



# Comune di Cembra Lisignago

PIAZZA MARCONI, 7 - 38034 CEMBRA LISIGNAGO (TN)

C.F./P.IVA 02401950221

☎ 0461/683018 - FAX 0461/682150

Sito [www.comune.cembralisignago.tn.it](http://www.comune.cembralisignago.tn.it)

Email [protocollo@comune.cembralisignago.tn.it](mailto:protocollo@comune.cembralisignago.tn.it)

Pec [comune@pec.comune.cembralisignago.tn.it](mailto:comune@pec.comune.cembralisignago.tn.it)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 156

### della Giunta Comunale

**OGGETTO:** IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.). DETERMINAZIONE VALORI DELLE AREE EDIFICABILI DAL PERIODO DI IMPOSTA 2022 PER L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO TRIBUTI: CONFERMA DEI VALORI VENALI E DETERMINAZIONE DEI VALORI PER LA CATEGORIA CATASTALE F2 (FABBRICATI DANNEGGIATI O DISTRUTTI PER I QUALI IL PRG NE PREVEDA UNA QUALCHE POSSIBILITÀ EDIFICATORIA).

L'anno duemilaventidue addì ventitre del mese di novembre alle ore 14:50 nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocata la Giunta Comunale.

Presenti i signori:

- 1 FERRAZZA Alessandra - Sindaco
- 2 TABARELLI Laura - Vicesindaco
- 3 PAOLAZZI Diego - Assessore
- 4 GOTTARDI Fabrizio - Assessore
- 5 ZANOTELLI Damiano - Assessore

ASSENTE	
giust	ingiust

Assiste il Segretario Comunale dott. Pierino Ferenzena.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il dott.ssa Alessandra Ferrazza nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO: IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.). DETERMINAZIONE VALORI DELLE AREE EDIFICABILI DAL PERIODO DI IMPOSTA 2022 PER L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO TRIBUTI: CONFERMA DEI VALORI VENALI E DETERMINAZIONE DEI VALORI PER LA CATEGORIA CATASTALE F2 (FABBRICATI DANNEGGIATI O DISTRUTTI PER I QUALI IL PRG NE PREVEDA UNA QUALCHE POSSIBILITÀ EDIFICATORIA).**

LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che:**

- gli artt. da 1 a 14 della L.P. 30.12.2014, n. 14 hanno istituito, a partire dal periodo d'imposta 2015, l'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) sostitutiva dell'IMUP e della TAS;
- l'art. 8 della L.P. 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'art. 52 del Decreto Legislativo 446/1997;
- l'art. 6, comma 6 della L.P. 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'art. 6 comma 5 della L.P. 14/2014. Gli stessi valori possono costituire inoltre strumento finalizzato alla predisposizione e all'invio dei modelli di versamento precompilati di cui all'art. 9 comma 5 della L.P. 14/2014, mentre la parte relativa ai criteri parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente;
- con deliberazione consiliare n. 5 del 17.02.2022 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo regolamento per l'applicazione dell'IM.I.S., entrato in vigore dall'1.1.2022;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 179 del 21.11.2022 avente ad oggetto: *"Attuazione articolo 6 comma 6 della L.P. n. 2014/2014 – Adeguamento 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 2019 a seguito adozione preliminare del Piano Regolatore del Comune di Cembra Lisignago."* sono stati definiti i valori di riferimento a partire dall'anno 2019 e per gli anni seguenti.

Visto che l'art. 5 della L.P. n. 22/2022 ha modificato la formulazione dell'art. 6 comma 3 lettera a) della L.P. n. 14/2014 (Disciplina IM.I.S.), introducendo la categoria catastale F2 tra le fattispecie imponibili di fabbricati assimilati ad area edificabile ai fini dell'imposta, aggiungendola alle previgenti tipologie F3 e F4 già assimilate ed area edificabile dal 2015.

Vista la nota della Provincia Autonoma di Trento, Servizio Autonomie Locali di data 07.02.2022 con oggetto "Fabbricati F2 assimilati ad area edificabile ai fini IMIS – interpretazione fattispecie particolari", dalla quale si evince che i fabbricati F2, F3 e F4 di cui all'art. 6 comma 3 lett. a) della L.P. 14/2014 sono soggetti ad IM.I.S. come "aree edificabili" solo se posti in una previsione urbanistica derivante dal PRG che ne prevede una qualche possibilità edificatoria, nel rispetto dell'art. 6 comma 1;

Considerato pertanto che i fabbricati catastalmente iscritti nella categoria F2 sono assimilati ad area fabbricabile solo nel caso in cui abbiano possibilità edificatoria indicato nel PRG comunale vigente.

