



COMUNE DI CAVARENO

PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 14 della Giunta comunale

OGGETTO: Attuazione articolo 6 comma 6 della LP N. 14/2014 – 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 2021.

L'anno duemilaventuno addì diciassette del mese di Marzo alle ore 17:10 a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

		ASSENTE	
		Giust.	ing.
ZINI Luca	Sindaco		
de BERTOLDI Monika			
BATTOCLETTI Raffaella		X	
SPRINGHETTI Filippo		X	
SPRINGHETTI Federico			

Assiste il Segretario comunale dott. Carlo Gius
Riconosciuto legale il numero degli intervenuti,
il signor ZINI Luca nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Deliberazione della Giunta comunale n. 14 dd. 17.03.2021

OGGETTO: Attuazione articolo 6 comma 6 della LP N. 14/2014 – determinazione dei valori venali in comune commercio e dei criteri per la rideterminazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'ufficio tributi dal periodo d'imposta 2021.

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. 02 dd. 23.03.2015 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 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio n. 02. dd 23.03.2016.

Ritenuto quindi ora necessario procedere alla riapprovazione ai fini IMIS, dal periodo d'imposta 2021, 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;

Presa visione, a tale fine, del documento dd. 15.03.2021 predisposto congiuntamente (ciascuno per la propria parte di competenza) dall'Ufficio Tributi e 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 IMIS, per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere per il periodo d'imposta 2021;

Rilevata inoltre l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183 – comma 4 del Codice degli Enti Locali della R.A.T.A.A. approvato con L.R. 03.05.2018 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 2021;

LA GIUNTA COMUNALE

Acquisito il parere in ordine alla regolarità tecnica amministrativa espressa dal Responsabile del Servizio Segreteria, nonché il parere in ordine alla regolarità contabile reso dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 - 2° comma - del Codice degli Enti Locali della R.A.T.A.A. approvato con

L.R. 03.05.2018 n. 2;

Vista la delibera consiliare n. 09 dd. 04.05.2020 di approvazione del bilancio di previsione e relativi allegati per l'anno 2020.

Visto che in data 18 novembre 2013 - Raccolta atti privati n. 143 del Comune di Romeno - è stata costituita a far data dal 19 novembre 2013 dai Comuni di Cavareno, Malosco, Romeno, Ronzone, Sarnonico, l'Unione dei Comuni sotto la denominazione "UNIONE DEI COMUNI DELL'ALTA ANAUNIA".

Vista la deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 1 del 16.06.2014, con la quale sono state recepite le competenze trasferite dai Comuni aderenti con decorrenza 1 luglio 2014;

Visto il decreto del Presidente dell'Unione dei Comuni dell'Alta Anaunia n. 03 dd. 04 giugno 2020 di nomina del Responsabile del Servizio.

Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 15 del 11.05.2020 avente ad oggetto "Presenza d'atto "Atto di indirizzo per la gestione del bilancio 2020-2022. Individuazione degli atti amministrativi gestionali devoluti alla competenza dei responsabili dei servizi" approvato con delibera Giunta Unione n. 18/2020 ed estensione al bilancio 2020-2022 del Comune di Cavareno;

Visto il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale di Cavareno n. 01 dd. 13.01.2021 avente ad oggetto "Presenza d'atto applicazione esercizio provvisorio e Proroga atto di indirizzo 2020 per la gestione provvisoria del bilancio per l'anno 2021";

Visto il Verbale di Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni dell'Alta Anaunia n. 62 dd. 28.12.2020, avente ad oggetto "Proroga atto di indirizzo 2020 per la gestione provvisoria del bilancio per l'anno 2021";

Visti:

- la L.P. 9.12.2015 n. 18 "Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della L. 5.5.2009 n. 42)";

- il D.Lgs. 267/2000 (Testo Unico Enti Locali);

- il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2, in particolare al Titolo IV "Responsabilità, controlli e disposizioni in materia contabile", per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile; - il Regolamento di attuazione dell'ordinamento finanziario e contabile degli enti locali approvato con D.P.G.R. 27.10.1999 n. 8/L e s.m., per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;

Visto lo Statuto Comunale vigente;

Atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2.

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge, resi separatamente in merito all'immediata eseguibilità da conferire alla presente, al fine di poter dar seguito al contratto di assunzione in tempi brevi

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento dd. 15.03.2021 predisposto congiuntamente dall'Ufficio Tributi e dall'Ufficio tecnico, 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 2021;
2. di adottare 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 dal periodo d'imposta 2021 per le finalità (accertamento precompilati) individuate in premessa;

3. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 183 – comma 4 del Codice degli Enti Locali della R.A.T.A.A. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.
4. Il presente provvedimento contestualmente alla pubblicazione all'albo informatico, verrà comunicato ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 183 comma 2 del Codice degli Enti Locali della R.A.T.A.A. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.
5. Di dare evidenza ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
 - opposizione alla Giunta Comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 183 – 5° comma del Codice degli Enti Locali della R.A.T.A.A. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2;
 - ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento, ex art. 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n. 104, entro i 60 giorni, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale, ovvero straordinario al Presidente della Repubblica, ex art. 8 del D.P.R. 24.11.71 n. 1199, entro 120 giorni.



