



COMUNE DI IMER

PROVINCIA DI TRENTO

Verbale di deliberazione N. 50 della Giunta comunale

OGGETTO: Attuazione articolo 6 comma 6) della L.P. n. 14/2014. Determinazione dei valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'Ufficio Tributi dal periodo d'imposta 2023.

L'anno **DUEMILAVENTITRE** addì **undici** del mese di **aprile**, alle ore 16.15, nella sede municipale, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

1. Loss Antonio - Sindaco
2. Bettega Camillo - Vicesindaco
3. Bettega Martina - Assessore
4. Dalla Sega Aurora - Assessore
5. Rigoni Sara - Assessore

Assenti	
giust.	ingiust.
X	

Assiste il Segretario Comunale Signor Boso dott. Lucillo.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Loss Antonio, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Attuazione articolo 6 comma 6) della L.P. n. 14/2014. Determinazione dei valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'Ufficio Tributi dal periodo d'imposta 2023.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- gli articoli da 1 a 14 della L.P. n. 14/2014 hanno istituito, a partire dal periodo d'imposta 2015, l'Imposta Immobiliare semplice (IM.I.S.), sostitutiva dell'IMUP e della TASI;
- l'articolo 8 della L.P. n. 14/2014 prevede in capo al Comune una potestà regolamentare in materia di IMIS, in aggiunta alla potestà regolamentare generale (sempre in materia di tributi locali) prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446/1997;
- l'articolo 6 comma 6) della L.P. n. 14/2014, stabilisce che al fine di limitare l'insorgenza di contenzioso e comunque al fine di predisporre parametri per l'esercizio dei poteri di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, il Comune deve fissare valori e parametri di riferimento relativamente alle aree edificabili e ciò in base agli elementi giuridici e presupposti tecnici di cui al medesimo articolo 6 comma 6). Tali valori costituiscono in ogni caso limite all'attività di accertamento del Comune se il contribuente si conforma agli stessi in sede di versamento del tributo in parola, salva comunque la previsione dell'articolo 6 comma 5) della L.P. n. 14/2014. Gli stessi valori possono costituire inoltre strumento finalizzato alla predisposizione ed all'invio dei modelli di versamento precompilati di cui all'articolo 9 comma 5) della L.P. n. 14/2014, mentre per la parte relativa ai criteri e parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente;
- con deliberazione consiliare n. 3 dd. 13.03.2015 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento per l'applicazione dell'IM.I.S. ed aggiornato con deliberazione consiliare n. 3 del 28.03.2018.
- le competenze della Giunta comunale vengono attribuite dall'art. 53 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e ss.mm.;
- l'art. 3 del Regolamento per la disciplina dell'imposta immobiliare semplice (IM.I.S.) individua la Giunta comunale quale organo preposto all'approvazione della delibera dei valori delle aree fabbricabili indicando altresì i termini temporali di approvazione della stessa;

Preso atto, al fine di poter fornire all'Ufficio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti nel mese di giugno 2023 e quindi, prevenire l'insorgenza del contenzioso tributario, della necessità di approvare ai fini IM.I.S., dal periodo d'imposta 2023, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili;

Presa visione, a tal fine, del documento dd. 27 febbraio 2023 predisposto congiuntamente (ciascuno per la propria parte di competenza) dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale. In tale documento, in base ai criteri e parametri di cui alla normativa ed alle disposizioni regolamentari sopra citate, vengono formulate proposte in ordine alla determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, ripartiti per zone territoriali e per destinazione urbanistica, nonché dei 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;

Valutate attentamente le proposte sia tabellari che descrittive del documento in parola e ritenuto di condividerne i contenuti, in quanto le modalità illustrate nello stesso appaiono le più idonee a determinare in modo oggettivo i valori in questione, anche al fine di permettere ai contribuenti di

conoscere a priori i criteri di accertamento sulle aree edificabili, di ottimizzare i tempi ed i costi dell'attività di accertamento e nel contempo di ridurre al minimo la possibilità di errore e contenzioso;

