



## Comune di Molveno

Piazza G. Marconi, 1  
38018 Molveno (TN)  
Telefono: 0461 586936  
Fax: 0461 586968

codice fiscale e partita IVA: 00149120222  
e-mail: molveno@comuni.infotn.it  
pec: comune@pec.comune.molveno.tn.it  
sito web: www.comune.molveno.tn.it

# COMUNE DI MOLVENO I.M.I.S. 2020

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020 AI FINI I.M.I.S. NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MOLVENO

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO Marocchi Gianmarco

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).



## 1. PREMESSE

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), stabilisce che il Comune deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili per zone omogenee, 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'IMIS.

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., dell'IMUP e dal 2015 dell'IM.I.S. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dalla Giunta Comunale e da ultimo nell'anno 2015 con la deliberazione n. 43 dd. 24.04.2015.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni (ai fini I.C.I. , IMUP e IM.I.S.) si è potuto constatare che la metodologia utilizzata ha dato risultati positivi, riuscendo a coniugare in modo sufficientemente semplice la necessità dell'applicazione dei valori di mercato con quella di poter valutare caso per caso le situazioni particolari. Anche i contribuenti hanno apprezzato lo strumento posto in essere dal Consiglio Comunale, con conseguente semplificazione e chiarificazione del rapporto tributario ed impositivo tra cittadini e Amministrazione comunale.

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.

Osservato lo stato del mercato immobiliare e la sua evoluzione intervenuta tra l'ultima adozione di valori sopra richiamata (del. G.C. n. 43/2015) e la data di questa relazione, si propone quanto segue:

1. di poter confermare anche per l'anno 2020 e fino ad aggiornamento, i medesimi valori venali in comune commercio delle aree edificabili e assimilate, nonché i parametri ed i criteri di ordine tecnico atti a calmierare e parametrare i valori medesimi rispetto agli elementi tecnico – urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle aree, già determinati per l'anno 2015, tenuto conto della stasi del mercato immobiliare e della situazione economica aggravata dalle conseguenze negative dovute alla pandemia da COVID-19, iniziata a marzo 2020 e tuttora in atto;
2. di determinare i valori venali delle aree con nuove destinazioni urbanistiche introdotte con la 6ª variante al PRG come di seguito indicato.

Per quanto riguarda il punto 1., si riconfermano in questo documento i valori, i criteri e le considerazioni già contenuti nel documento "Determinazione del valore delle aree fabbricabili





per l'anno 2015 ai fini I.M.I.S. nel territorio del Comune di Molveno", predisposto dall'Ufficio Tecnico, allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. 43 dd. 24.04.2015.

## **2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO GENERALE**

Il Comune di Molveno è sito ad un'altitudine di circa 864 m s.l.m., risulta geograficamente ubicato alle pendici del Gruppo delle Dolomiti di Brenta orientali e si caratterizza per la presenza dell'omonimo lago. Appartiene al bacino idrografico del torrente Sarca, all'ambito territoriale della Comunità della Paganella e gran parte del suo territorio ricade anche nell'area del Parco Naturale Adamello-Brenta.

Trattasi di un comune ad alta vocazione turistica, ancorchè, a differenza dei centri di Andalo e Fai della Paganella, a carattere monostagionale (periodo da giugno a settembre).

## **3. P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale (di seguito denominato P.R.G.) del Comune di Molveno è stato redatto ai sensi della L.P. 22/91, approvato dalla Giunta Provinciale in data 26.01.2001 ed entrato in vigore in data 14.02.2001.

Successivamente sono state approvate ed entrate in vigore cinque varianti allo stesso (la 4<sup>a</sup> non è mai stata approvata), l'ultima delle quali "6<sup>a</sup> VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MOLVENO E RELATIVE NORME DI ATTUAZIONE DENOMINATA VARIANTE 2018" con adeguamento ai contenuti del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, è stata adottata in prima adozione con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 del 03.07.2019, in attuazione all'art. 39 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1397 del 18.09.2020, entrata in vigore il 02.10.2020.

Alla data di stesura della presente non vi sono varianti adottate.

## **4. CONTENUTO DEL P.R.G.**

Le scelte per la redazione del P.R.G. si sono basate sui concetti di sostenibilità dello sviluppo e di identità dei luoghi, partendo dalla consapevolezza che il territorio è un unicum limitato nello spazio e nelle risorse e quindi da gestire con la massima attenzione.

Si elencano di seguito le disposizioni contenute nelle Norme di attuazione del P.R.G. per ciascuna delle aree fabbricabili.

### ***Titolo 5° - Zone destinate all'edificazione***

#### ***Cap. 5.1 - Aree a prevalente destinazione residenziale***

##### **Art. 65 Definizione**

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate prevalentemente alla residenza ad ai relativi servizi.
2. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono per destinazione urbanistica in:
  - Zona residenziale satura [B101]



- Zona residenziale di completamento [B103]
  - Zona residenziale di espansione [C101]
3. Fatto salvo quanto previsto dai successivi art. 68 e 70 delle presenti norme, nelle zone B101, B103, C103 è consentito l'insediamento della sola tipologia funzionale "A.1.: funzioni abitative destinate alla residenza ordinaria così come definite ai sensi dell'art. 57 della "legge urbanistica provinciale 2008" di cui all'art. 17 comma 1.) lett. A.1.) delle presenti Nda.
  4. All'interno delle zone residenziale sono ammesse anche attività secondarie e terziarie, purché non comportino disturbo e molestia, e nel rispetto di tutti i parametri ambientali e di limitazione dell'inquinamento richiesti specifici per le zone residenziali (emissioni di rumore, fumi, polveri). Le attività commerciali sono ammesse nei limiti indicati al seguente capitolo 7°.
  5. I parcheggi pertinenziali dovranno rispettare gli standard previsti dalla legge provinciale applicati sulla base della reale destinazione d'uso. Il cambio di destinazione d'uso per attività compatibili come definite al precedente comma, dovrà prevedere l'adeguamento degli spazi parcheggio, applicando modalità, criteri, ed eventuali esenzioni o deroghe, stabiliti dalla normativa provinciale.

### **Art. 66 Ampliamento puntuale [Z601]**

1. Al fine di risolvere particolari esigenze di tipo abitativo primario, la cartografia del sistema insediativo scala 1:2.000 individua con specifico riferimento normativo puntuale (Codice shape Z601) gli edifici esistenti ove è ammesso l'ampliamento puntuale, alternativo e non cumulabile con gli ampliamenti previsti dalle norme di zona. L'ampliamento è ammesso nel rispetto delle distanze ed altezze massime di zona.

Trattasi in particolare:

#### **Specifico riferimento normativo:**

- a) P. Ed. 476 – Possibilità di ampliare l'edificio esistente, sopraelevando l'autorimessa interrata, al fine di realizzare una nuova unità abitativa per "prima casa" come definita all'articolo 69, per una superficie utile netta massima di 120 mq. {v25}
- b) P. Ed. 254 – Possibilità di ampliare l'edificio esistente, in direzione nord, al fine di realizzare una nuova unità abitativa per "prima casa" come definita all'articolo 69, per una superficie utile netta massima di 100 mq. {v18}
- c) P. Ed. 545 – Possibilità di ampliare l'edificio esistente, per una superficie utile netta massima di 120 mq. {v44}
- d) P. Ed. 566 – Possibilità di ampliare l'edificio esistente, per una superficie utile netta massima di 50 mq. nel rispetto delle successive indicazioni contenute all'articolo 98.2 comma 5. {v27}

### **Art. 67 Zone residenziali esistenti sature B1 [B101]**

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui è vietato qualsiasi nuova costruzione con esclusione degli ampliamenti ammessi al successivo comma 3 o in apposito cartiglio.
2. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente PRG (14.02.2001) sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione.
3. Sul patrimonio edilizio di cui al comma 2 sono consentiti al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:
  - a) gli ampliamenti strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;
  - b) la sopraelevazione della murature perimetrali - al fine di rendere abitabili ad uso esclusivamente residenziale i sottotetti esistenti o per migliorare le condizioni di agibilità delle unità abitative già esistenti - fino a raggiungere un'altezza massima di m. 1,50 da misurarsi esternamente, tra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso del pacchetto di copertura e/o l'ampliamento laterale, per Superficie utile netta (Sun) massima complessiva di: .



