

COMUNE DI VALDAONE

PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 73

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.

LA GIUNTA COMUNALE

L'anno **DUEMILADICIOTTO** addì **DICIASSETTE** del mese di **MAGGIO** alle ore **20.00** nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocata la Giunta Comunale

Presenti i signori :

PELLIZZARI KETTY - Sindaco
BALDRACCHI NADIA - Vicesindaco
BUGNA LENER
COLOTTI EZIO

ASSENTI	
Giust.	Ingiust.

Assiste il Segretario Comunale dott. Merli Giorgio.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, la signora Pellizzari Ketty nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra specificato.

Relazione di pubblicazione

Certifico Io sottoscritto Segretario comunale che copia del presente verbale viene pubblicato all'albo pretorio il giorno **21/05/2018** per rimanervi esposto per 10 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Merli Giorgio

Deliberazione della Giunta comunale n. 73 dd. 17.05.2018

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.

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 nuovo Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMIS, entrato in vigore dall'1.1.2015 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 04 di data 27.02.2017;

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 del Commissario Straordinario n. 93 dd. 06/05/2015 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 2015.";

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2018, 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. 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, fa ritenere opportuno un mantenimento dei valori già previsti per il 2015;

Si evidenzia che i valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma una media, anche tenendo conto di particolari contratti (superfici molto piccole, situazioni anomale ecc.);

Si evidenzia altresì di aver 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.

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 fabbricabili come di seguito indicato:

Valdaone	Descrizione	Valore
C.C. Bersone	Zone C – Insediativi di espansione	69,00
C.C. Daone	Insediamenti abitativi – zone residenziali di completamento	
C.C. Praso	Zone residenziali di espansione estensiva di tipo A e B	
C.C. Bersone	Zone B – Insediativa di completamento	69,00
C.C. Daone	Zone residenziali esistenti sature di tipo A e B	
C.C. Praso	Zone residenziali esistenti sature	

C.C. Bersone	Zone C – Insediativi di espansione con piano di lottizzazione	69,00
C.C. Daone	Insediamenti abitativi – zone residenziali di completamento con piano attuativo di lottizzazione	
C.C. Praso	Zone residenziali di espansione estensiva con piano di lottizzazione	
C.C. Daone	Aree a campeggio	12,00
C.C. Bersone	Zona D3 – Produttiva terziaria – turistico alberghiera	26,00
C.C. Bersone	Zona D2 – Produttiva industriale e artigianale	26,00
C.C. Daone	Aree per attività produttive artigianali di livello locale con piano attuativo	36,00
C.C. Praso	Aree produttive artigianali di livello locale con piano attuativo	
C.C. Bersone	Verde ricreativo attrezzato e Parcheggi	24,50
C.C. Daone	Aree per attrezzature pubbliche e parcheggi	
C.C. Praso	Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale: parcheggi	
C.C. Praso	Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale: zona sportiva con PL	16,00
C.C. Bersone	Fabbricati classificati in F3 e F4, 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)	48,00
C.C. Daone		
C.C. Praso		

Riduzioni percentuali sui valori sopra determinati

Caratteristiche	Riduzione
Lotti senza viabilità di accesso	30%
Lotti con superficie inferiore al lotto minimo come definito dal R.E.C.	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 riduzioni non potranno comunque superare il 70%	

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.

Rilevata inoltre l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79 del DPR. 1 febbraio 2005 n. 3/L, 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 2018;

Visto il Testo unico delle Leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni della Regione Trentino Alto-Adige approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi, per quanto di competenza, dal Segretario Comunale, ai sensi degli artt. 56 e 56 ter L.R. 1/1993 e s.m, costituenti parte integrante e sostanziale del presente atto.

Dato atto che la presente deliberazione non necessita dell'attestazione di copertura finanziaria in quanto dal presente provvedimento non discende alcun impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Con voti espressi nelle forme di legge, favorevoli unanimi

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 2018 come di seguito:

