



Comune di Civezzano

PROVINCIA DI TRENTO

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE N. 153 DEL 23.12.2022

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'ATTIVITA' DELL'UFFICIO TRIBUTI A VALERE DAL PERIODO D'IMPOSTA 2023.

L'anno **Duemilaventidue**, addì **Ventitre**, del mese di **Dicembre**, alle ore **11:30**, a seguito di regolari avvisi recapitati a termine di legge si è riunita la Giunta Comunale, in sala Giunta, con l'intervento dei signori: :

Componente	Qualifica	Presenza
FORTAREL KATIA	SINDACO	Presente
PUEL DIEGO	VICESINDACO	Presente
FACCHINELLI MATTIA	ASSESSORE	Presente
BANALI ELISA	ASSESSORE	Presente
SIMONELLI COSTANTINO	ASSESSORE	Presente
ZAMPEDRI GIANNI	ASSESSORE	Presente

Presenti: n. 6

Assenti: n. 0

Partecipa e verbalizza il **VICE SEGRETARIO COMUNALE**, Dott.sa **RIZZI MARTINA**.

Il **Fortarel Katia**, in qualità di **SINDACO**, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a deliberare sull'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 a valere 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 (IMIS) 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 determinare 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 parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente;

Con deliberazione consiliare n. 2 dd. 31/01/2022 è stato da ultimo approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, entrato in vigore dall'01/01/2022. Sulla materia in questione, l'art. 3 del Regolamento stabilisce che la Giunta comunale fissi i valori ed i parametri per le aree fabbricabili da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento e che la deliberazione venga periodicamente aggiornata, comunque ogni tre anni;

Con deliberazione n. 168/2017, la Giunta comunale ha approvato, ai fini dell'attività di accertamento IM.I.S. una relazione illustrativa dei valori e parametri delle aree edificabili con decorrenza dall'anno d'imposta 2018;

In attuazione alle disposizioni regolamentari, si rende necessario sottoporre alla Giunta comunale una nuova analisi dell'andamento del mercato al fine di aggiornare i valori individuati nella relazione del 2017 approvati dalla Giunta comunale nella delibera sopraindicata;

Presa visione, a tal fine, del documento di data 22/12/2022 predisposto congiuntamente (ciascuno per la propria parte di competenza) dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, allegato (A) alla presente deliberazione, di cui ne costituisce parte integrante e sostanziale, nel quale, in base ai criteri di cui alla normativa ed alle disposizioni regolamentari sopra citate, vengono fissati i valori venali (non variati rispetto a quanto stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. 168/2017) in comune commercio riferiti alle aree edificabili, ripartiti per zone territoriali e per destinazione urbanistica, nonché i nuovi parametri e 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;

Valutare 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 ridurre al minimo la possibilità di errore e contenzioso;

Valutato quindi opportuno far proprio il documento in parola (allegato A), e, approvandolo formalmente considerarlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere dal periodo d'imposta 2023;

Visto il vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, approvato da ultimo con deliberazione consiliare n. 2 dd. 31/01/2022;

Dato atto della competenza della Giunta comunale, ai sensi dell'articolo 53 del codice degli enti locali della Regione Autonoma T-AA approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.;

Acquisito il parere favorevole sulla regolarità tecnico-amministrativa da parte del responsabile del Servizio Finanziario, Tributi e Commercio, ai sensi dell'art. 185 del codice degli enti locali della Regione Autonoma T-AA approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2;

Acquisito il parere favorevole sulla regolarità contabile da parte del responsabile del Servizio Finanziario, Tributi e Commercio, ai sensi dell'art. 185 del codice degli enti locali della Regione Autonoma T-AA approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2;

ad unanimità di voti favorevoli e palesi,

DELIBERA

- 1) di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento dd. 22/12/2022 predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, allegato (A) alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante e sostanziale quale strumento attuativo dell'art. 6 c. 6 della L.P. 14/2014 e dell'art. 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS dal periodo d'imposta 2023;
- 2) di adottare il documento (allegato A) 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 dal periodo d'imposta 2023 per le finalità di (accertamento, precompilati) individuate in premessa;
- 3) di dichiarare la presente deliberazione, a seguito di apposita votazione unanime favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4, del codice degli enti locali della Regione Autonoma T-AA approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2;
- 4) di dare opportuna pubblicità ed informazione della presente anche sul sito istituzionale;
- 5) di comunicare la presente deliberazione ai capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'albo web del Comune di Civezzano www.comunecivezzano.eu.

Si rammenta ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.P. 23/92 che contro il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:

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;

Ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento, da parte di chi vi abbia interesse, entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29, all. 1, del d.lgs. n. 104/2010.

I ricorsi 1) e 2) sono alternativi.

Contro il presente provvedimento è altresì possibile proporre opposizione alla Giunta Comunale, entro il periodo di pubblicazione.

Il Segretario comunale accuserà ricevuta dell'opposizione e ne informerà la Giunta nella prima seduta successiva.

Alla presente deliberazione sono uniti:

- Allegato A: relazione tecnica;
- Parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- Parere in ordine alla regolarità contabile;
- Certificazione iter di pubblicazione ed esecutività.

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

La Sindaca
F.to FORTAREL KATIA

Il Vice Segretario Comunale
F.to RIZZI DOTT.SA MARTINA

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).

Il sottoscritto attesta che la presente copia analogica di documento informatico è conforme all'originale.

Civezzano, li **12-11-2024**

Il Vice Segretario Comunale
RIZZI Dott.sa MARTINA

Comune di Civezzano

PROVINCIA DI TRENTO

Verbale di deliberazione della
GIUNTA COMUNALE
N. 153 DEL 23.12.2022

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'ATTIVITA' DELL'UFFICIO TRIBUTI A VALERE DAL PERIODO D'IMPOSTA 2023.

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018, n.2.

Il Vice Segretario Comunale
F.to DOTT.SA RIZZI MARTINA

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).

Allegato A

**SERVIZIO FINANZIARIO, TRIBUTI E COMMERCIO E SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E
URBANISTICA**

COMUNE DI CIVEZZANO

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

L'art. 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), stabilisce che la Giunta Comunale deve 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 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.

Negli anni di applicazione dell'I.M.I.S. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree fabbricabili sono stati determinati a più riprese dalla Giunta Comunale e da ultimo con la deliberazione n. 168 dd. 22/12/2017.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni 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 dalla Giunta Comunale, con la 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, predisposte congiuntamente dai due Servizi firmatari della presente relazione ciascuno per la propria sfera di competenza.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri proposti (sulla scorta della relazione allegata alla suddetta deliberazione di Giunta) riguardano i periodi di imposta IM.I.S. dal 2023.

In merito al presente provvedimento vengono fornite le seguenti valutazioni tecniche:

1. Valori di riferimento aree edificabili: rispetto a quanto stabilito con delibera della Giunta Comunale 168 dd. 22/12/2017 si evidenzia che dalle indagini di mercato condotte a livello locale costruite attraverso contratti di compravendita, donazioni e successioni, provvedimenti comunali di compravendita, stima asseverata o simili relativi ad aree edificabili, provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità di aree edificabili e altre fonti, si ritengono i valori già stabiliti con la citata delibera 168/2017, coerenti con i valori di mercato attuali e pertanto gli stessi verranno mantenuti come base di riferimento per l'attribuzione del valore alle singole aree secondo la specifica destinazione urbanistica individuate dal vigente piano regolatore.
2. Criteri e parametri di personalizzazione: rispetto a quanto già in vigore i criteri e i parametri di personalizzazione vengono specificati e razionalizzati al fine di consentire una più adeguata individuazione degli stessi. Nel particolare:
 - a) La riduzione per la presenza di linee elettriche aeree ed interrate e metanodotti viene ulteriormente specificata facendo riferimento a reti elettriche ad alta tensione e condutture di metano con pressione superiore a 22 millibar;

- b) La graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG viene circoscritta al periodo intercorrente tra la prima e la seconda adozione;
- c) Viene eliminata la riduzione per particelle di superficie inferiore o uguale a 100 mq non contigue ad aree e fabbricati di proprietà di uno stesso soggetto e al contempo si prevede la riduzione per particelle di superficie uguale o inferiore a 200 mq contigue o non contigue a fabbricati di proprietà di uno stesso soggetto;
- d) Viene specificato che la presenza sul territorio di servitù stradali riguarda esclusivamente servitù di pubblico passaggio iscritte al libro fondiario;
- e) Viene prevista una riduzione rispetto alle aree che siano di dimensioni inferiori al lotto minimo con la specifica che per le aree contigue la superficie da considerare è determinata dalla somma delle superfici delle singole aree;
- f) Viene previsto che la riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie, e comunque la somma non potrà eccedere il 60% fatta eccezione per la riduzione di cui al punto 5 dell'allegato A per la quale il limite massimo corrisponde alla riduzione massima;

In allegato si evidenzia la proposta contenuta, in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati, nei prospetti con i valori e i criteri e parametri per le finalità parimenti sopra evidenziate a presupposto della presente relazione.

