



COMUNE DI ALDENO
PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 036/2022
della Giunta comunale

OGGETTO: IM.I.S. anno 2022 - Determinazione del valore delle aree edificabili ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.). – Immediata eseguibilità.

L'anno **duemilaventidue** addi **ventisette** del mese **aprile** alle ore **9:00** presso la sala consiliare del comune di Aldeno, in conformità alle norme anti Covid 19, a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta comunale con i signori:

| | PRES. | ASS. |
|-----------------------------------|-------|------|
| Cramerotti Alida – Sindaco | X | |
| Beozzo Oscar | X | |
| Coser Giulia | X | |
| Ferrari Luciano | X | |
| Giovannini Maria Chiara | X | |

Partecipa e verbalizza il Segretario comunale dott. Paolo Chiarenza.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, si dà atto della regolarità della seduta.

Assume la presidenza il Sindaco Alida Cramerotti.

* * * * *

Il relatore comunica la proposta di deliberazione elaborata dai competenti uffici a seguito di regolare istruttoria:

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 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.
- ✓ Con Deliberazione Consiliare n. 3 dd. 20.03.2015 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il Regolamento per l'applicazione dell'IM.I.S.
- ✓ Successivamente il Regolamento per la disciplina dell'IM.I.S. è stato modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 dd. 10.04.2018 e n. 4 dd. 11.04.2022.

Il Regolamento prevede, all'art. 3 comma 1, l'intervento della Giunta Comunale nella determinazione dei valori delle aree edificabili ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento.

L'art. 6, comma 1 della Legge Provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 precisa che per area fabbricabile si intende: *“l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per scopo edificatorio s'intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale. <omissis>”*.

Per i fabbricati la base imponibile è il valore determinato in relazione alla rendita catastale, quindi a dati certi, per le aree fabbricabili, invece, ai sensi del comma 4, del medesimo art. 6: *“La base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino al verificarsi del presupposto d'imposta relativo al fabbricato stesso, ai sensi dell'articolo 5, comma 1. Il valore dell'area è quello in commercio al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta, salvo quanto disposto dai commi 5 e 6, tenuto conto dei criteri e dei parametri stabiliti dall'articolo 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992. <omissis>”*.

Da sottolineare, peraltro, che la stessa Legge Provinciale prescrive che: *“In deroga a quanto stabilito dai commi 4 e 6, e comunque senza efficacia retroattiva, il valore dell'area edificabile è fissato nel valore dichiarato dal contribuente - come eventualmente accertato in via definitiva dall'Agenzia delle Entrate - in sede di dichiarazione a fini fiscali relativa a tributi erariali comunque denominati, oppure in sede di dichiarazioni preliminari fiscalmente rilevanti finalizzate alla sottoscrizione di atti fra vivi o mortis causa. Questo valore si applica per tre periodi d'imposta successivi a quello iniziale; trascorsi questi periodi il contribuente può avvalersi della facoltà di presentare una nuova comunicazione, corredata da documenti probatori idonei a provare la modifica del valore’ (art. 6, comma 5).*

Evidenziato che, ai sensi dell'art. 3 del vigente Regolamento IM.I.S.;

- ✓ La deliberazione di fissazione dei valori e parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento inerente la casistica delle aree edificabili viene periodicamente aggiornata e trova applicazione per il periodo d'imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e per tutti i periodi d'imposta successivi fino all'aggiornamento.
- ✓ Il termine per l'adozione della delibera è fissato al **30 aprile** di ogni anno d'imposta.

Evidenziato che l'articolo 5 della L.P. n. 22/2021 ha modificato la formulazione dell'art. 6 co. 3 lett. a) della L.P. n. 14/2014, introducendo la categoria catastale F2 tra le fattispecie imponibili di fabbricati assimilati ad area edificabile ai fini dell'applicazione dell'imposta, aggiungendola alle previgenti tipologie F3 e F4 già assimilate ad area edificabile fin dal 2015.

