

**OGGETTO:** Attuazione articolo 6, comma 6 della L.P. n. 30.12.2014 n. 14. 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.

## 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'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. 6 dd. 24.03.2015 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;

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2015, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'articolo 6 comma 6 sopra richiamato, 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;

Dato atto che il Comune di Tuenno può essere considerato un'unica zona territoriale in quanto trattasi di un unico paese, privo di frazioni, abbastanza raggruppato e ben collegato tra la parte Nord, Sud, Est e Ovest del paese;

Dato atto inoltre che, in questi ultimi anni, il mercato immobiliare di Tuenno, riguardante le aree edificabili e i fabbricati, ha praticamente subito un arresto. Pochissime sono state le compravendite o donazioni di terreni edificabili;

Date queste considerazioni, si propone di mantenere, per le varie destinazioni urbanistiche, i valori deliberati dal Comune di Tuenno gli anni scorsi, ai fini dell'imposta municipale propria;

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

Visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione – ai sensi dell'art. 81 del T.U.LL.RR.O.C.

approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L:

Con voti favorevoli 15, contrari 0, astenuti 0, su n. 15 presenti e votanti espressi nelle forme di legge,

### DELIBERA

1. di approvare, per le ragioni esposte in premessa, i seguenti valori per le varie tipologie di aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale di Tuenno, a partire dal periodo d'imposta 2015, fino all'adozione di una nuova deliberazione; valori determinati quale strumento attuativo dell'articolo 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e dell'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS:

<b>TIPO AREA Previsto dal PRG</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE AL MQ.</b>
Art. 31 – B2)	Zone di completamento e/o ristrutturazione:	€/mq. 263,00
Art. 33 – C1)	Zone di espansione attuate attraverso interventi singoli:	€/mq. 263,00
Art. 34 – C2) (*)	Zone di espansione attuate attraverso PDA:	€/mq. 263,00
Art. 36 – D1)	Zone produttive di interesse provinciale:	€/mq. 120,00
Art. 37 – D2)	Zone produttive di interesse locale esistenti o di completamento:	€/mq. 120,00
Art. 38 – D3) (*)	Zone produttive di interesse locale di nuovo impianto:	€/mq. 120,00
Art. 39 – D4)	Zone per gli esercizi alberghieri, per le attività turistiche ed i campeggi:	€/mq. 120,00
Art. 50 – F1)	Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico:	€/mq. 120,00
Art. 51 – F2)	Zone per attrezzature a parco, gioco e sport esistente e di progetto	€/mq. 120,00
Art. 77 - Pda 3 (*)	Pda 3 – Centro Storico	€/mq. 180,00
Art. 77 – Pda 4 (*)	Pda 4 – Municipio	€/mq. 125,00
Art. 77 – Pda 6 (*)	Pda 6 – Area ex Magazzino Cofco	€/mq. 263,00
Art. 77 – Pda 7 (*)	Pda 7 – Area ex Falegnameria	€/mq. 120,00
Art. 77 – Pda 11 (*)	Pda 11 – Area D4	€/mq. 60,00
Art. 77 – Pda 14 (*)	Pda 14 – Edificio ex Stangia	€/mq. 120,00
Art. 77 – Pda 20 (*)	Pda 20 – Area produttiva mista loc. Palù	€/mq. 60,00
Art. 77 – Pda 20 (*)	Pda 20 – Area produttiva mista loc. Palù D3	€/mq. 120,00
Art. 77 – Pda 25 (*)	Pda 25 – Area stalla presso Tresenica	€/mq. 100,00
Art. 77 – Pda 31 (*)	Pda 31 – Area Monte	€/mq. 263,00
Art. 77 – Pda 34	Pda 34 – Area Maistrelli	€/mq. 180,00

(*)		
Art. 77 – Pda 37 (*)	Pda 37 – Area stalle	€/mq. 80,00
Art 77 – Pda 38 (*)	Pda 38 – Maso Ponecla	€/mq. 80,00
Art. 77– Pda 28, 29, 33, 35, 36 (*)	Pda 28 - 29 - 33 - 35 - 36 C2) Zone di espansione attuate attraverso Pda	€/mq. 263,00
Art. 77 – Pda 10, 30, 32	PdA 10-30-32	€/mq. 263,00
Art. 77 – Pda 40 (*)	Pda 40 – Area produttiva Deconscavi	€/mq. 120,00
Art. 77 – Pda 42 (*)	Pda 42 – Area edifici P.ed. 30 e 31	€/mq. 263,00

