



**COMUNE DI ALDENO**  
PROVINCIA DI TRENTO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 50/2024**  
della Giunta comunale

**OGGETTO: IM.I.S. anno 2024 - 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 **duemilaventiquattro** addì **trenta** del mese di **aprile** alle ore **14.00** in presenza presso la sala Giunta del comune di Aldeno, a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta comunale con i signori:

	ASS.
<b>Cramerotti Alida</b> – Sindaco	<input type="checkbox"/>
<b>Bezzo Oscar</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Coser Giulia</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Giovannini Maria Chiara</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Ferrari Luciano</b>	<input type="checkbox"/>

Partecipa e verbalizza in presenza il Segretario comunale dott. Paolo Chiarenza.

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

Assume la presidenza la Sindaca dott.ssa 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, n. 4 dd. 11.04.2022 e nr. 2 dd. 27.02.2023.

Il Regolamento prevede, all'art. 3 comma 1, la competenza 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.

Richiamata la delibera di Giunta n. 36 dd. 27.04.2022 con cui sono stati confermati i valori delle aree fabbricabili già deliberati nel corso del 2018, ad eccezione della previsione del valore della categoria catastale F2, che è stata inserita nella fattispecie assimilata ad area edificabile dall'articolo 5 della L.P. 22/2021 che ha modificato la formulazione dell'articolo 6 comma 3 lett. a) della L.P. 14/2014.

Considerato opportuno integrare i valori approvati con la precedente delibera di Giunta n. 36/2022, con i valori relativi all'area per depositi disciplinata dall'articolo 46 delle Norme di Attuazione del P.R.G., così come proposti con perizia di stima asseverata predisposta dall'ufficio tecnico ed assunta a protocollo comunale n. 1870/6.5 dd. 28.02.2024, che prevede per la predetta area un importo al metro quadrato pari ad € 78,40.

Rilevato inoltre necessario distinguere il valore delle aree produttive, ora genericamente intese come commerciali, artigianali ed industriali ed attualmente determinato in € 160,00/mq, in due distinte categorie: le aree artigianali ed industriali da una parte e le aree commerciali e/o multifunzione dall'altra, in quanto queste ultime risultano avere un valore più alto rispetto alle prime, come viene evidenziato anche dalla perizia di stima asseverata predisposta dall'ufficio tecnico ed assunta a protocollo comunale n. 3958 dd. 30.04.2024. In base a tale perizia, infatti, il valore al metro quadrato delle aree commerciali e/o multifunzione è pari ad € 225,00/mq, mentre rimane invariato il valore delle aree industriali ed artigianali.

Richiamato l'articolo 5 comma 5 del D. Lgs. 504/1992, cui l'articolo 6 comma 4 della L.P. 14/2014 istitutiva dell'IM.I.S. fa esplicito riferimento, si ritiene fondamentale stabilire valori diversi a seconda dei distinti indici di utilizzazione fondiaria previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. per le aree aventi destinazione urbanistica residenziale di completamento e, nello specifico:

CARTIGLIO P.R.G.	Indice utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq	Valore €/mq
Zona B1	0,72	€ 340,00
Zona B2	0,46	€ 280,00
Zona B3	0,52	€ 300,00
Zona B4	0,72	€ 340,00
Zona B5	0,57	€ 320,00

Ritenuto inoltre opportuno introdurre, in considerazione della ravvicinata scadenza dei piani attuativi, una riduzione ad hoc per le cd. "aree bianche", ossia quelle aree ricomprese all'interno di piani di lottizzazione che non sono stati attuati, e che "decadono" dopo un lasso temporale predeterminato da norma di legge o Regolamento (spesso 10 anni): per tali aree gli strumenti urbanistici prevedono di norma una capacità edificatoria residuale estremamente ridotta (0,01/mc per metro quadrato). Dato atto che queste aree continuano ad essere edificabili in senso tributario in quanto risultano ancora dotate di una potenziale capacità edificatoria, e pertanto per esse persiste il presupposto d'imposta così come confermato da consolidata e costante giurisprudenza della Corte di Cassazione, si ritiene doveroso (vista la ridotta potenzialità edificatoria di tali aree rispetto al comune mercato immobiliare) intervenire abbassando il valore dell'area stessa, introducendo una riduzione ad hoc pari al 90% del valore attuale. Tale riduzione si applica nella misura del 90% a prescindere dalla presenza sulle particelle fondiarie in questione di qualsiasi altra situazione soggetta a riduzione.

Considerata inoltre la possibilità che su una medesima area si verifichi la presenza di due o più fattispecie di riduzione, si ritiene opportuno prevedere la possibilità di cumulo per singole fattispecie di riduzione fino ad un massimo dell'80%, permettendo in tal modo al Responsabile IM.I.S. di trattare

in maniera diversa casi simili, ma nello stesso tempo diversi e di far fronte anche a situazioni particolari.

Per l'anno d'imposta **2024**, in esecuzione delle norme regolamentari e delle osservazioni sopra meglio esposte, ritenuto pertanto di intervenire sulla tabella "Valori Aree Edificabili IMIS" (allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale) come segue:

- ✓ Inserimento di valore ad hoc per l'area per depositi disciplinata dall'articolo 46 delle Norme di Attuazione del P.R.G. pari ad € 78,40/mq;
- ✓ Suddivisione del valore delle aree produttive ora genericamente intese in due categorie e nello specifico aree artigianali ed industriali da una parte e aree commerciali e multifunzioni dall'altra con due distinti valori, pari, rispettivamente ad €160,00/mq ed € 225,00/mq;
- ✓ Inserimento di valori diversi a seconda dei distinti indici di utilizzazione fondiaria previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. per le aree aventi destinazione urbanistica residenziale di completamento, come segue:

CARTIGLIO P.R.G.	Indice utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq	Valore €/mq
Zona B1	0,72	€ 340,00
Zona B2	0,46	€ 280,00
Zona B3	0,52	€ 300,00
Zona B4	0,72	€ 340,00
Zona B5	0,57	€ 320,00

- ✓ Inserimento di una riduzione ad hoc pari al 90% del valore per le cd. "aree bianche", come meglio sopra descritte;
- ✓ Previsione della possibilità di cumulo fra le diverse fattispecie di riduzioni, fino ad un abbattimento massimo pari all'80% del valore iniziale;

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,

## **d e l i b e r a**

- di approvare la proposta di deliberazione relativa all'oggetto:

1. di determinare, per quanto meglio 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 **2024**, e 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.*

## PARERE DI REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

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 artt. 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n.2 e ss.mm.

- a) *riflessi diretti*:- non previsti
- b) *riflessi indiretti*: - non previsti



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Paolo Chiarenza

Addì, 30.04.2024

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 L.R. 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 sottoriportato 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 L.R. 3 maggio 2018, n. 2.



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Paolo Chiarenza

Addì, 02 maggio 2024