

OGGETTO: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili con decorrenza dal 1 gennaio 2014.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 1, comma 639 della Legge 27.12.2013 n. 147 (Legge di Stabilità 2014) e ss.mm.ii., è istituita, a partire dall'anno 2014, l'Imposta Unica Comunale (IUC); essa si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC è composta da:
 - IMU di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali;
 - TASI per i servizi indivisibili a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile;
 - TARI, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;
- presupposto impositivo dell'IMU è il possesso di immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) siti nel territorio comunale, come definiti dall'art. 2 del D.Lgs. 504/1992 e la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile come determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 e dell'art. 13, commi 4 e 5 del D.L. 201/2011, convertito con L. n. 214/2011 e ss.mm.ii.;
- presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'IMU, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e la base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'IMU;
- ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D. Lgs. n. 504 dd. 30.12.1992, il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Richiamato l'art. 4 comma 3 del Regolamento IMU, approvato con deliberazione consiliare n. 7 dd. 14.04.2014: "Al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 446/1997, il Consiglio Comunale stabilisce regole e valori di riferimento, da utilizzare in sede di attività d'accertamento.";

Valutate le specifiche caratteristiche delle aree fabbricabili esistenti nell'ambito del Comune di Castelnuovo;

Vista la proposta formulata dalla giunta comunale, sentiti a tal proposito l'ufficio espropri provinciale nonché tecnici professionisti operanti sul territorio per un'individuazione corretta dei valori di mercato delle aree edificabili avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso, ai prezzi medi rilevabili sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche analoghe;

Ritenuti congrui ed in linea con gli indici di mercato i valori proposti e riportati nell'allegato sub lett. "A" al presente provvedimento;

Sentita la discussione come riportata nel verbale della seduta;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso sulla proposta di adozione della presente deliberazione dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 81 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L;

Rilevato che l'adozione della presente deliberazione non comporta alcuna valutazione di ordine contabile e ritenuto pertanto che relativamente alla stessa non sia da acquisire il parere di regolarità contabile;

Visti:

- il Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comune della Regione autonoma Trentino – Alto Adige (D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L);
- il Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento del personale dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige (D.P.Reg. 01.02.2005 n. 2/L)
- il Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento contabile e finanziario nei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige, (D.P.G.R. 28.05.1999 n. 4/L, modificato dal D.P.Reg. 01.02.2005 n. 4/L);

Visto lo Statuto Comunale;

Con voti favorevoli n. 10, contrari n. 0, astenuti n. 0, espressi per alzata di mano, su n. 10 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1. Di determinare, per le motivazioni in premessa esposte e ai sensi dell'art. 4, comma 3 del Regolamento IMU attualmente in vigore, i valori delle aree fabbricabili nel Comune di Castelnuovo, confermando gli importi dell'anno scorso, come specificato nel prospetto 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 2014.
3. Di dichiarare la presente, con voti favorevoli n. 10, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 10 consiglieri presenti e votanti, immediatamente esecutiva ex art. 54 comma 3 L.R. 04.01.1993 al fine di rendere operativo il presente provvedimento in tempi ristretti.

Avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:

- a) opposizione alla Giunta comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 79, comma 5, del Testo Unico approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L e ss.mm.ii.;*
- b) ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento, entro 60 giorni, ai sensi degli artt. 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104;*
- c) in alternativa alla lett. b), ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199.*

VALORI AREE FABBRICABILI – DECORRENZA DAL 1 GENNAIO 2014

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

Area produttiva sia artigianale, commerciale, industriale e turistico – ricettivo 55 euro/mq

Aree destinate a parcheggio/parco attrezzato/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.

RIDUZIONI DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI IN PRESENZA DI PARTICOLARI SITUAZIONI

L'area circostante un fabbricato ad uso abitativo, considerata fabbricabile in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, appartenente allo stesso proprietario, che sia annessa o meno alla particella edificabile (grafata o non grafata), ha la riduzione del 100% sull'imposta da versare, se è di dimensioni tali da non consentire la realizzazione di un autonomo edificio, che abbia per lato una misura minima di 8 ml, creando un'unità abitativa di 64 metri quadrati. Al contrario se l'area permette la costruzione di un fabbricato di tali dimensioni è oggetto di autonoma imposizione per la parte che non costituisce pertinenza del fabbricato stesso. Per area costituente pertinenza del fabbricato s'intende la superficie compresa nei metri 5 lineari dal perimetro dell'abitazione, ovvero la superficie inutilizzabile a qualsiasi fine edificatorio.

L'area fabbricabile, come individuata in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, che autonomamente non consente la costruzione di un'unità edificiale 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%.

Al valore dell'area edificabile sarà riconosciuta una riduzione del 90% nel periodo intercorrente tra l'adozione definitiva 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.