



COMUNE DI SEGONZANO

Provincia di Trento

VERBALE DI DELIBERAZIONE n. 57

della Giunta comunale

OGGETTO: IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.). DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI PER PREVENIRE L'INSORGENZA DEL CONTENZIOSO E DEI PARAMETRI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE SINGOLE POSIZIONI IN SEDE DI ACCERTAMENTO.

L'anno duemilasedici addì ventiquattro del mese di maggio alle ore 16.00 nella sala riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

		Assenti	
		Giust.	Ingiust.
Villaci dott. Pierangelo	Sindaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andreatta Franco	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dallagiacoma Martina	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mattevi Nicoletta	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rossi Maria	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Assiste il Segretario comunale, dott. Lazzarotto Roberto.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor VILLACI dott. PIERANGELO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato

OGGETTO: IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.). DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI PER PREVENIRE L'INSORGENZA DEL CONTENZIOSO E DEI PARAMETRI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE SINGOLE POSIZIONI IN SEDE DI ACCERTAMENTO.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Legge provinciale n. 14 del 30 dicembre 2014 ha istituito il tributo denominato Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.), il quale, nel territorio della Provincia Autonoma di Trento, sostituisce le previgenti IMU e TASI. L'art. 6, comma 6, della citata legge prevede che il Comune..."deve determinare per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili";
- con deliberazione n. 4 del Consiglio comunale dd. 23.03.2016 è stato approvato il Regolamento comunale modificato disciplinante il nuovo tributo, il quale, all'art. 3, prevede l'adozione della presente deliberazione da parte della Giunta comunale, stabilendo i criteri cui la stessa deve attenersi:

"Art. 3 Aree edificabili

1. Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso la Giunta Comunale fissa, ai sensi dell'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento. La deliberazione 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.

2. Ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.P. n. 14 del 2014 per area edificabile s'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. Sono esclusi dalla definizione di area edificabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati. Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile anche di unità edilizia definibile o definitiva come altro fabbricato.

Ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.P. n. 14 del 2014 un terreno si considera edificabile con l'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 31 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale 2008), che ne qualifica la potenzialità edificatoria.

3. La deliberazione di cui al comma 1 viene adottata almeno 60 giorni prima della data di scadenza per il versamento della prima rata dell'imposta come determinata ai sensi dell'art. 8.

4. Allo scopo di determinare i valori ed i parametri di cui al comma 1 la Giunta comunale deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, i valori utilizzati in sede di procedure di espropriazione per pubblica utilità ed i valori dichiarati in sede di compravendita, successione ereditaria e donazione. I valori possono essere determinati in modo articolato per le diverse zone territoriale del Comune.

5. I parametri si intendono riferiti alle condizioni specifiche della singola area edificabile che possono influire sulla determinazione puntuale sulla base imponibile dell'area stessa rispetto al valore generale stabilito nella deliberazione, e trovano applicazione nelle fasi dell'accertamento.

6. I valori ed i parametri delle aree edificabili determinati con il presente articolo sono vincolanti per il Comune in sede di attività di accertamento. In tale sede è considerata idonea una percentuale di scostamento in più o in meno fino al 20% rispetto ai valori tabellari sopra indicati, qualora pervenga una richiesta motivata da parte del contribuente supportata da perizia asseverata e validata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

7. Ai sensi dell'art. 6 comma 5 della L.P. n. 14 del 2014, 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 erariale 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. 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'art. 7."

- analogo provvedimento è stato adottato in passato, dapprima ai fini della gestione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e, da ultimo, ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), con la deliberazione giunta n. 51 dd. 23.04.2015, la quale stabiliva i seguenti valori:

AREA 1 comprende le aree ubicate all'interno dei centri storici

Frazioni centro – Sevignano e lungo S.P. 71..... Euro 70,00

Altre Frazioni..... Euro 60,00

AREA 2 comprende le zone B2 – B3 ovvero zone individuate dal P.R.G. per insediamenti abitativi

Frazioni centro – Sevignano e lungo S.P. 71..... Euro 110,00

Altre Frazioni..... Euro 86,00

AREA 3 comprende le zone B1 - C1 – C2 – C3 – G1 ovvero insediamenti abitativi (con vincolo di lottizzazione) e alberghiere.

Frazioni centro – Sevignano e lungo S.P. 71..... Euro 87,00

Altre Frazioni..... Euro 67,00

AREA 4 comprende le zone D1 – D2 – D3 – D4 del P.R.G. ovvero aree produttive, commerciali, zone estrattive e di lavorazione, recupero produttivo estrattiva dismessa.

Sono inoltre incluse le zone F1 – F2 – F3 – F6 – F7 individuate dal P.R.G. come attrezzature e servizi pubblici, verde pubblico, attrezzature ed impianti sportivi, parcheggi.

