



COMUNE DI VALDAONE
Provincia di Trento

Verbale di deliberazione N. 78

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 2024.

La Giunta Comunale

L'anno duemilaventiquattro il giorno nove del mese di maggio, alle ore 16:45 la Giunta Comunale si è riunita in modalità mista, in parte in presenza ed in parte attraverso videoconferenza come previsto dal Regolamento Interno del Consiglio comunale, approvato con deliberazione consiliare nr. 03 dd. 15.02.2021.

Nominativo	Ruolo	Pres.	Ass.	Note
PELLIZZARI KETTY	Sindaco		Si	GIUSTIFICATO
BUGNA ALBERTO	Vicesindaco	Si		IN VIDEOCONFERENZA
CORRADI JURI	Assessore		Si	GIUSTIFICATO
FILOSI RICCARDO	Assessore	Si		IN VIDEOCONFERENZA
MAZZACCHI CARLO	Assessore	Si		IN VIDEOCONFERENZA

Assiste il Segretario comunale dott. Alessio Garbato IN PRESENZA.

Il Sindaco F.F. Bugna Alberto, constatato legale il numero degli intervenuti alla seduta, 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, n. 05 di data 26.02.2019 e n. 04 di data 07.03.2022;

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. 190 dd. 15/11/2021 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 2021.";

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2024, 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.;

Vista la nota interna dell'Ufficio Tecnico, in atti con protocollo comunale nr. 2959 di data 09/05/2024 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";

Evidenziato che si denota ancora un campione oggettivo poco significativo al quale far riferimento, viste le ridotte alienazioni di terreni edificabili sul territorio;

Effettuate le necessarie valutazioni e analisi di mercato e confrontati i valori con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate disponibili, dove si è riscontrata una svolta del periodo di crisi economica degli ultimi anni.

Considerato che il forte incremento dei prezzi dovuto al Bonus 110%, ha fatto smuovere anche il mercato immobiliare e di conseguenza ha incrementato i valori di mercato delle aree edificabili.

Preso atto delle dinamiche dei valori relativi al mercato immobiliare così come desunti dai contratti di compravendita, dagli atti di donazione, di successione e di esproprio;

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 F2, 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.

Visto che dagli approfondimenti effettuati si è desunta una percentuale di aumento variabile fra il 4% ed il 6% rispetto ai valori del 2021.

Evidenziato che i nuovi valori proposti nella tabella sotto riportata non costituiscono i massimi rilevati, ma una media, che tiene conto di alcuni contratti particolari (per superfici molto piccole, situazioni anomale ecc.);

Vista la proposta di delibera della Giunta Comunale predisposta dalla Responsabile del Servizio Tributi che ha per 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 2024" sulla quale sono state fatte le relative valutazioni tecniche;

Tutto ciò premesso si ritiene opportuno, in accordo con l'Ufficio Tributi, alla luce di quanto esposto e nel rispetto dei criteri fissati dal legislatore, salvo casi particolari, omogeneizzare i valori delle aree fabbricabili come di seguito indicato:

zona	Art. di riferimento del PRG	Descrizione zona	Valore
B.1	Art. 36 e 59	INSEDIAMENTI STORICI E ZONE RESIDENZIALI SATURE in caso di ampliamento e/o nuova costruzione	85,00 €
B3	Art.60	B3 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	80,00 €
C1.a	Art.61	C1.a - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE INTENSIVA	80,00 €
C1.b	Art.61	C1.b - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	77,00 €
C1.c	Art.61	C1.c - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	74,00 €
C1.d	Art.61	C1.d - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	100,00 €
B.1 - H1	Art. 58	AMPLIAMENTO UNA TANTUM EDIFICI ESISTENTI in zone sature e a verde privato (per la sola Superficie utile netta in ampliamento)	220,00 €
	Art. 73-76	ZONE AGRICOLE (in caso di edificazione)	22,00 €
	Art. 81	AZIENDE AGRICOLE LOCALIZZATE (in caso di edificazione)	25,00 €
H1	Art.62	VERDE PRIVATO (in caso di edificazione per manufatti accessori)	35,00 €
D2.a	Art. 64.1	D2.a - AREA A CAMPEGGIO (Vermongoi)	18,00 €
D2.b	Art. 64.1	D2.b - AREA A CAMPEGGIO (Bissina)	13,00 €
D3	Art. 64.1	D3 - Zona di sosta attrezzata per autocaravan	11,00 €
	Art. 63	ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE	32,00 €
	Art. 65	ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI LOCALI per nuovi interventi	37,00 €
	Art. 65	ZONA PRODUTTIVE ARTIGIANALI LOCALI esistenti	42,00 €
	Art. 66	PARCHEGGIO DEPOSITO E SERVIZI ALLE ATTIVITA' ARTIGIANALI	32,00 €
VP- VA	Art. 91 e 92	VERDE PUBBLICO, DI PROTEZIONE E ATTREZZATO	32,00 €
P	Art. 94 e 95	PARCHEGGI PUBBLICI	43,00 €
Fabbricati classificati F2, 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			54,00 €

dal valore dell'area su cui insiste il fabbricato)	
--	--

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. 53 del 21.12.2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024-2026.