2. di adottare i valori 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 a partire dal 01.01.2015, per le finalità (accertamento precompilati) individuate in premessa;
3. di concedere le seguenti riduzioni nel caso si manifestino le sotto indicate condizioni. Gli abbattimenti devono essere applicati solamente alla parte del lotto interessata al vincolo:
  - Lotto inferiore a mq. 449 per zone “B2 – C1”: per i lotti ricadenti nelle zone B2 – C1, aventi una superficie inferiore a mq. 449 è prevista una riduzione di abbattimento del valore pari al **40%**. Non è stata prevista la riduzione di abbattimento per la zona “C2”, in caso di lotto inferiore a mq. 449, in quanto la zona “C2” è soggetta all’obbligo di PdA Piano di Attuazione, a prescindere dalla superficie.
  - Lotto inferiore a mq. 749 per le zone “D1 – D2 – D4”: per i lotti ricadenti nelle zone D1 – D2 – D4 aventi una superficie inferiore a mq. 749 è prevista una riduzione di abbattimento del valore pari al **40%**. Non è stata prevista la riduzione di abbattimento per le zone “D3”, in caso di lotto inferiore a mq. 749, in quanto le zone “D3” e sono soggette all’obbligo di PdA Piano di Attuazione, a prescindere dalla superficie.
  - Vincolo di esproprio: Per le aree edificabili, ZONA “D1” (zona produttiva di interesse provinciale PUP) ZONA “F1” (zona per attrezzature pubbliche ad uso pubblico) – ZONA “F2” (zona attrezzata a parco giochi e sport), soggette al vincolo di esproprio è prevista una riduzione di abbattimento pari al **58%** del valore di cui sopra. Nel caso di avvio della procedura di esproprio, il valore al metro quadro, ai fini del calcolo dell’Imposta Municipale Propria, sarà quello definito al punto 1) della presente deliberazione e l’imposta calcolata in questo modo dovrà essere versata anche per gli anni precedenti a partire dall’entrata in vigore del Piano Regolatore Generale che ha reso il fondo area edificabile soggetta al vincolo di esproprio.
  - Trasferimento della potenzialità edificatoria: nel caso un’area fabbricabile ceda totalmente la propria potenzialità edificatoria ad un’altra area, e tale cessione risulti iscritta dai Registri del Libro Fondiario, è prevista una riduzione del valore per l’area cedente pari al 100%, riduzione che dovrà essere compensata da parte del fondo acquirente versando l’imposta

calcolata oltre che sul proprio valore, anche sul valore pari al 100% del fondo cedente, fino all'estinzione della particella fondiaria acquirente per accatastamento di immobile sopra costruito. Nel caso la potenzialità edificatoria sia ceduta parzialmente, il versamento dell'imposta dovrà essere effettuato dal proprietario del fondo servente e del proprietario del fondo dominante rispettivamente in base alla capacità edificatoria residua e alla capacità edificatoria acquistata;

- Area edificabile in base all'adozione preliminare del PRG da parte del Comune e in attesa di approvazione da parte dell'organo provinciale: ai sensi dell'art. 6 co. 2 della L.P. 14/2014, al fine dell'applicazione del tributo IMIS, un'area è da considerarsi fabbricabile con l'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale da parte del Comune. Nel periodo che intercorre tra l'adozione da parte del Comune e l'approvazione da parte dell'organo provinciale, si propone un abbattimento del valore dell'area edificabile pari al 42%. Indice che deriva dalla differenza tra la media aritmetica del valore agricolo e del valore stabilito al punto 1) per le zone "B2 - C1 - C2" ed il valore di cui al 1) per le zone "B2 - C1 - C2" espressa in percentuale.
- Aree facenti parte dei Piani Attuativi: nel caso che un'area fabbricabile faccia parte di un Piano Attuativo, è prevista una riduzione del valore dell'area pari ad €. 25,00 al metro quadrato. Tale riduzione si applicherà fino al rilascio della concessione delle opere di urbanizzazione;

Qualora il medesimo lotto sia contemporaneamente interessato da più riduzioni, verrà applicata una sola riduzione, la più favorevole per il contribuente;

4. di stabilire che gli importi derivanti dall'applicazione, ai valori di cui al punto 1), della percentuale di riduzione, devono essere arrotondati per difetto o per eccesso a seconda del decimale se inferiore ai 50 centesimi oppure uguale o superiore ai 50 centesimi.
5. di indicare, ai fini della presente deliberazione, che per "lotto" deve intendersi non la singola particella fondiaria, bensì la superficie complessiva delle particelle fondiarie tra di loro adiacenti di proprietà del medesimo soggetto, ovvero soggetti legati dai seguenti vincoli di parentela: coniugi, genitori, figli, fratelli o sorelle;
6. di evidenziare che ai sensi dell'art. 6 co. 2 della L.P. 14/2014, al fine dell'applicazione del tributo IMIS, un'area è da considerarsi fabbricabile con l'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 31 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale 2008) che ne qualifica la potenzialità edificatoria indipendentemente dall'approvazione della provincia e dall'adozione di strumenti attuativi il medesimo;
7. di specificare che i valori sopra determinati trovano applicazione anche in caso di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero ai sensi di quanto previsto dall'art. 6, comma 2 della L.P. 14/2014;
8. di dare atto, per i motivi ed in base alla normativa meglio illustrati in premessa, che i presenti valori di cui al punto 1. e le varie riduzioni, di cui al punto 2. trovano applicazione dal 1° gennaio 2015;
9. di dare atto che non sono soggette ad Imposta Municipale Propria le seguenti tipologie di aree:

- Le aree pertinenziali agli edifici, qualora siano catastalmente graffate al sedime dell'edificio medesimo;
- Aree edificate sature;
- Le categorie F3 aree a verde pubblico e attrezzato, F4 zone destinate al verde di protezione e di arredo, F5 zone destinate alla viabilità e ai parcheggi, F7 zone destinate a Parcheggi Privati Pertinenziali – P.P.;
- Le aree rientranti nel centro storico, a meno che non siano oggetto di Piani attuativi;
- Le aree a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive

10. di dare evidenza, ai sensi dell'articolo 5 della LR 31.7.1993 n. 13 che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:

- a) opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla giunta comunale ai sensi della LR 4.1.1993 n. 1 e successive modificazioni;
- b) ricorso giurisdizionale al TRGA di Trento da parte di chi vi abbia interesse entro 60 giorni ai sensi della legge 6.12.1971 n. 1034;
- c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per i motivi di legittimità entro 120 giorni ai sensi del DPR 24.1.1971 n. 1199.

Il Sindaco  
Pietro Leonardi

Il Segretario Comunale  
dott.ssa Anna Maria Iob