



# Comune di Fai della Paganella

PROVINCIA DI TRENTO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 42

della Giunta Comunale

**OGGETTO:** ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. 14/2014 - DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ATTIVITA' DELL'UFFICIO TRIBUTI DAL PERIODO D'IMPOSTA 2015

L'anno DUEMILAQUINDICI addì QUINDICI del mese di APRILE ore 16:30 nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

	ASSENTE	
	giust.	ingiust.
TONIDANDEL Gabriele - Sindaco		
TONIDANDEL Maria Pia - Vice Sindaco		
AGOSTINI Guido - Assessore		
GIULIANI Maurizio - Assessore		
MATTARELLI Camillo - Assessore		

Assiste il Segretario comunale dott. Luigi Sartori.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor TONIDANDEL Gabriele nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. 14/2014 - DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ATTIVITA' DELL'UFFICIO TRIBUTI DAL PERIODO D'IMPOSTA 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 (IM.I.S.), sostitutiva dell'IM.U.P. e della TASI;
- l'articolo 8 della L.P. n. 14/2014 prevede in capo al Comune una potestà regolamentare in materia di IM.I.S., in aggiunta alla potestà regolamentare generale (sempre in materia di tributi locali) prevista dall'art. 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'art. 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'art. 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. 02 dd. 25.03.2015 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento per l'applicazione dell'IM.I.S., entrato in vigore dal 01.01.2015.

**Ritenuto** quindi ora necessario procedere ad approvare ai fini IM.I.S., dal periodo d'imposta 2015, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S., in attuazione dell'art. 6 comma 6 sopra richiamato.

**Presa** visione, a tale fine, del documento dd. 08.04.2015 predisposto dall'Ufficio Tecnico, 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 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 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.

**Valutato** quindi opportuno di far proprio il documento in parola, e, approvandolo formalmente, di considerarlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IM.I.S., 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 D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L, al fine di poter fornire all'Ufficio Gestione Associata 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.

**Dato atto** che ai sensi dell'art. 81 del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L, sulla presente proposta di deliberazione il Segretario comunale ha espresso parere di regolarità tecnico-amministrativa.

**Visto** il T.U.LL.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L.

**Vista** la delibera della Giunta comunale n. 21 dd. 31.03.2011, nonché il decreto del Sindaco prot. n. 2123/I-8 dd. 03.06.2010 e prot. n. 423/I-8 dd. 02.02.2012.

**Ad unanimità** di voti espressi in modo palese per alzata di mano da parte di tutti i componenti della Giunta comunale presenti e votanti

## **DELIBERA**

1. **Di approvare**, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento dd. 08.04.2015 predisposto dall'Ufficio Tecnico, allegato 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 2015.
2. **Di adottare** il documento di cui al precedente punto 1. quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IM.I.S. 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 dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79 comma 4 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L.
4. **Di comunicare**, contestualmente all'affissione all'Albo Telematico, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 79 comma 2 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L.
5. **Di dare evidenza**, e ciò ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31.07.1993, n. 13 al fatto che avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso amministrativo ex art. 97, comma 9, del D.P.G.R. 27.02.1995 n. 4/L e ss.mm. durante il periodo di pubblicazione nonché ex art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199 entro 120 giorni e giurisdizionale ex art. 2, lett. b) della Legge 06.12.1971 n. 1034 entro 60 giorni.

---

Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

f.to - *Tonidandel Gabriele* -

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to - *Sartori dott. Luigi* -

---

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale è in pubblicazione all'Albo comunale

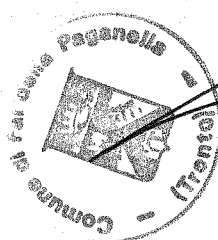
dal 17.04.2015 al 27.04.2015

li, 15.04.2015

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to - *Sartori dott. Luigi* -

Copia conforme all'originale

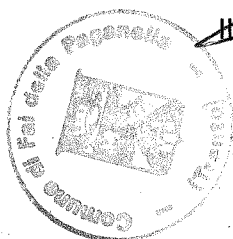


IL SEGRETARIO COMUNALE

- *Sartori dott. Luigi* -

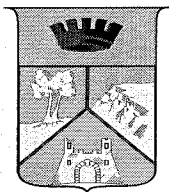
---

Deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, dichiarata immediatamente eseguibile e divenuta esecutiva il **15 APRILE 2015** ai sensi dell'art. 79 comma 4 del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L.