Dato atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 21.12.2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024-2026 e relativi allegati e nota integrativa;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 15 dd. 25.01.2024 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per gli esercizi finanziari 2024-2025-2026, ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. 267/2000, che assegna ai responsabili di servizi le risorse finanziarie, per la realizzazione degli obiettivi generici ivi stabiliti, dando atto che ai medesimi compete l'adozione degli atti gestionali di competenza connessi alle fasi dell'entrata e della spesa;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 26.03.2024 con la quale è stato approvato il PIAO – Piano Integrato di attività e organizzazione per gli anni 2024-2025-2026.

Visto il decreto sindacale n. 70 di data 29.01.2024 di nomina da parte del Sindaco dei Responsabili dei Servizi e di delega agli stessi delle funzioni per l'assunzione degli atti di natura gestionale, integrato con il decreto sindacale n. 71 di data 02.04.2024.

Acquisiti i pareri di regolarità tecnico e contabile, espressi, per quanto di competenza, dal Responsabili dei Servizi competenti, ai sensi degli 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;

Dato atto che sul presente provvedimento non sussistono, nei confronti del Responsabile che hanno sottoscritto i pareri né nei confronti del personale che ha preso parte all'istruttoria, cause di astensione

riferibili a situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, di cui al Codice di Comportamento dei dipendenti comunali, nella versione vigente.

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 2024 come di seguito:

zona	Art. di riferimento del PRG	Descrizione zona	Valore
B.1	Art. 36 e 59	INSEDIAMENTI STORICI E ZONE RESIDENZIALI SATURE in caso di ampliamento e/o nuova costruzione	85,00 €
B3	Art.60	B3 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	80,00 €
C1.a	Art.61	C1.a - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE INTENSIVA	80,00 €
C1.b	Art.61	C1.b - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	77,00 €
C1.c	Art.61	C1.c - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	74,00 €
C1.d	Art.61	C1.d - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA	100,00 €
B.1 - H1	Art. 58	AMPLIAMENTO UNA TANTUM EDIFICI ESISTENTI in zone saturate e a verde privato (per la sola Superficie utile netta in ampliamento)	220,00 €
	Art. 73-76	ZONE AGRICOLE (in caso di edificazione)	22,00 €
	Art. 81	AZIENDE AGRICOLE LOCALIZZATE (in caso di edificazione)	25,00 €
H1	Art.62	VERDE PRIVATO (in caso di edificazione per manufatti accessori)	35,00 €
D2.a	Art. 64.1	D2.a - AREA A CAMPEGGIO (Vermongoi)	18,00 €
D2.b	Art. 64.1	D2.b - AREA A CAMPEGGIO (Bissina)	13,00 €
D3	Art. 64.1	D3 - Zona di sosta attrezzata per autocaravan	11,00 €
	Art. 63	ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE	32,00 €
	Art. 65	ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI LOCALI per nuovi interventi	37,00 €
	Art. 65	ZONA PRODUTTIVE ARTIGIANALI LOCALI esistenti	42,00 €
	Art. 66	PARCHEGGIO DEPOSITO E SERVIZI ALLE ATTIVITA' ARTIGIANALI	32,00 €
VP- VA	Art. 91 e 92	VERDE PUBBLICO, DI PROTEZIONE E ATTREZZATO	32,00 €
P	Art. 94 e 95	PARCHEGGI PUBBLICI	43,00 €
Fabbricati classificati F2, 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)			54,00 €

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 2026 nel caso non intervenga alcuna diversa deliberazione.
5. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, 4° comma, del Codice degli Enti Locali (C.E.L.) approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, stante l'urgenza di adeguare i valori IMIS per l'inoltro dell'informativa dovuta a seguito della scadenza dell'acconto da versare entro il 17 giugno 2024.
6. 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;
7. 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 Segretario comunale dott. Alessio Garbato
FIRMATO DIGITALMENTE

Il Sindaco F.F. Bugna Alberto
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.