- mq. 50 di Sun per gli edifici esistenti che presentano una dimensione attuale inferiore a 150 mq.
  - ulteriori mq. 50 di Sun massimi, calcolati in proporzione diretta costante crescente, per gli edifici che presentano una Sun superiore a mmq. 150 ed inferiore a 6004 mq. pari ad 1,0 mq di Sun ogni 9 mq di Sun esistente  
. Per le distanze delle costruzioni va fatto riferimento al precedente articolo 12. .
- c) La sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente PRG (14.02.2001), qualora questi presentino un'altezza a metà falda (Hf) esistente minore di m. 8,00 e fino a raggiungere l'altezza a metà falda (Hf) max. di m. 8,00.

Gli ampliamenti consentiti devono assicurare coerenza tipologica e formale con l'edificio oggetto dell'intervento e con il contesto edificato.

### Art. 68 Zone residenziali di completamento B3 [B103]

1. Le zone edificate di completamento sono quelle, a destinazione prevalentemente residenziale e parzialmente edificate, nelle quali sono presenti le reti infrastrutturali e nelle quali è ammessa l'edificazione.
2. In tali zone il PRG si attua per intervento diretto e, fatte salve eventuali diverse disposizioni di cui al precedente art. 66, nel rispetto dei seguenti indici differenziati per sottozona:

	<b>Indici edilizi:</b>	<b>u.m.</b>	<b>B3</b>	<b>B3b</b>	<b>B3c</b>	<b>B3d</b>	<b>B3e</b>
<b>Uf</b>	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,64	0,38	0,64	0,80	0,80
<b>He max</b>	altezza massima del fronte (§)	m.	9,00	7,50	9,50	9,50	9,50
<b>Hp max</b>	altezza massima in numero di piani	n. piani	3	3	4	4	4
<b>Hs max</b>	altezza massima a metà falda	m.	10,00	8,50	10,50	10,50	10,50
<b>Lm</b>	lotto minimo	mq	500	500	500	500	500
<b>Sun max</b>	dimensione massima per ogni singolo edificio	mq	540	540	540	540	660
	distanza minime da edifici e confini	Vedi precedente articolo 12					

(§) L'altezza massima del fronte espressa in metri deve essere rispettata su ogni fronte e per ogni edificio e corpo di fabbrica come definito dal "regolamento provinciale".

3. Gli edifici esistenti possono essere ampliati, per una sola volta, nella misura massima del 20% della Sun esistente, anche con interventi edilizi frazionati, subordinatamente al rispetto degli indici di cui al comma 2), non tenendo conto di quello relativo della dimensione massima (Sun max) ammessa. Coloro che hanno già usufruito della facoltà di ampliamento disposta dal presente articolo come prevista dal PRG in vigore non possono inoltrare analogha richiesta avvalendosi del presente comma.
4. Ove non sia espressamente vietato da apposito cartiglio sono consentiti, indipendentemente dal rispetto degli indici di cui al comma 2), al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una migliore utilizzazione degli edifici esistenti alla data di prima adozione del PRG, gli ampliamenti strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare.
5. Solo ed esclusivamente nelle zone B103 individuate dagli estratti cartografici con cartiglio [\*] "A", "B" e "C", ed individuati in cartografia da apposito cartiglio, e "D" del successivo articolo 58 comma 7, è ammesso l'insediamento delle funzioni individuate dall'art. 17, comma 1.), lettera A.2.)



(funzioni abitative destinate ad alloggi per il tempo libero e le vacanze così come definite dall'art. 57 della legge urbanistica provinciale L.P. 1/2008).

6. La realizzazione dell'intervento edificatorio siccome consentito in area residenziale "B103" previsto in località Demolca di cui all'estratto cartografico "A", è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'impegno in capo ai richiedenti di realizzare, quale opera di urbanizzazione il completamento della viabilità di Demolca con le opere accessorie mancanti (marciapiede, reti, illuminazione), con previsione altresì di ogni relativo parametro ed entità economica, tecnico-dimensionale e costruttiva.
7. La realizzazione dell'intervento edificatorio siccome consentito in area residenziale "B103" previsto in località Savel di cui all'estratto cartografico "B", è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'impegno in capo ai richiedenti di realizzare, quale opera di urbanizzazione, il rifacimento della passerella pedonale sul Rio Massò, con previsione altresì di ogni relativo parametro ed entità economica, tecnico-dimensionale e costruttiva.
8. Nella realizzazione dell'intervento edificatorio siccome consentito in area residenziale "B103" previsto in località Savel di cui all'estratto cartografico "C", la cubatura massima realizzabile destinata ad alloggi per il tempo libero e vacanze TLV, non potrà superare il 50% della cubatura complessiva realizzabile sull'area.
9. Le zone residenziali di completamento ricadenti negli ambiti assoggettati a piani attuativi sono regolate dalle relative specifiche norme.

### **Art. 69 Vincolo di edilizia residenziale per "Prima casa" [Z602]**

1. Le cartografie di PRG individuano con apposito simbolo grafico le zone destinate all'insediamento residenziale ove la realizzazione di nuove unità abitative, tramite ampliamenti o nuove costruzioni, è soggetta al vincolo di "prima abitazione"<sup>1</sup>.
2. Il titolare del titolo abilitativo, e/o dei soggetti che saranno titolari delle unità immobiliari realizzate, devono essere in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla legge provinciale per l'ottenimento della esenzione del contributo di costruzione per la "prima abitazione".<sup>2</sup>
3. Al fine di garantire la conformità urbanistica delle opere è necessario che il requisito sia posseduto al momento del rilascio del titolo edilizio.

### **Art. 70 Zone residenziali di espansione C1 [C101]**

1. Sono quelle zone parzialmente edificate o di nuovo impianto, delle quali le reti infrastrutturali o sono mancanti o comunque sono inadeguate a consentire nuova edificazione, salvo il caso in cui esse siano in corso di realizzazione sulla base di progetti dell'Amministrazione.
2. L'indicazione cartografica della rete viaria interna o in fregio alla zona individuata dal PRG è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità.
3. In sede di progetto esecutivo della rete viaria e di PdA tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e la configurazione in relazione alla conformazione orografica ed ai dislivelli.
4. L'utilizzo delle zone residenziali in corso di attuazione, già regolate da piani attuativi, è subordinato al rispetto delle indicazioni e degli indici contenuti nei medesimi piani attuativi approvati, originariamente, dall'Amministrazione comunale per l'attivazione delle stesse.  
L'utilizzo delle zone residenziali di nuovo impianto senza vincolo di lottizzazione è subordinata all'esistenza di idonee opere di urbanizzazione o comunque della previsione con progetto approvato o predisposto e approvato dall'Amministrazione, delle medesime opere di urbanizzazione.

<sup>1</sup> Prima abitazione come definita dalla legge urbanistica provinciale ai fini del calcolo del contributo di costruzione.

<sup>2</sup> Indicazione dei requisiti soggetti e oggettivi ai sensi dell'art. 87, c.4, lett. a) della L.P. 15/2015. Possesso dei requisiti e modalità di applicazione dell'esenzione ai sensi dell'art. 49 dPP 8-61/Leg



5. In mancanza di appositi cartigli valgono le seguenti norme:

➤ lotto minimo	mq.	600,00
➤ dimensione massima (Sun)	mq.	420,00
➤ altezza massima del fronte (He)	m.	8,00
➤ altezza massima a metà falda (Hf)	m.	9,00
➤ numero massimo piani utili fuori terra (Hp)	n.	3
➤ indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq./mq.	0,38
➤ distanza minima dai confini del lotto	m.	5,00

6. Nelle zone C101 contornate da apposito simbolo l'intervento edilizio è subordinato dall'esistenza di un Piano di Lottizzazione. Il PdL dovrà essere redatto nel rispetto degli indici e prescrizioni riportate al comma precedente. Nelle zone soggette a PdL l'edificazione non è soggetta all'esistenza del lotto minimo previsto dal comma precedente.
7. Solo ed esclusivamente nelle zone C101 (individuate dall'estratto cartografico con cartiglio "D" [\*]) è ammesso l'insediamento delle funzioni individuate dall'art.17, comma 1.), lettera A.2.) (funzioni abitative destinate ad alloggi per il tempo libero e le vacanze così come definite dall'art. 57 della L.P. 1/2008 ).
8. La realizzazione dell'intervento edificatorio siccome consentito in area residenziale "C101" in località Demolca (vedi estratto cartografico "D"), è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'impegno in capo ai richiedenti di realizzare, quale opera di urbanizzazione, un tratto della prevista strada comunale di progetto, con previsione altresì di ogni relativo parametro ed entità economica, tecnico-dimensionale e costruttiva.