Civezzano, li 22/12/2022

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS

Rag. Oss Roberto

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E
URBANISTICA

Ing. Nicolini Stefano

DESTINAZIONE URBANISTICA	CIVEZZANO - ORZANO -	RIMANENTE TERRITORIO
RESIDENZIALE - INDICE FABBRICABILITA' B1 - C1	€330,00	€215,00
RESIDENZIALE - INDICE FABBRICABILITA' B2 - C2	€297,00	€194,00
RESIDENZIALE - INDICE FABBRICABILITA' B3 - C3	€264,00	€172,00
RESIDENZIALE - INDICE FABBRICABILITA' B4 - C4	€231,00	€151,00
RESIDENZIALE - AREE SATURE INDICE FABBRICABILITA' B1 - C1	€6,50	€4,50
RESIDENZIALE - AREE SATURE INDICE FABBRICABILITA' B2 - C2	€6,00	€4,00
RESIDENZIALE - AREE SATURE INDICE FABBRICABILITA' B3 - C3	€5,00	€3,50
RESIDENZIALE - AREE SATURE INDICE FABBRICABILITA' B4 - C4	€4,50	€3,00
FABBRICATI RESIDENZIALI/COMMERCIALI IN RISTRUTTURAZIONE (ART.6 c.3)	€600,00	€390,00
AREE FABBRICATI RESIDENZIALI / COMMERCIALI F3/F4/F2 (ART.6 c.3)	€600,00	€390,00
AREE RESIDENZIALI/COMMERCIALI DURANTE LAVORI DI EDIFICAZIONE (ART.6 c.3)	€600,00	€390,00
ALBERGHIERE/ COMMERCIALE/SERVIZI	€330,00	€215,00
PRODUTTIVE (artigianali e industriali) - ART 23 PRG	€115,00	€115,00
PRODUTTIVE (artigianali e industriali) - ART 22 e 32 PRG	€92,00	€92,00
FABBRICATI PRODUTTIVI F3/F4/F2 (ART.6 c.3)	€200,00	€200,00
AREE PRODUTTIVE DURANTE LAVORI DI EDIFICAZIONE/RISTRUTTURAZIONE (ART.6 c.3)	€200,00	€200,00
FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE IN ZONA AGRICOLA (ART.6 c.3)	€200,00	€200,00
AREE FABBRICATI F3/F4 IN ZONA AGRICOLA (ART.6 c.3)	€200,00	€200,00
AREE DURANTE LAVORI DI EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA(ART.6 c.3)	€200,00	€200,00
AREE DESTINATE AD ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'	€50,00	€50,00

CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI

Descrizione	Riduzione minima	Riduzione massima
1. Presenza di elettrodotto ad “alta tensione”	10%	30%
2. Presenza di metanodotto con pressione superiore ai 22 millibar o altra infrastruttura ad esso collegata	10%	30%
3. Graduazione del valore nelle fasi di approvazione del PRG periodo intercorrente tra prima adozione e seconda adozione	50%	50%
4. Necessità comprovata da apposita relazione a cura di un tecnico abilitato, di particolari lavori di adattamento del suolo, particolare conformazione del suolo	10%	20%
5. Superficie della particella inferiore o uguale a mq. 200, escluso il caso di lottizzazione o strumento analogo, contigua o non contigua a fabbricati di proprietà dello stesso soggetto passivo in caso di più aree si prende in considerazione la loro somma	30%	80%
6. Presenza di servitù di pubblico passaggio iscritte al libro fondiario	5%	20%
7. Parziale vincolo cimiteriale	5%	30%
8. Superficie inferiore al lotto minimo: per le aree contigue la superficie da considerare è data dalla somma delle superfici delle singole aree	40%	40%
9. Aree con vincolo di lottizzazione o altro vincolo analogo	10%	30%

La riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie e comunque la somma non potrà eccedere il 60% fatta eccezione per la riduzione prevista al punto 5 per la quale il limite massimo è l'80%. La scelta tra minimo e massimo (o valore intermedio) è rimessa alla valutazione del Funzionario responsabile IMIS con criterio di equità rispetto a situazioni analoghe.

Nel caso di pp.ff. e ped con fabbricato accatastato, adiacenti, di proprietà di uno stesso soggetto, si considera area satura, la superficie la cui potenzialità edificatoria sia stata utilizzata per la costruzione dell'edificio stesso. L'eventuale area rimanente è da considerarsi area edificabile a tutti gli effetti ed è soggetta ad IMIS con i valori ed eventuali parametri di riduzione desunti dalla presente tabella, in riferimento alla destinazione urbanistica e territoriale dell'area stessa. In mancanza di comunicazione, presentata da parte del contribuente, che illustri il calcolo delle superfici sature, tutta l'area sarà considerata edificabile e soggetta ad IMIS con i valori desunti dalla presente tabella, in riferimento alla destinazione urbanistica dell'area stessa.