

Deliberazione della Giunta Comunale n. 47 dd. 02.05.2019

*Esce l'assessore Zuppel Francesca.*

**OGGETTO: Determinazione valori aree fabbricabili ai fini IMIS con decorrenza dal 1 gennaio 2019.**

### LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la precedente deliberazione consiliare n. 12 dd. 30.04.2015, di determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMIS con decorrenza dal 1 gennaio 2015;

Premesso che all'art. 3 comma 2 del Regolamento IMIS approvato con delibera consiliare n. 4 dd. 26.02.2019, è stato stabilito che: "al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la Giunta Comunale fissa con propria deliberazione, ai sensi dell'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 e s.m.i., i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'attività di accertamento, tenendo 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 e quelli dichiarati in sede di compravendita, successione ereditaria e donazione";

Ritenuto quindi ora necessario procedere alla modifica e all'integrazione dei parametri di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'articolo 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e s.m.i.;

Dato atto che a tal fine è stato modificato ed integrato il documento vigente, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale nella nuova versione, nel quale, in base ai criteri e ai parametri di cui alla normativa ed alle disposizioni regolamentari sopra citate, vengono formulate le proposte in ordine alla determinazione dei valori e dei parametri da utilizzare ai fini dell'attività di accertamento, dando atto che i valori di riferimento non subiranno modifiche;

Rilevato che il documento di calcolo già adottato per le annualità precedenti risponde in maniera equa e allo stesso tempo peculiare alle diverse realtà che costituiscono il territorio comunale, nel mentre, per quanto riguarda ai valori, l'attuale crisi socio-economica riflette una situazione di immobilismo nella compravendita di suoli edificabili;

Valutate le proposte descritte nel 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;

Rilevata inoltre l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 4, del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m.i., al fine di poter fornire al Servizio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere ai versamenti d'imposta;

Visto il parere espresso in data odierna, ai sensi dell'art. 185 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m.i., sulla presente proposta di deliberazione dal Responsabile del Servizio Tributi, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;

Vista la L.P. 30.12.2014 n. 14 e s.m.i.;

Richiamato l'art. 3 comma 2 del Regolamento per la disciplina dell'imposta immobiliare semplice (IMIS), approvato con deliberazione consiliare n. 4 dd. 26.02.2019, che individua la Giunta Comunale competente nell'adozione del presente atto;

Visto il Codice Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m.;

Visto il Bilancio di Previsione 2019/2021, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 dd. 26.02.2019;

Visto lo statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 dd. 12.11.2008 e s.m.;

Con voti favorevoli unanimi resi nelle forme di legge

#### **DELIBERA**

1. Di determinare, per le motivazioni in premessa esposte, ai sensi dell'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 e dell'articolo 3, comma 2 del Regolamento IMIS attualmente in vigore, i valori delle aree fabbricabili nel Comune di Castelnuovo, come specificato nel documento che viene allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale (allegato A).
2. Di stabilire che i valori di cui al punto 1) hanno decorrenza dal 1 gennaio 2019.
3. Di adottare il documento di cui al precedente punto 1) quale strumento operativo per il Servizio Tributi, durante la propria attività, relativamente dall'anno d'imposta 2019, per le finalità (precompilati ed accertamento) individuate in premessa.
4. Di dichiarare, per le motivazioni esposte in premessa, con votazione unanime la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 4, del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e s.m., di poter fornire al Servizio tributi lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere ai versamenti d'imposta.