## Cap. 5.2 – Zone destinate prevalentemente alle attività economiche

### Art. 71 Definizione

1. Le zone destinate prevalentemente alle attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi.
2. Nella cartografia del PRG sono individuate con distinta simbologia le zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento, le zone produttive del settore secondario di nuovo impianto, le zone miste produttive e commerciali all'ingrosso, le zone per esercizi alberghieri, le zone per insediamenti agricoli e zootecnici a carattere industriale.
3. Tali zone si distinguono in:
  - D104 – Zona produttiva locale del settore secondario di completamento
  - D104 – Zona produttiva locale del settore secondario esistente multifunzionale
  - D105 – Zona produttiva locale del settore secondario di progetto
  - D121 – Zona commerciale normale
  - D201 – Area alberghiera tradizionale

### Art. 72 Zone produttive del settore secondario

1. Le zone produttive del settore secondario che si distinguono in esistenti, di completamento e di progetto, sono quelle destinate:
  - alla produzione industriale e artigianale di beni;
  - alla lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agroalimentari e forestali;
  - alla produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
  - alle attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
  - allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
  - agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti;
  - al deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni.

Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento.

2. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente concessi con l'attività principale quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo, ecc.) e unità residenziali nei limiti previsti dal regolamento provinciale.

### Art. 73 Zone produttive locali del settore secondario di completamento [D104]

1. Le zone produttive del settore secondario di completamento sono zone già parzialmente utilizzate e in esse le reti infrastrutturali possono essere da completare.
2. Nelle zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento sono consentiti gli usi di cui al precedente articolo e il PRG si attua attraverso l'intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

➤ lotto minimo	mq	1500,00
➤ distanza minima dai confini del lotto	m	5,00
➤ rapporto di copertura massimo (Rc)	50%	
➤ altezza massima (Hf)	ml.	10,0
➤ verde alberato con essenze nella quantità minima di 1 ogni 15,00 mq. di superficie non occupata da insediamento più viabilità interna		
3. E' ammessa la costruzione a confine purché con caratteri architettonici unitari e previo accordo scritto con sottoscrizione autenticata degli interessati depositato presso gli Uffici Comunali.



4. E' ammesso l'ampliamento degli edifici produttivi esistenti alla data di approvazione della Variante 2018 che non hanno il lotto minimo e/o il rapporto di copertura, purché la percentuale d'ampliamento non superi il 20% delle dimensioni esistenti e tale ampliamento sia realizzato per esclusive finalità produttive sempre nel rispetto delle distanze e delle altezze di zona.
5. L'attuazione degli interventi relativi all'area di località Novic dovrà rispettare il piano attuativo già definito al precedente articolo 6.3.
6. All'interno delle aree produttive è ammessa la realizzazione di unità residenziali nei limiti stabiliti dalle norme del PUP e dal Regolamento provinciale.<sup>3</sup>

## **Art. 74 Zone produttive locali del settore secondario esistenti Multifunzionali**

[D110]

1. All'interno delle aree produttive locali esistenti L-Mf, definite multifunzionali ai sensi della nuova disciplina urbanistica del settore commerciale sono ammesse tutte le attività già previste per la zona di completamento di cui all'articolo precedente.  
Al loro interno sono inoltre insediabili le attività commerciali come regolamentate dalle presenti norme "Titolo 7 Urbanistica commerciale".
2. Nelle aree produttive miste aventi carattere multifunzionale, specificatamente individuate dalle tavole del PRG con cartiglio **Mf** sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio come richiamato al successivo articolo 102 comma 3.
3. L'attuazione degli interventi relativi all'area di località Novic dovrà rispettare il piano attuativo già definito al precedente articolo 6.3.

## **Art. 75 Zone commerciali [D121]**

1. Le zone commerciali normali sono destinate all'esercizio di attività commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio compreso il magazzinaggio.
2. In esse sono consentite anche costruzioni per attività funzionali allo svolgimento delle attività principali quali: uffici, punti vendita al dettaglio, pubblici esercizi, sale esposizione, servizi di interesse collettivo.  
E' comunque ammessa la residenza in una percentuale non eccedente il 50% della Sun
3. Nelle zone miste l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:
  - rapporto di copertura (Rc) 50%
  - altezza massima (Hf) m. 11,00
  - distanza minima dai confini del lotto m 5,00
  - verde alberato min. 10% della Sf

## **Art. 76 Zona per strutture alberghiere [D201]**

1. Tali zone sono destinate ad ospitare, in via esclusiva, gli esercizi alberghieri come definiti dall'art. 5, comma 1.), lett. a.), b.), e d.) della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il PRG si attua per intervento diretto e, nelle zone appositamente contornate, l'edificazione è soggetta a PdA
3. Per l'intervento diretto valgono i seguenti indici:
  - altezza massima del fronte (He) ml 13,00
  - numero massimo piani utili fuori terra (Hp) n. 5
  - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) mq./mq. 1,00
  - superficie coperta max 50% della Sf
  - dimensione massima (Sun) mq. 2166,66

<sup>3</sup> Art. 33, comma 6, lett. e) L.P. 5/2008; Art. 91 DPP 8-61/Leg./2017



4. Non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso degli alberghi esistenti al di fuori delle classifiche previste dalla legge provinciale.
5. Al fine di garantire la funzionalità degli edifici ultimati alla data del 26/03/2008<sup>4</sup> è ammesso il loro ampliamento, fino al 25% della Sun allora esistente, senza l'obbligo del rispetto dei parametri di cui al comma precedente, ma nel rispetto dei parametri di distanza minima dai confini ed altezze di zona.
6. Nella dotazione minima di parcheggio di cui all'art. 18, che viene generalmente soddisfatta tramite l'individuazione di posti auto nelle dimensioni stabilite dal regolamento provinciale, dovrà essere dimostrata la possibilità di garantire la sosta anche ad almeno un autobus, limitando l'utilizzo a massimo dieci stalli per autovetture.

### **Art. 77 Zone per campeggio [D216]**

1. Nelle zone destinate a campeggio il PRG si attua nel rispetto della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia.
2. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge Provinciale 4 ottobre 2012 n. 19 e suo regolamento attuativo DPP 12-114/Leg/2013. (Disciplina della ricezione turistica all'aperto).
3. Si dovrà garantire comunque:
  - a) l'obbligo di recinzione dell'area destinata a campeggio con siepi continue ed eventualmente con alberature di medio e/o alto fusto al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni di legge che prevedono ostacolo contro l'introspezione.
  - b) l'adeguata dotazione di servizi igienici e di attrezzature comuni, nelle misure stabilite dalle disposizioni in materia per le diverse categorie di campeggio.
4. All'interno delle zone per campeggi è ammessa la realizzazione degli interventi e degli allestimenti previsti dalla citata L.P. 19/2012 e s.m. e i., nel rispetto di quanto stabilito dal relativo regolamento di attuazione e delle Norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale e, per quanto riguarda le distanze, dal Codice Civile.
5. Per le zone a campeggio ricadenti nella zona di rispetto dei laghi è escluso qualsiasi ampliamento in avvicinamento alla riva dei laghi.

### **Art. 77bis Zona per sosta camper [D214]**

1. Nelle zone destinate area per sosta camper il PRG si attua nel rispetto della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia.
2. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge Provinciale 4 ottobre 2012 n. 19 e suo regolamento attuativo DPP 12-114/Leg/2013. (Disciplina della ricezione turistica all'aperto).
3. Nelle aree con tale destinazione potranno essere realizzate piazzole di sosta anche dotate dei servizi minimi igienico sanitari per garantire lo scarico in fognatura dei reflui, l'allacciamento all'acquedotto ed alla luce elettrica.

