico.

ESEMPIO:

P.f. di 1000 mq ricadente in ART. 26 - AREE DI ESPANSIONE Zona 1

Fascia di rispetto stradale di 300 mq

700 mq senza abbattimento (1000 mq – 300 mq): $700 \text{ mq} \times 260 \text{ €/mq} = 182.000,00 \text{ €}$

300 mq con abbattimento: $300 \text{ mq} \times 260 \text{ €/mq} \times 0,30 = 23.400,00 \text{ €}$

Totale valore: 182.000,00 + 23.400,00 = 205.400,00

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.8** (alternativi al n. 2.13 e 2.14) rispettivamente *Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata)*;
- **Abbattimento n. 2.9 o n. 2.10** *Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione*;
- **Abbattimento n. 2.11** *Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata*;
- **Abbattimento n. 2.12** *Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata*;
- **Abbattimento n. 2.13 o n. 2.14** (alternativi al n. 2.8) rispettivamente *Superficie della particella inferiore al lotto minimo non contigua con altre aree fabbricabili, escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo e Superficie della particella inferiore al lotto minimo, contigua ad altre superfici di proprietari diversi*;
- **Abbattimento n. 2.15** *Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario*;
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** *Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione*;
- **Abbattimento n. 2.18** *Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito*.
- **Abbattimento n. 2.24** *Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta*

2.8 Carenza strumenti urbanistici di attuazione di competenza pubblica e privata.

In caso di aree soggette a piani attuativi ad iniziativa pubblica si considera l'aleatorietà del periodo che intercorre tra l'inserimento del piano all'atto di approvazione del P.R.G. e il momento nel quale il Comune procede all'effettiva approvazione del piano stesso, nonché l'incertezza della previsione urbanistica in tale periodo. Si stabilisce pertanto stanti i vincoli suindicati un abbattimento specifico applicabile fino all'approvazione del piano da parte del Comune.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.6 o n. 2.7** rispettivamente fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotta, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto;
- **Abbattimento n. 2.9 o n. 2.10** Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione;
- **Abbattimento n. 2.11** Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata;
- **Abbattimento n. 2.12** Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata;
- **Abbattimento n. 2.15** Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario;
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione;
- **Abbattimento n. 2.18** Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito.
- **Abbattimento n. 2.24** Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta

2.9 – 2.10 Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione

Le aree che a seguito di approvazione del PRG (o successiva variante) cambiano destinazione urbanistica e sono considerate fabbricabili ai fini IM.I.S. sono soggette all'imposta a decorrere già dalla prima adozione. Tenuto conto dell'assoluta provvisorietà e incertezza delle previsioni indicate nella prima adozione, si stabilisce un abbattimento nel periodo tra la prima adozione e quella definitiva .

A partire dall'adozione definitiva e fino all'approvazione da parte della Giunta Provinciale si stabilisce un altro abbattimento viste le limitate modifiche che solitamente vengono apportate. 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 l'applicazione degli abbattimenti al contrario (30% del valore tra la prima e l'adozione definitiva e 95% nel periodo tra la definitiva e fino all'approvazione da parte della Giunta Provinciale). Qualora un'area fabbricabile cambi destinazione urbanistica ma resti sempre fabbricabile ai fini IM.I.S. il nuovo valore avrà decorrenza solamente dall'approvazione definitiva del PRG (o successiva variante) e quindi le adozioni intermedie non dovranno essere considerate.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.6 o n. 2.7** rispettivamente fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotto, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto;
- **Abbattimento n. 2.8** (alternativi al n. 2.13 e 2.14) rispettivamente Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata);
- **Abbattimento n. 2.11** *Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata;*
- **Abbattimento n. 2.12** *Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata;*
- **Abbattimento n. 2.13 o n. 2.14** (alternativi al n. 2.8) rispettivamente *Superficie della particella inferiore al lotto minimo non contigua con altre aree fabbricabili, escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo e Superficie della particella inferiore al lotto minimo, contigua ad altre superfici di proprietari diversi;*
- **Abbattimento n. 2.15** *Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario;*
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** *Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione;*
- **Abbattimento n. 2.18** *Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito.*
- **Abbattimento n. 2.24** *Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta*

2.11 Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata.

Ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92 in caso di eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione comprovati da idonea documentazione tecnica si considera un abbattimento solamente sulla metratura interessata.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.6 o n. 2.7** rispettivamente fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotto, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto;
- **Abbattimento n. 2.8** (alternativi al n. 2.13 e 2.14) rispettivamente Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata);
- **Abbattimento n. 2.9 o n. 2.10** *Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione;*
- **Abbattimento n. 2.12** *Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata;*

- **Abbattimento n. 2.13 o n. 2.14** (alternativi al n. 2.8) rispettivamente *Superficie della particella inferiore al lotto minimo non contigua con altre aree fabbricabili, escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo e Superficie della particella inferiore al lotto minimo, contigua ad altre superfici di proprietari diversi;*
- **Abbattimento n. 2.15** *Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario;*
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** *Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione;*
- **Abbattimento n. 2.18** *Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito.*
- **Abbattimento n. 2.24** *Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta*

2.12 Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata.

Qualora l'area presenti una conformazione non regolare tale da ridurre la possibilità di edificazione, si stabilisce un abbattimento specifico del valore solamente sulla metratura interessata dalla penalizzazione.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.6 o n. 2.7** rispettivamente *fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotto, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto;*
- **Abbattimento n. 2.8** (alternativi al n. 2.13 e 2.14) rispettivamente *Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata);*
- **Abbattimento n. 2.9 o n. 2.10** *Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione;*
- **Abbattimento n. 2.11** *Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata;*
- **Abbattimento n. 2.13 o n. 2.14** (alternativi al n. 2.8) rispettivamente *Superficie della particella inferiore al lotto minimo non contigua con altre aree fabbricabili, escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo e Superficie della particella inferiore al lotto minimo, contigua ad altre superfici di proprietari diversi;*
- **Abbattimento n. 2.15** *Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario;*
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** *Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione;*
- **Abbattimento n. 2.18** *Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito.*

- **Abbattimento n. 2.24** *Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta*

2.13 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 considerando che la particella fondiaria mantiene comunque una potenzialità edificatoria.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.6 o n. 2.7** *rispettivamente fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotto, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto;*
- **Abbattimento n. 2.8** *(alternativi al n. 2.14) rispettivamente Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata);*
- **Abbattimento n. 2.9 o n. 2.10** *Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione;*
- **Abbattimento n. 2.11** *Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata;*
- **Abbattimento n. 2.12** *Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata;*
- **Abbattimento n. 2.15** *Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario;*
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** *Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione;*
- **Abbattimento n. 2.18** *Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito.*
- **Abbattimento n. 2.24** *Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta*

2.14 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 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, al coniuge in comunione legale sia che si tratti di persona fisica o forma societaria.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.6 o n. 2.7** rispettivamente fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotto, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto;
- **Abbattimento n. 2.8** (alternativi al n. 2.13) rispettivamente *Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata)*;
- **Abbattimento n. 2.9 o n. 2.10** *Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione*;
- **Abbattimento n. 2.11** *Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata*;
- **Abbattimento n. 2.12** *Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata*;
- **Abbattimento n. 2.15** *Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario*;
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** *Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione*;
- **Abbattimento n. 2.18** *Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito*.
- **Abbattimento n. 2.24** *Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta*

2.15 Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario.

Qualora siano presenti servitù di passo e ripasso o di altro genere iscritte al Libro Fondiario sono considerate le limitazioni gravanti tali superfici (sebbene di norma la capacità edificatoria resti invariata) ai fini dell'edificazione. Si stabilisce pertanto una riduzione sulla metratura interessata. Sono escluse eventuali servitù già previste alla voce fasce di rispetto.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.6 o n. 2.7** rispettivamente fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotto, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto;
- **Abbattimento n. 2.8** (alternativi al n. 2.13 e 2.14) rispettivamente Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata);
- **Abbattimento n. 2.9 o n. 2.10** Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione;
- **Abbattimento n. 2.11** Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata;
- **Abbattimento n. 2.12** Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata;
- **Abbattimento n. 2.13 o n. 2.14** (alternativi al n. 2.8) rispettivamente Superficie della particella inferiore al lotto minimo non contigua con altre aree fabbricabili, escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo e Superficie della particella inferiore al lotto minimo, contigua ad altre superfici di proprietari diversi;
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione;
- Aree a rischio e controllo geologico;
- **Abbattimento n. 2.18** Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito.
- **Abbattimento n. 2.24** Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta

2.16-2.17 Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione

Sulle particelle ricadenti in aree ad elevata pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione è impedita l'edificazione, ad eccezione di quanto previsto dalle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (P.G.U.A..P.) di cui al D.P.R. di data 15/02/2006 e ss.mm. Si stabilisce pertanto un abbattimento specifico a seconda del grado di rischio presente.

Sulle particelle fondiari ricadenti nelle aree a moderata o bassa pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione l'edificazione non è impedita ma viene considerata la precaria situazione di stabilità dei terreni per cui sono presenti ulteriori oneri necessari all'adattamento del terreno prima di poter edificare. Pertanto per tali aree si stabilisce un abbattimento specifico non cumulabile con quello previsto in caso di lavori di adattamento del suolo.

APPLICABILE A:

- Valore a volume.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.8** rispettivamente *Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata)*;
- **Abbattimento n. 2.18** *Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito.*

2.18 Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione del valore della superficie interessata entro il range stabilito.

In presenza di ulteriori vincoli gravanti l'area non contemplati nelle fattispecie già descritte si stabilisce un abbattimento sul valore della superficie interessata entro il range stabilito a discrezione del funzionario responsabile per l'IM.I.S., tenuto conto della reale incidenza del vincolo o rispetto

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.6 o n. 2.7** rispettivamente *fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotto, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto*;
- **Abbattimento n. 2.8** (alternativi al n. 2.13 e 2.14) rispettivamente *Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata)*;
- **Abbattimento n. 2.9 o n. 2.10** *Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione*;
- **Abbattimento n. 2.11** *Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata*;
- **Abbattimento n. 2.12** *Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata*;
- **Abbattimento n. 2.13 o n. 2.14** (alternativi al n. 2.8) rispettivamente *Superficie della particella inferiore al lotto minimo non contigua con altre aree fabbricabili, escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo e Superficie della particella inferiore al lotto minimo, contigua ad altre superfici di proprietari diversi*;
- **Abbattimento n. 2.15** *Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario*;
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** *Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione*;
- **Abbattimento n. 2.24** *Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta*

2.19 Aree preordinate all'esproprio.

Per le aree preordinate all'esproprio, tenuto conto dell'aleatorietà temporale che intercorre dall'inserimento dell'area nel P.R.G. all'effettivo inizio della procedura espropriativa, è stabilito un abbattimento valevole fino all'emissione della preinformativa prevista dall'art. 18 della L.P. 26/93 di avvio della procedura, con la quale il Comune formalizza la volontà di voler procedere con certezza all'espropriazione delle aree.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- Nessun altro abbattimento.

2.20 Aree preordinate all'esproprio con vincolo scaduto o piani attuativi scaduti (c.d. aree bianche) e aree con vincolo reiterato.

