



VERBALE DI DELIBERAZIONE N° 72

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 dal 1^ gennaio 2023.
-----------------	---

L'anno **duemilaventitre**, addì **sedici** del mese di **maggio** alle ore **18:30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta comunale, le, composta dai signori:

		ASSENTI
SANDRI CLELIA	Sindaco	<input type="checkbox"/>
ZIGLIO ALESSANDRO	Vice Sindaco	<input type="checkbox"/>
DEGASPERI MARIANO	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>
FILIPPI VIGILIO	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>
PEDRONI GABRIELLA	Assessore	<input type="checkbox"/>
RECCHIA ANDREA	Assessore	<input type="checkbox"/>

Assiste il segretario comunale signor: **dott.ssa Annamaria Quaglia**.

Riconosciuto legale in numero degli intervenuti, la signora **Sandri Clelia**, 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 dal 1^ gennaio 2023.

Si prende atto della proposta di deliberazione relativa all'oggetto, corredata dai pareri favorevoli, senza osservazioni, di regolarità tecnico amministrativa e contabile di cui agli artt. 185 e 187 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma TAA, LR 3.05.2018 n. 2, resi dai responsabili delle strutture competenti dell'istruttoria e depositati agli atti.

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 la 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.

Considerato che il vigente regolamento per l'applicazione dell'IMIS, approvato con deliberazione consiliare n. 8 dd. 16.03.2015 e ss.mm., all'art. 3, comma 1, individua nella Giunta comunale l'organo competente ad approvare i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili.

Ricordato che con LR n. 13 dd 19.10.2016 il Consiglio della Regione Autonoma Trentino Alto Adige ha istituito la fusione del Comune di Faedo per aggregazione al Comune di San Michele all'Adige con decorrenza 1 gennaio 2020 e che, non avendo ad oggi il comune di San Michele all'Adige approvato il Piano regolatore generale interessante l'intero nuovo territorio comunale, la disciplina urbanistica è regolamentata per ciascun territorio precedente alla fusione.

Richiamate le seguenti deliberazioni approvative dei valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili vigenti ad oggi:

- deliberazione giuntale n. 13 dd. 30.01.2018, esecutiva, del Comune di San Michele all'Adige per le aree ricadenti nel territorio catastale di Grumo (170) e San Michele all'Adige (333);
- deliberazione giuntale n. 97 dd. 13.11.2018, esecutiva, del Comune di Faedo per le aree ricadenti nel territorio catastale di Faedo (143).

Ritenuto di approvare i valori delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice con effetto dal 1^ gennaio 2023.

Preso visione a tale fine della relazione in atti sub prot. ID480300220 dd. 10.05.2023 predisposto congiuntamente (ciascuno per la propria parte di competenza) dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Urbanistica - Edilizia privata, nella quale, 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.

Valutato quindi opportuno di far proprio il documento in parola, e di considerarlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS, per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere dall'anno d'imposta 2023.

Visto il bilancio di previsione 2023-2025, esercizio finanziario 2023, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 01 dd. 08.02.2023, esecutiva.

Accertata la propria competenza in merito all'adozione del presente provvedimento ai sensi del D.Lgs. n. 267 dd 18.08.2000 e richiamato in proposito il PEG del Comune per l'anno 2023, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 11 dd 8.02.2023, esecutiva, e sm.

Vista la proposta di deliberazione in atti;

Visti:

- la L.P. 30 dicembre 2014, n. 14 istitutiva dell'imposta immobiliare semplice in sigla IM.I.S.
- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige, LR 3.05.2018 n. 2;
- la L.P. 15 novembre 1993, n. 36 "Norme in materia di finanza locale" ed in particolare l'art. 9/bis che detta disposizioni per l'assunzione dei provvedimenti in materia tributaria e tariffaria;
- il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 che approva il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

Visto il vigente Statuto comunale.

Acquisiti i seguenti pareri:

"Effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2, parere favorevole in ordine ai riflessi della medesima sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Firmato digitalmente: la Responsabile dell'Ufficio Tributi – Sofia Roncador"

"Effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2, parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima, attestando altresì la copertura finanziaria della spesa.

Firmato digitalmente: la Responsabile del Servizio Finanziario – Dania Pancher"

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

d e l i b e r a

1. Di fare proprio approvandola, per i motivi espressi in premessa, la relazione in atti sub prot. ID480300220 dd. 10.05.2023 predisposta congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, 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, quale guida operativa per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IMIS dovuta per aree edificabili.
2. Di approvare la tabella dei valori delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice come di seguito, con effetto dal 1^ gennaio 2023:

COMUNE CATASTALE DI SAN MICHELE ALL'ADIGE E COMUNE CATASTALE DI GRUMO

VALORI AREE EDIFICABILI IM.I.S. DAL 2023	
DESTINAZIONE URBANISTICA	Valore unitario a mq
Residenziale 1 - CONSOLIDATE/SATURE	€ 100,00
Residenziale 2 - COMPLETAMENTO "B0"	€ 250,00
Residenziale 3 - COMPLETAMENTO "B1"	€ 300,00
Residenziale 4 - COMPLETAMENTO "B2"	€ 270,00
Residenziale 5 - ESPANSIONE "C1"	€ 200,00
Residenziale 6 - ESPANSIONE "C2" soggetta a piano attuativo PA01	€ 250,00

Fabbricati in ristrutturazione	€ 200,00
Aree Fabbricabili F2, F3 e F4	€ 250,00
Alberghiere	€ 260,00
Produttive di interesse locale "L"	€ 220,00
Aree destinate ad espropriazione per pubblica utilità	€ 90,00
Commerciali e commerciale a livello sovracomunale	€ 250,00

CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI	% RIDUZIONE MINIMA	% RIDUZIONE MASSIMA
Presenza di linee elettriche aeree	10%	20%
Presenza di linee elettriche interrato	20%	30%
Presenza di metanodotto o altra infrastruttura di servizi pubblici	10%	20%
Carenza di infrastrutture pubbliche (urbanizzazione parziale)	10%	25%
Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica)	25%	25%
Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza privata)	5%	10%
Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante)	30%	70%
Indici di edificabilità inferiori a 2	5%	10%
Necessità lavori adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area o fasce di rispetto su lotti limitrofi (edifici)	10%	20%
Superficie della particella inferiore al lotto minimo (escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo)	60%	60%
Presenza sul terreno di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario	5%	10%
Presenza sul terreno di servitù ferroviarie	20%	20%
Rischio idrogeologico e franoso (non assoluto)	70%	90%
Parziale vincolo cimiteriale	25%	30%
Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)	10%	20%

COMUNE CATASTALE DI FAEDO

VALORI AREE EDIFICABILI IM.I.S. DAL 2023	
DESTINAZIONE URBANISTICA	Valore unitario a mq.
Aree residenziali "B" di completamento Loc. Pineta	€ 204,00
Aree residenziali "C" di nuova espansione Loc. Pineta	€ 163,00
Aree residenziali "B" di completamento Paese (Loc Stefenbrunn e Loc. Molini)	€ 246,00
Aree residenziali "C" di nuova espansione Paese (Loc Stefenbrunn, Loc. Molini e Palai Bassi)	€ 197,00
Aree residenziali "B" di completamento in Loc. Cadino	€ 228,00
Aree residenziali "C" di nuova espansione con obbligo di lottizzazione in Loc. Palai (fino all'approvazione del piano attuativo)	€ 177,00
Aree residenziali "C" di nuova espansione con obbligo di lottizzazione Paese (fino all'approvazione del piano attuativo)	€ 177,00
Aree residenziali "B" di completamento Loc. Coveli	€ 266,00
Aree residenziali "B" di completamento Loc. Masi Canazzi	€ 221,00
Aree per attività alberghiera Loc. Pineta	€ 120,00
Aree per attività alberghiera Loc. Masetto	€ 260,00
Aree produttive di livello locale Paese	€ 110,00
Aree produttive di livello locale Molini	€ 110,00
Aree produttive di livello locale Cadino	€ 110,00
Aree produttive di livello locale Masetto	€ 91,50
Area per insediamento di impianto di digestione anaerobica della frazione organica dei rifiuti urbani	€ 90,00
Fabbricati in ristrutturazione	€ 200,00
Aree Fabbricabili F2, F3 e F4	€ 200,00

CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI	% di riduzione del valore
<u>Tipologia di aggravio:</u>	
Servitù di elettrodotto aereo su tutta la superficie	100%
Servitù di elettrodotto aereo per: linea 132 Kv 10 m. per la lunghezza; linea 220 Kv 18 m. per la lunghezza; linea 380 Kv 28 m. per la lunghezza;	30%
Servitù di elettrodotto interrato: 3m per la lunghezza	20%
Servitù di fognatura (collettore): 3m per la lunghezza	20%
Altre servitù prediali pubbliche	20%
<u>Carta di sintesi della pericolosità</u>	
Aree P4 con pericolosità elevata	100%
Aree P3 con pericolosità media	30%
Aree P2 con pericolosità bassa	0%
Aree APP con penalità da approfondire	10%
Aree PRV con penalità residua da valanga	50%
Aree P1 con penalità trascurabili o assenti	0%
<u>Carta delle risorse idriche</u>	
Aree a rischio - area di tutela assoluta di pozzi e sorgenti	100%
Aree a rischio - area di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti	20%
Aree a rischio - area di protezione idrogeologica	10%

3. Di dare atto che la presente deliberazione, diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione ai sensi dell'art. 183, comma 3, del Codice degli Enti locali della Regione autonoma TAA, LR 3.05.2018 n. 2.
4. Di comunicare, contestualmente all'affissione all'albo, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi del comma 2 dell'art. 183, del Codice degli Enti locali della Regione autonoma TAA, LR 3.05.2018 n. 2.

5. Di dare evidenza, ai sensi dell'articolo 4, co. 4, della LP 30.11.1992 n. 23 che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
- a) opposizione alla Giunta comunale da parte di ogni cittadino, entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma TAA, LR 3.05.2018 n. 2;
 - b) ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale da parte di chi vi abbia interesse entro 60 giorni ai sensi degli artt. 5 e 29 del D.Lgs. 02 luglio 2010 n. 104. (*)
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse per i motivi di legittimità, entro 120 giorni ai sensi dell'art. 8 del DPR 24.11.1971 n. 1199; (*)
- (*) i ricorsi b) e c) sono alternativi.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la deliberazione in oggetto;

Ravvisata l'urgenza di dar corso ai successivi adempimenti previsti dalla legge;

Visto l'art. 183, co. 4, del Codice degli Enti locali della Regione autonoma TAA, LR 3.05.2018 n. 2.

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

d e l i b e r a

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Deliberazione di Giunta comunale n. 72 dd 16.05.2023

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Avv. Clelia Sandri
(firma digitale)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Annamaria Quaglia
(firma digitale)

Relazione di Pubblicazione

Ai sensi dell'articolo 183, comma 4, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, la presente deliberazione, dichiarata immediatamente eseguibile, è pubblicata all'albo comunale, pena decadenza, entro cinque giorni dalla sua adozione per dieci giorni consecutivi, a partire dal **16.05.2023**.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Annamaria Quaglia
(firma digitale)

Certificato di esecutività

Vedi certificato di fine pubblicazione allegato.