### **Art. 77ter Area Sciabile e sistema piste impianti [D208]**

1. Il PRG individua con apposita simbologia le aree sciabili e gli impianti di risalita e di arroccamento. La localizzazione dei nuovi impianti funiviari è da ritenersi indicativa. Eventuali traslazioni del loro asse in sede di progetto esecutivo è da ritenersi ammessa anche al di fuori dell'area sciabile.
2. All'interno delle aree sciabili sono consentiti la realizzazione di infrastrutture e attrezzature con funzioni previste dal regolamento provinciale<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> data di entrata in vigore della l.P. 1/2008

<sup>5</sup> Artt. 99 e seguenti del DPP 8-61/Leg



3. Nell'area a parcheggio e nell'area sciabile in loc. Genzianella è consentita la realizzazione di attrezzature commerciali e di servizio (negozi al dettaglio, bar, ristoranti, uffici per la gestione dell'impianto e locali di deposito) con una Sun massima di 150 qm. Le aree non edificate, ne destinate a parcheggio saranno sistemate a verde.
4. Al di fuori delle aree sciabili individuate dalla Cartografia del PRG potranno essere comunque realizzati i sottoelencati interventi direttamente collegati alla movimentazione degli sciatori e proposti dallo studio "VAS – Rapporto ambientale" allegato alla 5^ Variante al PRG quale parte integrante:
  - a) skiweg Andalo di cui al punto 3.3.17 dello studio VAS;
  - b) skiweg Molveno di cui al punto 3.3.18 dello studio VAS;
  - c) pista da slittino e downhill di cui al punto 3.3.19 dello studio VAS.
5. I tracciati e percorsi relativi a skiweg, le piste da slittino e downhill eventualmente indicati nelle cartografia di piano e/o dello studio VAS, sono da ritenersi indicativi del percorso proposto; sono pertanto consentite variazioni per ottimizzare la loro realizzazione dal punto di vista tecnico – ambientale, indipendentemente dalla destinazione di zona.

### **Art. 77quater Punti panoramici [Z602]**

1. In loc. Pradel, è possibile realizzare "un punto panoramico" conformemente alle indicazioni sia localizzative di cui alla cartografia dello studio di "VAS – Rapporto ambientale" allegato alla 5^ Variante al PRG quale parte integrante, che di merito specificate al punto 3.3.20 della relazione VAS.

### **Cap. 5.5 - Aree per i servizi privati**

#### **Art. 90ter Zone a parcheggio privato [H103]**

2. Le tavole di PRG individuano aree specificatamente destinate a parcheggio privato. In tali zone il parcheggio potrà essere realizzato sia in interrato che in superficie.
3. L'accessibilità ai parcheggi privati potrà avvenire da viabilità pubblica previa nuova autorizzazione di passo carraio. Nel caso l'accesso avvenga attraverso spazi pubblici (parchi o parcheggi) è necessario prevedere una specifica convenzione che tenga conto di eventuali compensazioni.

#### **Specifico riferimento normativo Art.90ter.3**

4. Il parcheggio previsto sulla p.f. 133/2 dovrà limitarsi alla sua realizzazione in interrato con copertura di terreno vegetale sufficiente a garantire il mantenimento della superficie a verde ornamentale. [Variante 2018 v52]



## 5. IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 ha istituito l'imposta immobiliare semplice (IMIS) quale tributo proprio dei Comuni.

Il nuovo tributo trova applicazione dall'1.1.2015 e sostituisce le componenti IMUP e TASI della IUC (Imposta Unica Comunale) di cui all'art. 1 commi 639 e seguenti della L. n. 147/2013);

Ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della predetta L.P. n. 14/2014, il Comune può adottare un proprio Regolamento per la disciplina di dettaglio (anche in termini organizzativi) dell'IMIS, nei limiti e per le materie previste dalla medesima L.P. n. 14/2014.

I Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. 446/1997, provvedono a *"disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti"*. I Regolamenti in parola sono approvati non oltre il termine di approvazione del bilancio di previsione o comunque prima della variazione di bilancio che apporti una completa rivalutazione delle entrate tributarie in specie l'IMIS a seguito della modifica sostanziale del Protocollo d'Intesa 2012 avvenuta il 27/01/2012.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 di data 15/03/2016 è stato approvato il regolamento per la disciplina dell'imposta immobiliare semplice (I.M.I.S.). L'art. 3 del Regolamento in parola recita quanto segue:

### **ART. 3 Aree edificabili**

1. *Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso la Giunta Comunale fissa, ai sensi dell'articolo 6 comma 6 della legge provinciale n. 14, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento. La deliberazione viene periodicamente aggiornata e comunque ogni tre anni, 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. *La deliberazione di cui al comma 1 viene adottata almeno 60 giorni prima della data di scadenza per il versamento della prima rata dell'imposta come determinata ai sensi dell'articolo 8.*
3. *Allo scopo di determinare i valori ed i parametri di cui al comma 1 la Giunta 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, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, i valori utilizzati in sede di procedure di espropriazione per pubblica utilità ed i valori dichiarati in sede di compravendita, successione ereditaria e donazione. I valori possono essere determinati in modo articolato per le diverse zone territoriali del Comune.*
4. *I parametri si intendono riferiti alle condizioni specifiche della singola area edificabile che possono influire sulla determinazione puntuale della base imponibile dell'area stessa rispetto al valore generale stabilito nella deliberazione, e trovano applicazione nelle fasi dell'accertamento.*
5. *I valori ed i parametri delle aree edificabili determinati con il presente articolo sono vincolanti per il Comune in sede di attività di accertamento.*
6. *In deroga a quanto stabilito nei commi precedenti trova comunque applicazione il valore dichiarato dal contribuente per la medesima area edificabile, ovvero definitivamente accertato dai competenti uffici dello Stato, in sede di dichiarazioni comunque rilevanti ai fini dell'applicazione dei tributi erariale collegati ad atti, anche preliminari, di modifica a qualsiasi titolo dei diritti reali relativi alle aree*



*edificabili, ai sensi dell'articolo 6 comma 5 della legge provinciale n. 14 del 2014. Tali dichiarazioni hanno valore ai fini dell'IM.I.S. dalla data della loro presentazione e senza effetto retroattivo, e sono modificabili, comunque nel rispetto del comma 1, dopo un triennio con comunicazione presentata dal contribuente ai sensi dell'articolo 7.*

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, la Giunta comunale fissa i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento con propria deliberazione.

Ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.P. 14/2014 i valori e i criteri delle aree edificabili così determinati costituiscono limitazione del potere di accertamento del comune se l'imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato. Inoltre, i valori riportati nelle tabelle allegate, nonché i coefficienti di abbattimento stabiliti dalla presente, non trovano applicazione qualora l'Ufficio comunale competente disponga di elementi certi ed obiettivi, riconducibili direttamente all'immobile oggetto di accertamento (rogito di vendita, dichiarazione di successione, perizia asseverata di stima o perizia di rivalutazione), che rilevino, in eccesso o in difetto, la non rispondenza del valore tabellare all'effettivo valore venale, considerato che il primo costituisce un semplice dato presuntivo suscettibile di prova contraria (alla stregua degli studi di settore), come ha avuto modo di precisare la Circolare n. 296 dd. 31-12-1998 del Ministero delle Finanze.

L'art. 2 lett. b) del D.Lgs. 504/92 fornisce la definizione di area fabbricabile: *"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 criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità"*. Sono considerati tuttavia non fabbricabili, nonostante la previsione urbanistica, i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, ossia coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'utilizzabilità a scopo edificatorio, che costituisce presupposto indefettibile per poter qualificare l'area come "fabbricabile", può rinvenirsi tanto in ipotesi di cd. edificabilità legale quanto in ipotesi di cd. edificabilità di fatto, quest'ultima da valutarsi secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. A tale ultimo riguardo si segnala come un'area va ritenuta edificabile quando, e per il solo fatto che, come tale, essa risulti classificata dagli strumenti urbanistici, secondo un criterio di prevalenza o autosufficienza della edificabilità legale; la cd. edificabilità di fatto rileva esclusivamente in via suppletiva in carenza di strumenti urbanistici - ovvero, in via complementare (ed integrativa), agli effetti della determinazione del concreto valore di mercato dell'area espropriata (Cass. Civ., Sez. Unite, 23 aprile 2001 n.172).

Con intervento di interpretazione autentica, e segnatamente con l'art. 11 quater-decies, comma 16 della Legge 248/05 (collegato alla Legge Finanziaria 2006), il nostro legislatore ha posto la parola fine ai contrapposti orientamenti giurisprudenziali formati in materia, stabilendo che *"Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un' "area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.



