COPIA

NAVE SAN ROCCO

COMUNE DI TERRE D'ADIGE

Provincia di Trento

ZAMBANA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 15
della Giunta comunale

OGGETTO: Attuazione art. 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 2022.

L'anno duemilaventidue addì ventidue del mese di febbraio alle ore 08:00 nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi recapitati a termini di legge, si è riunita la Giunta comunale.

Presenti i signori:

		ASSENTE giust.	ASSENTE ingiust.
TASIN Renato	- Sindaco		
VALER Joseph	- Vice Sindaco		
CASTELLAN Katia	- Assessore		
DEVIGILI Christian	- Assessore		
PIAZZERA Chiara	- Assessore		
PILATI Giacomo	- Assessore		

Assiste il Segretario Comunale Sabrina SETTI.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, Renato TASIN nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Pareri istruttori resi ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 nr. 2.

Oggetto: Attuazione art. 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 2022.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA

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

Terre d'Adige, 21/02/2022 IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

F.to (Marco Saltori)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla proposta di provvedimento richiamata in oggetto, 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.

Terre d'Adige, 21/02/2022 IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to (Graziella Gentil)

Viene esaminata la proposta riguardante l'oggetto, corredata dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai responsabili delle strutture competenti per l'istruttoria, acquisiti ai sensi e per gli effetti degli articoli 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale n. 2 del 3 maggio 2018.

Si richiamano:
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 25.03.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, esecutiva, che approva la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2021-2023, la Nota integrativa e il Bilancio di previsione finanziario 2021-2023;
- la propria deliberazione n. 01 del 13.01.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, che approva l'atto programmatico di indirizzo in gestione provvisoria per l'esercizio finanziario 2022-2024 e che individua gli atti gestionali assegnati alla competenza della giunta comunale, del segretario comunale e dei responsabili degli uffici.

In base a quanto ivi stabilito, è in capo a questo organo deliberante l'adozione della presente.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:
- gli artt. 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'art. 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'art. 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 parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente;
- con delibera del Consiglio comunale n. 02 di data 25.03.2021 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, entrato in vigore il 1° gennaio 2021.

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2022, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'articolo 6, comma 6, sopra richiamato;

Presa visione, a tale fine, del documento dd. 16/02/2022 predisposto congiuntamente (ciascuno per la propria parte di competenza) dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale [depositato in atti Id:399957792-21.02.2022], nel 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, approvandolo formalmente, di considerarlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS, per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere per il periodo d'imposta 2022;

Visti:
- il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2;
- lo Statuto comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 05.03.2020;
- il combinato disposto della L.P. 18/2015 e del D.Lgs. 267/2000 (Testo unico sulle leggi dell'ordinamento degli enti locali) così come modificato dal D.Lgs. 118/2011 e ss.mm.;
- il Regolamento di contabilità approvato con decreto del Commissario Straordinario n. 31 del 08.02.2019;
- il Regolamento per la disciplina dei controlli interni approvato con decreto del Commissario Straordinario n. 36 del 08.02.2019;

Considerato che l'istruttoria relativa alla presente proposta di deliberazione in ordine ai riflessi della medesima sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa è in capo al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata giacché, prevede il vigente atto generale di indirizzo, egli interviene nell'attività del Servizio finanziario per la gestione dell'IMIS con specifico riferimento al P.R.G./Piani attuativi ed ai valori delle aree edificabili;

Visti i seguenti pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile ai sensi dell'articolo 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, cui sono allegati in copia:
- dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata, sulla regolarità tecnica del presente atto;
- dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria e Tributi, sulla regolarità contabile del presente atto;

Visti gli atti citati in premessa;

Con voti unanimi legalmente espressi;

DELIBERA

1. DI APPROVARE, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento di data 16.02.2022 predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale [depositato in atti Id:399957792-21.02.2022], 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 2022;
2. DI ADOTTARE il documento 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 relativamente dal periodo d'imposta 2022 per le finalità (accertamento precompilati) individuate in premessa;

3. DI APPROVARE le tabelle A e B relative agli abbattimenti dell'imponibile a seguito di aggravi sulle particelle, dichiarati e verificati dai singoli contribuenti e come meglio specificati negli allegati di cui sopra;
4. DI ABBATTERE del 100% l'imponibile inerente alle aree edificabili soggette ad imposta con qualunque destinazione, di superficie inferiore a mq 200;
5. DI COMUNICARE, contestualmente alla pubblicazione all'Albo telematico del Comune, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'articolo 183 comma 2 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2;
6. DI DARE evidenza, ai sensi dell'articolo 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23, che avverso il presente provvedimento è ammessa opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino, ai sensi dell'articolo 183 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex articolo 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 o, in alternativa, ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex articoli 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale;
7. DI DICHIARARE, con voti unanimi espressi nelle forme di legge, la deliberazione in oggetto immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di dar corso ai successivi atti del procedimento, ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.

