

COPIA

# COMUNE DI SPIAZZO

PROVINCIA DI TRENTO  
-----

## Verbale di deliberazione n. 129 della Giunta Comunale

**OGGETTO: APPROVAZIONE RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI FABBRICATI ISCRITTI CATASTALMENTE NELLE CATEGORIE CATASTALI F/3 O F/4 ASSIMILATI AD AREA EDIFICABILE PER L'APPLICAZIONE E L'ACCERTAMENTO IMIS IN ATTUAZIONE ARTICOLO 6, COMMA 6, DELLA L.P. N. 14/2014 DAL PERIODO D'IMPOSTA 2022 ED AGGIORNAMENTO DELLA METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA PER LE AREE RESIDENZIALI TRAMITE S.U.N. (SUPERFICIE UTILE NETTA MQ/MQ) IN SOSTITUZIONE DEL VOLUME (MC/MQ).**

L'anno duemilaventidue addì **ventinove** del mese di **dicembre** alle ore **17.30** in modalità mista, parte da remoto e parte presso la sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocata la Giunta Comunale.

### **Presenti i Signori:**

Chesi Barbara – Sindaco  
Gut Alberto (videoconferenza)  
Lorenzi Alessandro  
Lorenzi Sergio

### **Assenti i Signori**

Assiste il Segretario comunale Dott. Michele Carboni in videoconferenza. Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, la Signora Chesi Barbara nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato, posto al nr. 2 dell'ordine del giorno.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE  
(Art. 183 – comma 1  
L.R. 03.05.2018 n. 2)

Certifico io sottoscritto Segretario comunale, che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno

30.12.2022

all'albo pretorio e all'albo telematico ove rimarrà esposta per 10 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
- F.to Dott. Michele Carboni -

**OGGETTO:** Approvazione relazione illustrativa di determinazione dei valori dei fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie catastali F/3 o F/4 assimilati ad area edificabile per l'applicazione e l'accertamento IMIS in attuazione articolo 6, comma 6, della L.P. n. 14/2014 dal periodo d'imposta 2022 ed aggiornamento della metodologia di determinazione della potenzialità edificatoria per le aree residenziali tramite S.U.N. (Superficie utile netta mq/mq) in sostituzione del volume (mc/mq).

## 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 prevenire 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 e parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente.
- negli anni di applicazione dell'imposta immobiliare i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dalla Giunta Comunale, da ultimo con delibera giuntale nr. 24 d.d. 13.04.2016.
- con deliberazione consiliare n. 03 dd. 21.02.2022 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, in vigore dall'1.1.2022. All'art. 3 del citato regolamento è stabilito che compete alla Giunta Comunale fissare i valori e i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento, in materia di aree edificabili;
- in data 18/03/2022 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Spiazzo che presenta, tra l'altro, una nuova metodologia di determinazione della potenzialità edificatoria per le aree residenziali tramite la S.U.N. (Superficie utile netta mq/mq) in sostituzione del volume (mc/mq). L'allegata tabella dei valori delle aree edificabili viene aggiornata in tal senso; nella stessa sono riportati i valori della singola area suddivisi per destinazione urbanistica, ricordando che i valori proposti non costituiscono i massimi rilevati ma una media, anche tenendo conto di particolari situazioni (superfici molto piccole, situazioni anomale ecc.).

Ciò premesso,

Ritenuto quindi di procedere ad approvare dal periodo d'imposta 2022, i valori dei fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F3 e F4 assimilati ad area edificabile ed aggiornare la tabella dei valori delle aree edificabili con la nuova metodologia di determinazione della potenzialità edificatoria per le aree residenziali tramite S.U.N. (Superficie utile netta mq/mq) in sostituzione del volume (mc/mq) ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'articolo 6 comma 6 sopra richiamato e nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 3 comma 3 del Regolamento.

Preso visione, a tale fine, del documento predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Tributi, 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 e destinazione urbanistica, indici di edificabilità/fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria, oneri per eventuali lavori di adattamento del

terreno necessari per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, valori utilizzati in sede di procedure di espropriazione per pubblica utilità e valori dichiarati in sede di compravendita, successione ereditaria e donazione, 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 strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS, per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere per il periodo d'imposta 2022.