Con tale intervento, pertanto, viene confermato che i terreni sono da considerarsi fabbricabili se utilizzabili a scopo edificatorio in base al P.R.G., e ciò a prescindere dall'esistenza di un piano attuativo o equipollente, cioè di uno strumento che renda di fatto possibile un'utilizzazione immediata a scopo edificatorio.

La Suprema Corte (Cass. 19515/2003) ha comunque avuto modo di precisare come, in tali casi, l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile, secondo i criteri stabiliti dall'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 504/92. Conformemente a ciò, è stato previsto un abbattimento percentuale in ipotesi di aree soggette a piano attuativo e/o progetto convenzionato (artt. 6, 7 e 8 delle NdA del PRG).

Con l'entrata in vigore della L.P. 14/2014, comma 1, ai fini dell'applicazione dell'IMIS, per "area edificabile" s'intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per scopo edificatorio s'intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale. Sono esclusi dalla definizione di area edificabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati. Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile anche di unità edilizia definibile o definita come altro fabbricato.

Più precisamente, restano esclusi dall'imposizione IMIS i terreni:

- 1) sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta dalla legislazione statale o provinciale poiché:
  - vincolate dai piani urbanistici in vigore al mantenimento in via principale della destinazione agricola, silvo-pastorale e improduttiva;
  - soggette a particolari vincoli connessi alla sicurezza idrogeologica del territorio ed alla tutela dei beni storico-artistici, archeologici e paesaggistico-ambientali;
- 2) sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta per effetto di atti di carattere privatistico che comportino la perdita della capacità edificatoria a titolo permanente, nelle ipotesi in cui, per effetto di un atto di volontà o di una destinazione di fatto impressa dal privato, l'area si trovi ad essere priva di ogni sua attitudine all'edificazione, quindi inedificabile e come tale non soggetta ad imposta
- 3) i casi espressamente previsti dall'art. 7 della L.P. 14/2014.

Ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.P. 14/2014 un terreno si considera edificabile con l'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 31 della L.P. 1/2008, che ne qualifica la potenzialità edificatoria. Lo stesso comma definisce inoltre quando cessa la soggezione passiva all'IMIS.

Ai sensi dell'art. 6 comma 3 della L.P. 14/2014 si considerano assimilati ad area edificabile, con imponibilità decorrente dalla data di validità dei provvedimenti, comunque denominati, che autorizzano l'intervento:

- a) i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/3 e F/4, in attesa dell'accatastamento definitivo;
- b) i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'art. 99, comma 1, lettere c), d), e) e g), della legge urbanistica provinciale 2008;
- c) le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.



Si fa inoltre riferimento alla "GUIDA OPERATIVA ALL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE IM.I.S." per gli operatori tributari dei Comuni. Versione 6.3 del 27 febbraio 2020, a cura del Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento.

## **6. DEFINIZIONE DEL QUADRO DI STIMA DEI VALORI VENALI BASE DELLE AREE EDIFICABILI**

Come già evidenziato in premessa, fermo quanto precisato in relazione al valore delle delibere assunte ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97e sulla base di quanto definito all'art. 6 della L.P. 14/2014, il metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili si basa sulla definizione del quadro di stima dei valori venali base delle aree edificabili, che di seguito saranno trattati per tipologia di area.

Si riconferma

### **6.1 AREE RESIDENZIALI, COMMERCIALI MISTE E ALBERGHIERE**

Dall'esame degli ultimi atti di compravendita riguardanti le aree edificabili residenziali, residenziali miste e/o alberghiere di Molveno, risulta che i valori di stima si aggirano, a seconda dei caratteri intrinseci ed estrinseci delle stesse tra i 310-340,00 €/m<sup>2</sup>.

Detti valori risultano peraltro accertati anche nell'ambito delle più recenti procedure espropriative promosse dall'Amministrazione comunale, dal cui esame risulta che la Commissione Provinciale per le Espropriazioni ha recentemente confermato il valore di 340,00 €/m<sup>2</sup> nella stima inerente un'area residenziale.

La 6<sup>a</sup> variante al PRG ha introdotto, fra le aree per servizi privati, una nuova destinazione urbanistica "ZONE A PARCHEGGIO PRIVATO [H103]", ove vigono le disposizioni dell'art. 90 ter delle norme di attuazione. Per tali aree si attribuisce il medesimo valore fissato per i parcheggi (aree per attrezzature pubbliche) di cui al seguente punto 6.4.

### **6.2 AREE PER ATTEZZATURE PUBBLICHE**

Da un punto di vista urbanistico tali aree sono da considerarsi "edificabili", ancorché soggette soltanto ad un vincolo preordinato all'esproprio. Anche dal punto di vista della legge sulle espropriazioni, che la normativa espressamente richiama nel definire le aree edificabili, tale qualificazione non viene a mutare, considerato che anche a tali fini sono aree non edificabili soltanto quelle con destinazione agricola ovvero quelle soggette a vincoli di inedificabilità (art. 12 L.P. 19 febbraio 1993 n. 6 e ss.mm.). Per le aree preordinate all'esproprio il valore venale base è rappresentato dal valore di indennizzo espropriativo, determinato ai sensi delle disposizioni della L.P. 06/93 e ss.mm., determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti, di seguito esposto per tipologia e ubicazione dell'area.

### **6.3 AREE SPORTIVE**

A Molveno tali aree sono pressoché limitate e circoscritte alla zona sportiva di loc. Ischia, il cui valore di esproprio si aggira attorno ai €/m<sup>2</sup> 130,00, calcolato tenendo in conto quanto disposto dalla citata normativa.

### **6.4 PARCHEGGI**

Le aree a parcheggio, non ancora attuate, site nel territorio comunale di Molveno, sono quasi tutte collocate in area a bosco (loc. Genzianella e Valbiole), rimanendo collocata in



ambito urbano solo una piccola parte di tale tipologia di aree. Il valore di esproprio si aggira conseguentemente attorno ad €/m<sup>2</sup> 2,50 per quelle collocate nelle zone periferiche, circondate dal bosco il cui valore di esproprio è da ricondurre a quanto stabilito per le aree agricole (loc. Genzianella e Valbiole) – e in quanto agricole da non assoggettare ad imposta - e ad €/m<sup>2</sup> 130,00 per quelle collocate nella parte urbana.

#### 6.5 VERDE PUBBLICO

Le aree a verde pubblico sono collocate in area urbana. Anche per tali aree, il valore medio di esproprio, calcolato tenendo in conto quanto disposto dalla citata normativa, si aggira attorno ai 130,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 6.6 AREE PRODUTTIVE

Il mercato delle Zone Produttive del Settore Secondario di Molveno è stato interessato da alcune operazioni di compravendita immobiliare. In particolare la stessa Amministrazione comunale, nel gennaio 2005, ha alienato mediante asta pubblica la p.f. 1531/5, facente parte del Comparto n° 2 della stessa Zona produttiva di loc. Novic. In seguito a tale operazione, anche tra soggetti privati è stata conclusa almeno una compravendita di aree nella medesima zona. In particolare preme evidenziare che a seguito di asta pubblica è stata alienata la p.f. 1531/5 di m<sup>2</sup> 9.112,00, mentre nel settembre 2006 è stata acquistata al patrimonio comunale la p.f. 439/4 - avente la medesima destinazione urbanistica, - per un prezzo di 36,00 €/m<sup>2</sup>. Trattavasi in particolare, di aree non urbanizzate, il cui prezzo scontava appunto la mancanza della viabilità di accesso e delle reti comunali, poi parzialmente realizzate da Trentino Sviluppo. A seguito della realizzazione delle reti e infrastrutture di servizio le aree attuate hanno subito un apprezzamento che ha portato il valore di mercato a circa 75,00 €/m<sup>2</sup>.

Anche il successivo atto di compravendita tra privati di data 22.12.2005, rep. n° 116686, registrato a Trento il 27.12.2005, al n° 6033, Mod. 69, Vol. II V, sottoscritto davanti al notaio Mauro Pappaglione, con studio in Trento, ne confermava la coerenza del valore di mercato ricavato dall'estimatore (geom. Contrini) nella perizia di stima asseverata e pari a €/m<sup>2</sup> 75,00.

