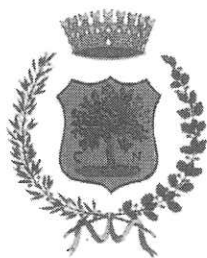


ORIGINALE  
COPIA



**COMUNE DI NOGAREDO**  
PROVINCIA DI TRENTO

**Verbale di deliberazione N. 65**  
**della Giunta Comunale**

**OGGETTO:** Attuazione art. 6 – VI comma – della L.P. n. 14/2014 – determinazione valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività del Servizio Tributi e Tariffe relativamente al periodo d'imposta 2015.

L'anno **duemilaquindici**, addi **sei** del mese di **maggio**, alle ore **17.00**, nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta Comunale.

Presenti i Signori:

- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| 1. MARZADRO Romana   | Sindaco     |
| 2. BONFANTI Fulvio   | Vicesindaco |
| 3. MANICA Elisabetta | Assessore   |
| 4. SALVADORI Lina    | Assessore   |
| 5. ZANDONAI Nives    | Assessore   |

Assenti	
Giust.	Ingiust.
X	

Assiste il Segretario comunale dott. Bonfanti Marco.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, la sig.ra dott.ssa Marzadro Romana nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE  
(Art. 79 – I comma – deL DPREg.  
1 febbraio 2005, n. 3/L.)

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che copia del presente atto viene pubblicata il giorno **12 maggio 2015** all'**Albo Telematico** ove rimarrà esposta per 10 giorni consecutivi.

Addi, 12 maggio 2015

Il Segretario Comunale  
F.to Marco dott. Bonfanti

(Art. 81 del DPREg. 1.2.2005, n. 3/L)

Vista la proposta di deliberazione e la relativa documentazione, si esprime parere **favorevole**:

-in ordine alla regolarità tecnico - amministrativa

Lì, 6 maggio 2015

Responsabile  
del Servizio Tributi e Tariffe  
della Comunità della Vallagarina  
F.to Cristina dott.ssa Baldo

-in ordine alla regolarità contabile  
Lì, 6 maggio 2015

Il Responsabile del Servizio finanziario  
F.to Cristian dott. Comperini

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 65 DD. 6 MAGGIO 2015.-**

**OGGETTO:** Attuazione art. 6 – VI comma – della L.P. n. 14/2014 – determinazione valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività del Servizio Tributi e Tariffe relativamente al periodo d'imposta 2015.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Udita la relazione del Presidente con cui ricorda che il consiglio comunale aveva approvato, con deliberazioni nn. 6 e 8, entrambe di data 22 maggio 2014, i Regolamenti per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.P.) e del Tributo per i servizi indivisibili – TASI a valere per l'anno 2014;

Atteso tuttavia che con successiva L.P. di data 30 dicembre 2014, n. 14 è stata istituita, con decorrenza 1° gennaio 2015, l'Imposta Immobiliare Semplice (I.M.I.S.), andando a sostituire le componenti IMUP e TASI della IUC (Imposta Unica Comunale) di cui all'art. 1 commi 639 e seguenti della L. n. 147/2013);

Rilevato che ai sensi del combinato disposto dell'art. 8 – II comma - della predetta normativa provinciale e dell' art. 52 del D.Lgs. 446/1997, il Comune ha quindi adottato il relativo Regolamento per la disciplina dell'I.M.I.S., nei limiti e per le materie previste dalla medesima L.P. n. 14/2014;

Accertato l'art. 3 del Regolamento in parola prevede 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 del Servizio Tributi e Tariffe della Vallagarina (al quale il Comune aderisce), la Giunta Comunale può fissare valori di riferimento relativamente alle aree fabbricabili, e ciò in base ai parametri di ordine tecnico di cui al secondo comma del medesimo art. 3;

Constatato a tale proposito, che l'art. 5 del D.L.vo n. 504/1992 (applicabile all'I.M.I.S. in base ai predetti riferimenti normativi) e s.m. prevede che la base imponibile I.M.I.S. per le aree fabbricabili è data dal valore venale in commercio al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta e pertanto i parametri che possono essere stabiliti ai sensi della predetta normativa costituiscono quindi uno strumento operativo in sede di accertamento, fissando in via di fatto un limite monetario sia per il contribuente sia per il Servizio Tributi e Tariffe;

Preso quindi visione del documento predisposto in data 10 aprile 2015 dal Servizio Tributi e Tariffe l'Ufficio Tributi Sovracomunale, il quale viene allegato alla presente deliberazione formandone parte integrante e sostanziale, contenente le proposte riguardanti la determinazione dei valori delle aree fabbricabili, 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;

Ritenuto di poterli condividere, in quanto le modalità ivi illustrate 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 fabbricabili, di ottimizzare i tempi ed i costi dell'attività di accertamento, e nel contempo di ridurre al minimo la possibilità di errore e contenzioso;

Verificata l'opportunità di far proprio il documento in parola, e, approvandolo formalmente, di considerarlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento I.M.I.S., per tutte le finalità indicate in tale norma e con particolare riguardo alla funzione di accertamento svolta dal Servizio Tributi e Tariffe, e ciò a valere per il periodo d'imposta 2015;