IL SEGRETARIO COMUNALE

- *Sartori dott. Luigi* -



# Comune di Fai della Paganella

PROVINCIA DI TRENTO  
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Fai della Paganella, 8 aprile 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 (il Consiglio) 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. e I.M.U.P. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dalla Giunta Comunale, e da ultimo con la deliberazione n. 38 dd. 24 aprile 2012.

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 dal Comune, 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 Gestione Associata Tributi, si svolgono ora di seguito le seguenti considerazioni e valutazioni tecniche.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati sono riferiti al periodo d'imposta I.M.U.P. 2014. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche:

1. La metodologia e le fonti di cognizione. Si è fatto principalmente riferimento allo stato del mercato immobiliare ed alla sua evoluzione, intervenuta tra l'ultima adozione di valori e la data di questa relazione illustrativa. In conseguenza del forte rallentamento dell'attività di compravendita di immobili (aree edificabili) nell'ambito del territorio comunale, e quindi dell'oggettiva difficoltà di individuare quotazioni certe opportunamente mediabili, i valori sono stati ottenuti per comparazione con la situazione riscontrata nei comuni vicini e in quelle realtà che per conformazione e situazione generale, sono più vicine al contesto del Comune di Fai della Paganella. Anche il confronto con i professionisti del settore che operano sul territorio di cui sopra, è valso ad avvicinare le considerazioni teoriche alla realtà del mercato. Un ultimo confronto, ma non per questo meno significativo, è stato condotto richiamando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, per le categorie effettivamente riportate. In relazione alle specifiche disposizioni normative recentemente introdotte, si è provveduto ad inserire nella tabella dei valori, anche la quotazione delle aree ove ricadono i fabbricati catastalmente censiti come F3/F4. Anche in questo caso la valutazione è stata composta con riferimento alla situazione generale di zona (comune) e di area più estesa (Altopiano della Paganella).
2. I parametri e criteri di riduzione dei valori: La tabella riassuntiva dei valori stimati, riporta categoria per categoria, le riduzioni generali applicate ed applicabili (riferite soprattutto all'andamento negativo del mercato immobiliare). In allegato alla stessa figurano anche le tabelle A e B, che individuano i criteri di rideterminazione (espressi in percentuale) del valore in caso di specifiche situazioni penalizzanti (rischio geologico, presenza di elettrodotti, gasdotti, ecc.), che dovranno comunque essere documentate (certificate).
3. Situazioni particolari: nel Comune di Fai della Paganella non sono individuabili situazioni o fattispecie particolari, ovvero elementi urbanistici o storici che impongano l'applicazione di criteri non standardizzabili rispetto ai punti 1 e 2;

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 RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- geom. Maurizio Pioner -

## SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE DELLE AREE EDIFICABILI

ZONE	VALORI 2014	VALORI DI RIFERIMENTO 2015	NOTE
<p>Nota: dal 25.02.2015 (giorno di pubblicazione della deliberazione PAT sul BUR), si applica il PRG così come approvato dalla PAT e tuttora vigente. In relazione all'andamento del mercato immobiliare in Provincia di Trento, con specifico riferimento ai dati disponibili (media statistica - riferibile al triennio 2012-2014), per l'anno 2015 è applicabile ai valori medi delle aree edificabili residenziali una riduzione forfettaria, secondo quanto riportato in tabella. Si pratica un arrotondamento all'Euro superiore.</p>			
AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO Indice di fabbricabilità 2,2 mc/mq	€ 350,00.-	€ 326,00.-	
AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO Indice di fabbricabilità 2,0 mc/mq	€ 330,00.-	€ 307,00.-	
AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO Indice di fabbricabilità 1,8 mc/mq	€ 320,00.-	€ 298,00.-	
AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO Indice di fabbricabilità 1,5 mc/mq	€ 300,00.-	€ 279,00.-	
AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO, COMMERCIALE E TERZIARIE	€ 175,00.-	€ 163,00.-	
AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE	€ 230,00.-	€ 214,00.-	
AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DESTINATE A IMPIANTI SPORTIVI, SCOLASTICA E CULTURALE	€ 150,00.-	€ 140,00.-	Sono state inserite le aree a destinazione scolastica e culturale
AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DESTINATE A PARCHEGGIO VINCOLATE AD ESPROPRIAZIONE	Non previsto	€ 90,00.-	
AREE FABBRICATI DI CATEGORIE CATASTALI F/3 - F/4 ED EDIFICI IN RISTRUTTURAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	Non previsto	€ 279,00.-	Viene previsto lo stesso valore dell'area per insediamenti residenziali con indice di fabbricabilità 1,5 mc/mq
AREE FABBRICATI DI CATEGORIE CATASTALI F/3 - F/4 ED EDIFICI IN RISTRUTTURAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	Non previsto	€ 163,00.-	Viene previsto lo stesso valore dell'area produttiva
AREE FABBRICATI DI CATEGORIE CATASTALI F/3 - F/4 ED EDIFICI IN RISTRUTTURAZIONE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA	Non previsto	€ 214,00.-	Viene previsto lo stesso valore dell'area per attività alberghiera
<p><b>AI VALORI SOPRA ESPOSTI POSSONO ESSERE APPLICATE LE SEGUENTI RIDUZIONI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>riduzione del 40% (quaranta per cento) per particelle fondiarie, utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ma non autonomamente edificabili, considerando tali le particelle fondiarie la cui superficie non equivalga almeno al lotto minimo di zona ovvero che non sia tale da consentire, sulla base delle norme previste dal P.R.G., la realizzazione di un edificio autonomo con superficie di almeno 100 metri quadrati ed il cui lato minimo sia di almeno 8 ml; tale riduzione non è, peraltro, applicabile in presenza di particelle contigue appartenenti, anche pro quota, allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado, la cui superficie complessiva consenta la realizzazione di un edificio con le caratteristiche sopra evidenziate;</li> <li>riduzione del 40% (quaranta per cento) per le aree fabbricabili ricadenti in fascia di rispetto (stradale, cimiteriale, depuratore);</li> <li>riduzione del 15% (quindici per cento) per le aree edificabili soggette a lottizzazione, esclusivamente fino alla data di approvazione del piano di lottizzazione.</li> </ul>			

Fai della Paganella, 08.04.2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
geom. Maurizio Pioner

## TABELLA A

<b>Tipologia di aggravio:</b>	<b>% di riduzione del valore</b>
Servitù di fognatura e/o acquedotto (collettore) 3 ml per la lunghezza	20%
Altre servitù prediali pubbliche	20%

Tutte le servitù per beneficiare delle riduzioni di valore devono essere intavolate.

## TABELLA B

### ELEMENTI TENDENTI AD UNA DIMINUZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2011

Tipologie	CARTA DI SINTESI GEOLOGICA <small>Allegato al P.U.P. e relative norme tecniche di attuazione</small>	% di riduzione
Aree ad elevata pericolosità	Aree ad elevata pericolosità geologica ed idrologica	100%
	Aree ad elevata pericolosità valanghiva	100%
Aree di controllo	Aree critiche recuperabili	20%
	Aree con penalità gravi o medie	5%
	Aree con penalità leggere	0%
	Aree esondabili	20%
	Aree prive di penalità	-
Aree a rischio	Aree di tutela assoluta di pozzi e sorgenti	100%
	Aree di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti	20%
	Aree di protezione idrogeologica	10%
	<b>PIANO GENERALE DI UTILIZZAZIONE DELLE ACQUE PUBBLICHE P.G.U.A.P. <small>(D.P.R. 1502/2006)</small></b>	
R1	Aree a rischio idrogeologico moderato	0%
R2	Aree a rischio idrogeologico medio	0%
R3	Aree a rischio idrogeologico elevato	30%
R4	Aree a rischio idrogeologico molto elevato per le quali non è possibile alcun intervento edilizio	100%
	Aree a rischio idrogeologico molto elevato per le quali sono possibili interventi edilizi	30%

NOTE: Le percentuali di riduzione non sono cumulabili. In presenza di situazioni simili che quindi consentono le riduzioni previste sia dalla Carta di sintesi Geologica che dal P.G.U.A.P. si applicherà, tra le due, la percentuale più restrittiva.