Richiamata inoltre la nota della P.A.T. Servizio Autonomie Locali, acquisita al prot. dell'Ente n. 1095 dd. 08.02.2022, con la quale si forniva l'interpretazione per alcune fattispecie particolari per la neo categoria catastale imponibile F2.

Per l'anno d'imposta **2022**, in esecuzione delle norme regolamentari e delle novità normative citate, ritenuto pertanto di intervenire sulla tabella "Valori Aree Edificabili IMIS" (allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale) come segue:

- ✓ Inserimento della nuova fattispecie imponibile F2 all'interno della tabella riportante i valori di riferimento per le aree edificabili assimilate;
- ✓ Previsione di apposita riduzione di valore applicabile alla casistica contemplata nel PRG relativa alla ricostruzione su ruderi;
- ✓ Mantenere, in considerazione del protrarsi della crisi economica e finanziaria del paese che, inevitabilmente, ha portato alla stagnazione del mercato immobiliare, i valori medi generali già previsti per l'anno d'imposta **2015**;
- ✓ Confermare i parametri allo scopo di coniugare in modo sufficientemente semplice la necessità di applicazione dei valori di mercato con quella di riuscire a valutare, caso per caso, le situazioni particolari.

Per quanto sopra premesso e rilevato:

LA GIUNTA COMUNALE

- Preso atto della proposta di deliberazione relativa all'oggetto, corredata dal parere di regolarità tecnica, ai sensi ai sensi degli artt. 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Trentino Alto Adige, reso dal Segretario Comunale, così come da "allegato A" alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
- Udita e condivisa la relazione;
- Appurato che i valori determinati hanno effetto per l'anno di imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi.
- Sentita la discussione di cui nel processo verbale di seduta;
- Richiamato il Codice Enti Locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018 n. 2
- Vista la Legge Provinciale 15 novembre 1993 n. 36;
- Vista la Legge Provinciale 30 dicembre 2014 n. 14;
- Visto il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto lo Statuto comunale;
- Visto il vigente Regolamento Comunale in materia di IM.I.S.;

Giudicata la proposta meritevole di accoglimento;

Con voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano, separatamente con riguardo all'immediata eseguibilità da conferire alla presente, allo scopo di consentire la celere definizione di ogni aspetto e consentire una tempestiva azione amministrativa senza pregiudizi causati dal decorrere del tempo,

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione relativa all'oggetto

1. di determinare, per quanto espresso in premessa, al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi, i valori medi delle aree edificabili site nel Comune di Aldeno come da allegato n. 1, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che i parametri, rappresentati nel citato allegato 1, costituiscono un criterio di riduzione dei valori standard, affidato al Funzionario responsabile per la quantificazione effettiva tra il minimo ed il massimo;
3. di evidenziare che la riduzione prevista nei casi di lottizzazione e dei piani attuativi a fini generali, ha valenza fino al trasferimento delle aree all'Ente pubblico della quota di superficie prevista ai fini della perequazione: da quel momento, quindi, l'imposta verrà calcolata senza l'applicazione dell'agevolazione;
4. di precisare, in ossequio all'art. 3 comma 2, del Regolamento comunale in materia, che 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 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 L.P. n. 14/2014;
5. di sottolineare che i valori determinati con il presente provvedimento si applicano solo ai fini dell'accertamento e non si dà luogo al rimborso di quanto autonomamente versato dai contribuenti in sede di autotassazione in corrispondenza di valori venali dichiarati in maniera superiore;
6. di rimarcare che detti valori hanno decorrenza per l'anno d'imposta **2022**, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi;
7. di provvedere a trasmettere copia della presente alla P.A.T. Servizio Autonomie Locali;
8. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con votazione distinta ed unanime resa per alzata di mano, ai sensi dell'art. 183 comma 4 del Codice degli Enti Locali della Regione Trentino Alto Adige, approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018 n. 2, allo scopo di consentire la celere definizione di ogni aspetto e consentire una tempestiva azione amministrativa senza pregiudizi causati dal decorrere del tempo;
9. *di dare evidenza ai sensi dell'art. 4 della L.P. n. 23/1992 che avverso la presente deliberazione sono ammessi:*
 - *opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. n. 2/2018;**ed, ai sensi della Legge n. 241/1990 e ss.mm. e della L.P. n. 23/1992 e s.m. alternativamente:*
 - *ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 1199/1971;*
 - *ricorso giurisdizionale al Tribunale di Giustizia Amministrativa entro 60 giorni ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 104/2010.*