Rivalutando il valore accertato al 2005 si ricava un valore attualizzato pari a €/m<sup>2</sup> 88,00.

Successivamente si è concretizzata un'altra compravendita tra privati, inerente il lotto 6 dell'area produttiva facente parte del comparto n° 2, con atto di data 20.12.2013, dal cui esame è possibile ricavare che il lotto, completamente urbanizzato e trasformato, pronto in sostanza per l'edificazione ha spuntato un prezzo di €/m<sup>2</sup> 110,00.

In data 23/04/2015 il Funzionario responsabile dei Servizi Tecnici ha asseverato la perizia di stima dell'appezzamento di complessivi m<sup>2</sup> 4.850,00 destinati all'insediamento di attività produttive, costituito dalle pp.ff. 1531/17, 1531/18, 1531/19, 1531/20, 1531/24, 1531/25, 1531/26, 1887/5, 1187/4, 1187/3, stimandone il più probabile valore di mercato in €/m<sup>2</sup> 88,00, considerato che, al fine di un loro eventuale utilizzo ai fini edificatori, le stesse necessitano di una importante trasformazione.

Nella medesima perizia, alle neo-costituite pp.ff. 1531/22, 1531/21, che non necessitano di particolari opere di trasformazione e sono immediatamente utilizzabili dai proprietari dei lotti 6 e 7 del comparto 2 ed alla neo costituita p.ed. 622 (essendo parte pertinenziale di un'area già edificata) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di €/m<sup>2</sup> 110,00.

Negli anni 2016 e 2017 l'Amministrazione comunale ha alienato mediante asta pubblica il lotto 9 (pp.ff. 1531/18, 1887/5 e 1531/26 di complessivi m<sup>2</sup> 2.148) e il lotto 8 (pp.ff. 1531/19, 1887/4 e 1531/25 di complessivi m<sup>2</sup> 1.042) del comparto 3 della stessa Zona



produttiva di loc. Novic, con atti di compravendita rep. N. 488 dd. 30.09.2016 (lotto 9) e rep. N. 500 dd. 26.07.2017 (lotto 8), dai quali si può desumere che i lotti, entrambi da urbanizzare, sono stati compravenduti al prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 88,00.

La 6<sup>a</sup> variante al PRG approvata ha modificato parte dell'area destinata a zona produttiva locale del settore secondario in loc. Novic in "Zona produttiva locale del settore secondario esistente Multifunzionale – D110". All'interno di tale zona produttiva multifunzionale sono insediabili, oltre a tutte le attività già previste per la zona produttiva locale del settore secondario di completamento, anche le attività commerciali come regolamentate dalle presenti norme "Titolo 7 Urbanistica commerciale". Sono ammessi anche esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio come richiamato all'102 comma 3 delle NDA del PRG. Tenuto conto delle più ampie possibilità di commercializzazione dei relativi prodotti e affini, si ritiene di poter attribuire quale valore venale di tale aree, il valore venale determinato per le aree produttive, rispettivamente urbanizzate e da urbanizzare, maggiorato del 10%. Si determina pertanto un valore unitario delle aree produttive multifunzione da urbanizzare pari ad €/m<sup>2</sup> 97,00 e per le aree produttive multifunzione urbanizzate €/m<sup>2</sup> 121,00.

#### 6.7 AREE A CAMPEGGIO

Il mercato della aree a campeggio è pressoché inesistente, essendo le stesse collocate, da sempre, su aree appartenenti al demanio/patrimonio indisponibile comunale. Per tali aree si deve tenere in conto che quota parte della superficie destinata andrà utilizzata per la realizzazione di viabilità e servizi e che soltanto una parte limitata è occupata dalle piazzole ovvero dagli spazi veri e propri della ricettività. Ciò premesso, il valore venale di tali aree può essere ricavato da quello delle aree alberghiere, applicando al valore di queste ultime una riduzione del 40%. Il valore medio di mercato di tali aree risulta quindi essere pari a circa 200 €/m<sup>2</sup>.

Nel 2018 l'Amministrazione comunale ha sottoscritto un atto di permuta con la SITM SPA - contratto di compravendita repertorio n. 507 dd. 24.04.2018 - avente ad oggetto la permuta di parte delle pp.edd. 361 (neo costituita p.ed. 633), p.ed. 513, della p.ed. 603 (neocostituita p.f. 1951) e la p.ed. 514 (neo costituita p.f. 1952) e la p.ed. 516 (neocostituita p.f. 1953), aree interamente inserite in aree per campeggio – D216, al prezzo unitario di € 200,00/m<sup>2</sup>.

#### 6.8 AREE PER CAMPER

Il valore medio di mercato di tali aree può essere desunto da quello delle aree a campeggio, applicando una riduzione del 40% al valore di queste ultime. Il valore medio di mercato di tale tipologia di aree è quindi pari 120,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 6.9 FABBRICATI ISCRITTI CATASTALMENTE NELLE CATEGORIE F/3 e F/4, FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE O INTERVENTI DI RECUPERO, AREE DURANTE L'EFFETTUAZIONE DEI LAVORI DI EDIFICAZIONE

Ai sensi dell'art. 6 commi 3 e 4 della L.P. 14/2014 i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/3 e F/4, in attesa dell'accatastamento definitivo, i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'art. 99, comma 1, lettere c), d) e) e g) della legge urbanistica provinciale 2008 e le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati:

- si considerano assimilati ad area edificabile,



- 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'art. 5 comma 1 della L.P. 14/2014 (obbligo di iscrizione al N.C.E.U.);
- la superficie dell'area edificabile rilevante per la determinazione del valore è determinata in base alla superficie di **sedime** dell'unità immobiliare del fabbricato iscritta in F/3 o F/4, espressa in m<sup>2</sup>, in base alla consistenza catastale, espressa in metri quadrati, per le particelle fondiarie completamente edificabili ed in base alla superficie effettiva, espressa in m<sup>2</sup>, per le particelle fondiarie parzialmente edificabili;
- il valore dell'area di sedime è quello dell'area su cui insiste l'unità immobiliare del fabbricato iscritta in F/3 o F/4, 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'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 504/1992.

Per quanto riguarda le unità immobiliari iscritte nelle cat. F/3 e F/4 ed i casi assimilati ad aree edificabili ricadenti nel perimetro del centro storico si attribuisce un valore di mercato pari a quello delle aree residenziali.

## **7. DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI PRESI A RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMIS.**

In questa parte si tratterà propriamente della metodologia di calcolo applicata per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili presi a riferimento per la determinazione dell' IMIS, con particolare riguardo alla casistica delle condizioni rilevanti che richiedono una specifica correzione dei valori venali base. Il tutto nell'ottica di ottenere dei valori di riferimento per la quantificazione dell'imposta che, in relazione alle singole situazioni particolari di reale possibilità di utilizzo urbanistico-edificatorio delle proprietà immobiliari, siano in grado di garantire una reale perequazione del gettito d'imposta. Tuttavia vista la varietà della casistica che caratterizza la reale possibilità di utilizzo urbanistico-edificatorio delle proprietà immobiliari, si è ritenuto di tener conto delle situazioni più significative, consci comunque del fatto che il contribuente che riscontra una sua particolare situazione di aggravio, non compresa nei casi presi a riferimento, può produrre una propria perizia asseverata o in alternativa una autocertificazione o proprie contro deduzioni attestanti il giusto valore venale di riferimento per la determinazione dell'imposta da utilizzarsi in sede di contraddittorio nell'ambito degli accertamenti posti in essere dal Comune (per es. accertamento con adesione - si tratta soprattutto dei casi di asservimento parziale dell'indice fondiario; esistenza di servitù comportanti perdita della capacità edificatoria a titolo permanente; oneri sostenuti o da sostenersi per lavori di adattamento del terreno).

### **7.1 AREE EDIFICATE SATURE**

Si tratta delle aree contigue ad una particella edificiale separatamente accatastate e con attribuzione di rendita distinta dal fabbricato, destinate quindi a pertinenza del fabbricato adiacente. Dette realtà sono di fatto prive di indice fondiario o rapporto di copertura (siano esse o meno destinate a pertinenze della contigua particella edificiale), zone cioè per le quali il P.R.G. ammette la nuova edificazione solamente come quota in ampliamento rispetto agli edifici esistenti ovvero l'ampliamento una tantum, sicché la particella fondiaria, risultando,



appunto, sprovvista di indice o rapporto di copertura, non appare autonomamente edificabile ma soltanto in relazione ad un fabbricato già esistente, per il suo ampliamento: l'edificabilità è pertanto legata dalla superficie del lotto.

