



COPIA

COMUNE DI BRENTONICO

Provincia di Trento

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 61 del 03-06-2015
della
GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 2014/2014 – 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 2015 – RITORNO SULLA DELIBERAZIONE N. 54 DD. 06.05.2015.

L'anno **Duemilaquindici**, il giorno **Tre**, del mese di **Giugno**, alle ore **17:00**, nella sede municipale, a seguito di regolari avvisi recapitati a termine di legge si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Componente	P.	A.G.	A.I.	Componente	P.	A.G.	A.I.
ASTOLFI ALESSANDRA	X			PERENZONI CHRISTIAN	X		
TOGNI MORENO	X			CANALI QUINTO	X		
MANZANA ILARIA	X						

Assiste il Segretario comunale MERLI GIORGIO

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il sig. **PERENZONI CHRISTIAN**, in qualità di **Sindaco** assume la presidenza della seduta e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 2014/2014 - 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 2015 - RITORNO SULLA DELIBERAZIONE N. 54 DD. 06/05/2015.

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'articolo 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'articolo 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 deliberazione consiliare n. 11 dd. 12 marzo 2015 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, entrato in vigore dall'1.1.2015.
- In data 6 maggio 2015 con provvedimento n. 54 il Comune di Brentonico ha stabilito i valori venali in comune commercio e i criteri per la determinazione del valore delle aree fabbricabili in attuazione dell'articolo 6 comma 6 della L.p. 14/2014 per l'anno 2015;
- a seguito di verifiche con l'Ufficio Tecnico, come si evidenzia nella relazione di data 03.06.2015 dello stesso, si ritiene opportuno stabilire un valore specifico per alcune tipologie di area proprio in considerazione del valore in comune commercio al 1° gennaio 2015.

Ritenuto quindi ora necessario aggiornare i valori già stabiliti ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2015;

Presa visione, a tale fine, del documento dd. 03.06.2015 predisposto, sulla base anche della relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dal Servizio Tributi e Tariffe Sovracomunale, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, nel quale, in base ai criteri e parametri di cui alla normativa ed alle disposizioni regolamentari sopra citate, vengono formulate le nuove 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 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 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 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 all'Ufficio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti nel mese di giugno 2015 nonché per inviare ai contribuenti il modello precompilato con i valori medesimi;

Visto il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione Trentino Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L;

Vista la deliberazione consiliare n. 15 dd. 12.03.2015 immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2015 e relativi allegati;

Visti i pareri favorevoli allegati alla presente ai sensi dell'art. 81 dell'Ordinamento dei Comuni della Regione Trentino-Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L espressi dal:

- Responsabile dell'Ufficio Tributi e Tariffe della Comunità della Vallagarina - BALDO dott.ssa CRISTINA - di data 03.06.2015 - in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- Responsabile del Servizio di Ragioneria - MOZZI dott. LUCA - di data 03.06.2015 - in ordine alla regolarità contabile;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il T.U. delle Leggi Regionali sull'Ordinamento dei Comuni della Regione Trentino-Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L;

Con **voti favorevoli unanimi**, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento dd. 03.06.2015 predisposto, sulla base anche della relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dal Servizio Tributi e Tariffe sovracomunale, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, 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 2015, che sostituisce integralmente il documento allegato alla deliberazione n. 54 del 06 maggio 2015;
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 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 i valori determinati al punto 1 sostituiscono integralmente i valori già determinati con deliberazione n. 54 dd. 06.05.2015;
5. di dichiarare la presente deliberazione esecutiva a pubblicazione avvenuta ai sensi dell'art. 79 - comma 3 - dell'Ordinamento dei Comuni della Regione Trentino-Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L;
6. di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30 novembre 1992, n. 23 e succ. modifiche, che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
 - © opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, comma 5, dell'Ordinamento dei Comuni della Regione Trentino-Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005 n. 3/L;
 - © ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. entro 60 giorni ai sensi dell'art. 2 lett. b) della Legge 06.12.1971, n. 1034;
 - © ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199.-

* * *



COMUNE DI BRENTONICO

Provincia di Trento

Brentonico, lì 03.06.2015.-

OGGETTO: *Proposta di deliberazione della Giunta comunale relativa a: ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 2014/2014 – 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 2015 – RITORNO SULLA DELIBERAZIONE N. 54 DD. 06.05.2015. .-*

PARERE

**art. 81 dell'Ordinamento dei Comuni nella Regione Trentino - Alto Adige
approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n° 3/L.-**

a) UFFICIO TRIBUTI e TARIFFE della COMUNITA' della VALLAGARINA

Regolarità tecnico-amministrativa.

Si attesta che la presente proposta di deliberazione é stata debitamente istruita ed é regolare sotto il profilo tecnico-amministrativo.

PARERE FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE dell'UFFICIO

f.to Baldo dott.ssa Cristina

b) SERVIZIO di RAGIONERIA

Regolarità contabile.

