



COMUNE DI TRENTO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 4**

**del Consiglio comunale**

Oggetto: ORDINE DEL GIORNO COLLEGATO AL D.U.P. ED AL BILANCIO 2021 - 2023 AVENTE AD OGGETTO: "L'IMPOSTA COMUNALE SULLE AREE EDIFICABILI E' INIQUA. E' NECESSARIO INCARICARE IL GRUPPO DI LAVORO PER LA RI-DEFINIZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2020 - 2021".

Il giorno 19.01.2021 ad ore 18.05 in videoconferenza presso la sede del Comune in seguito a convocazione disposta con regolari avvisi recapitati a termini di legge 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**

consiglieri **Angeli Eleonora**

**Baggia Monica**

**Bosetti,Stefano**

**Bozzarelli Elisabetta**

**Bridi,Vittorio**

**Brugnara Michele**

**Bungaro Corrado**

**Carli Marcello**

**Casonato Giulia**

**Chilà Filomena**

**Dal Ri Alessandro**

**Demattè Daniele**

**Fernandez Andreas**

**Filippin Giuseppe**

**Filosi Luca**

**Fiori Francesca**

**Frachetti Piergiorgio**

**Franzoia Mariachiara**

**Gilmozzi Italo**

**Giuliani Bruna**

**Guastamacchia Fabrizio**

**Lenzi Walter**

**Maschio Andrea**

**Maule Chiara**

**Merler Andrea**

**Panetta Salvatore**

**Pedrotti Alberto**

**Raffaelli Anna**

**Robol Andrea**

**Saltori Alessandro**

**Serra Nicola**

**Stanchina Roberto**

**Tomasi Renato**

**Uez Tiziano**

**Urbani Giuseppe**

**Zanetti Cristian**

**Zanetti Silvia**

Assenti: consiglieri **Maestranzi Dario**

e pertanto complessivamente presenti n. 39, assenti n. 1, componenti del Consiglio.

Presenti:assessori esterni **Facchin Ezio**

Assume la presidenza il signor Piccoli Paolo.

Partecipa il Segretario generale Moresco Lorenza.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Scrutatori: Tomasi Renato e Zanetti Cristian

## Il Consiglio comunale

visto l'ordine del giorno presentato dal Consigliere Filippin e successivamente sottoscritto dai Consiglieri Dematté e Saltori e dalla Consigliera Giuliani, collegato alle proposte di deliberazione relative all'approvazione del D.U.P. e del bilancio 2021 – 2023, avente ad oggetto: "L'imposta comunale sulle aree edificabili è iniqua. E' necessario incaricare il Gruppo di lavoro per la ri-definizione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2020-2021";

visto l'emendamento teso a riformulare il dispositivo dell'ordine del giorno sopra richiamato, concordato con i presentatori ai sensi dell'art. 85, comma 8 del Regolamento interno del Consiglio comunale;

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

approva

il seguente ordine del giorno.

Premessa.

La relazione conclusiva del Gruppo di Lavoro per la definizione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili è stata consegnata all'Amministrazione nell'anno 2006. È stata presa a riferimento per la deliberazione del Consiglio comunale 12.07.2006 n. 65 con la quale si determinava l'imposta comunale sulle aree edificabili.

Nel corso del 2008, al fine di procedere ad un aggiornamento ai valori di mercato, era stato formato uno specifico Gruppo di Lavoro costituito da dipendenti dell'Amministrazione comunale competenti in tema di urbanistica, viabilità, patrimonio, edilizia privata ed in materie inerenti l'ambiente e lo sviluppo economico che interessano la quotazione delle aree edificabili.

Nella relazione conclusiva dello studio, la proposta si concretizzava in un adeguamento dei valori anche in relazione all'introduzione nelle Norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. 2004 (approvata con deliberazione della Giunta provinciale di Trento 01.02.2008 n. 200) e alle diverse modalità di calcolo della volumetria al netto degli elementi strutturali come murature perimetrali, solai, vani scale, ecc. con una proposta di incremento dei valori rispetto alla metodologia per la determinazione dei valori tabellari di cui alla deliberazione consiliare 12.07.2006 n. 65 pari al 23%, incremento preso a riferimento nella deliberazione consiliare di adeguamento 05.07.2011 n. 65. Nella determinazione dei nuovi valori tabellari delle aree si stabilisce che: «l'indice di fabbricabilità fondiaria a cui far riferimento ora deve essere l'indice di fabbricabilità fondiaria netto e non più l'indice di fabbricabilità fondiaria lordo; ritenuto, pertanto, necessario individuare i valori tabellari base (valore di 1 m<sup>3</sup> su 1 m<sup>2</sup>) delle aree fabbricabili in modo che il risultato finale ottenuto con l'applicazione degli indici netti corrisponda il più possibile a quello risultante applicando gli indici lordi».