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IM.I.S., dal periodo d'imposta 2022, i valori ed i parametri di riferimento per gli immobili iscritti nella categoria catastale F2 ai fini della corretta applicazione nella normativa IM,I,S, confermando i valori di tutte le altre aree edificabili già determinati con deliberazione della Giunta comunale n. 179 dd. 21.11.2019.

Vista la relazione del Responsabile del Servizio Tecnico Ing. Thomas Giovannini dd. 14.11.2022, agli atti sub. prot. n. 9578 dd. 14.11.2022, con la quale vengono definiti i fabbricati classificati in categoria F2 oggetto di imposizione nonché vengono definiti i valori da applicare a mq.

Valutate attentamente le proposte sia tabellari che descrittive del documento in parola, e ritento 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 approvare la stima di cui in premessa, considerandola quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IM.I.S., per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere a partire dal periodo d'imposta 2022.

Preso atto dei pareri di cui all'art. 185 della L.R. 03/05/2018 n. 2, in ordine alla regolarità tecnica e contabile.

Vista la L.R. 03.05.2018, n. 2 "Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto-Adige".

Ritenuto di dover dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 183 comma 4 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2, al fine di poter fornire all'Ufficio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti e l'elaborazione dei modelli precompilati IMIS di cui all'art. 9 comma 5 della L.P. 14/2014 nel rispetto delle tempistiche previste dalla normativa provinciale, ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti a saldo entro il 16 dicembre 2022.

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese, sia in ordine al contenuto che all'immediata eseguibilità;

#### D E L I B E R A

1. di approvare, per le ragioni illustrate in premessa, la relazione del Responsabile del Servizio Tecnico Ing. Thomas Giovannini dd. 14.11.2022, agli atti sub. prot. n. 9578 dd. 14.11.2022, allegata alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, quale strumento attuativo dell'art. 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e dell'art. 3 del vigente Regolamento IM.I.S. dal periodo d'imposta 2022;
2. di dare atto che si considerano confermati i valori di tutte le altre aree edificabili già determinati con deliberazione della Giunta comunale n. 179 dd. 21.11.2019 che si riallegano alla presente per completezza e semplificazione di lettura della presente deliberazione;
3. di adottare il documento di cui al punto 1 quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IM.I.S. dovuta per gli immobili rientranti nella categoria catastale F2 secondo quanto meglio espresso in premessa, stabilendo che la predetta struttura ne segua le indicazioni durante la propria attività relativamente dal periodo d'imposta 2022 per le finalità (accertamento - precompilati) individuate in premessa;
4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, della L.R. 3 maggio 2018, n. 2.

\*\*\*\*\*

*Avverso le deliberazioni del Consiglio e della Giunta comunale sono ammessi i seguenti ricorsi:*

- a) opposizione alla Giunta comunale ex art. 183 comma 5 della L.R. 03.05.2018, n. 2 durante il periodo di pubblicazione;
- b) ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa Trento, entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2.07.2010 n. 104;
- c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.

*In materia di affidamento di lavori pubblici, servizi e forniture si richiama la tutela processuale di cui all'art. 120 del D.lgs. 02 luglio 2010, n. 104 in particolare:*

- il termine per il ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa è di 30 giorni;
- non è ammesso il ricorso al Presidente della Repubblica.



# Comune di Cembra Lisignago

PIAZZA MARCONI, 7 - 38034 CEMBRA LISIGNAGO (TN)

C.F./P.IVA 02401950221

☎ 0461/683018 - FAX 0461/682150

Sito [www.comune.cembralisignago.tn.it](http://www.comune.cembralisignago.tn.it)

Email [protocollo@comune.cembralisignago.tn.it](mailto:protocollo@comune.cembralisignago.tn.it)

Pec [comune@pec.comune.cembralisignago.tn.it](mailto:comune@pec.comune.cembralisignago.tn.it)

Prot. n. 9578

Cembra Lisignago, 14.11.2022

**Oggetto:** Fabbricati classificati catastalmente in categoria F2 assimilati ad area edificabile ai fini IM.I.S. – Fattispecie particolari.  
**CENSIMENTO 2022.**

In riferimento alla nota del funzionario responsabile IM.I.S. Rag. Nicola Callegari, prot. n. 7220 d.d. 31.08.2022, nella quale veniva illustrata la modifica dell'art. 6, comma 3, lettera a) della L.P. n. 14/2014 (disciplina dell'IM.I.S.), inserendo la categoria catastale F2 (fabbricato danneggiato o distrutto) tra le fattispecie imponibili di fabbricati assimilati ad area edificabile ai fini dell'applicazione dell'imposta. Veniva inoltre specificato che in tale categoria rientrano non solo fabbricati caratterizzati da obsolescenza e decadimento strutturale, ma anche manufatti del tutto elementari (sassi, tracce di antichi fabbricati del tutto scomparsi), che possono trovarsi non solo nei centri abitati, ma anche in zone del tutto esterne al tessuto urbanistico ed edilizio (boschi, aree agricole, ecc.).

In virtù della nota informativa d.d. 7 febbraio 2022, dove il Servizio Autonomie Locali della PAT precisava che ai fini IM.I.S. un terreno è da qualificarsi come edificabile se il PRG del Comune prevede per esso la possibilità, anche solo potenziale, di edificarvi fabbricati o ampliare fabbricati esistenti.

A tal fine nei mesi di settembre e ottobre è stato effettuato un censimento delle n. 67 unità censite in C.C. di Cembra e delle n. 39 unità censite in C.C. di Lisignago come richiesto dall'Ufficio Tributi.

Riprendendo, come citato nella nota trasmessa, la delibera di Giunta Comunale n. 179/2019, dove si elencano alcune possibilità di riduzione del valore previste dalla stessa, anche cumulabili, si ritiene ragionevole applicare i seguenti valori a mq:

- Per le particelle edificiali, non ricomprese nel Piano Baite P.E.M. e con potenzialità edificatoria:
  - C.C. Lisignago    €/mq 24,00    = (pari ad €/mq 96,00 ridotti del 75%)
  - C.C. Cembra      €/mq 39,50    = (pari ad €/mq 158,00 ridotti del 75%)
- Per le particelle edificiali, ricomprese nel Piano Baite P.E.M. e con potenzialità edificatoria:
  - C.C. Lisignago    €/mq 38,40    = (pari ad €/mq 96,00 ridotti del 60%)
  - C.C. Cembra      €/mq 63,20    = (pari ad €/mq 158,00 ridotti del 60%)
- Per le particelle edificiali, ricomprese nel centro storico e con potenzialità edificatoria:
  - C.C. Lisignago    €/mq 78,00    = (da Allegato alla delibera n. 179/2019)
  - C.C. Cembra      €/mq 126,00   = (da Allegato alla delibera n. 179/2019)

Si allega alla presente l'elenco riepilogativo adeguato secondo il censimento effettuato e indicante i valori al mq per le particelle edificiali accatastate F2.

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Ing. Thomas Giovannini



**1^ ZONA CENSUARIA: CEMBRA**  
**VALORI AREE FABBRICABILI E MODALITA' DI CALCOLO PER L'IMIS (DAL**  
**01/01/2022)**

DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE	NOTE E RIDUZIONI
AREE RESIDENZIALI	Indice Uf < 0,60 €/Mq. 158,00 Indice Uf >= 0,60 €/Mq. 168,00	Aree residenziali con conformazioni particolari e sfridi (ad es. lotto inferiore a mq. 400) Indice Uf < 0,60 €/MQ 119,00. Indice Uf >= 0,60 €/MQ.126,00
AREE ALBERGHIERE	€/MQ. 210,00	
AREE RESIDENZIALI SOGGETTE A LOTTIZZAZIONE	Indice Uf < 0,60 €/Mq. 142,00 Indice Uf >= 0,60 €/Mq. 152,00	Valori attribuiti fino alla data di approvazione del piano di lottizzazione
AREA SERVIZI PUBBLICI LOC. BERSAGLIO	€/MQ. 16,00	
ALTRE AREE SERVIZI PUBBLICI	€/MQ. 26,00	
AREE A PARCHEGGIO E A VERDE	€/MQ. 21,00	
AREE PRODUTTIVE	€/MQ. 95,00	Per i lotti inferiori al minimo pari a mq. 1500 riduzione 10%
CENTRO STORICO E AREE SATURE	€/MQ. 126,00	Per il Centro Storico non si assoggettano ad imposta i primi 200 mq. di superficie.
AREA PRODUTTIVA DEL SETTORE SECONDARIO IN ZONA CAVE	€/MQ. 45,00	
AREA SPORTIVA COPERTA	€/MQ. 100,00	
FABBRICATI DANNEGGIATI O DISTRUTTI (cat. Catastale F2) - Fuori Piano Baite - P.E.M.	€/MQ. 39,50	
FABBRICATI DANNEGGIATI O DISTRUTTI (cat. Catastale F2) - Censiti nel Piano Baite - P.E.M.	€/MQ. 63,20	
FABBRICATI DANNEGGIATI O DISTRUTTI (cat. Catastale F2) - Centro Storico	€/MQ. 126,00	
AREE FABBRICATI F3/F4	Valore corrispondente a quanto stabilito per la destinazione urbanistica nella quale rientrano	
FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE	Valore corrispondente a quanto stabilito per la destinazione urbanistica nella quale rientrano	
AREE ATTIVITA' ESTRATTIVA E DISCARICA	€/MQ. 0	Riduzione 100%
AREA A PARCO BALNEARE	€/MQ. 0	Riduzione 100%
AREE A RISCHIO GEOLOGICO-RISPETTO CIMITERIALE	€/MQ. 0	Riduzione 100%
AREA ZONA SAN ROCCO VINCOLO BENI CULTURALI	€/MQ. 0	Riduzione 100%