Per le aree assoggettate a vincoli preordinati all'espropriazione l'art. 52, comma 5 della legge provinciale n.1/2008 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio) stabilisce che tali vincoli imposti con l'approvazione del piano regolatore generale o successive varianti *“conservano efficacia per dieci anni salvo che nel frattempo non si sia proceduto al deposito della domanda diretta a promuovere il procedimento espropriativo”*. L'art 52, comma 8 della legge provinciale n.1/2008 precisata stabilisce inoltre che: *“Decorsi i termini previsti dai commi 2, 3, 4, 5 e 6 e fino all'adozione delle varianti ai piani regolatori generali recanti la nuova disciplina delle aree interessate, queste aree sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato, e comunque nel rispetto delle altre norme, anche più restrittive, previste dal piano regolatore generale per le aree destinate ad attività agricole”*; Considerando le limitazioni gravanti sulle aree nel periodo suindicato, vista anche la minima densità edilizia residua, si stabilisce un abbattimento particolare a partire dalla data di scadenza del vincolo. All'approvazione della nuova variante, il vincolo sulle aree in questione potrà essere eventualmente reiterato e quindi risulta applicabile il medesimo abbattimento.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- Nessun altro abbattimento.

2.21 Costruzioni in aree agricole di fabbricati strumentali ad uso non abitativo o agrituristico

Per le costruzioni sulle aree agricole, di natura strettamente strumentale all'attività (stalle, magazzini, ecc.), con esclusione quindi di costruzioni di tipo abitativo (compresi fabbricati edifici adibiti ad agriturismo), è prevista una apposita riduzione. Per usufruire della riduzione è necessario che la concessione edilizia o documento equivalente abbia esclusivamente ad oggetto la costruzione di fabbricati della tipologia prevista.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.
- Valore a volume.

CUMULABILE CON:

- Nessun altro abbattimento.

2.22 Aree residenziale consolidate oltre i 100 mq e fino a 3000 mq

Per quanto indicato nella sezione 1.5 per tali fattispecie è stabilito un abbattimento del 99% per le metrature eccedenti 100 mq e fino ad un massimo di 3000 mq.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- Nessun altro abbattimento.

2.23 Interventi edilizi di demolizione e ricostruzione nei centri storici su edifici abitativi.

Per questa fattispecie si considera che l'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione nei centri storici risulta molto più oneroso che in altre zone del territorio esistente che comportano l'attivazione dell'area fabbricabile ai fini IM.I.S. Si stabilisce pertanto un abbattimento specifico per tale fattispecie qualora il titolo edilizio abbia ad oggetto esclusivamente l'intervento di demolizione e ricostruzione e riguardi edifici abitativi.

APPLICABILE A:

- Valore a volume.

CUMULABILE CON:

- Nessun altro abbattimento

2.24 Riduzione indici di edificabilità per aree con volumetria parzialmente utilizzata o ceduta.

In presenza di aree con indice di edificabilità ridotto a seguito utilizzo o cessione di parte della volumetria si applica al valore una riduzione percentuale corrispondente alla riduzione dell'indice.

APPLICABILE A:

- Valore a superficie.

CUMULABILE CON:

- **Abbattimento n. 2.6 o n. 2.7** rispettivamente fasce di rispetto o presenza di metanodotto, elettrodotta, reti e infrastrutture di servizio pubblico che necessitano di una fascia di rispetto;
- **Abbattimento n. 2.8** (alternativi al n. 2.13 e 2.14) rispettivamente Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica/competenza privata);
- **Abbattimento n. 2.9 o n. 2.10** Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) nel caso di variazione destinazione urbanistica da calcolarsi sulla nuova destinazione prevista: in prima adozione e in seconda adozione;
- **Abbattimento n. 2.11** Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % sulla metratura interessata;
- **Abbattimento n. 2.12** Particolare conformazione dell'area: riduzione del valore sulla metratura interessata;
- **Abbattimento n. 2.13 o n. 2.14** (alternativi al n. 2.8) rispettivamente Superficie della particella inferiore al lotto minimo non contigua con altre aree fabbricabili, escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo e Superficie della particella inferiore al lotto minimo, contigua ad altre superfici di proprietari diversi;
- **Abbattimento n. 2.15** Presenza sul terreno di servitù di passo e ripasso o di altro genere escluse quella già previste, purché iscritte al Libro Fondiario;
- **Abbattimento n. 2.16 o n. 2.17** Aree a pericolosità geologica, valanghiva e di esondazione;
- **Abbattimento n. 2.18** Altri vincoli o rispetti a cui deve attenersi l'area: riduzione entro il range stabilito.