

OGGETTO: ATTUAZIONE ARTICOLO 6 COMMA 6 DELLA L.P. N. 14/2014 – CONFERMA VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO TRIBUTI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE GIUNTALE N. 51 DI DATA 7 APRILE 2015 ANCHE PER IL PERIODO D'IMPOSTA 2019.

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'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. 9 dd. 24.3.2015 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;

Evidenziato come l'art. 3 del suddetto Regolamento Comunale testualmente recita: *1. 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'articolo 6 comma 6 della legge provinciale n. 14, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento. La deliberazione viene periodicamente aggiornata e comunque ogni tre anni, 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. 2. La deliberazione di cui al comma 1 viene adottata almeno 60 giorni prima della data di scadenza per il versamento della prima rata dell'imposta come determinata ai sensi dell'articolo 8.*

Considerato che con deliberazione giunta n. 51 di data 7 aprile 2015 è stato approvato il documento di data marzo 2015, predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio tecnico, quale strumento attuativo dell'articolo 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e dell'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS dal periodo d'imposta 2015 e quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IMIS dovuta per aree edificabili, 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;

Valutati attentamente sia gli allegati tabellari che descrittivi del suddetto documento, e ritenuto tutt'ora attuale in riferimento alle immutate condizioni di mercato, 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 confermare il documento in parola anche per l'esercizio 2019 e di considerarlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS, per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere anche per il periodo d'imposta 2019;

Ritenuto per altro opportuno, nel caso di nuove aree edificabili inserite nel piano regolatore generale, stabilire la riduzione del 50% (cinquanta per cento) rispetto al valore pieno confermato 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, in considerazione del fatto che, fino a quando il piano non entra in vigore, l'area non è di fatto utilizzabile a scopo edificatorio, e quindi il suo valore si colloca tra il valore di un terreno agricolo e quello di un terreno edificabile;

Evidenziato, inoltre, come il nuovo Regolamento urbanistico edilizio provinciale, adottato con Decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017, da attuazione alla legge provinciale per il governo del territorio e viene a costituire un unico strumento normativo immediatamente efficace e prevalente rispetto agli strumenti urbanistici comunali e ai regolamenti edilizi. In applicazione delle disposizioni transitorie ed in prima applicazione dell'art. 104 del Regolamento provinciale, le disposizioni in esso contenute sono immediatamente applicabili e prevalgono sulle diverse e incompatibili disposizioni eventualmente contenute nei regolamenti edilizi e nelle Norme tecniche di Attuazione dei PRG, le quali pertanto cessano di essere applicate dal 7 giugno 2017, dalla sua entrata in vigore. Pertanto, come evidenziato dall'art. 104 comma 3 del Regolamento, entro un anno, poi prorogato a marzo 2019, dall'entrata in vigore del nuovo regolamento urbanistico edilizio provinciale, i Comuni devono adoperarsi ad impostare il proprio strumento di pianificazione e i regolamenti edilizi uniformandosi agli obiettivi e ai contenuti del regolamento medesimo.

In particolare per quanto attiene alla conversione degli indici di fabbricabilità, in coerenza con quanto definito dall'art. 3 del nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e ss.mm. Relativamente alla definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, nonché dall'art. 104 "Disposizioni transitorie e di prima applicazione", è necessario intervenire sul piano regolatore e sul regolamento edilizio comunale al fine di uniformarli agli obiettivi ed ai contenuti del medesimo sopraccitato regolamento provinciale. In particolare occorre uniformare il metodo di calcolo del volume urbanistico (Vt), computandolo in base alle superfici utili nette (SUN) ed alle altezze utili dei singoli piani, così come definiti al comma 4, lettere j), n) ed r) dell'art. 3 del sopraccitato regolamento provinciale. Parallelamente dovranno essere introdotti elementi quali il numero di piani e l'altezza del fronte o della facciata [lettere f) e h)] che hanno implicazioni dirette anche sull'altezza del corpo di fabbrica o dell'edificio (lettera h).