Ritenuto di operare con urgenza data la necessità di consentire in tempi rapidi la formalizzazione dei suoi contenuti, anche 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 entro i termini previsti per l'anno 2022.

Visto il vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'IMIS

Vista la L.P. 14/2014 e ss.mm.

Visto lo Statuto Comunale.

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Trentino – Alto Adige, approvato con Legge Regionale 03 maggio 2018 n. 2;

Acquisito, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 03.05.2018, n. 2, il parere favorevole di regolarità tecnico – amministrativa espresso dal responsabile del Servizio Tributi, sotto il profilo prettamente tributario, non entrando nel merito dei valori di stima e delle percentuali di abbattimento dei valori stessi, e il parere di regolarità tecnico - amministrativo espresso dal responsabile del Servizio Tecnico in merito ai valori delle aree, alle percentuali di abbattimento e alle valutazioni tecniche-urbanistiche di competenza.

Acquisito il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art.185 della L.R. 03.05.2018, n. 2, dal Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità contabile.

Dato atto che la presente deliberazione non necessita dell'attestazione di copertura finanziaria in quanto dal presente provvedimento non discende alcun impegno immediato di spesa a carico del bilancio comunale.

Con voti unanimi favorevoli, legalmente espressi.

## D e l i b e r a

1. Di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Tributi, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, 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 2022.
2. Di adottare il documento di cui al precedente punto 1. quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di predisposizioni dei precompilati e 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 dal periodo d'imposta 2022.

3. Di dare atto che in deroga a quanto stabilito dai commi 4 e 6 della L.P. 14/2014, e comunque senza efficacia retroattiva, il valore dell'area edificabile è fissato nel valore dichiarato dal contribuente – come eventualmente accertato in via definitiva dall'Agenzia delle entrate – in sede di dichiarazione a fini fiscali relativa a tributi erariali comunque denominati, oppure in sede di dichiarazioni preliminari fiscalmente rilevanti finalizzate alla sottoscrizione di atti fra vivi o mortis causa. Questo valore si applica per tre periodi d'imposta successivi a quello iniziale; trascorsi questi periodi il contribuente può avvalersi della facoltà di presentare una nuova comunicazione, corredata da documenti probatori idonei a provare la modifica del valore."
4. Di dare atto che i valori delle aree edificabili di cui al documento allegato valgono come riferimento anche per gli anni successivi al 2022 nel caso non intervenga alcuna diversa deliberazione.
5. Di assicurare la massima pubblicità alla presente deliberazione.
6. Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 183 comma 4. Del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 03 maggio 2018, n. 2L.
7. Di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.P. 30 novembre 1992, n. 23, che avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, Codice degli Enti Locali della Regione Autonome Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24 gennaio 1971 n. 1199 e ricorso giurisdizionale al TRGA di Trento entro 60 giorni ai sensi del Dlgo 104/2010 (codice del processo amministrativo) da parte di chi vi abbia interesse.

\* \* \* \* \*

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
- F.to Arch. Barbara Chesi -

IL SEGRETARIO COMUNALE  
- F.to Dott. Michele Carboni -

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Addì, 30.12.2022



IL SEGRETARIO COMUNALE  
- Dott. Michele Carboni -

### COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si attesta che della presente delibera, contestualmente all'affissione all'albo pretorio e all'albo telematico, viene data comunicazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 183, secondo comma, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 03 maggio 2018, n. 2.

IL SINDACO  
- F.to Arch. Barbara Chesi -

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio e all'albo telematico senza riportare, entro dieci giorni dall'affissione, denuncia di vizi di legittimità o incompetenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 183, terzo comma, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 03 maggio 2018, n. 2.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
- F.to Dott. Michele Carboni -

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi del quarto comma dell'art. 183 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 03 maggio 2018, n. 2.

Addì, 29.12.2022

IL SEGRETARIO COMUNALE  
- F.to Dott. Michele Carboni -