COMUNE DI ALDENO

VALORI AREE EDIFICABILI IMIS 2022

| DESTINAZIONE URBANISTICA | Zona Territoriale |
|--|-------------------|
| RESIDENZIALE - COMPLETAMENTO | € 340,00 |
| RESIDENZIALE - ESPANSIONE | € 340,00 |
| AREE FABBRICATI F2/F3/F4 | € 340,00 |
| PRODUTTIVE (commerciali, artigianali e industriali) | € 160,00 |

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE | Riduzione del 20% |
| RICOSTRUZIONE SU RUDERI | Riduzione del 20% |
| ZONE DI URBANIZZAZIONE PAG 1 E PAG 2 | Riduzione del 32% |

CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI

| DESCRIZIONE | % RIDUZIONE MINIMA | % RIDUZIONE MASSIMA |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Necessità di lavori di adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area o fasce di rispetto su lotti limitrofi (edifici) | 5% | 30% |
| Presenza di linee elettriche aeree | 5% | 20% |
| Presenza di linee elettriche interrato | 5% | 30% |
| Presenza di metanodotto o altra infrastruttura di servizi pubblici | 5% | 30% |
| Presenza sul terreno di servitù di vario genere, comprese le servitù ad uso pubblico, iscritte al Libro Fondiario | 5% | 30% |
| Servitù stradali e/o cimiteriali | 5% | 30% |
| Superficie della particella inferiore al lotto minimo (<i>escluse le ristrutturazioni in genere e le aree ricadenti nelle zone di urbanizzazione PAG 1 e PAG 2</i>). Valore considerato nullo, per marginalità, qualora l'area non raggiunga la superficie di mq 90,00. | 10% | 70% |
| Altri vincoli urbanistici o carenze di vario genere (da verificare nei singoli casi, anche mediante perizia asseverata di parte e validata dall'Ufficio tecnico comunale) | 5% | 30% |

NB: la riduzione del valore non è cumulabile per le singole fattispecie e 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 ma diverse.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, acquisiti gli elementi di giudizio, valutati gli aspetti sostanziali dai quali possono discendere riflessi diretti ed indiretti sulla gestione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, di seguito indicati, e vista la normativa vigente in materia, attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e della relativa istruttoria, si esprime **parere favorevole** relativamente alla regolarità tecnica dell'atto, come richiesto dagli articoli 185 e 187 del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto-Adige approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018 n. 2.

a) *riflessi diretti:*

✓ non sussistenti.

b) *riflessi indiretti:*

✓ non sussistenti.

Addì, 27 aprile 2022



IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Paolo Chiarenza

Letto, approvato e sottoscritto.

LA SINDACA
dott.ssa Alida Cramerotti



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Paolo Chiarenza

ITER DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è stata adottata ai sensi dell'art. 183 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2 **ed è dichiarata immediatamente eseguibile.**

Il presente verbale di deliberazione è in pubblicazione all'albo telematico <http://albotelematico.tn.it/bacheca/aldeno> **dal giorno sotto riportato per dieci giorni consecutivi**, diventando pertanto esecutiva il giorno successivo alla scadenza del termine di pubblicazione.

Contestualmente all'affissione all'albo la presente deliberazione viene comunicata ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 183, comma 2, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2.

Addì, 02 maggio 2022



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Paolo Chiarenza