Ritenuto quindi opportuno di far proprio il documento in parola e approvandolo formalmente, di considerarlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IM.I.S., per tutte le finalità indicate in tale norma e ciò a valere per il periodo d'imposta 2023;

Rilevata, per le premesse e motivazioni sopra esposte, la necessità di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183 comma 4) della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e ss. mm.;

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2 e ss.mm.;

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 di data 29.03.2018;

Visti la L.P. 04.08.2015, n. 15 e ss.mm.;

Visto lo Statuto comunale;

Vista la deliberazione consiliare n. 27 del 20.12.2022 con la quale è stato approvato il D.U.P. 2023/2025, il Bilancio di previsione 2023/2025 e la nota integrativa al bilancio di previsione finanziario 2023/2025;

Visto il P.E.G. per la gestione del bilancio per l'anno 2023 approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 23/01/2023;

Dato atto che in relazione al presente provvedimento non sono state segnalate situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, dai dipendenti che hanno preso parte all'istruttoria;

Acquisito il parere favorevole, sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa espresso dal tecnico comunale, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino Alto-Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;

Acquisito il parere favorevole, sotto il profilo della regolarità contabile, espresso dal responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino Alto-Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;

con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge, anche avuto riguardo all'immediata eseguibilità da conferire al presente provvedimento;

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento dd. 27 febbraio 2023 predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, allegato a) alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, quale strumento attuativo dell'articolo 6 comma 6) della L.P. 14/2014 e dell'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS dal periodo d'imposta 2023;

2. di adottare il documento di cui al precedente punto 1) quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IMIS dovuta per aree edificabili, secondo quanto meglio espresso in premessa, stabilendo che la predetta struttura ne segua le indicazioni durante la propria attività relativamente dal periodo d'imposta 2023 per le finalità (accertamenti, precompilati) individuate in premessa;
3. di approvare la tabella relativa alla riduzione del valore delle aree fabbricabili in presenza di particolari situazioni;
4. di comunicare, contestualmente alla pubblicazione all'Albo telematico, la presente deliberazione ai Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 183 comma 2) del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino Alto-Adige approvato con L.R. 03/05/2018 n. 2 e ss. mm.;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con separata votazione favorevole all'unanimità ai sensi dell'art. 183, comma 4, del nuovo Codice degli Enti Locali della Regione Trentino Alto-Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm., al fine di poter fornire all'Ufficio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti nel mese di giugno 2023;
6. di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30.11.1992 n. 23, che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla Giunta comunale ai sensi dell'art. 183 comma 5) del Codice degli Enti Locali – approvato con L.R. 2/2018 e ss.mm.;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia amministrativa entro 60 giorni ai sensi dell'art. 29 dell'allegato 1) del D.lgs. 02/07/2010 n. 104.
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da parte di chi vi abbia interesse, concreto ed attuale, entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;

Data lettura del presente verbale, lo stesso viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Loss Antonio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Boso dott. Lucillo

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

UFFICIO TRIBUTI E UFFICIO TECNICO

COMUNE DI IMER

Mezzano, 27 febbraio 2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2023 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IMIS

Il presente documento è stato redatto dal servizio Tecnico Comunale - Urbanistica ed Edilizia Privata e dal Servizio Tributi per consentire alla Giunta comunale, nel rispetto dell'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché dell'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), di determinare, ai fini dell'attività di accertamento, i valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi dell'art. 5 comma 5) del D.lgs. 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'IM.I.S., i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 57 di data 26.04.2012.

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS, per la determinazione del valore delle aree edificabili, dei parametri e dei criteri previsti dalla normativa in parola, 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.

L'analisi è stata fatta con riferimento alla nozione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. contenuta nella citata L.P. 14/2014 e ss.mm.

