

OGGETTO: Determinazione valori aree fabbricabili ai fini IMIS con decorrenza dal 1 gennaio 2015.

IL CONSIGLIO 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'IMU e della TASI;
- ✚ con deliberazione consiliare n. 2 dd. 11.03.2015 è stato approvato il nuovo Regolamento per la disciplina dell'Imposta Immobiliare Semplice (IMIS);
- ✚ al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Consiglio Comunale fissa, con propria deliberazione, ai sensi dell'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, per zone omogenee i valori ed i parametri di riferimento per aree fabbricabili; tali valori costituiscono in ogni caso limite all'attività di accertamento del Comune se il contribuente si conforma agli stessi in sede di versamento dell'imposta, salva comunque la previsione disposta dall'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. 14/2014;

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;

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 comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige (D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L, modificato dal D.P.Reg. 03.04.2013 n. 25, coordinato con le disposizioni introdotte dalla L.R. 02.05.2013 n. 3);
- 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, coordinato con le disposizioni introdotte dalla L.R. 05.02.2013 n. 1);

Visto lo Statuto Comunale;

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 0, astenuti n. 0, espressi per alzata di mano, su n. 11 consiglieri presenti e votanti

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 Castelnuovo, 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 2015.
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 2015, per le finalità (precompilati ed accertamento) individuate in premessa.
4. Di dichiarare la presente, con voti favorevoli n. 11, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 11 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 2015

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/ verde pubblico/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.

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:

- per i fabbricati esistenti in zone edificabili, quello corrispondente alla zona stessa;
- per i fabbricati esistenti in centro storico \Rightarrow 100 euro/mq;
- per i fabbricati esistenti in zone diverse da quelle edificabili: zona nord ex statale 47 \Rightarrow 100 euro/mq; frazioni e zona sud ex statale 47 \Rightarrow 70 euro/mq.

RIDUZIONI DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI IN PRESENZA DI PARTICOLARI SITUAZIONI

La particella fondiaria circostante un fabbricato ad uso abitativo, considerata fabbricabile in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, appartenente allo stesso proprietario, 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 immobiliare 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, se non dichiarata espressamente dal proprietario, 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 fabbricato 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 preliminare 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.