Nel caso molvenese detta fattispecie assume una particolare rilevanza: l'orografia del territorio (è pressoché tutto disposto lungo le pendici del massiccio dell'altipiano di Pradel, situazione che già ne limita l'utilizzo razionale a scopi edificatori) e la ridotta disponibilità di aree libere attorno all'abitato (poiché compreso sui lati a NORD e a OVEST della montagna e su quelli a EST e a SUD dal lago di Molveno) nel corso degli anni ha favorito l'elevata frammentazione particellare (e la conseguente continua riduzione delle superfici originarie delle realtà) che caratterizza la situazione catastale molvenese.

Tale elevata frammentazione è peraltro dimostrata dai dati statistici di tale tipologia di aree che evidenziano come il 50% di tali realtà (85/171) presenti una superficie inferiore ai 150,00 m<sup>2</sup> (quella media è pari a 80,00 m<sup>2</sup>) mentre il restante 50% (86/171) vanta una superficie media di 441,00 m<sup>2</sup> (comunque inferiore al lotto minimo di una particella residenziale edificabile). Va da sé che i dati presentati, da soli evidenziano il loro carattere accessorio e pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, ma comunque, fin dall'origine, sono state individuate urbanisticamente quali spazi a servizio di tali edifici e sulle quali è possibile realizzare interventi solo a favore di questi ultimi.

È ben noto come in campo fiscale sia ampiamente discusso il problema della valutazione della pertinenzialità delle suddette aree e, se l'inciso previsto all'art. 2 del D.Lgs. 504/92, faccia riferimento al concetto di pertinenza in senso tecnico e, quindi, a quello legislativamente previsto all'art. 817 C.C., ovvero se ad assumere rilevanza ai fini dell'applicazione dell'imposta debba esser il dato catastale e/o urbanistico.

Secondo un recente orientamento, peraltro oramai consolidato da una serie di pronunce conformi (partendo da Cass. Civ. Sez. V, 26 agosto 2004 n.17035 sino a Cass. Sez. Trib. 30 settembre 2009 n. 25127), le aree pertinentziali, anche se catastalmente censite in modo distinto, devono ritenersi escluse dall'autonoma imposizione ai fini dell'ICI/IMUP (ora IMIS), conclusione fondata sull'apprezzamento che, rispetto all'evidenza catastale o urbanistica, prevalgano le regole dettate dall'art. 817 C.C..

Ai fini dell'IMIS, quindi non rilevano i concetti di "pertinenza catastale" ovvero di "pertinenza urbanistica o edilizia", bensì soltanto quella civilistica, a fondamento della quale rileva esclusivamente l'effettiva destinazione in concreto impressa al bene dal suo titolare.

Il contribuente che, versando nelle condizioni di fatto sopra menzionate, intenda essere esonerato dal pagamento dell'imposta, ha pertanto l'onere di dichiarare tale stato di fatto al Servizio Tributi, nella dichiarazione e/o nella denuncia IMIS. Un recente pronunciamento della Cassazione (Cass. Sez. Trib. 11 settembre 2009 n. 19638) ha infatti precisato come trovi applicazione il regime ordinario della tassabilità delle aree fabbricabili allorché il contribuente non abbia affermato la sua pertinenzialità in via di specialità, nella dichiarazione o nella denuncia, così indirettamente manifestando la volontà di lasciare il terreno nella sua condizione di area fabbricabile, corrispondentemente alla regola generale. Conseguentemente la Suprema Corte ha provveduto ad interpretare l'art. 2, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 come segue: *"Ai fini dell'imposta ... per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quell'area che, per espressa dichiarazione del soggetto passivo dell'imposta esposta nella denuncia iniziale, o nella denuncia annuale di variazione, e a prescindere dalla previsione della sua edificabilità contenuta negli strumenti urbanistici comunali, ne costituisce pertinenza..."*.



Per evitare la notifica dell'avviso di accertamento il contribuente, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 817 c.c., dovrà altresì aver dichiarato all'Ufficio tributi la volontà espressa di ritenere quell'area quale pertinenza del fabbricato. L'Ufficio sarà libero di valutare la dichiarazione data dal contribuente, verificandola alla luce delle risultanze documentali dell'Ufficio Tecnico e della situazione di fatto. Come già precisato, tali dichiarazioni potranno essere eventualmente utilizzate per conformare la zonizzazione del P.R.G. alla situazione di fatto, in ipotesi di revisione o variante al piano urbanistico.

Considerata la spiccata frammentazione particellare di tali zone, nonché, appunto, il carattere pertinenziale delle realtà con tale destinazione, si stabilisce quale valore venale il 20% del valore base delle area residenziale, determinato nei commi precedenti.

## 7.2 PARTICELLE FONDIARIE IN AREA RESIDENZIALE INFERIORI AL LOTTO MINIMO

Le particelle fondiari aventi superficie inferiore al lotto minimo, nei termini previsti dalle singole norme di zona del P.R.G. per l'area edificabile di cui si tratta, sono soggette ad imposta. Come ha avuto modo di precisare la Suprema Corte (Cass. Civ. N.5531 del 05/06/1999), *"la qualificazione edificatoria o agricola dei suoli va riferita all'area e non ai singoli terreni, onde, laddove il P.R.G., lungi dal non consentire o addirittura dal vietare l'attività edilizia in ragione di limiti all'edificazione imposti da interessi di carattere pubblico, preveda invece espressamente l'edificabilità della zona in cui è ubicato l'immobile, regolandone semplicemente la densità edilizia in termini generali (così, appunto, escludendo la possibilità di edificazione di tutti gli appezzamenti, compresi nella stessa zona, di estensione inferiore a quella minima) senza tuttavia gravare i singoli terreni di vincoli specifici, una simile destinazione legale è sufficiente a realizzare per ciò solo ed automaticamente la condizione dell'edificatorietà giuridica, indipendentemente dalla concreta situazione di fatto, il cui apprezzamento rileverà esclusivamente per definire la maggiore o minore appetibilità di mercato del bene nell'ambito di tale accertata attitudine"*. L'eventuale estensione della particella fondiaria inferiore al cd. lotto minimo rileverà in sede di determinazione del valore di mercato dell'area, quindi sulla base imponibile, ai sensi del comma V dell'art.5 del D.Lgs. 504/92. A tal fine si stabilisce quale valore venale:

- per le aree residenziali inferiori al lotto minimo, il 75% del valore base, come sopra determinato;
- per le aree alberghiere con superficie inferiore a m<sup>2</sup> 1.000,00, il 50% del valore come sopra determinato (tenuto conto delle marcate contingenze del mercato di tale particolare tipologia di aree).

Tali riduzione di valore non risulterà applicabile qualora vi siano lotti contigui aventi il medesimo proprietario o di proprietà di coniuge in comunione legale, sia si tratti di persona fisica o forma societaria, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo.

## 7.3 AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI

Per i piani attuativi si deve prendere atto sia della particolarità dei vincoli propri della pianificazione che determina la prerogativa di cessione di parte delle aree all'Amministrazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione (primaria e in taluni casi secondaria) che, il vincolo più cogente rappresentato dalla variabile legata al tempo che intercorre tra la definizione della previsione pianificatoria individuata all'atto dell'approvazione del P.R.G. e il momento nel quale si procederà con l'effettiva approvazione del piano. A ciò si somma l'incertezza della previsione urbanistica sulle aree ricomprese nel piano attuativo, questo fin tanto che non si procede alla formazione dello



stesso. Le stesse considerazioni valgono per i progetti convenzionati (art. 8 delle NDA) in quanto l'edificazione delle aree soggette a tale vincolo è legata alla sottoscrizione di apposita convenzione con l'Amministrazione.

Ciò premesso stanti i vincoli sopraindicati si stabilisce, per le aree residenziali quale valore venale il 75% del valore base, mentre per le aree produttive si stabilisce quale valore venale l'80% del valore venale base sino ad approvazione da parte del Comune del relativo piano attuativo.