Frazioni centro – Sevignano e lungo S.P. 71..... Euro 51,00

Altre Frazioni..... Euro 45,00

- l'art. 6 della citata L.P. n. 14/2014 ha dato indicazioni di dettaglio e di maggior chiarezza e precisione rispetto alla previgente normativa circa l'individuazione delle aree fabbricabili soggette all'applicazione del nuovo tributo, specificando che per "area edificabile" s'intende quella utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale e che 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. La norma definisce altresì inequivocabilmente come aree edificabili anche le unità immobiliari dichiarate al Catasto Fabbricati come "unità in corso di costruzione" e "unità in corso di definizione", identificate, rispettivamente, dalle categorie catastali F/3 e F/4, i fabbricati oggetto di demolizione o interventi di recupero e le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati;

Considerato il mutato riferimento normativo, nonché la congiuntura economica negativa e l'esigenza di un maggior dettaglio della stima utilizzando oltre al parametro della zonizzazione delle aree, quello dell'indice di fabbricabilità delle stesse, rendono necessaria una revisione dei valori adottati nell'anno 2015.

Preso atto della mancanza di adeguati riferimenti di tipo commerciale per le aree edificabili e della situazione sopra esposta, la Giunta comunale, su conforme proposta degli uffici, con deliberazione n. 25 del 06.04.2016, ha affidato un incarico ad un tecnico esterno per produrre una perizia di stima sul valore delle aree edificabili nel Comune di Segonzano.

Vista l'allegata perizia di stima asseverata, le cui risultanze, vengono approvate con il presente provvedimento.

Vista la L.R. 04 gennaio 1993, n. 1.

Visto lo Statuto comunale.

Atteso che l'adozione del presente provvedimento rientra nella competenza della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 28 del D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L, modificato dal D.P.Reg. 3 aprile 2013 n. 25.

Effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli articoli 56 e 56 ter della L.R. 4 gennaio 1993, n. 1, parere favorevole in ordine ai riflessi della medesima sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa

firmato: il Responsabile dei Servizi: dott.ssa Setti Sabrina

Effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di deliberazione viste a tale proposito le due stampe **allegate al presente provvedimento** fornite dall'ufficio tributi del comune di Segonzano, la prima di data 17 maggio 2016 (proiezione dati del gettito IMIS 2016 a valori in vigore come da delibera consigliare n.5/2016 - allegato A) e la seconda di data 24 maggio 2016 (proiezione dati del gettito IMIS 2016 con l'applicazione dei valori oggetto della presente delibera – allegato B) e valutato il maggior gettito prodotto

dall'applicazione dei nuovi valori si esprime, ai sensi degli articoli 56 e 56 ter della L.R. 4 gennaio 1993, n. 1, parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima.

firmato: il Responsabile dell'Ufficio ragioneria: dott.ssa Antonelli Anna

Ritenuto di dover dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 79, comma 4, del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino - Alto Adige (DPRReg. 1 febbraio 2005 n. 3/L – modificato dal DPRReg. 3 aprile 2013 n. 25) al fine di provvedere sollecitamente all'invio degli avvisi di pagamento in acconto dell'imposta.

Con voti favorevoli, unanimi, espressi in forma di legge, sia in ordine al contenuto che all'immediata esecutività,

D E L I B E R A

1. di approvare la tabella dei valori per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice **con effetto dalla data del 1° gennaio 2016** come di seguito indicata:

Tipologia: Residenziale		
B1	€/mq	121,00
B2	€/mq	109,00
B3	€/mq	100,00
C1	€/mq	84,00
C2	€/mq	110,00
C3	€/mq	110,00
Tipologia: Produttiva		
D1	€/mq	88,00
D2	€/mq	42,00
D3	€/mq	39,00
D4	€/mq	65,00
Tipologia: Servizi ed attrezzature		
F1	€/mq	182,00
F2	€/mq	47,00
F3	€/mq	66,00
F6	€/mq	40,00
F7	€/mq	40,00
Tipologia: Ricettiva alberghiera		
G1	€/mq	82,00
Aree di pertinenza centri storici		
Area Parco Piramidi:		
Area P (parcheggio)	€/mq	40,00
Area E (ricett. turistica)	€/mq	80,00
Aree fabbricati F3-F4, fabbricati oggetto di demolizione e/o di interventi di recupero , aree, comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione:		
in considerazione della particolare tipologia di queste aree e della mancanza di riferimenti commerciali, si fa riferimento al valore delle aree residenziali con indice di 1,8 mc. per mq. delle rispettive zone.	€/mq	100,00

I valori sopra elencati si riferiscono al valore venale "tipo" per le aree situate in prossimità delle frazioni di Sevignano, Piazza, Scancio, Stedro, Sabbion, Luch, Saletto, Casal e Parlo.

