

COMUNE DI PANCHIA'

PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 95

OGGETTO:	Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili e dei relativi parametri ai fini dell'Imposta immobiliare semplice I.M.I.S.) ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.P. 14/2014.
-----------------	--

L'anno duemilaquindici addì diciassette del mese di Settembre alle ore 12,00 nella sala delle riunioni, ed a seguito di regolari avvisi, recapitati a' sensi di legge, si è convocata la Giunta Comunale.

Presenti i Signori:

		ASSENTI	
		Giust.	Ingiust.
Zorzi Giuseppe	Sindaco		
Paluselli Renzo	Assessore		
Vinante Katia	Assessore		
Dellaio Katia	Assessore		

Assiste il Segretario Comunale Signor

Dott. DINO DEFRANCESCO

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il dott. Giuseppe Zorzi nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto posto all'ordine del giorno.

Oggetto: Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili e dei relativi parametri ai fini dell'Imposta immobiliare semplice I.M.I.S.) ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.P. 14/2014.

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 (IMIS), sostitutiva dell'IMUP e della TASI;
- l'art. 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'art. 52 del Decreto Legislativo nr. 446/1997;
- l'art. 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 il limite dell'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.

- Vista la deliberazione consiliare nr. 3 dd. 23.03.2015 con la quale è stato approvato il Regolamento comunale per la disciplina dell'I.M.I.S.

- Visto l'art. 3 comma 1, del citato Regolamento I.M.I.S., il quale stabilisce che fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso la Giunta Comunale fissa ai sensi dell'art. 6 comma 6 della legge provinciale nr. 14, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento. La deliberazione viene periodicamente aggiornata, e trova applicazione per il periodo d'imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e per tutti i periodi d'imposta successivi fino all'aggiornamento.

- Preso atto che ai sensi dell'art. 3 comma 2 del Regolamento, la deliberazione in questione deve essere adottata almeno 30 giorni prima della data di scadenza per il versamento della prima rata d'imposta;

- Preso atto che ai sensi dell'art. 3 comma 3 del regolamento, allo scopo di determinare i valori ed i parametri succitati, la Giunta comunale deve tenere 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 ed i valori dichiarati in sede di compravendita, successione ereditarie e donazione. I valori possono essere determinati in modo articolato per diverse zone territoriali del Comune.

- Considerato inoltre, che indipendentemente dai valori stabiliti, trova comunque applicazione il valore dichiarato dal contribuente per la medesima area edificabile, ovvero definitivamente accertato dai competenti uffici dello Stato, in sede di dichiarazioni comunque rilevanti ai fini dell'applicazione dei tributi erariali collegati ad atti, anche preliminari, di modifica a qualsiasi titolo dei diritti reali relativi alle aree edificabili, ai sensi dell'art. 6 comma 5 della legge provinciale nr. 14 del 2014. Tali dichiarazioni hanno valore ai fini dell'I.M.I.S, dalla data della loro presentazione e senza effetto retroattivo, e sono modificabili, comunque nel rispetto dei valori deliberati, dopo un triennio con comunicazione presentata dal contribuente.
- Rilevato che il Comune di Panchià non ha aveva provveduto a determinato i criteri ed i valori per le aree edificabili ai fini I.M.U.P;
- presa visione del documento predisposto dagli Uffici comunali, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrale es 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, ripartite per zone territoriali e per destinazione urbanistica, nonché dei parametri e dei criteri di ordine tecnico atti a calmierare i valori medesimi rispetto agli elementi tecnico-urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle aree.
- ritenuto quindi opportuno di approvare il documento in parola e di considerare quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS, per tutte le finalità indicate dalla norma, a valere per il periodo d'imposta 2015, e successivi fino alla determinazione dei nuovi valori.
- Visto il parere favorevole di regolarità tecnico amministrativa rilasciato dal responsabile del servizio interessato;
- Visto il D.P.G.R. 1.2.2005 nr. 3/L. e s.m.;
- Visto lo Statuto comunale;
- Con voti unanimi favorevoli espressi in modo palese;