Si attesta che la presente proposta di deliberazione é regolare sotto il profilo contabile.-

PARERE FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE del SERVIZIO

f.to Mozzi dott. Luca

Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to PERENZONI Christian

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to MERLI Giorgio

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 100, primo comma, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.2.1995, N. 4/L)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale che copia del presente Verbale è in pubblicazione dal giorno 08-06-2015 al giorno 18-06-2015 all'Albo Pretorio di questo Comune, ove rimarrà esposto per dieci giorni consecutivi.

Brentonico li, 08-06-2015

Il Segretario comunale
F.to MERLI Giorgio

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.
Brentonico li, 08-06-2015

Il Segretario comunale
MERLI Giorgio



Brentonico, 3 giugno 2015

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2015
AI FINI DELL'ATTIVITA' IMIS**

Come da accordi si trasmette una tabella relativa ai valori delle aree edificabili a Brentonico e frazioni alla quale sono state apportate alcune modifiche e per quanto riguarda il valore di mercato. In particolare le modifiche hanno riguardato le aree residenziali consolidate, le aree a verde pubblico e parchi urbani e le aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

Le modifiche apportate ai valori sono finalizzate a renderli più aderenti a quelli di mercato, tenendo in dovuto conto l'attuale situazione di stallo del mercato delle aree residenziali a Brentonico dovuto alla crisi economica in atto e di cui questo ufficio può constatarne giornalmente la situazione mediante il numero delle nuove pratiche edilizie presentate.

Si evidenziano in colore rosso nella tabella allegata le modifiche apportate ai valori.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO URBANISTICA
f.to geom. Giuliani Riccardo

RG/az

Comune di Brentonico	€ al mq												
	zona di												
	% di riduzi	Brentonico	Fontechel	Castione	Crosano	Cazzano	Sorne	Cornè	Prada	Saccone	Polsa	S Giacomo	S Valentino
Destinazione urbanistica		160	160	90	140	140	50	90	90	90	130	130	130
Residenziali completamento ed espansione		100	100	56	88	88	31	56	56	56	81	81	81
Residenziali consolidate	37,5%	80	80	45	70	70	25	45	45	45	65	65	65
Residenziali -fabbricati in ristrutturazione	50,0%	80	80										
Aree piano attuativo "Fontechel"*		60	60	46	55	55	30	35	40	40	80	80	80
Aree artigianale, commerciale, servizi, turistiche	50,0%	80	80	45	70	70	25	45	45	45	65	65	65
Aree fabbricati F3 e F4	87,5%	20	20	11	18	18	6	11	11	11	16	16	16
Aree a verde pubblico e parchi urbani	37,5%	100	100	56	88	88	31	56	56	56	81	81	81
Aree soggette ad esproprio per pubblica utilità													

* fino alla data di adozione del piano attuativo. Poi il valore è ricondotto alle aree residenziali

Descrizione	% riduzione minima	% riduzione massima
Motivi e percentuali per riduzione valori		
Aree residenziali con superficie inferiore al lotto minimo	30%	70%
Aree produttive con superficie inferiore al lotto minimo	15%	20%
Aree rientranti nell'art. 2.2 ed esterne al perimetro dei centri storici	70%	70%
Linee elettriche aeree	10%	20%
Linee elettriche interrate	20%	30%
Metanodotto	10%	20%
Carenza di infrastrutture pubbliche	10%	25%
Carenza strumenti urbanistici (competenza pubblica)	25%	25%
Carenza strumenti urbanistici (competenza privata)	5%	10%
Necessità di lavori adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area o fasce di rispetto su lotti limitrofi (edifici)	10%	20%
Acquedotti e fognature	5%	10%
Servizi stradali e diritto di passo	5%	10%
Rischi idrogeologico e franoso	70%	90%
Parziale vincolo cimiteriale	25%	30%
Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)	10%	20%

COMUNE DI BRENTONICO

Provincia di Trento

Brentonico, 3 giugno 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'IMU.P., nel 2012, con la deliberazione n. 55 dd. 21/05/2014.

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 IMU.P. 2014. 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.
- Rispetto agli anni scorsi, si ritiene inoltre opportuno, in relazione anche ai valori in comune commercio al 1° gennaio 2015 definire puntualmente i valori relativi ad alcune tipologie di aree che per caratteristiche proprie hanno un valore diverso rispetto al valore previsto per le aree residenziali. Si definisce pertanto, in base anche alla relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale che ha analizzato il valore specifico e attuale delle aree in oggetto, un diverso valore delle aree consolidate, per i fabbricati in ristrutturazione e per le aree a verde pubblico e/o soggette a esproprio per pubblica utilità.
- 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 aggiornare i parametri e i criteri già approvati per l'I.M.U.P. con deliberazione n. 55 del 21.05.2014, introducendo alcune tipologie specifiche di riduzioni in relazione alla conformazione delle aree indicate nel Piano regolatore approvato dal Comune e nelle relative norme di attuazione.

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
f.to dott.ssa Cristina Baldo