



**COMUNE DI CALDONAZZO  
PROVINCIA DI TRENTO**

**Verbale di deliberazione N. 15  
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 2017.**

L'anno **duemiladiciassette** addì **quindici** del mese di **febbraio**, alle ore 15.00 nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

Schmidt Giorgio - SINDACO  
Wolf Elisabetta - ASSESSORE  
Eccher Marina - ASSESSORE  
Turri Claudio - ASSESSORE

Assenti i signori:

Carlin Matteo

Assiste e verbalizza il Segretario Comunale Signor **Malpaga dott. Fiorenzo**.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor **Schmidt dott. Giorgio**, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE  
(Art. 79 del T.U.LL.RR.O.C.  
approvato con D.P.Reg. 01.02.2005  
n. 3/L)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno 17/02/2017 all'Albo Informatico ove rimarrà esposto per 10 giorni consecutivi.

Addì, li 17/02/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Malpaga dott. Fiorenzo

Inviata ai Capigruppo  
il 17/02/2017

## 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'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 art. 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'art. 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. 2 di data 16.03.2015 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, entrato in vigore dall'01.01.2015.

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2017, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'art. 6, comma 6, sopra richiamato e dell'art. 3, comma 1 del Regolamento comunale per la disciplina dell'IMIS;

richiamate le deliberazioni giuntali n. 33 di data 24.3.2015 e n. 63 di data 14.04.2015, relative alla determinazione dei valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento sulle aree fabbricabili ai fini dell'IMIS;

presa visione, a tal fine, del documento di data 07.02.2017, prot. n. 683, 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, nel quale, in base ai criteri e parametri di cui alla normativa e alle disposizioni regolamentari sopra citate, vengono stabiliti i parametri ed i criteri di ordine tecnico atti a calmierare e parametrare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili rispetto agli elementi tecnico-urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle aree;

atteso che il Servizio Tributi associato ha svolto un'analisi sui contratti di acquisto/vendita delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Caldonazzo negli ultimi tre anni, accettati dagli Uffici Finanziari, constatando che il valore medio di acquisto/vendita è di circa € 350,00 non considerando un valore estremamente basso ed estremamente elevato che sono stati influenzati da fattori eccezionali e particolari;

atteso infine, che si deve tener conto del valore delle indennità riconosciute dal Servizio Espropri della P.A.T. relativamente alle aree edificabili, nonché della opportunità di tendere gradualmente ad allineare i valori a quelli di altri Comuni vicini (anche nell'ottica dell'avvio delle gestioni associate), formulando anche una ripartizione per zone territoriali e per destinazione urbanistica;

valutate attentamente le proposte sia tabellari che descrittive del documento in parola, e ritenuto di dividerne 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 unitamente all'analisi sui contratti di acquisto/vendita, lo 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 2017;

ritenuto ora opportuno procedere ad approvare ai fini dell'applicazione dell'IMIS, dal periodo d'imposta 2017, i valori e i parametri di riferimento delle aree edificabili, in attuazione dell'art. 6, comma 6, sopra richiamato, con un aggiornamento rispetto ai valori precedenti, tendenti ad un graduale avvicinamento ai valori "venali" delle aree edificabili, fissati negli atti di trasferimento ed accettati dall'Agenzia delle Entrate ed avendo presente anche l'esigenza di un sostanziale allineamento con i valori fissati nei Comuni vicini;

**A) Valore venale delle aree fabbricabili del territorio comunale:**

TIPO AREA	Vecchio valore	Nuovo valore
Centro Storico - P.G.T.I.S.	300,00	<b>300,00</b>
Frazioni	200,00	<b>150,00</b>
Aree con indice fondiario maggiore a 1,5	240,00	<b>270,00</b>
Frazioni	160,00	<b>160,00</b>
Aree con indice fondiario minore a 1,5	160,00	<b>220,00</b>
Frazioni	105,00	<b>160,00</b>
Aree produttive (commerciali, artigianali, industriali alberghiere e di supporto agricolo) frazioni	80,00	<b>120,00</b>

**Tali valori si intendono in euro a m<sup>2</sup>**

**B) Riduzioni percentuali sui valori sopra determinati:**

CARATTERISTICHE	Riduzione
a) <b>Lotti con superficie inferiore al lotto minimo, sotto i 320 mq (solo aree resid)</b>	<b>70 %</b>
b) <b>Lotti con superficie fra i 320 e 500 mq (solo aree resid) tali da non permettere l'edificazione di un edificio indipendente (s min pianta = 60 mq L min = 6,00 m) e che sviluppa cubatura che non è utilizzabile per ampliamento edificio limitrofo</b>	<b>70%</b>
Particelle fondiarie ricedenti in zone soggette ad edificazione mediante un piano di <b>lottizzazione edilizia:</b> NB Tale riduzione non è più applicabile dal momento della sottoscrizione della convenzione di lottizzazione	20%
Fondi ricadenti, anche in parte, in <b>fascia di rispetto stradale e cimiteriale</b> , <b>limitatamente</b> all'area soggetta al vincolo:	70%
Aree destinate <b>a pubblici servizi soggette ad esproprio</b>	70%
<b>N.B. Le riduzioni non sono cumulabili tra loro</b>	

ribadito che gli importi determinati devono essere considerati valori minimi applicabili esclusivamente per le verifiche relative all'Imposta Immobiliare Semplice da parte degli Uffici comunali e che, comunque, come stabilito dall'art. 6, comma 4, della L.P. n. 14/2014, la base imponibile per le aree fabbricabili rimane il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione;

atteso che la proposta di aggiornamento è stata sottoposta al parere della apposita