Rilevata inoltre l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79 del DPR n. 1 febbraio 2005 n. 3/L, al fine di poter fornire al Servizio Tributi e Tariffe Sovracomunale lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti nel mese di giugno 2015;

Visto il DPR n. 1 febbraio 2005 n. 3/L.;

Visti i pareri favorevoli formulati allo scopo in data 6 maggio 2015 dal dott. Baldo Cristina Responsabile del Servizio Tributi e Tariffe della Comunità della Vallagarina e dal Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine rispettivamente alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile ed espressi ai sensi dell'art. 81 del DPR n. 1° febbraio 2005, n. 3/L.;

Ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge,

### **delibera**

1. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento dd. 10 aprile 2015 predisposto dal Servizio Tributi e Tariffe sovracomunale, il quale viene allegato alla presente deliberazione formandone parte integrante e sostanziale, quale strumento attuativo dell'art. 6 – VI comma – della L.P. 14/2014 e dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS per il periodo d'imposta 2015;
2. di adottare il documento di cui al precedente punto 1. quale strumento operativo per il Servizio Tributi e Tariffe 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 al periodo d'imposta 2015 per le finalità (accertamento precompilati) individuate in premessa;
3. di stabilire che i valori determinati con la presente deliberazione rimangono validi fino a successivo eventuale provvedimento di aggiornamento degli stessi;
4. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva a pubblicazione avvenuta, ai sensi dell'art. 79 del DPR n. 1° febbraio 2005, n. 3/L.;
5. di dare infine evidenza ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30 novembre 1992, n. 23, che avverso al presente provvedimento sono ammessi:
  - opposizione alla Giunta comunale per il periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 79 – comma 5 - del D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L.;
  - ricorso giurisdizionale al T.A.R. di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 2, lett. b), della legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e s.m.;
  - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.-

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL SINDACO  
F.to dott.ssa Romana Marzadro

IL SEGRETARIO  
F.to dott. Marco Bonfanti

---

Copia conforme all'originale <sup>(1)</sup>

IL SEGRETARIO

Li, 12 maggio 2015

---

#### COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si attesta che della presente delibera, contestualmente all'affissione all'albo, viene data comunicazione ai capigruppo consiliari, riguardando materie elencate nell'art. 79 - secondo comma - del DPRReg. 1 febbraio 2005 n° 3/L.

Li, 12 maggio 2015

F.to IL SEGRETARIO COMUNALE

---

#### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è:

- dichiarata immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 79 - IV comma - del DPRReg. 1 febbraio 2005 n° 3/L.
- esecutiva trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione.

IL SEGRETARIO

(1) Depennare se non ricorre il caso

SERVIZIO TRIBUTI E TARIFFE SOVRACOMUNALE

**COMUNE DI NOGAREDO***Provincia di Trento*

Nogaredo, 10 aprile 2015

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI  
2015 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.

Identica previsione (ma in forma di facoltà e non di obbligo per il Comune) era prevista anche dal Regolamento comunale I.C.I. (Imposta comunale sugli Immobili) ed in quello IMUP (Imposta Municipale propria).

Negli anni di applicazione dell'I.C.I. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dal Comune, e da ultimo, per l'IMUP, nel 2012, con la deliberazione n. 85 dd. 17/05/2012.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni (ai fini I.C.I. ed IMUP) 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 dalla Giunta Comunale, 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 predisposte dal Servizio Tributi e Tariffe sovracomunale.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati con la deliberazione sopra citata sono riferibili al periodo d'imposta IMUP. 2012 e seguenti. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche:

- La crisi economica che ha caratterizzato gli ultimi anni, ed ancora in atto, ha comportato, in base ai dati in possesso, un oggettivo rallentamento nella dinamica dei valori di mercato delle aree edificabili, fenomeno questo legato in particolare alla contrazione della domanda rispetto all'offerta. Pertanto la dinamica dei valori relativi al mercato immobiliare così come desunti dai contratti di compravendita, dagli atti di donazione, di successione e di esproprio è rimasta pressochè invariata. La mancanza di un campione oggettivo significativo al quale far riferimento, vista appunto la stagnazione in atto nel mercato immobiliare e l'assenza di nuove edificazioni sul territorio, fa ritenere opportuno un mantenimento dei valori già previsti per il 2014.

Si evidenzia che i valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma una media, anche tenendo conto di particolari contratti (superfici molto piccole, situazioni anomale ecc.).

- Rispetto alle tipologie di aree previste nelle precedenti deliberazioni, è necessaria la previsione di specifica fattispecie di aree edificabili per le categorie di fabbricati F3 e F4 in quanto la normativa IMIS conferma che le stesse sono soggette all'imposta come aree edificabili fino alla realizzazione del fabbricato compiuto.
- L'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014 prevede che il Comune debba determinare parametri e criteri, riferibili comunque all'art. 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992, per la valutazione delle singole posizioni in sede di accertamento o di accertamento con adesione. La determinazione dei valori e dei criteri previsti costituisce limitazione del potere di accertamento del Comune se l'imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato.  
A tal fine si ritiene di mantenere inalterati i parametri e i criteri già approvati per l'I.M.U.P. con deliberazione n. 85 del 17.05.2012.