Id: 399937792 - 21/02/2022

Nave San Rocco
Provincia di Trento

Zambana
Provincia di Trento

Servizio Tecnico Comunale – Urbanistica Edilizia Privata
Servizio Tributi

COMUNE DI TERRE D'ADIGE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2022 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IMIS

L'articolo 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, 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.C.I. ,I.M.U.P. e da ultimo IMIS, i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dalla Giunta Comunale, con la deliberazione n. 45 del 08/04/2015 per il territorio del Comune di Zambana e n. 71 del 26/06/2016 per il comune di Nave San Rocco, oggi unificati (dal 01/01/2019) nel neocostituito Comune di Terre d'Adige e da ultimo con il Decreto del Commissario Straordinario nr. 71 del 03/03/2019.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni (ai fini I.C.I. ed IMUP e infine IMIS) 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 dal Comune di terre d'Adige, con 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 Uffici firmatari della presente relazione ciascuno per la propria sfera di competenza.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati sono riferiti al periodo d'imposta I.M.I.S. 2019. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche e generali:

1. *La metodologia e le fonti di cognizione*. Si è fatto principalmente riferimento allo stato del mercato immobiliare ed alla sua evoluzione, intervenuta tra l'ultima adozione di valori e la data di questa relazione illustrativa. In conseguenza del forte rallentamento dell'attività di compravendita di immobili (aree edificabili) nell'ambito del territorio comunale, e quindi dell'oggettiva difficoltà di individuare quotazioni certe opportunamente mediabili, i valori sono stato ottenuti per comparazione con la situazione riscontrata nei comuni vicini e in quelle realtà che per conformazione e situazione generale, sono più vicine al contesto del Comune di Terre d'Adige. Anche il confronto con i professionisti del settore che operano sul territorio di cui sopra, è valso ad avvicinare le considerazioni teoriche alla realtà del mercato. Un ultimo confronto, ma non per questo meno significativo, è stato condotto richiamando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, per le categorie effettivamente riportate. Anche in questo caso la valutazione è stata composta con riferimento alla situazione generale di zona (comune) e di area più estesa (Piana Rotaliana, Lavis, San Michele all'Adige e altri).
2. *I parametri e criteri di riduzione dei valori*: La tabella riassuntiva dei valori stimati, riporta categoria per categoria, le riduzioni generali applicate ed applicabili (riferite soprattutto all'andamento negativo del mercato immobiliare). In allegato alla stessa figurano anche le tabelle A e B, che individuano i criteri di rideterminazione (espressi in percentuale) del valore in caso di specifiche situazioni penalizzanti (rischio geologico, presenza di elettrodotti, gasdotti, superfici minime, ecc.), che dovranno comunque essere documentate (certificate).
3. *Situazioni particolari*: nel Comune di Terre d'Adige non sono individuabili situazioni o fattispecie particolari, ovvero elementi urbanistici o storici che impongano l'applicazione di criteri non standardizzabili rispetto ai punti 1 e 2;
4. *Conseguenze della pandemia da COVID-19* le principali fonti informative del settore immobiliare fanno emergere dei dubbi circa le basi su cui si fonda il corrente clima di positività. L'impressione è che ci sia una certa miopia da parte delle famiglie rispetto a quelle che saranno le reali ricadute della crisi sui propri bilanci. Più del 70% di esse, infatti, si aspetta problemi e criticità pensando all'economia italiana in rapporto alla seconda parte del 2021, solo circa il 40% nutre gli stessi timori in relazione alla condizione economica del proprio nucleo familiare, pertanto, malgrado il numero delle compravendite del 2021, sia superiore ai livelli del periodo pre-Covid, è ragionevole attendersi una stabilizzazione al ribasso dei prezzi medi degli immobili e quindi anche della aree edificabili a vocazione residenziale. Va però considerato che se gli indicatori di performance del residenziale sono tendenzialmente positivi, la situazione sul **mercato non residenziale** – dunque anche le piccole unità immobiliari di impresa – nel quale **gli indicatori sono ancora negativi** per la maggior parte dei mercati di zona, c'è da aspettarsi un sostanziale calo nei valori unitari di compravendita (edifici e terreni);

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. In sintesi, viene ritenuta congrua ed adeguata alla situazione, una riduzione percentuale, a carattere lineare, del 5.00% rispetto alla ultime valutazioni approvate (2019).

Terre d'Adige, 16 febbraio 2022.

COMUNE DI TERRE D'ADIGE Provincia di Trento

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS
(Gentil rag. Graziella)

IL RESPONSBAILE DELL'UFFICIO TECNICO
Urbanistica - Edilizia Privata
(Saltori geom. Marco)

COMUNE DI TERRE D'ADIGE Provincia di Trento

Nave San Rocco
Provincia di Trento

Zambana
Provincia di Trento

VALORE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI
COMUNE DI TERRE D'ADIGE

PROIEZIONE

	PRG	VALORI IN ESSERE	VALORE PROPOSTO	VARIAZ. RID. PERCENT.
B1 - RESIDENZIALI SATURE	NSR+Z	270,00 €	**270,00 €**	0%
B2 - RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE	Z	230,00 €	**230,00 €**	0%
B3 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	NSR+Z	240,00 €	**228,00 €**	5%
B3A - RESIDENZIALI SPECIALI DI COMPLETAMENTO	Z	240,00 €	**228,00 €**	5%
C1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE	NSR+Z	240,00 €	**228,00 €**	5%
AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO	NSR+Z	160,00 €	**160,00 €**	0%
ZONE F2/F3/F4	NSR+Z	240,00 €	**240,00 €**	0%
AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO	NSR+Z	200,00 €	**200,00 €**	0%
ATREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI	NSR+Z	200,00 €	**200,00 €**	0%

FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE	Si richiama il valore dell'area di riferimento, in assenza di del quale si applicano indistintamente i valori della zona B2 - Res. di Ristrutturazione
RIDUZIONE AREE IN FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE	20%

Terre d'Adige, 16 febbraio 2022

geom. Marco Saltori

COMUNE DI TERRE D'ADIGE Provincia di Trento

Nave San Rocco
Provincia di Trento

Zambana
Provincia di Trento

TABELLA A

Tipologia di aggravio:	% di riduzione del valore
Servitu' di elettrodotto aereo su tutta la superficie	100%
Servitu' di metanodotto su tutta la superficie	100%
Servitu' 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%
Servitu' di metanodotto (grande distribuzione): - 24 m. per la lunghezza	30%
Servitu' di metanodotto (medie dimensioni): 3 m. per la lunghezza	20%
Servitu' di elettrodotto interrato: - 3 m. per la lunghezza	20%
Servitu' di fognatura (collettore): - 3 m. per la lunghezza	20%
Altre servitu' prediali pubbliche	20%

Tutte le servitù per beneficiare delle riduzioni di valore devono essere intavolate.

Nave San Rocco
Provincia di Trento

Zambana
Provincia di Trento

TABELLA B

ELEMENTI TENDENTI AD UNA DIMINUZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI

Tipologie	CARTA DI SINTESI GEOLOGICA Allegato al P.U.P. e relative norme tecniche di attuazione	% di riduzione
Aree ad elevata pericolosità	Aree ad elevata pericolosità geologica ed idrologica	100%
	Aree ad elevata pericolosità valanghiva	100%
Aree di controllo	Aree critiche recuperabili	20%
	Aree con penalità gravi o medie	5%
	Aree con penalità leggere	0%
	Aree esondabili	20%
	Aree prive di penalità	-
Aree a rischio	Aree di tutela assoluta di pozzi e sorgenti	100%
	Aree di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti	20%
	Aree di protezione idrogeologica	10%
	PIANO GENERALE DI UTILIZZAZIONE DELLE ACQUE PUBBLICHE P.G.U.A.P. (D.P.R. 15/02/2006)	
R1	Aree a rischio idrogeologico moderato	0%
R2	Aree a rischio idrogeologico medio	0%
R3	Aree a rischio idrogeologico elevato	30%
R4	Aree a rischio idrogeologico molto elevato per le quali non è possibile alcun intervento edilizio	100%
	Aree a rischio idrogeologico molto elevato per le quali sono possibili interventi edilizi	30%

NOTE: Le percentuali di riduzione non sono cumulabili. In presenza di situazioni simili che quindi consentono le riduzioni previste sia dalla Carta di sintesi Geologica che dal P.G.U.A.P. si applicherà, tra le due, la percentuale più restrittiva.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

Il Sindaco	Il Segretario Comunale
F.to Renato Tasin	F.to Sabrina Setti

Relazione di Pubblicazione	Deliberazione dichiarata, per l'urgenza, immediatamente eseguibile 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
Il presente verbale è in pubblicazione all'Albo Comunale di Terre d'Adige per dieci giorni consecutivi con decorrenza dal 23/02/2022.	Il Segretario Comunale F.to Sabrina Setti
Il Segretario Comunale F.to Sabrina Setti	

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Terre d'Adige li, 23/02/2022

Il Segretario Comunale
Sabrina Setti

Relazione di Pubblicazione	Deliberazione divenuta esecutiva il 06/03/2022 ai sensi dell'articolo 183 comma 3 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.
Il presente verbale è stato pubblicato all'Albo Comunale di Terre d'Adige per dieci giorni consecutivi con decorrenza dal 23/02/2022 senza opposizioni.	Il Segretario Comunale Sabrina Setti
Il Segretario Comunale Sabrina Setti	