Allegato alla deliberazione della Giunta n. 14 del 17/03/21

IL SEGRETARIO
dott. Carlo Gius
[Handwritten signature]

**COMUNE DI CAVARENO
VALORI AREE EDIFICABILI IMIS DAL 2021**

DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE A mq
RESIDENZIALE 1 - B1 CONSOLIDATE/SATURE	€ 150,00
RESIDENZIALE 2 - COMPLETAMENTO B2	€ 150,00
RESIDENZIALE 3 - ESPANSIONE - C1	€ 150,00
FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE IN CENTRO STORICO	€ 150,00
AREE FABBRICATI F3/F4	€ 150,00
ALBERGHIERE (D4)	€ 80,00
PRODUTTIVE (artigianali e industriali) D2	€ 70,00
IMPIANTI ZOOTECNICI (D1)	€ 20,00
AREE PUBBLICHE - SPORTIVE (F1-F2)	€ 50,00
COMMERCIALI (D3)	€ 70,00

Particolari situazioni oggettive	% RIDUZIONE
Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica)	50%
Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza privata)	25%
Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante)	70%
Superficie della particella inferiore al lotto minimo previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. o che comunque per forma o dimensioni non consentono l'edificazione purchè non confinanti o intercluse a terreni facenti capo allo stesso proprietario o al coniuge o parente entro il 1° grado	50%
Particelle in area attrezzature pubbliche e sportive	80%

le riduzioni non sono tra loro cumulabili

IL FUNZIONARIO UFFICI TECNICO
ing. Matteo Montebagnoli

IL FUNZIONARIO TRIBUTI
Monica Zini





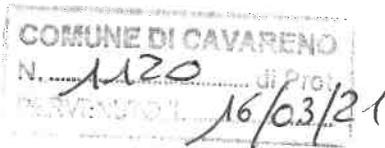
COMUNE DI CAVARENO
PROVINCIA DI TRENTO

14/03/2021



Via De Campi, 1
38011 CAVARENO

UFFICIO TRIBUTI E UFFICIO TECNICO COMUNE DI CAVARENO



Cavareno, 15.03.2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2021 AI FINI DELL'ATTIVITÀ 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 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'ICI/IMIS, 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 nel 2015 con la deliberazione n. 30 dd. 04.05.2015.

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 Consiglio Comunale, 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 Tributi, si svolgono ora di seguito le seguenti considerazioni e valutazioni tecniche, predisposte congiuntamente dai due Uffici firmatari della presente relazione ciascuno per la propria sfera di competenza.

1. La metodologia e le fonti di cognizione. L'evoluzione del mercato immobiliare ha portato ad adeguare i valori ormai rimasti invariati rispetto all'anno 2015. I valori sono stati desunti da: contratti di compravendita, donazioni e successioni, provvedimenti comunali di



COMUNE DI CAVARENO
PROVINCIA DI TRENTO



Via De Campi, 1
38011 CAVARENO

compravendita, stima asseverata o simili relativi ad aree edificabili, provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità di aree edificabili.

I valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma una media, anche tenendo conto di particolari contratti (superfici molto piccole, situazioni anomale ecc.), nonché la ripartizione dei valori nelle varie destinazioni urbanistiche anche in relazione al PRG vigente.. Risulta inoltre necessario prevedere valori di aree edificabili ed in particolare fabbricati in ristrutturazione, categorie dei fabbricati F3/F4, aree sature/ consolidate

I parametri e criteri di riduzione dei valori: Ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992 (ICI/IMUP) come richiamati dall'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014, i parametri costituiscono criterio di riduzione dei valori standard. È comunque facoltà del Funzionario Responsabile variarli in base a particolari fattispecie non espressamente previste

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 DELL'UFFICIO TECNICO

– ing. Matteo Montabugnoli –



IL FUNZIONARIO TRIBUTI

Monica Zini

Allegato alla deliberazione n. 14 dd. 17.03.2021 della Giunta comunale.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICO AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto Segretario comunale, ai sensi dell'art. 185 - 1° comma - del Codice degli Enti Locali della R.A.T.A.A. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico amministrativa.

Cavareno, 17.03.2021



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Carlo Gius

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carlo Gius", written over the printed name.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE.

Ai sensi dell'art. 185 - 1° comma - del Codice degli Enti Locali della R.A.T.A.A. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Cavareno, 17.03.2021



RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO

rag. M. Letizia Springhetti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Letizia Springhetti", written over the printed name.

Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
sig. Luca Zini



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Carlo Gius

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the municipal secretary, is written below the text.

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale è in pubblicazione all'Albo comunale
dal 22.03.2021 al 01.04.2021

Li, 22.03.2021



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Carlo Gius

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the municipal secretary, is written below the text.

Deliberazione dichiarata per l'urgenza immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183
comma 4 del Codice degli Enti Locali della R.A.T.A.A. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.

Li, 17.03.2021



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Carlo Gius

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the municipal secretary, is written below the text.