



COMUNE DI VALDAONE

Provincia di Trento

Verbale di deliberazione n. 190

OGGETTO: ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 2014/2014 –
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 2021.

La Giunta comunale

L'anno DUEMILAVENTUNO, il giorno QUINDICI del mese di NOVEMBRE, alle ore 18.30 la Giunta comunale si è riunita attraverso videoconferenza, come da Decreto del Sindaco prot. 2183 dd. 26.03.2020.

PRESENTI		ASSENTI GIUSTIFICATI:	
Pellizzari Ketty	Sindaco		
Bugna Alberto	Vicesindaco		
Corradi Juri	Assessore		
Filosi Riccardo	Assessore		
Mazzacchi Carlo	Assessore		

Assiste il Segretario comunale Dott.ssa Giordani Federica.

Il Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti alla videoconferenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare.

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 (IMIS), sostitutiva dell'IMUP e della TASI;
- L'articolo 8 della L.P. n. 14/2014 e ss.mm. 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 l'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 e ss.mm., 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 e ss.mm.. 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 e ss.mm., mentre per la parte relativa ai criteri parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente;
- con deliberazione del Commissario Straordinario n. 21 dd. 25/02/2015 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMIS, entrato in vigore dall'1.1.2015 e modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 04 di data 27.02.2017 e n. 05 di data 26.02.2019;

Richiamato in particolare l'articolo 3, comma 1, del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMIS, in vigore, che prevede l'aggiornamento periodico dei valori venali in comune commercio e comunque ogni tre anni;

Richiamata deliberazione della Giunta Comunale n. 73 dd. 17/05/2018 che ha per oggetto: "Attuazione articolo 6, comma 6, della L.P. n. 2014/2014 – 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 2018.";

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2021, i valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 e ss.mm.;

Effettuate e approfondite le necessarie valutazioni e analisi di mercato e confrontati i valori con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate disponibili, è emerso come la crisi economica che ha caratterizzato gli ultimi anni, sia ancora in atto ed ha comportato, in base ai dati in possesso, un oggettivo rallentamento nella dinamica dei valori di mercato delle aree edificabili, fenomeno questo legato in particolare alla contrazione della domanda rispetto all'offerta. Pertanto la dinamica dei valori relativi al mercato immobiliare così come desunti dai contratti di compravendita, dagli atti di donazione, di successione e di esproprio è rimasta pressoché invariata. Si denota poi la mancanza di un campione oggettivo significativo al quale far riferimento, vista appunto la stagnazione in atto nel mercato immobiliare e l'assenza di nuove edificazioni sul territorio;

Evidenziato che i valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma una media, anche tenendo conto di alcune contrattazioni particolari (per superfici molto piccole, situazioni anomale ecc.);

Tenuto conto delle condizioni specifiche dei lotti fabbricabili residui che, in molti casi, abbisognano di un necessario intervento di adeguamento del suolo per consentirne l'edificazione che risulta incidere pesantemente sul valore delle aree stesse;

Considerato altresì che in sede di protocollo d'intesa in materia di finanza locale negli anni sono stati confermati gli impegni al raggiungimento degli obiettivi di sostegno alla crescita del sistema economico locale e quindi sulla necessità di contenere per quanto possibile la pressione fiscale a carico delle attività economiche e delle famiglie;

Considerato che è necessario stabilire anche i valori per le fattispecie assimilate ad area edificabile, ai sensi dell'articolo 6 della succitata LP 14/2014 e ss.mm. ovvero in particolare per i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F3 e F4, in attesa dell'accatastamento definitivo e le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.

Vista la nota interna dell'Ufficio Tecnico, in atti con protocollo comunale nr. 8036 di data 12/11/2021 che ha per oggetto: "NOTA INTERNA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VALDAONE AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IMIS

Si ritiene opportuno, alla luce di quanto esposto, nel rispetto dei criteri fissati dal legislatore ed ai sensi dell'articolo 6 della LP 14/2014 e ss.mm. e dell'articolo 3 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'IMIS, salvo casi particolari, omogeneizzare i valori delle aree:

zona	Art. di riferimento del PRG	Descrizione zona	Valore 2021
B.1	Art. 36 e 59	INSEDIAMENTI STORICI E ZONE RESIDENZIALI SATURE	80,00 €
B3	Art.60	B3 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	75,00 €
C1.a	Art.61	C1.a - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE INTENSIVA	75,00 €
C1.b	Art.61	C1.b - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	72,00 €
C1.c	Art.61	C1.c - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	69,00 €
C1.d	Art.61	C1.d - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	100,00 €
	Art. 73-76	ZONE AGRICOLE (in caso di edificazione)	20,00 €
	Art. 81	AZIENDE AGRICOLE LOCALIZZATE (in caso di edificazione)	25,00 €
H1	Art.62	VERDE PRIVATO (in caso di edificazione)	30,00 €
D2.a	Art. 64.1	D2.a - AREA A CAMPEGGIO (Vermongoi)	15,00 €