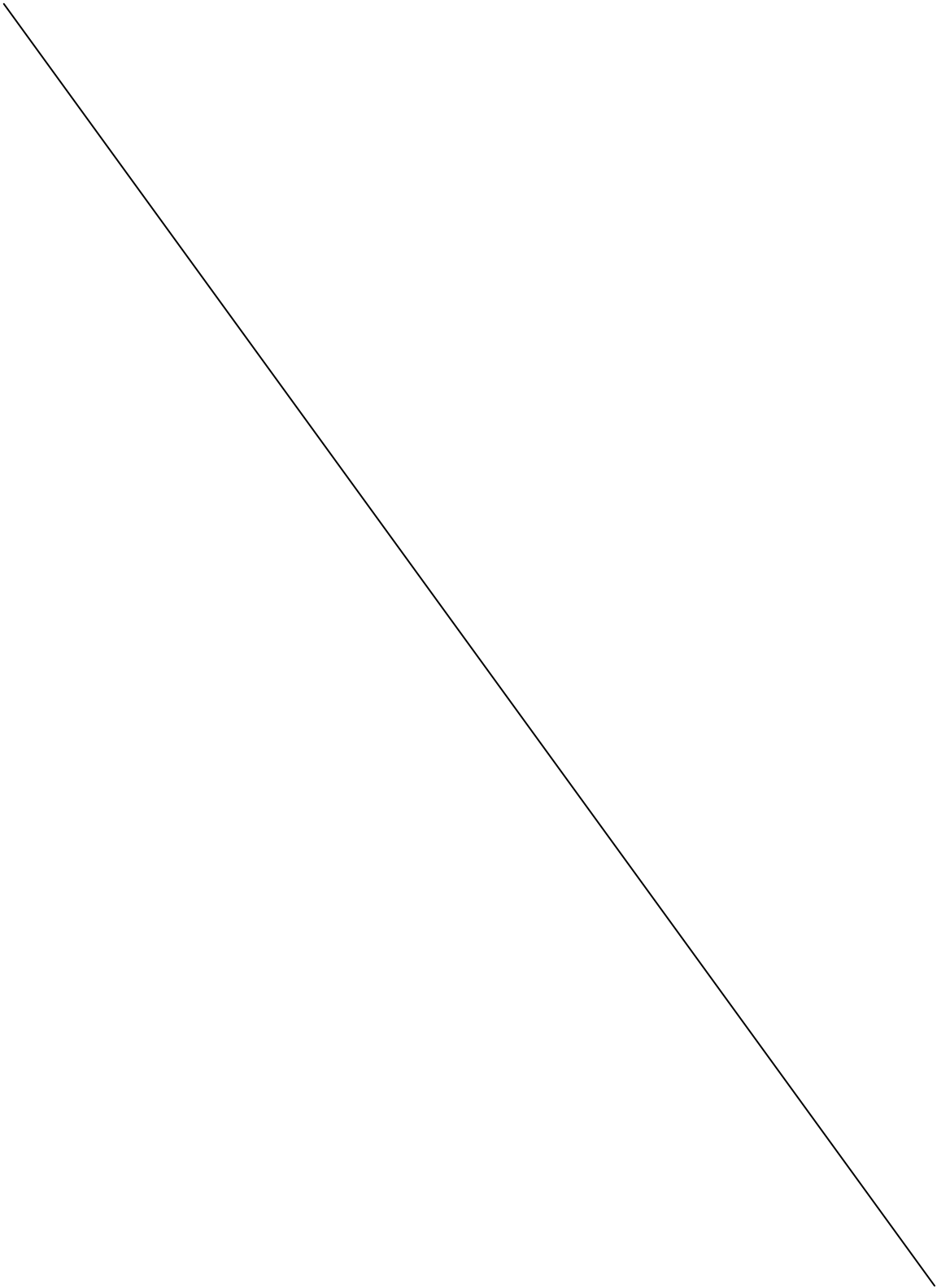
Valdaone	Descrizione	Valore
C.C. Bersone	Zone C – Insediativi di espansione	69,00
C.C. Daone	Insediamenti abitativi – zone residenziali di completamento	
C.C. Praso	Zone residenziali di espansione estensiva di tipo A e B	
C.C. Bersone	Zone B – Insediativa di completamento	69,00
C.C. Daone	Zone residenziali esistenti sature di tipo A e B	
C.C. Praso	Zone residenziali esistenti sature	

C.C. Bersone	Zone C – Insediativi di espansione con piano di lottizzazione	69,00
C.C. Daone	Insediamenti abitativi – zone residenziali di completamento con piano attuativo di lottizzazione	
C.C. Praso	Zone residenziali di espansione estensiva con piano di lottizzazione	
C.C. Daone	Aree a campeggio	12,00
C.C. Bersone	Zona D3 – Produttiva terziaria – turistico alberghiera	26,00
C.C. Bersone	Zona D2 – Produttiva industriale e artigianale	26,00
C.C. Daone	Aree per attività produttive artigianali di livello locale con piano attuativo	36,00
C.C. Praso	Aree produttive artigianali di livello locale con piano attuativo	
C.C. Bersone	Verde ricreativo attrezzato e Parcheggi	24,50
C.C. Daone	Aree per attrezzature pubbliche e parcheggi	
C.C. Praso	Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale: parcheggi	
C.C. Praso	Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale: zona sportiva con PL	16,00
C.C. Bersone	Fabbricati classificati in F3 e F4, 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)	48,00
C.C. Daone		
C.C. Praso		

Riduzioni percentuali sui valori sopra determinati:

Caratteristiche	Riduzione
Lotti senza viabilità di accesso	30%
Lotti con superficie inferiore al lotto minimo come definito dal R.E.C.	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 riduzioni non potranno comunque superare il 70%	

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 2018 nel caso non intervenga alcuna diversa deliberazione.
5. DI DICHIARARE la presente deliberazione **immediatamente eseguibile** a sensi dell'art. 79 c. 4) del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L;
6. DI DARE EVIDENZA, ai sensi dell'articolo 5 della LR 31.7.1993 n. 13 che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla giunta comunale ai sensi della LR 4.1.1993 n. 1 e successive modificazioni;
 - b) ricorso giurisdizionale al TRGA di Trento da parte di chi vi abbia interesse entro 60 giorni ai sensi della legge 6.12.1971 n. 1034;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per i motivi di legittimità entro 120 giorni ai sensi del DPR 24.1.1971 n. 1199.



Verbale letto, approvato e sottoscritto come segue :

IL SINDACO
Pellizzari Ketty

IL SEGRETARIO
Dott. Merli Giorgio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- ~~Deliberazione divenuta esecutiva a pubblicazione avvenuta, in mancanza di opposizione, ai sensi dell'art. 79, comma 1, del T.U.LL.RR.O.C., approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L~~
- Deliberazione dichiarata, per l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 79, comma 4 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L.

Valdaone, 21 maggio 2018

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Merli Giorgio

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE