



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 31

del Consiglio comunale

Oggetto: "ART. 6, COMMA 6 L.P. 30.12.2014 N. 14 E S.M. VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE. AGGIORNAMENTO ANNO 2023".

Il giorno 14.03.2023 ad ore 18.08 in videoconferenza presso la sede del Comune in seguito a convocazione disposta con regolari avvisi recapitati a termini di legge alle Consigliere e ai Consiglieri, si è riunito il Consiglio comunale sotto la presidenza del signor Piccoli Paolo presidente del Consiglio comunale.

Presenti: presidente **Piccoli Paolo**

sindaco **Ianeselli Franco**

consigliere **Angeli Eleonora**

e consiglieri **Baggia Monica**

Bosetti Stefano

Bozzarelli Elisabetta

Bridi Vittorio

Brugnara Michele

Carli Marcello

Casonato Giulia

Chilà Filomena

Dal Ri Alessandro

Demattè Daniele

El Barji Assou

Fernandez Andreas

Filippin Giuseppe

Filosi Luca

Fiori Francesca

Frachetti Piergiorgio

Franzoia Mariachiara

Gilmozzi Italo

Giuliani Bruna

Maestranzi Dario

Maschio Andrea

Maule Chiara

Merler Andrea

Panetta Salvatore

Pedrotti Alberto

Robol Andrea

Saltori Alessandro

Serra Nicola

Stanchina Roberto

Tomasi Renato

Uez Tiziano

Urbani Giuseppe

Zanetti Cristian

Zanetti Silvia

Zappini Federico

Assenti: consigliere **Guastamacchia Fabrizio**

e consiglieri

Lenzi Walter

e pertanto complessivamente presenti n. 38, assenti n. 2, componenti del Consiglio.

Presente: assessore esterno **Facchin Ezio**

Assume la presidenza il signor Piccoli Paolo.

Partecipa la Vicesegretaria generale Debiasi Franca.

Accertata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Il Consiglio comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 2023/7 corredata dai pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e alla regolarità contabile rispettivamente dai soggetti responsabili del Servizio interessato e del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n. 136, allegati alla presente deliberazione ed udita la corrispondente relazione;

richiamato il Capo I della Legge provinciale 30 dicembre 2014 n. 14, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2015 e pluriennale 2015-2017 della Provincia autonoma di Trento (Legge finanziaria provinciale 2015)", con cui è stata istituita nel territorio della Provincia autonoma di Trento, con decorrenza 1° gennaio 2015, l'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) in sostituzione della previgente I.U.C., e in particolare dei prelievi denominati IM.U.P. e T.A.S.I., istituita dall'art. 1, comma 639 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147;

preso atto che, per quanto attiene alle aree edificabili, la normativa provinciale riprende le disposizioni vigenti contenute nella normativa I.C.I. e I.U.C. e in particolare l'articolo 6, comma 1 della L.p. 14/2014 definisce l'area edificabile stabilendo che si tratta di area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale, precisando che la fattispecie è imponibile qualora ci sia la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso;

valutato che, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 della L.p. 14/2014, la base imponibile per la determinazione dell'imposta dovuta è calcolata con il valore dell'area che corrisponde a quanto emerge da dichiarazioni a fini fiscali rilasciate dai contribuenti relativamente ai tributi erariali oppure da dichiarazioni preliminari fiscalmente rilevanti finalizzate alla sottoscrizione di atti fra vivi o mortis causa;

considerato che la medesima Legge, all'articolo 6, comma 6, dispone che "Il comune, con modalità e procedure disciplinate con regolamento, per prevenire l'insorgenza del contenzioso deve determinare per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, anche tenendo in considerazione le dichiarazioni previste dal comma 5. Inoltre deve determinare parametri e criteri, riferibili comunque all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504 del 1992, per la valutazione delle singole posizioni in sede di accertamento o di accertamento con adesione. La determinazione dei valori e dei criteri previsti da questo comma costituisce limitazione del potere di accertamento del comune se l'imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato.";

preso atto che il richiamato articolo 5, comma 5 del Decreto legislativo n. 504 del 1992 prevede che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.";

atteso che la disciplina dell'imposta per le aree edificabili è contemplata nel Regolamento per la disciplina dell'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) del Comune di Trento, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 15 gennaio 2015 n. 7 e da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio comunale 25.06.2020 n. 82, dove all'art. 7 reca "Definizioni e calcolo dell'imposta per le aree edificabili";

rilevato pertanto che il Comune, soggetto impositore, per prevenire l'insorgenza del contenzioso, deve determinare per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, come definisce l'art. 6, comma 6 della L.p. 14/2014, in continuità con quanto disciplinato dall'art. 59, comma 1, lettera g) del Decreto legislativo 15.12.1997 n. 446 (per l'imposta comunale sugli immobili) in virtù del quale il Comune, con proprio Regolamento, può "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

richiamato l'art. 7 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice, che ha recepito quanto previsto dal sopra citato art. 59, comma 1, lettera g) del Decreto legislativo 15.12.1997 n. 446;

richiamata la metodologia di determinazione del valore venale in comune

commercio delle aree fabbricabili contenuta nelle proprie precedenti deliberazioni consiliari:

- 25.03.1997 n. 31 e 25.02.1998 n. 34, con cui è stato approvato il metodo di calcolo per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili,
- 23.05.2000 n. 61, con la quale è stato rivisto il metodo di calcolo dei valori delle aree e aggiornati i valori tabellari,
- 31.07.2003 n. 95, con la quale sono stati aggiornati i valori tabellari al primo gennaio 2003,
- 12.07.2006 n. 65, con la quale è stato rivisto il metodo di calcolo dei valori tabellari e determinati gli stessi per gli anni 2006 e 2007,
- 17.11.2008 n. 108 con la quale sono stati deliberati i criteri per la determinazione del valore venale in comune commercio ai fini dell'applicazione dell'art. 36, comma 2 del Decreto legge 04.07.2006 n. 223, convertito con Legge 04.08.2006 n. 248,
- 10.11.2009 n. 148, con la quale sono stati integrati i criteri per la determinazione del valore tabellare di riferimento,
- 05.07.2011 n. 65, con la quale sono stati aggiornati i valori tabellari al primo gennaio 2011;

tenuto conto che la procedura che sta alla base della determinazione del valore venale in comune commercio è sempre incardinata sul procedimento del probabile valore di trasformazione, che consente di individuare il valore venale dell'area nuda come differenza tra il valore di mercato degli edifici costruibili e il probabile valore del costo di costruzione degli stessi;

preso atto che in data 21.02.2021 è stata approvata dalla Giunta provinciale la Variante 2019 al Piano Regolatore Generale del Comune di Trento, che ha tra l'altro introdotto novità rilevanti nell'assetto urbanistico territoriale e ha disciplinato la metodologia di valutazione degli interventi edilizi con indici di fabbricabilità in base alla superficie utile netta;

considerato pertanto che, anche conseguentemente all'utilizzo del nuovo parametro urbanistico, è necessario procedere all'aggiornamento dei valori tabellari per la determinazione della base imponibile della fattispecie delle aree edificabili utilizzando il parametro urbanistico dell'indice di utilizzazione fondiaria che definisce la quantità massima di superficie utile netta "sun" realizzabile su ogni metro quadrato di superficie di terreno, così come definita dall'art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio 19 maggio 2017 n. 8 – 61/Leg.;

preso atto che per allineare i valori delle aree edificabili al più probabile valore di mercato si è reso necessario procedere alla ripermimetrazione del territorio comunale che è stato suddiviso in 47 zone, delle quali 20 collocate in ambito cittadino e le restanti in ambito semiperiferico e periferico, sulla base delle zonizzazioni elaborate e divulgate dalla FIMAA, Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari e Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, attendibili fonti specializzate nella rilevazione dei dati mercantili;

considerato che il lavoro complessivo di definizione dei valori e dei parametri delle aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento IM.I.S. è confluito nella Relazione, Allegato n. 1, dove viene esposta la metodologia di lavoro con l'individuazione delle zone di riferimento e la distinzione delle aree in residenziali, soggette a piani attuativi e destinate prevalentemente alle attività economiche, dove viene altresì esposto il trattamento impositivo degli interventi edilizi su fabbricati esistenti, e dove vengono elencate le tipologie di abbattimento di cui alla Carta di sintesi della pericolosità e per rischio idrogeologico, le aree soggette a vincoli espropriativi, le aree inferiori al lotto minimo, la disciplina delle perizie asseverate e le riduzioni del valore in fase di approvazione del Piano Regolatore Generale;

considerato che in data 7 novembre 2022 e in data 23 novembre 2022 il lavoro è stato presentato ai rappresentanti dell'Associazione degli Artigiani e dell'Associazione Trentina dell'Edilizia, ANCE, che, con nota di data 22.11.2022 (acquisita al protocollo comunale n. 326077 del 23.11.2022), sentite alcune aziende operanti nel settore dell'edilizia civile nel Comune di Trento, hanno formalmente condiviso i valori finali delle varie zone e le modalità di calcolo;

atteso che la proposta di deliberazione è stata esaminata dalla Commissione consiliare per il bilancio, le attività economiche e gli affari generali nelle sedute del 24 ottobre 2022, del 28 novembre 2022 e 23 gennaio 2023;

ritenuto pertanto opportuno aderire ai criteri e alle regole contenuti nella relazione denominata "Definizione dei valori e dei parametri delle aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento IM.I.S." del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali di data 20 ottobre 2022 che, allegata alla presente, costituisce parte integrante ed essenziale della deliberazione;

considerato che l'art. 9, comma 2 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice dispone che "Le deliberazioni relative alla determinazione dei valori delle aree edificabili possono essere deliberate anche dopo il termine di cui al comma precedente [prima dell'approvazione del bilancio di previsione] e comunque in tempo utile per consentire la

quantificazione dell'imposta dovuta e l'invio del calcolo.”;

dato atto che il gettito derivante dall'applicazione dei nuovi valori è coerente con le previsioni di entrata del cespite di cui al bilancio di previsione 2023-2025;

richiamata la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 168, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e successive variazioni;

richiamata inoltre la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 169, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 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. 05.05.2009 n. 42)”;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 09.03.2022 n. 30;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 7 gennaio 2015 n. 15 e da ultimo modificato con deliberazione consiliare 25 giugno 2020 n. 82;

atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 49, comma 3, lettera b) del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m., nonché dell'art. 9, comma 1 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 7 gennaio 2015 n. 15 e da ultimo modificato con deliberazione consiliare 25 giugno 2020 n. 82;

constatato e proclamato, da parte del Presidente, assistito dagli scrutatori, l'esito della votazione allegato;

sulla base di tali risultati il Consiglio comunale

d e l i b e r a

1. di approvare, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) e sulla base della disciplina richiamata in premessa, la relazione “Definizione dei valori e dei parametri delle aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento IM.I.S.” del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, così come risultante dall'Allegato n. 1, nel quale si richiama la presente, che firmato dalla Vicesegretaria generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione;
2. di fare salve le disposizioni di cui alle deliberazioni consiliari 25.03.1997 n. 31, 25.02.1998 n. 34, 23.05.2000 n. 61, 31.07.2003 n. 95, 12.07.2006 n. 65, 17.11.2008 n. 108, 10.11.2009 n. 148, 05.07.2011 n. 65 per la regolarizzazione del debito di imposta fino al 31.12.2022.

Allegati parte integrante:

- Allegato n. 1

LA VICESEGRETARIA GENERALE
f.to Debiasi

IL PRESIDENTE
f.to Piccoli

Alla presente deliberazione è unito:

- esito della votazione palese;
- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile;
- certificazione iter.



COMUNE DI TRENTO

ESITO DELLA VOTAZIONE

Oggetto: "ART. 6, COMMA 6 L.P. 30.12.2014 N. 14 E S.M. VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE. AGGIORNAMENTO ANNO 2023".

Votazione palese

Consigliere e Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 38

Favorevoli: n. 24 (Baggia, Bosetti, Bozzarelli, Brugnara, Carli, Casonato, Chilà, Dal Ri, El Barji, Fernandez, Filosi, Fiori, Franzoia, Gilmozzi, Ianeselli, Maule, Panetta, Pedrotti, Robol, Serra, Stanchina, Tomasi, Uez, Zappini)

Contrari: n. 12 (Angeli, Bridi, Demattè, Filippin, Frachetti, Giuliani, Maestranzi, Maschio, Merler, Saltori, Urbani, Zanetti C.)

Astenuti: n. 1 (Zanetti S.)

Non votanti: n. 1 (Piccoli)

Trento, addì 14.03.2023

la Vicesegretaria generale
f.to Dott.ssa Franca Debiasi



COMUNE DI TRENTO

Proposta di Consiglio n. 7 / 2023

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: "ART. 6, COMMA 6 L.P. 30.12.2014 N. 14 E S.M. VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE. AGGIORNAMENTO ANNO 2023".

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Trento, addì 17 febbraio 2023

Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali
La Dirigente
dott.ssa Franca Debiasi
(firmato elettronicamente)



COMUNE DI TRENTO

Proposta di Consiglio. 7 / 2023

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Oggetto: "ART. 6, COMMA 6 L.P. 30.12.2014 N. 14 E S.M. VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE. AGGIORNAMENTO ANNO 2023".

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n.136, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile, senza osservazioni.

Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali
La Dirigente
dott.ssa Franca Debiasi
(firmato elettronicamente)

Trento, addì 17.02.2023