**2^ ZONA CENSUARIA: LISIGNAGO**  
**VALORE AREE FABBRICABILI E MODALITA' DI CALCOLO PER L'IMIS (DAL 01/01/2022)**

Categoria	Destinazione urbanistica	EURO/mq	RIDUZIONI	
			Riduzione 20% per conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo	Riduzione 20% per lottizzazione (fino alla data di approvazione del piano di lottizzazione)
<b>A1</b>	Zone residenziali del centro storico	<b>78,00</b>	62,40	62,40
<b>A2</b>	Zone residenziali indice Uf > 0,40 mq/mq	<b>122,00</b>	97,60	97,60
<b>A3</b>	Zone residenziali indice Uf <= 0,40 mq/mq	<b>96,00</b>	76,80	76,80
<b>A4</b>	Verde attrezzato , viabilità di progetto e parcheggi Piani lottizzazione	<b>96,00</b>	76,80	76,80
<b>B</b>	Aree per attività alberghiera	<b>84,00</b>	67,20	67,20
<b>C1</b>	Area per i nuovi servizi pubblici	<b>81,00</b>	64,80	64,80
<b>C2</b>	Area per i nuovi servizi pubblici - Area Assistenziale	<b>10,00</b>	8,00	8,00
<b>D</b>	Area per impianti sportivi	<b>46,00</b>	36,80	36,80
<b>E</b>	Verde privato	<b>16,00</b>		
<b>E1</b>	Verde privato - Area Assistenziale	<b>10,00</b>		
<b>F</b>	Aree produttive (artigianali)	<b>91,00</b>	72,80	72,80
<b>G</b>	Aree a parcheggio	<b>30,00</b>	24,00	
<b>F2 - 1</b>	Fabbricati danneggiati o distrutti (cat. Catastale F2) - Fuori Piano Baite - P.E.M.	<b>24,00</b>		
<b>F2 - 2</b>	Fabbricati danneggiati o distrutti (cat. Catastale F2) - Censiti nel Piano Baite - P.E.M.	<b>38,40</b>		
<b>F2 - 3</b>	Fabbricati danneggiati o distrutti (cat. Catastale F2) - Centro Storico	<b>78,00</b>		

**Le riduzioni previste del presente prospetto non sono tra loro cumulabili.**

**FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE**

**AREE FABBRICATI F3 - F4**

In assenza di planimetrie ed altre indicazioni documentate provenienti da uffici pubblici o di parte, per ogni unità immobiliare censita si individua una superficie standard di mq. 130.

*Valore corrispondente alla destinazione urbanistica nella quale rientrano. Le UIU insistenti su Aree Agricole, Silvo Pastorali o qualsiasi altra simile destinazione è quello relativo alle Zone Residenziali con Uf <= 0,40mq/mq.*

**SUPERFICIE MINIMA AI FINI I.M.I.S.**

I lotti di proprietà di uno o più comproprietari costituiti da una o più particelle fondiarie, non sono da assoggettarsi all'imposta qualora la superficie complessiva sia inferiore ai 200 mq.

Tale criterio viene adottato anche per le aree pertinenziali di edifici esistenti in quanto orto, giardino, cortile qualora le stesse non fossero mappalmente collegate al fabbricato medesimo mediante una "graffa".

**AREE A RISCHIO GEOLOGICO**

Riduzione 100%

**FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Riduzione 100%

**COMUNE DI CEMBRA LISIGNAGO**

**CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>% RIDUZIONE MINIMA</b>	<b>% RIDUZIONE MASSIMA</b>
<b>Presenza di linee elettriche</b>	10%	50%
<b>Presenza di linee elettriche interrate</b>	10%	50%
<b>Presenza di metanodotto o altra infrastruttura di servizi pubblici</b>	10%	50%
<b>Necessità di lavori adattamento del suolo o aree in forte pendenza</b>	10%	50%
<b>Fascie di rispetto stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario</b>	10%	50%
<b>Rischio idrogeologico e franoso (non assoluto)</b>	10%	50%
<b>Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)</b>	10%	50%
<b>NB: La riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie, e la scelta tra minimo e massimo (o valore intermedio) è rimessa alla valutazione del Funzionario responsabile IMIS con criterio di equità rispetto a situazioni analoghe.</b>		

Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
dott.ssa Alessandra Ferrazza

Il Segretario Comunale  
dott. Pierino Ferenzena

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*