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.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS

– dott.ssa Cristina Baldo –

<b>VALORI AREE FABBRICABILI IMUP 2015</b>				
<b>DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>Ie (mc/mq)</b>	<b>ZONA 1</b>	<b>ZONA 2</b>	<b>ZONA 3</b>
Residenziale 1 – Consolidate		€ 120,00	€ 140,00	€ 120,00
Fabbricati in ristrutturazione		€ 200,00	€ 240,00	€ 200,00
Aree fabbricati F3 e F4		€ 200,00	€ 240,00	€ 200,00
Residenziale 2 – Completamento	1	€ 0,00	€ 215,00	€ 0,00
	1,5	€ 295,00	€ 325,00	€ 295,00
	2	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Residenziale 3 – Espansione	1	€ 215,00	€ 215,00	€ 215,00
	1,5	€ 295,00	€ 295,00	€ 295,00
	2	€ 380,00	€ 380,00	€ 380,00
Aree fabbricabili destinate ad espropriazione ricadenti in centro storico		€ 155,00	€ 155,00	€ 155,00
Aree fabbricabili destinate ad espropriazione esterne al centro storico		€ 120,00	€ 120,00	€ 120,00
Produttive (artigianali e industriali)		0	€ 180,00	0
<b>ZONA 1: Brancolino</b>				
<b>ZONA 2: Nogaredo</b>				
<b>ZONA 3: Sasso – Noarna – Molini</b>				
<b>MOTIVAZIONI E PERCENTUALI PER RIDUZIONE VALORI</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>% RIDUZIONE MINIMA</b>	<b>% RIDUZIONE MASSIMA</b>		
<u>Linee elettriche aeree</u>	10%	20%		
<u>Linee elettriche interrato</u>	20%	30%		
<u>Metanodotto</u>	10%	20%		
<u>Carenza di infrastrutture pubbliche</u>	10%	25%		
<u>Carenza strumenti urbanistici (competenza pubblica)</u>	25%	25%		
<u>Carenza strumenti urbanistici (competenza privata)</u>	5%	10%		
<u>Necessità lavori adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area o fasce di rispetto su lotti limitrofi (edifici)</u>	5%	10%		
<u>Acquedotti e fognature</u>	5%	10%		
<u>Servitù stradali e diritti di passo</u>	5%	10%		
<u>Rischio idrogeologico e franoso</u>	70%	90%		
<u>Parziale vincolo cimiteriale</u>	25%	30%		
<u>Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)</u>	10%	20%		



<b>VALORI AREE FABBRICABILI IMUP 2015</b>				
<b>DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>Ie (mc/mq)</b>	<b>ZONA 1</b>	<b>ZONA 2</b>	<b>ZONA 3</b>
<b>Residenziale 1 – Consolidate</b>		€ 120,00	€ 140,00	€ 120,00
<b>Fabbricati in ristrutturazione</b>		€ 200,00	€ 240,00	€ 200,00
<b>Aree fabbricati F3 e F4</b>		€ 200,00	€ 240,00	€ 200,00
<b>Residenziale 2 – Completamento</b>	1	€ 0,00	€ 215,00	€ 0,00
	1,5	€ 295,00	€ 325,00	€ 295,00
	2	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Residenziale 3 – Espansione</b>	1	€ 215,00	€ 215,00	€ 215,00
	1,5	€ 295,00	€ 295,00	€ 295,00
	2	€ 380,00	€ 380,00	€ 380,00
<b>Aree fabbricabili destinate ad espropriazione ricadenti in centro storico</b>		€ 155,00	€ 155,00	€ 155,00
<b>Aree fabbricabili destinate ad espropriazione esterne al centro storico</b>		€ 120,00	€ 120,00	€ 120,00
<b>Produttive (artigianali e industriali)</b>		0	€ 180,00	0
<b>ZONA 1: Brancolino</b>				
<b>ZONA 2: Nogaredo</b>				
<b>ZONA 3: Sasso – Noarna – Molini</b>				
<b>MOTIVAZIONI E PERCENTUALI PER RIDUZIONE VALORI</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>% RIDUZIONE MINIMA</b>	<b>% RIDUZIONE MASSIMA</b>		
<u>Linee elettriche aeree</u>	10%	20%		
<u>Linee elettriche interrato</u>	20%	30%		
<u>Metanodotto</u>	10%	20%		
<u>Carenza di infrastrutture pubbliche</u>	10%	25%		
<u>Carenza strumenti urbanistici (competenza pubblica)</u>	25%	25%		
<u>Carenza strumenti urbanistici (competenza privata)</u>	5%	10%		
<u>Necessità lavori adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area o fasce di rispetto su lotti limitrofi (edifici)</u>	5%	10%		
<u>Acquedotti e fognature</u>	5%	10%		
<u>Servitù stradali e diritti di passo</u>	5%	10%		
<u>Rischio idrogeologico e franoso</u>	70%	90%		
<u>Parziale vincolo cimiteriale</u>	25%	30%		
<u>Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)</u>	10%	20%		