*Ai sensi dell'articolo 4 della Legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23, avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:*

*a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.;*

*b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;*

*c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.*

*I ricorsi b) e c) sono alternativi.*

*In materia di aggiudicazione di appalti si richiama la tutela processuale di cui al comma 5) dell'art. 120 dell'Allegato 1) al D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104. In particolare:*

- il termine per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale è di 30 giorni;*
- non è ammesso il ricorso sub c).*

### VALORI AREE FABBRICABILI – DECORRENZA DAL 1 GENNAIO 2019

#### Aree a destinazione residenziale:

Centro abitato di Castelnuovo e Zona a nord della ex statale 47	100 euro/mq
Frazioni e zona a sud della ex statale 47	70 euro/mq
Area fabbricabile soggetta a lottizzazione normale	100 euro/mq
Area fabbricabile soggetta a lottizzazione per edilizia agevolata	70 euro/mq
<u>Area produttiva sia artigianale, commerciale, industriale e turistico – ricettivo</u>	55 euro/mq

#### Aree destinate a parcheggio/ verde pubblico/area sportiva:

Il vincolo di destinazione per le aree a servizi pubblici preordina tali aree all'espropriazione. Il valore di tali aree determinato nell'importo di 100 euro/mq, ridotto del 95% fino all'avvio della procedura espropriativa; sarà corrispondente al valore di esproprio secondo la legislazione provinciale dal momento dell'avvio della procedura espropriativa.

Nel caso di fabbricati catastalmente censiti nelle categorie F/3 e F/4 e nel caso di interventi di recupero di edifici esistenti, ai sensi della L.P. n. 1 dd. 04.03.2008 art. 99 c. 1 lett. c) restauro, d) risanamento conservativo, e) ristrutturazione edilizia e g) demolizione e ricostruzione, la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'area, in base alla superficie di sedime del fabbricato. In questi casi il valore dell'area è:

- per i fabbricati esistenti in zone edificabili, quello corrispondente alla zona stessa;
- per i fabbricati esistenti in centro storico ⇒ 100 euro/mq;
- per i fabbricati esistenti in zone diverse da quelle edificabili: zona nord ex statale 47 ⇒ 100 euro/mq; frazioni e zona sud ex statale 47 ⇒ 70 euro/mq.

#### **RIDUZIONI DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI IN PRESENZA DI PARTICOLARI SITUAZIONI**

La particella fondiaria circostante un fabbricato ad uso abitativo, considerata fabbricabile in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, appartenente allo stesso proprietario, ha la riduzione del 100% sull'imposta da versare per la superficie compresa nei 5 metri lineari dal perimetro dell'abitazione, ovvero la superficie inutilizzabile a qualsiasi fine edificatorio, salvo diversa dichiarazione da parte del contribuente.

L'area fabbricabile, come individuata in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, che autonomamente non consente la costruzione di fabbricato avente per lato una misura minima di 8 metri lineari, creando un'unità immobiliare di 64 metri quadrati, ha la riduzione del 30% sull'imposta da versare. Tale riduzione di valore non è applicabile qualora vi siano particelle fondiarie contigue ed appartenenti allo stesso proprietario, al coniuge o a parenti ed affini entro il primo grado, anche pro quota, la cui superficie complessiva consenta la realizzazione di un edificio con le caratteristiche sopra evidenziate.

Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, come individuata nel PRG è ridotto del 100%.

Nel caso di area soggetta a piano attuativo o a piano di lottizzazione, successivamente all'approvazione del relativo piano da parte del consiglio comunale, il valore delle aree individuate a destinazione pubblica o riservate ad eventuali interventi da parte di ITEA o altro ente similare è ridotto del 95%.

Nel caso di area soggetta a piano attuativo, con termine decennale di efficacia scaduto (cosiddetta area bianca) il valore è ridotto del 100% fino a nuova ridefinizione dell'area da parte del Comune.

Al valore dell'area edificabile sarà riconosciuta una riduzione del 90% nel periodo intercorrente tra l'adozione preliminare del PRG da parte del Consiglio Comunale e l'effettiva entrata in vigore dello stesso.

Le riduzioni non sono cumulabili fra loro, ad esclusione di quella prevista per l'adozione del PRG.

Il Responsabile del Tributo potrà prendere in considerazione le richieste di altre riduzioni sulla base di condizioni oggettive che riducano e limitino l'effettiva edificabilità dell'area.