È edificabile 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 di 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.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri adottati, con deliberazione giuntale n. 57 sopra richiamata, sono riferiti al periodo d'imposta IM.I.S. dal 2015 al 2022. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche:

1. *La metodologia e le fonti di cognizione*: si è cercato principalmente di far riferimento allo stato del mercato immobiliare ed alla sua evoluzione, intervenuta nell'ultimo periodo. Ma a causa del forte rallentamento dell'attività di compravendita di immobili ed aree edificabili nel territorio comunale la maggior parte dei valori sono stati reperiti da atti di donazioni e successioni; provvedimenti comunali di stime asseverate o simili relativi ad aree edificabili; provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità di aree edificabili; perizie di tecnici privati a qualsiasi fine predisposte e reperite. Anche il confronto con i professionisti del settore che operano sul territorio è valso ad avvicinare le considerazioni teoriche alla realtà del mercato. Su questa base i nuovi valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma

una media effettuata principalmente tra i valori minimi delle donazioni e successioni ed i massimi dei contratti di compravendita. È stata fatta una ripartizione del territorio comunale in più zone rispecchiando le varie destinazioni urbanistiche inserite nel PRG con conseguente differenziazione del valore. Per quel che riguarda le aree produttive è da evidenziare che la crisi economica nazionale, conseguenza di due anni di pandemia, le ha fortemente penalizzate anche nelle nostre zone, portando ad una svendita di capannoni, taluni anche soggetti a procedure fallimentari o di liquidazione, per questo motivo, a parere degli scriventi uffici, si ritiene che il valore assegnato, non abbia subito nessun incremento. Lo stesso vale anche per le zone alberghiere.

Rispetto al passato, si prospetta la necessità di prevedere fattispecie di aree edificabili particolare, si tratta dei fabbricati iscritti nelle categorie F/2, F/3 ed F/4 che la normativa IMIS (art. 6, comma 3, lett. B, L.P.14/2014) assimila ad area fabbricabile.

2. I parametri e criteri di riduzione dei valori: la tabella riassuntiva dei valori stimati, riporta anche i criteri e i parametri di riduzione dei valori in presenza di particolari situazioni che diminuiscono la potenzialità edificatoria.
3. Situazioni particolari: si evidenzia la necessità di riportare quanto evidenziato nella precedente delibera giuntale di determinazione del valore delle aree fabbricali. Per inciso, se nel Comune si rilevano casi di particelle fondiari contigue appartenenti allo stesso proprietario o al coniuge o ai parenti e affini entro il primo grado - anche pro quota - e la cui superficie complessiva consente la realizzazione di un edificio con le caratteristiche individuate dal PRG, la riduzione di valore non è applicabile.

In allegato si riportano, in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati, i valori, i criteri ed i parametri ritenuti congrui per l'applicazione dell'imposta.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS

- Bonat Fortunata -

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

- Uberto Meneguz -

ALLEGATO A)		
COMUNE DI IMER		
VALORI AREE EDIFICABILI IMIS 2023		
DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORI AL MQ.	
<u>AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1 capacità edificatoria massima mc. 3000</u>	€ 180,00	
<u>AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B2 capacità edificatoria massima 1400 mc</u>	€ 110,00	
<u>AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE C1 capacità edificatoria massima 1400 mc</u>	€ 110,00	
<u>ATTIVITA' PRODUTTIVE DI LIVELLO PROVINCIALE</u>	€ 67,14	
<u>ATTIVITA' PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE</u>	€ 67,14	
<u>AREE MULTIFUNZIONALI</u>	€ 100,00	
<u>FABBRICATI F2/F3/F4 ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI</u>	€ 225,00	
<u>AREE ASSIMILATE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE O INTERVENTI DI RECUPERO ai sensi dell'art. 6 c. 3 let. b) della L.P. 14/2014</u>	€ 225,00	
La cartografia del PRG, che individua le zone riportate nella presente tabella è consultabile sul sito istituzionale.		
CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI		

DESCRIZIONE	% RIDUZIONE MINIMA	% RIDUZIONE MASSIMA
<u>Conformazione delle particelle edificabili tale da non permettere l'edificabilità</u>	40%	60%
<u>Presenza sul terreno di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario</u>	20%	30%
<u>Rischio idrogeologico e geologico (non assoluto)</u>	30%	40%
<u>Parziale vincolo cimiteriale</u>	40%	60%
<u>Altri vincoli urbanistici (ad es. Piani attuativi - piani di lottizzazione ecc. - da verificare nei singoli casi)</u>	10%	20%