



## COMUNE DI CARZANO

(Provincia di Trento)

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 36

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

L'anno **DUEMILADICIANNOVE**, il giorno **SEI** del mese di **MAGGIO**, alle ore 12.30, presso la sede municipale, a seguito di regolare convocazione si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione in oggetto sono presenti i Signori:

Nominativo	Presente	Assente Giustificato	Assente Ingiustificato
CASTELPIETRA CESARE	<b>X</b>		
BUFFA ALBERTO	<b>X</b>		
CAPRA GIORGIO	<b>X</b>		
PERONI VALERIA		<b>X</b>	

Assiste il Segretario Comunale, dott.ssa SILVANA IUNI.

Accertata la validità dell'adunanza, il Sindaco **CESARE CASTELPIETRA**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Invita quindi la Giunta alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- ✚ gli articoli da 1 a 14 della L.P. n. 14/2014 e s.m.i. hanno istituito, a partire dal periodo d'imposta 2015, l'Imposta Immobiliare semplice (IMIS), sostitutiva dell'IMU e della TASI;
- ✚ con deliberazione consiliare n. 4 dd. 28.02.2019 è stato approvato il nuovo Regolamento per la disciplina dell'Imposta Immobiliare Semplice (IMIS), che sostituisce integralmente il precedente Regolamento, compreso l'allegato A) relativo ai valori delle aree fabbricabili;
- ✚ nel nuovo regolamento IMIS, all'art. 3 comma 2 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 ad approvare i valori ed i 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 predisposto apposito documento, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, 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;

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 Segretario Comunale 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. 28.02.2019, 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. 3.05.2018 n. 2 e s.m.;

Visto il Bilancio di Previsione 2019/2021 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 dd. 28.02.2019;

Visto l'atto programmatico di indirizzo dell'esercizio 2019/2021 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 15 dd. 18.03.2019;

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 28.12.2017;

Accertata la propria competenza;

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 Carzano, 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).*

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to CESARE CASTELPIETRA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott.ssa SILVANA IUNI

---

Il presente verbale è stato pubblicato all'Albo comunale il **08.05.2019** per rimanervi per dieci giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott.ssa SILVANA IUNI

---

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79 del T.U. delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni, approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott.ssa SILVANA IUNI

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'albo comunale per dieci giorni consecutivi fino al 18.05.2019 e nel corso del periodo di pubblicazione non sono pervenute opposizioni.

Carzano,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott.ssa SILVANA IUNI

Conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Carzano,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott.ssa SILVANA IUNI

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

(ai sensi dell'art. 3 comma 2 del Regolamento IMIS in vigore)

Aree edificabili aventi indice edificabilità pari a 1,5 mc/mq. (aree residenziali di nuovo impianto ex art. 34 delle norme di attuazione del PRG)	€ 80,00/mq.
Aree edificabili aventi indice edificabilità pari a 1,5 mc/mq. (aree residenziali di nuovo impianto ex art. 34 delle norme di attuazione del PRG)	€ 100,00/mq.
Aree per l'insediamento di attività produttive (aree produttive del settore secondario ex art. 35 e aree miste ex art. 37 delle norme di attuazione del PRG)	€ 50,00/mq.
Aree destinate a servizi pubblici e a deposito (aree per attrezzature e servizi ex art. 39, spazi pubblici ex art. 40, parcheggi ex art. 41 e a deposito ex art. 36 delle norme di attuazione del PRG)	€ 5,00/mq.

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 quello che si ricava moltiplicando la superficie, come sopra determinata, per il valore unitario di seguito indicato:

- a) per i fabbricati esistenti in zone edificabili, quello corrispondente alla zona stessa;
- b) per i fabbricati esistenti in centro storico e in aree residenziali sature (ex art. 33 delle norme di attuazione del PRG) € 80,00/mq.
- c) per i fabbricati esistenti in zone diverse da quelle edificabili € 50,00/mq.

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

Per le particelle fondiarie, utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ma non autonomamente edificabili, i valori sopra indicati sono ridotti del 30%.

Si considera non autonomamente edificabile la particella fondiaria la cui superficie non è tale da consentire, sulla base delle norme previste dal PRG, la realizzazione di un edificio autonomo con superficie di base di almeno 100 mq. il cui lato minimo sia di almeno 8 ml..

La riduzione di valore non è applicabile qualora vi siano particelle fondiarie contigue appartenenti allo stesso proprietario, al coniuge a i parenti e 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 edificabile che presenta, per gran parte della sua superficie, una pendenza superiore al 20 per cento è ridotto del 20%.

Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto degli elettrodotti è ridotto del 10%.

Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto stradale è ridotto del 10% per la parte che eccede quella calcolata con riferimento alla larghezza di mt. 5.

Il valore dell'area edificabile, soggetta a piano attuativo o a lottizzazione è ridotto del 30% fino all'approvazione del piano stesso.

Il valore dell'area edificabile in presenza della rete pubblica di fognatura ed acquedotto (a carico del privato vi è solo l'onere di allacciamento), viene aumentato del 10%.

Al valore dell'area edificabile, oggetto di variazione di destinazione urbanistica, sarà riconosciuta una riduzione del 50% nell'intervallo intercorrente tra la data di adozione in via preliminare del PRG da parte del Consiglio Comunale e la data dell'effettiva entrata in vigore dello stesso.

Al valore dell'area edificabile sarà riconosciuta dal Responsabile del Tributo, in presenza di servitù regolarmente intavolate, una riduzione rapportata all'effettiva limitazione all'edificabilità dell'area stessa per effetto della servitù.

Le riduzioni sopra indicate non sono cumulabili fra loro con esclusione di quella prevista per le aree soggette a piano attuativo o a piano di lottizzazione.

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.