#### 7.4 AREE CON VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

L'effettiva possibilità edificatoria di tali ambiti è correlata al grado di attuazione dei programmi in materia di opere pubbliche posti in essere dal Comune, compatibilmente con l'entità delle risorse finanziarie disponibili ai fini dell'espropriazione delle aree. In questo caso appare piuttosto significativa la variabile legata al tempo che intercorre tra la definizione di area di interesse pubblico individuata all'atto dell'approvazione del P.R.G. e 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. Nella fattispecie, stante l'aleatorietà temporale dei termini di attuazione dell'iniziativa pubblica, si stabilisce quale valore venale il 20% del valore su determinato, questo sino a quando non si dà corso alla preinformativa prevista dall'art. 18 della L.P. 26/93 di inizio della procedura. Nel caso specifico di aree a verde pubblico, constatato di fatto che tali destinazioni urbanistiche non risultano edificabili, si stabilisce quale valore venale il 20% del valore base, determinato ai sensi dei commi precedenti. Resta inteso comunque in tutti i casi che dopo la notifica della pre-informativa, che difatti costituisce l'atto sostanziale rispetto al quale il Comune comunica al privato di voler procedere formalmente e con certezza in tempi successivi all'approvazione del progetto e alla espropriazione delle aree, il valore venale di riferimento sarà applicato senza la riduzione di cui sopra.

Si sottolinea come anche le destinazioni a verde pubblico, benché di fatto non edificabili in senso stretto, risultano comunque soggette all'imposta. Tale considerazione scaturisce dal fatto che per il verde pubblico è quantificabile un'indennità di esproprio in base alla L.P. n. 6/93, in tal senso tali aree rientrano nelle condizioni di applicazione dell'imposta di cui al Decreto legislativo n. 504/1992, infatti presupposto del tributo non è già soltanto la possibile utilizzazione a scopo edificatorio ma anche il solo fatto che l'area possa vantare un'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Qualora, relativamente a tali aree, l'Amministrazione provveda alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio precedentemente imposto, si stabilisce un abbattimento maggiore di quello ordinario, pari ad una percentuale del 5% del valore base determinato nei commi precedenti. Si ricorda, come riportato nel regolamento comunale d'imposta, che nel caso di decadimento del vincolo preordinato all'esproprio, è previsto il diritto del contribuente al rimborso per le annualità di imposta sino a 5 anni prima dell'approvazione definitiva dello strumento urbanistico o della variante che ha previsto la decadenza del vincolo, salvo i casi esclusi dalla normativa vigente.

#### 7.5 AREE SOGGETTE ALLA FASCIA DI RISPETTO LACUALE

Come innanzi accennato, il PUP definisce la fascia di rispetto lacuale a salvaguardia/protezione della risorsa idrica-turistica lacuale, limitando gli interventi edificatori in tali fasce, all'ampliamento degli edifici esistenti.



Qualora una determinata particella fondiaria, ancorchè edificabile, sia gravata integralmente da tale vincolo, non può quindi essere considerata alla stregua delle altre realtà che non sono soggette a tale tutela ambientale.

Ciò premesso stanti i vincoli sopraindicati si stabilisce, per le aree edificabili soggette a tale specifico vincolo urbanistico, quale valore venale il 30% del valore base.

#### 7.6 ZONE CON VINCOLI SPECIFICI

La 6<sup>a</sup> variante al PRG, approvata, ha introdotto fra le aree per servizi privati la "Zona per parcheggio privato". Nella fattispecie, per l'unica area introdotta ne ha limitato la "realizzazione in interrato con copertura di terreno vegetale sufficiente a garantire il mantenimento della superficie a verde ornamentale" (art. 90ter.3). Tale aggravio non permette di considerare il valore dell'area alla stregua di altre realtà analoghe libere da tale tipo di vincolo e pertanto si stabilisce, per le zone per parcheggio privato soggette a tale specifico vincolo urbanistico, quale valore venale il 70% del valore base stabilito per tale tipo di zone.

### 8. VALORI DELLE AREE

Di seguito sulla scorta di quanto innanzi indicato si riportano per tipologia di area i relativi valori medi venali in comune commercio ai fini IMIS (€/mq), per l'anno 2020. Si ricorda e evidenzia che, comunque, in caso di valore di mercato in comune commercio, diverso da quello di cui alle tabelle sottoriportate, e' da utilizzare il valore di mercato in comune commercio.

AREE RESIDENZIALI			
	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE SATURA	B101	€ 340,00
	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	B103	€ 340,00
	AREA RESID.LE DI NUOVA ESPANSIONE IN CORSO DI ATT.NE O DI NUOVO IMPIANTO	C101	€ 340,00

AREE ALBERGHIERE			
	AREE ALBERGHIERE	D201	€ 340,00
	AREE PER CAMPEGGIO	D216	€ 200,00
	AREA PER SOSTA CAMPER	D214	€ 120,00

AREE PRODUTTIVE			
	AREE PRODUTTIVE LOCALI DEL SETTORE SECONDARIO- URBANIZZATE	D104	€ 110,00
	AREE PRODUTTIVE LOCALI DEL SETTORE SECONDARIO – DA URBANIZZARE	D105	€ 88,00
	AREE PRODUTTIVE LOCALI DEL SETTORE SECONDARIO MULTIFUNZIONE – URBANIZZATE	D110	121,00



	AREE PRODUTTIVE LOCALI DEL SETTORE SECONDARIO MULTIFUNZIONE – DA URBANIZZARE	D110	97,00
	AREE COMMERCIALI NORMALI	D121	€ 340,00

AREE PER SERVIZI PUBBLICI			
	AREE A VERDE PUBBLICO	F301- F302	€ 130,00
	AREA SPORTIVA	F109 F110	€ 130,00
	AREA A PARCHEGGI (SOLO CENTRO ABITATO)	F305 F306	€ 130,00

AREE PER SERVIZI PRIVATI			
	PARCHEGGI PRIVATI	H103	€ 130,00

UNITA' IMMOBILIARI DI CAT. F/3 E F/4 E ALTRI CASI ASSIMILATI AD AREE EDIFICABILI			
	VALORE DELLE AREE SU CUI INSISTONO		VEDI SOPRA
	AREE RICADENTI NEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO		€ 340,00

Le aree urbane ed i lastrici solari con potenzialità edificatorie, nonché le unità collabenti<sup>6</sup> avranno valore equivalente alle corrispondenti zone di inclusione urbanistica.

Ai valori di cui alle tabelle precedenti, vengono applicate le seguenti riduzioni, comunque non cumulabili:

CARATTERISTICHE URBANISTICHE		RIDUZIONE
A	<b>AREA RESIDENZIALE ESISTENTE SATURA</b> – Zone edificate sature di fatto inedificabili, dove sono ammessi solo particolari ampliamenti volumetrici;	80%
B	<b>AREA RESIDENZIALI</b> – Aree con superficie inferiore al lotto minimo <sup>7</sup>	25%
C	<b>AREA RESIDENZIALI</b> – Aree in attesa dell'approvazione di specifico piano attuativo o soggette a convenzione (progetti convenzionati art. 8)	25%
D	<b>ZONE A PARCHEGGIO PRIVATO</b> – Obbligo di costruzione in interrato	30%
E	<b>AREE ALBERGHIERE E PER CAMPER</b> - Aree con superficie inferiore mq 1000,00 <sup>8</sup> ;	50%

<sup>6</sup> Collabenti = Costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censibile ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria

<sup>7</sup> Le riduzioni per superfici inferiori al lotto minimo, non vengono applicate qualora vi siano lotti contigui non edificati, a destinazione residenziale (di completamento, di nuovo impianto) aventi il medesimo proprietario o di proprietà del coniuge in comunione legale, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo;

<sup>8</sup> Le riduzioni per superfici inferiori ai m<sup>2</sup> 1.000,00, non vengono applicate qualora vi siano lotti contigui non edificati, a destinazione alberghiera, aventi il medesimo proprietario o di proprietà del coniuge in comunione legale, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo;



---

F	<b>AREE PRODUTTIVE - Aree in attesa dell'approvazione di specifico piano attuativo</b>	20%
G	<b>AREE COMPLETAMENTE INSERITE NELLA FASCIA DI RISPETTO LACUALE</b>	70%
H	<b>AREE SOGGETTE A VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO</b>	80%