Per tutte le altre località e per l'eventuale presenza di criticità (orografiche, di viabilità, ecc.) si ritiene congruo adottare i seguenti **coefficienti riduttivi**:

-
- 1.1 Nelle frazioni di Quaras, Gresta, Gaggio, Teajo, Valcava, Caloneghi ed altre località limitrofe, il **15%**;
-
- 1.2 Per le particelle fondiari, utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ma non autonomamente edificabili ^(*), i valori sopra indicati sono ridotti del **30%**.
(*) Si considera non autonomamente edificabile la particella fondiaria la cui superficie (o conformazione) non è tale da consentire, sulla base delle norme previste dal P.R.G., la realizzazione di un edificio autonomo. La riduzione di valore non è applicabile qualora vi siano particelle fondiari contigue appartenenti allo stesso proprietario o al coniuge, anche pro quota, la cui superficie complessiva consenta la realizzazione di un edificio con le caratteristiche sopra evidenziate, oppure di fruire della superficie per ampliamenti di fabbricati appartenenti allo stesso proprietario e/o coniuge.
-
- 1.3 Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale è ridotta del **100%**
Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto stradale, è ridotta del **10%** calcolata con riferimento ad una larghezza di mt. 5.
Il valore dell'area ricadente nella fascia di protezione fluviale, è ridotta del **10%** calcolata con riferimento ad una larghezza di mt. 5.
-
- 1.4 Il valore delle aree destinate a servizi pubblici (F1, F2, F3, F6 e F7) è ridotta del **90%** rispetto al valore delle zone residenziali con indice fondiario 1,80 mc/mq.
-
- 1.5 Il valore per i fondi interclusi è ridotta in una percentuale **dal 5% al 30%**
-
- 1.6 Il valore dell'area ricadente zona a rischio idrogeologico e franoso, individuata nel P.R.G. (PGUAP) con la sigla R3 e R4, è ridotta del **60%**.
-
- 1.7 Al valore dell'area edificabile sarà riconosciuta dagli uffici comunali, in presenza di servitù, una riduzione rapportata all'effettiva limitazione all'edificabilità dell'area stessa per effetto della servitù. La riduzione è valutata **da un min. di 10% ad un max di 90%** dei relativi valori.
-
- 1.8 Il valore dell'area soggetta a piano attuativo, a piano di lottizzazione o a piano di trasformazione perequativa è ridotto del **20%** fino alla sottoscrizione della relativa convenzione. Il valore delle aree in convenzione cedute al Comune è ridotto del 100%. Tale riduzione non è applicabile per l'Area Parco Piramidi.
-
- 1.9 Per le aree produttive categorie D3 e D4 è prevista una riduzione del **50%**.
-

Le riduzioni sopra indicate per le singole fattispecie sono eventualmente cumulabili fra loro.

Il Comune potrà prendere in considerazione le richieste di riduzioni sulla base di apposita perizia asseverata per le riduzioni previste ai punti 5) e 7) che evidenzino le condizioni oggettive che riducano e limitino l'effettiva edificabilità dell'area (es. costi di acquisizione di servitù, costi di urbanizzazione etc).

Il Comune potrà prendere in considerazione le richieste di riduzione previste per i casi 2, 3 e 6 sulla base di una formale richiesta supportata da relazione tecnica e documentazione fotografica.

2. di dare atto che in presenza di atti traslativi della proprietà o di altri diritti reali attestanti valori superiori a quelli indicati al precedente punto 1) il valore imponibile sarà in ogni caso quello risultante in tali atti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, della L.P. 30.12.2014 n. 14;
3. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 79, comma 4, del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino - Alto Adige (DPRReg. 1 febbraio 2005 n. 3/L – modificato dal DPRReg. 3 aprile 2013 n. 25);
4. di dare evidenza, ai sensi dell'articolo 4 della L.P. 30.11.1992, n. 23 che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) ricorso in da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla Giunta comunale ai sensi dell'art. 79, comma 5, del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino - Alto Adige (DPRReg. 1 febbraio 2005 n. 3/L – modificato dal DPRReg. 3 aprile 2013 n. 25).
 - b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;
 - c) ricorso giurisdizionale al T.A.R. di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Villaci dott. Pierangelo

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Lazzarotto Roberto

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

art. 79 – T.U.LL.RR.O.C. Approvato con D.P.Reg. 01 febbraio 2005 n. 3/L, come da ultimo modificato dal D.P.Reg. 03 aprile 2013, n. 25

Si certifica che il presente verbale viene pubblicato sul sito istituzionale <http://www.albotelematico.tn.it/bacheca/segonzano/> per rimanervi esposto per 10 giorni consecutivi.
Lì, 27/05/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Lazzarotto Roberto

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' ED AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo informatico e non sono pervenute, entro 10 giorni dall'affissione, opposizioni alla Giunta comunale, per cui la stessa è divenuta esecutiva il 24/05/2016

- dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'art. 79 comma 3 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L – modificato dal D.P.Reg. 03.04.2013 n. 25
- dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 79 comma 4 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L – modificato dal D.P.Reg. 03.04.2013 n. 25

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Lazzarotto Roberto