Commissione nominata dal Consiglio comunale, nelle riunioni del 24/01/2017 e del 02/02/2017;

visto che sulla proposta di deliberazione è stato espresso parere favorevole di regolarità contabile da parte del responsabile del Servizio Finanziario, nonché parere favorevole di regolarità tecnico – amministrativa da parte del Responsabile della Gestione Associata del Servizio Tributi-Entrate, in relazione alle sue competenze, ai sensi dell'art. 81 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L e s.m.;

visto il T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L e s.m.;

accertata la propria competenza ai sensi di Legge;

ad unanimità di voti palesi, espressi per alzata di mano;

### **delibera**

1. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento di data 07.02.2017 prot. n. 683 predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico associati, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, quale strumento attuativo dell'art. 6, comma 6, della L.P. n. 14/2014 e dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS, unitamente all'analisi valutativa e comparativa effettuata dall'Ufficio Tributi associato sulla base dei contratti di acquisto/vendita e dei valori stabiliti dai Comuni vicini, e di stabilire i seguenti valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, dal periodo d'imposta 2017, in attuazione dell'articolo 6 comma 6

#### **A) Valore venale delle aree fabbricabili del territorio comunale**

TIPO AREA	Vecchio valore	Nuovo valore
Centro Storico - P.G.T.I.S.	300,00	<b>300,00</b>
Frazioni	200,00	<b>150,00</b>
Aree con indice fondiario maggiore a 1,5	240,00	<b>270,00</b>
Frazioni	160,00	<b>160,00</b>
Aree con indice fondiario minore a 1,5	160,00	<b>220,00</b>
Frazioni	105,00	<b>160,00</b>
Aree produttive (commerciali, artigianali, industriali alberghiere e di supporto agricolo) frazioni	80,00	<b>120,00</b>

**Tali valori si intendono in euro a m<sup>2</sup>**

#### **B) Riduzioni percentuali sui valori sopra determinati:**

CARATTERISTICHE	Riduzione
c) <b>Lotti con superficie inferiore al lotto minimo, sotto i 320 mq (solo aree resid)</b>	<b>70 %</b>
d) <b>Lotti con superficie fra i 320 e 500 mq (solo aree resid) tali da non permettere l'edificazione di un edificio indipendente (s min pianta = 60 mq L min = 6,00 m) e che sviluppa cubatura che non è utilizzabile per ampliamento edificio limitrofo</b>	<b>70%</b>

Particelle fondiarie ricadenti in zone soggette ad edificazione mediante un piano di <b>lottizzazione edilizia:</b> NB Tale riduzione non è più applicabile dal momento della sottoscrizione della convenzione di lottizzazione	20%
Fondi ricadenti, anche in parte, in <b>fascia di rispetto stradale e cimiteriale , limitatamente</b> all'area soggetta al vincolo:	70%
Aree destinate <b>a pubblici servizi soggette ad esproprio</b>	70%
<b>N.B. Le riduzioni non sono cumulabili tra loro</b>	

- 2) di adottare i valori e parametri di cui al precedente punto 1. , quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi, nella fase di informazione ed accertamento dell'IMIS dovuta per le aree edificabili, secondo quanto meglio esposto in premessa, stabilendo che la predetta struttura ne segua le indicazioni durante la propria attività dal periodo d'imposta 2017.

Avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:

- a) opposizione, da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla Giunta Comunale, ai sensi del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L e s.m.;
  - b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per motivi di legittimità entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24.01.1971, n. 1199;
  - c) ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento da parte di chi vi abbia interesse entro 60 giorni, ai sensi della Legge 06.12.1971, n. 1034;
- i ricorsi b) e c) sono alternativi.

/cm

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Schmidt dott. Giorgio

L'ASSESSORE  
F.to Wolf Elisabetta

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Malpaga dott. Fiorenzo

---

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

Caldonazzo, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Malpaga dott. Fiorenzo

---

CERTIFICATO DI ESEGUIBILITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Informatico, senza riportare, entro dieci giorni dall'affissione, denunce di vizi di illegittimità o incompetenza, per cui la stessa è divenuta eseguibile ai sensi dell'Art. 79 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01/02/2005, nr. 3/L.

Caldonazzo, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Malpaga dott. Fiorenzo