D2.b	Art. 64.1	D2.b - AREA A CAMPEGGIO (Bissina)	12,00 €
D3	Art. 64.1	D3 - Zona di sosta attrezzata per autocaravan	10,00 €
	Art. 63	ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE	30,00 €
	Art. 65	ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI LOCALI per nuovi interventi	35,00 €
	Art. 65	ZONA PRODUTTIVE ARTIGIANALI LOCALI esistenti	40,00 €
	Art. 66	PARCHEGGIO DEPOSITO E SERVIZI ALLE ATTIVITA' ARTIGIANALI	30,00 €
VP- VA	Art. 91 e 92	VERDE PUBBLICO, DI PROTEZIONE E ATTREZZATO	30,00 €
P	Art. 94 e 95	PARCHEGGI PUBBLICI	40,00 €
Fabbricati classificati F3 e F4 e fabbricati oggetto di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge nr. 457/1978 e dell'articolo 99, comma 1, lettere c), d), e), f) e g) della Legge Provinciale n. 1/2008 (la base imponibile è costituita dal valore dell'area su cui insiste il fabbricato)			50,00 €

Considerato poi che vi sono molti casi specifici che potrebbero diminuire i valori medi sopra determinati, si definiscono le seguenti percentuali di riduzione del valore:

Caratteristiche che comportano la riduzione	% di Riduzione
Lotti senza viabilità di accesso	30%
Lotti con superficie inferiore al lotto minimo come definito dalle norme di attuazione del PRG e dal REC	50%
Lotti irregolari (trattasi di aree con superficie uguale o superiore al lotto minimo ma non autonomamente utilizzabili e con larghezza massima inferiore al ml. 16,00)	20%
Lotti di terreno con caratteristiche fisiche-dimensionali (pendenza, larghezza, forma) che di fatto impediscono lo sfruttamento a scopo edificatorio	50 %
Aree soggette a Piano attuativo o di Lottizzazione	25 %
Presenza sul terreno di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario	25 %
Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)	25 %
Le riduzioni non vengono applicate qualora vi siano lotti contigui aventi il medesimo proprietario o di proprietà di coniuge in comunione legale, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo.	
Le varie riduzioni non potranno comunque superare il 70% del valore base.	

Di demandare all'ufficio Tecnico comunale la determinazione dei deprezzamenti oggettivi dei valori delle aree così determinati, nel caso specifico di zone edificabili per le quali venissero evidenziate vincoli, aggravii particolari e/o carenze, quali accesso, livellamento, superficie forma dell'area o altro, che compromettano l'edificabilità.

Dato atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 15.02.2021 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2021-2023 e il Bilancio di Previsione 2021-2023 e relativi allegati e nota integrativa;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 22 dd. 04.03.2021 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per gli esercizi finanziari 2021-2022-2023, ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. 267/2000, che assegna ai responsabili di servizi le risorse finanziarie, umane e strumentali per la realizzazione degli obiettivi ivi stabiliti, dando atto che ai medesimi compete l'adozione degli atti gestionali di competenza connessi alle fasi dell'entrata e della spesa;

Visto il decreto sindacale n. 21 di data 05.03.2021 di nomina da parte del Sindaco dei Responsabili dei Servizi e visto il decreto sindacale n. 22 di data 05.03.2021 di delega ai Responsabili dei Servizi delle funzioni per l'assunzione degli atti di natura gestionale;

Visto il Regolamento di contabilità adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 dd. 24.10.2018 e ss.mm.;

Preso atto dei pareri favorevoli resi in forma scritta ed acquisiti agli atti, espressi sulla proposta di deliberazione dai responsabili dei servizi interessati, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi artt. 185 e 187 del Codice degli Enti Locali (C.E.L.), approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2;

Dato atto che non necessita l'acquisizione dell'attestazione, resa dal Responsabile del Servizio Finanziario e Affari Generali ai sensi dell'art. 153, comma 5, dell'art. 183, commi 5, 6, 7, 8, 9, e 9-bis del D. Lgs. n. 267/2000, dell'art. 5 del regolamento di contabilità e del paragrafo 5.3.4 del principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria (allegato n. 4/2 al decreto legislativo 23.06.2011 n. 118), relativa alla copertura finanziaria, in quanto la presente deliberazione non comporta alcun impegno di spesa;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. DI APPROVARE, per i motivi meglio espressi in premessa, ai sensi dell'articolo 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e ss.mm. e dell'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio Comunale e le eventuali riduzioni percentuali, in vigore dal periodo d'imposta 2021 come di seguito:

zona	Art. di riferimento del PRG	Descrizione zona	Valore 2021
B.1	Art. 36 e 59	INSEDIAMENTI STORICI E ZONE RESIDENZIALI SATURE	80,00 €
B3	Art.60	B3 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	75,00 €
C1.a	Art.61	C1.a - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE INTENSIVA	75,00 €
C1.b	Art.61	C1.b - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	72,00 €
C1.c	Art.61	C1.c - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	69,00 €
C1.d	Art.61	C1.d - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	100,00 €
	Art. 73-76	ZONE AGRICOLE (in caso di edificazione)	20,00 €

	Art. 81	AZIENDE AGRICOLE LOCALIZZATE (in caso di edificazione)	25,00 €
H1	Art.62	VERDE PRIVATO (in caso di edificazione)	30,00 €
D2.a	Art. 64.1	D2.a - AREA A CAMPEGGIO (Vermongoi)	15,00 €
D2.b	Art. 64.1	D2.b - AREA A CAMPEGGIO (Bissina)	12,00 €
D3	Art. 64.1	D3 - Zona di sosta attrezzata per autocaravan	10,00 €
	Art. 63	ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE	30,00 €
	Art. 65	ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI LOCALI per nuovi interventi	35,00 €
	Art. 65	ZONA PRODUTTIVE ARTIGIANALI LOCALI esistenti	40,00 €
	Art. 66	PARCHEGGIO DEPOSITO E SERVIZI ALLE ATTIVITA' ARTIGIANALI	30,00 €
VP- VA	Art. 91 e 92	VERDE PUBBLICO, DI PROTEZIONE E ATTREZZATO	30,00 €
P	Art. 94 e 95	PARCHEGGI PUBBLICI	40,00 €
Fabbricati classificati F3 e F4 e fabbricati oggetto di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge nr. 457/1978 e dell'articolo 99, comma 1, lettere c), d), e), f) e g) della Legge Provinciale n. 1/2008 (la base imponibile è costituita dal valore dell'area su cui insiste il fabbricato)			50,00 €

con le seguenti percentuali di riduzione del valore:

Caratteristiche che comportano la riduzione	% di Riduzione
Lotti senza viabilità di accesso	30%
Lotti con superficie inferiore al lotto minimo come definito dalle norme di attuazione del PRG e dal REC	50%
Lotti irregolari (trattasi di aree con superficie uguale o superiore al lotto minimo ma non autonomamente utilizzabili e con larghezza massima inferiore al ml. 16,00)	20%
Lotti di terreno con caratteristiche fisiche-dimensionali (pendenza, larghezza, forma) che di fatto impediscono lo sfruttamento a scopo edificatorio	50 %
Aree soggette a Piano attuativo o di Lottizzazione	25 %
Presenza sul terreno di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario	25 %
Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)	25 %
Le riduzioni non vengono applicate qualora vi siano lotti contigui aventi il medesimo proprietario o di proprietà di coniuge in comunione legale, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo.	
Le varie riduzioni non potranno comunque superare il 70% del valore base.	

2. DI DARE ATTO che 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 erariali 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 e ss.mm.. 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 del Regolamento.

3. DI DEMANDARE all'ufficio Tecnico comunale la determinazione dei deprezzamenti oggettivi dei valori delle aree così determinati, nel caso specifico di zone edificabili per le quali venissero evidenziate vincoli, aggravii particolari e/o carenze, quali accesso, livellamento, superficie forma dell'area o altro, che compromettano l'edificabilità.
4. DI DARE ATTO che i valori sopra approvati valgono come riferimento anche per gli anni successivi al 2023 nel caso non intervenga alcuna diversa deliberazione.
5. DI COMUNICARE contestualmente all'affissione all'albo, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'articolo 183 comma 2 del C.E.L. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2;
6. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n° 23 e s.m. avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - ricorso in opposizione alla Giunta comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 183, c. 5 del C.E.L., approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2;
 - ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. di Trento entro 60 giorni, ai sensi degli articoli 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010, n.104;
 - in alternativa alla possibilità indicata sopra, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per motivi di legittimità, entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Il Sindaco

Pellizzari Ketty

FIRMATO DIGITALMENTE

Il Segretario comunale

Giordani Federica

FIRMATO DIGITALMENTE

Alla presente deliberazione sono uniti:

- Pareri rilasciati ai sensi degli ex articoli 185 e 187 del Codice degli Enti Locali (C.E.L.) approvato con la L.R. 03.05.2018 n. 2.
- Certificazione di pubblicazione.