Nel calcolo del volume urbanistico il passaggio dal volume lordo al volume netto che non computa elementi quali le murature perimetrali, i vani scala, i vani ascensore, gli ingressi al piano terra, le centrali termiche, etc. se costituiscono parti comuni. Significa favorire l'adozione di soluzioni tecniche e materiali che assicurano la loro qualità intrinseca, senza che le loro dimensioni e spessori abbiano controindicazioni di natura volumetrica e quindi economica. Così facendo, infatti, si libera la componente tecnologica dell'edificio dalla componente economica, o di mercato che generalmente tende alla massimizzazione della superficie utile commerciale.

Il nuovo metodo di calcolo del volume da lordo a netto e la successiva riconduzione all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) espresso in mq/mq comporta la necessità di ricalibrare gli indici volumetrici previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. con potenziali ripercussioni dirette sui valori venali delle aree fabbricabili già nel corso dell'esercizio 2019.

Evidenziato come a tal proposito l'Amministrazione Comunale ha già provveduto, con deliberazione giunta n. 22 di data 25 febbraio 2019, ad incaricare un professionista della redazione della relativa variante urbanistica;

Ritenuto quindi necessario, una volta completato l'iter amministrativo di approvazione della suddetta variante al PRG, procedere ad un riesame dei valori delle aree fabbricabili per verificarne la validità e le eventuali ricadute sui valori venali di mercato;

Rilevata inoltre l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 184, comma 3 del Codice degli enti locali (CEL) della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2, al fine di poter fornire all'Ufficio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti nel mese di giugno 2019;

Atteso che, in ordine alla presente deliberazione, è stato acquisito il parere prescritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige (C.E.L.) approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, espresso favorevolmente (senza osservazioni) con firma digitale in data 04.03.2019 dal Responsabile del Servizio Tecnico per la regolarità tecnico – amministrativa e dal Responsabile del Servizio Finanziario per la regolarità contabile;

Vista la Guida operativa all'imposta immobiliare semplice a cura del Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento dd. 24.02.2015 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.P. n. 14 del 30 dicembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento di contabilità;

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;

Con voti unanimi e palesi

d e l i b e r a

1. di confermare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento di data marzo 2015 predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio tecnico, allegato deliberazione giuntale n. 51 di data 7 aprile 2015, quale strumento attuativo dell'articolo 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e dell'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS anche dal periodo d'imposta 2019;
2. di confermare il documento 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 relativamente anche dal periodo d'imposta 2019 per le finalità (accertamento precompilati) individuate in premessa;
3. di stabilire, inoltre, per le motivazioni espresse in premessa, nel caso di nuove aree edificabili inserite nel piano regolatore generale, una riduzione del 50% (cinquanta per cento) rispetto al valore pieno confermato 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;
4. di rinviare, non appena completato l'iter amministrativo di approvazione della variante al PRG finalizzata ad introdurre il nuovo metodo di calcolo del volume da lordo a netto e la successiva riconduzione all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) espresso in mq/mq, che comporta la necessità di ricalibrare gli indici volumetrici previsti dalle norme di attuazione del P.R.G., il riesame dei valori venali di mercato delle aree fabbricabili confermati con il presente provvedimento;

5. di rinviare per quanto non espressamente disciplinato con il presente provvedimento alla Guida operativa all'imposta immobiliare semplice a cura del Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento dd. 24.02.2015 e successive modifiche ed integrazioni;
6. di dichiarare la presente deliberazione, vista l'urgenza motivata in premessa, con voti unanimi favorevoli, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 184, comma 3 del Codice degli enti locali (CEL) della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2;
7. di inviare la presente ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 183, comma 2 del Codice degli enti locali (CEL) della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2.
8. di dare evidenza che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 183 comma 5 del Codice degli Enti Locali (C.E.L.) approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 ;
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per i motivi di legittimità entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199; (*)
 - ricorso giurisdizionale al TRGA di Trento da parte di chi vi abbia interesse entro 60 giorni ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104. I ricorsi b) e c) sono alternativi.