DELIBERA

- 1) Di approvare per i motivi espressi in premessa, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento sull'imposta Immobiliare Semplice I.M.I.S. per l'anno d'imposta 2015 e successivi, fino alla determinazione di nuovi valori, così come specificato nel documento predisposto dagli Uffici comunali, allegato alla presente per costituirne parte integrale e sostanziale;
- 2) Di dare evidenza , ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 nr. 23 e s.m. che avverso alla presente deliberazione sono ammessi:
 - ricorso in opposizione alla Giunta comunale durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79 c. 5 del D.P.R.G. nr. 3/L. del 2005 e s.m.;
 - ricorso straordinario al capo dello Stato entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 nr. 1199.
 - ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs 2.7.2010 nr. 104

= = =

DETERMINAZIONE DEI VALORI E DEI PARAMETRI PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IMIS

La determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento dell'Imposta Immobiliare Semplice IMIS è effettuato ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.P. 30.12.2014, nr. 14 e dell'art. 3 del Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Immobiliare semplice.

L'art. 3 del Regolamento comunale dispone che fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso la Giunta Comunale fissa ai sensi dell'art. 6 comma 6 della legge provinciale nr. 14, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento. La deliberazione viene periodicamente aggiornata, e trova applicazione per il periodo d'imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e per tutti i periodi d'imposta successivi fino all'aggiornamento.

Allo scopo di determinare i valori ed i parametri in questione, la Giunta comunale deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per eventuali valori di adattamento del terreno necessario 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 ed i valori dichiarati in sede di compravendita, successione ereditaria e donazione. I valori possono essere determinati in modo articolato per le diverse zone territoriale del Comune.

Negli anni di applicazione di I.C.I. e I.M.U.P. la giunta comunale non ha mai determinato i valori di riferimento delle aree edificabili per l'attività di controllo sui versamenti.

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS e quindi alla determinazione del valore delle aree edificabili e dei parametri e criteri previsti dalla normativa in parola, prendendo a riferimento il Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva con deliberazione consiliare nr. 2 dd. 23.03.2015, si svolgono le seguenti considerazioni e valutazioni tecniche.

Ritenuto in relazione all'ubicazione delle aree nel territorio comunale di prevedere un unico ambito territoriale per la definizione dei valori e dei parametri per le aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento I.M.I.S.

1 DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Riguarda le Zone destinate all'edilizia residenziale privata come di seguito specificato:

B1 Aree per edifici esistenti e di completamento. Indice di edificabilità 1,5/mc/mq.
Il valore venale delle aree è stabilito pari ad €/mq.230,00.= (duecentotrenta)

C Aree per insediamento di riqualificazione e di nuova espansione la zona è caratterizzata dall'indice di edificabilità pari a 1,5 mc/mq. Ed è destinata prevalentemente all'edificazione dell'abitazione principale (prima casa) Al fine di favorire l'edificabilità dell'abitazione principale il valore delle aree è stabilito in misura inferiore rispetto alla zona precedente

Il valore viene stabilito in €/mq. 190,00.= (centonovanta)

2 DESTINAZIONE ALBERGHIERA

Riguarda le zone destinate all'edilizia alberghiera. Il valore venale dell'area è stabilito pari a €/mq.200,00.= (duecento)

3 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE ESISTENTE DI PROGETTO.

Riguardo alle zone specificatamente destinate all'edilizia del settore secondario di interesse locale esistente e di progetto, (capannoni industriali e artigianali) il valore venale delle aree è stabilito pari a €/mq. 150,00.= (centocinquanta)

4 AREE MISTE TERZIARIO

Per le aree destinate all'edilizia del settore misto terziario (insediamenti di attività artigianale e commerciale) Il valore venale delle aree è stabilito in €/mq. 175,00.= (centosettantacinque)

Per tutte le zone omogenee individuate sopra il valore venale ai fini IMIS è determinato in base all'effettiva edificabilità delle zone e ai prezzi medi di mercato. Per la destinazione residenziale questi ultimi sono determinati prendendo a riferimento anche le valutazioni delle aree nei comuni limitrofi.

5. AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURA SPORTIVA

Riguardano le zone specificatamente destinate ai servizi, sportivi, e verde pubblico attrezzato ed alle attività di pubblica utilità in genere. Ai sensi dell'art. 6 della L.P. 14/2014 qualsiasi area che consenta la realizzazione o l'ampliamento di fabbricati destinati a qualsiasi uso, è soggetta ad imposta ivi comprese, quindi le aree soggette ad espropriazione per pubblica utilità, se lo strumento urbanistico prevede su di esse una potenzialità edificatoria. Per la determinazione del valore di tale aree sono stati tenuti in considerazione i valori medi applicati in procedure di espropriazione. Il valore venale delle aree è stabilito pari a €/mq. 30,00.= (trenta)

LOTTO MINIMO E ALTRI PARAMETRI URBANISTICI

Si precisa che la superficie dell'area edificabile inferiore al lotto minimo previsto dal P.R.G. o il mancato raggiungimento di altri parametri urbanistici dipendenti dalla superficie o dalla conformazione catastale della particella o dalla proprietà della stessa, non sono ritenuti dimostrativi dell'inedificabilità dell'area, ma potranno eventualmente incidere sul valore dell'area medesima. L'ufficio tributi è tenuto a considerare il parere rilasciato al riguardo dall'Ufficio tecnico comunale;

ONERI PER LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO

Per quanto riguarda gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione si precisa che i valori delle aree edificabili tengono conto dei costi medi di costruzione, tra i quali anche i costi medi di adattamento del suolo.

Pertanto situazioni particolari relative ad aree che richiedono costi di adattamento di particolare entità sono considerabili ai fini della rettifica in diminuzione del valore dell'area edificabile ai fini IMIS, soltanto qualora tali costi siano dimostrati da idonea documentazione tecnica. Servitù o altri pesi gravanti sul terreno non sono ritenuti rilevanti, qualora non comportino costi di adattamento particolari, come indicato in precedenza. In ogni caso sono considerabili i costi relativi ad adempimenti tecnici o amministrativi particolari, quali ad esempio piani di lottizzazione ad iniziativa privata ecc.

L'ufficio tributi è tenuto a considerare il parere rilasciato a riguardo dall'Ufficio tecnico comunale.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1) AREE EDIFICABILI DI NUOVO INSERIMENTO NEL P.R.G.

Nel caso di nuove aree edificabili inserite nel piano regolatore generale è stabilita la riduzione del 50% (cinquanta per cento) rispetto al valore pieno come determinato sopra, per il periodo che intercorre tra l'adozione del P.R.G. da parte del Comune e l'approvazione definitiva da parte della Giunta provinciale. Tale riduzione si giustifica sulla base della considerazione che, fino a quando il piano non entra in vigore, l'area non è di fatto utilizzabile a scopo edificatorio, quindi il suo valore si colloca tra il valore di un terreno agricolo e quello di un terreno edificabile.

2) INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO DI FABBRICATI

Per quanto riguarda i fabbricati oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento o restauro (art. 99 comma 1 lettere c) d) e) g), compresi quelli situati in aree residenziali sature di conservazione (centro storico ed edifici storici isolati) oppure nelle aree residenziali, sature di ristrutturazione, per tutto il periodo dei lavori la base imponibile è costituita dal valore dell'area edificabile, sulla base della superficie dell'unità immobiliare espressa in mq. Il valore stabilito è pari a €/mq.120,00.= (centoventi)

3) UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI DEFINIZIONE (CAT. CATASTALI F3 – F4)

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, lettera a) della L.P. 1472014 si considerano assimilati ad area edificabile i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F3 (unità in corso di costruzione) ed F4 (unità in corso di definizione), sulla base della superficie dell'unità immobiliare espressa in mq.. per tali fattispecie il valore stabilito è pari a €/mq. 120,00.= (centoventi)