I nuovi valori sono quindi valutati sia sulla base dell'incremento del 23% stimato dal Gruppo di Lavoro, sia sulla differenza tra volume lordo (volume fuori terra "scatolare") e volume netto, calcolato al netto delle componenti strutturali verticali, orizzontali, vano scala, ecc. La differenza della valutazione del volume lordo e netto di uno stesso edificio, dipende dalle diverse tipologie ma si aggira attorno al 25%. L'incremento nell'anno 2011 sarebbe dovuto essere solo del 48%. I valori delle aree fabbricabili riferiti all'anno 2011 sono indicati nella seguente tabella (Tabella n. 1). L'incremento dei valori è di oltre il 60%.

## TABELLA VALORI AREE LIBERE ANNO 2011

Località	ANNO 2007 VALORE CON INDICE LORDO	AUMENTO MEDIO ANNI 2005 - 2011 23%	ANNO 2011 VALORE CON INDICE NETTO	ANNO 2011 VALORE CON INDICE NETTO ARROTOND.
Trento città zona A	439,00	539,97	739,68	740,00
Trento città zona B1	390,00	479,70	657,12	657,00
Trento città zona B2	324,00	398,52	545,92	546,00
Trento città zona C	263,00	323,49	443,14	443,00
Trento città zona D	368,00	452,64	620,05	620,00
Trento città zona E1	262,00	322,26	441,45	441,00
Trento città zona E2	209,00	257,07	352,15	352,00
Trento città zona F	258,00	317,34	434,71	435,00
Trento città zona G1	179,00	220,17	301,60	302,00
Trento città zona G2	242,00	297,66	407,75	408,00
Trento città zona H1 Piedadcastello	212,00	260,76	357,21	357,00
Trento città zona H2 Vela	174,00	214,02	293,18	293,00
Trento città z.residue 1 e 2	150,00	184,50	252,74	253,00
Baselga del Bondone	113,00	138,99	190,40	190,00
Cadine	170,00	209,10	286,44	286,00
Cognola	259,00	318,57	436,40	436,00
Cognola (Martignano)	241,00	296,43	406,07	406,00
Cognola (San Donà)	225,00	276,75	379,11	379,00
Cognola (Tavernaro)	214,00	263,22	360,58	361,00
Gardolo centro Melta S. Anna	207,00	254,61	348,78	349,00
Gardolo Lamar Spini Ghiaie	126,00	154,98	212,30	212,00
Gardolo Roncafort Canova	175,00	215,25	294,86	295,00
Mattarello	207,00	254,61	348,78	349,00
Mattarello (Valsorda)	67,00	82,41	112,89	113,00
Meano	156,00	191,88	262,85	263,00
Meano (Gardolo di Mezzo)	128,00	157,44	215,67	216,00
Meano (S. Lazzaro)	119,00	146,37	200,51	201,00
Meano (Vigo Cortesano Gazzadina)	139,00	170,97	234,21	234,00
Monte Bondone	81,00	99,63	136,48	136,00
Montevaccino	130,00	159,90	219,04	219,00
Povo centro Pantè Mesiano Salè Graffiano	259,00	318,57	436,40	436,00
Povo (Borino - Oltrecastello )	216,00	265,68	363,95	364,00
Povo (Cimirlo)	106,00	130,38	178,60	179,00
Ravina	210,00	258,30	353,84	354,00
Romagnano	163,00	200,49	274,64	275,00
Sardagna	116,00	142,68	195,45	195,00
Sopramonte	198,00	243,54	333,62	334,00
Vigolo Baselga	87,00	107,01	146,59	147,00
Villamontagna	214,00	263,22	360,58	361,00
Villazzano	247,00	303,81	416,18	416,00
Villazzano San Rocco Grotta	214,00	263,22	360,58	361,00

Tabella n. 1

Per le aree edificabili e le ristrutturazioni (articolo 99, comma 1, lettere c), d) e g) della Legge Urbanistica provinciale 2008) l'aliquota è 0,895 per cento, il riferimento è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Ai sensi dell'art. 1 della Legge provinciale 23.03.2020 n. 2 per il solo anno d'imposta 2020 il dovuto annuo deve essere versato entro il 16 dicembre 2020.

In più occasioni l'Amministrazione è stata investita del problema della valutazione delle aree edificabili, utilizzata per il pagamento dell'imposta. L'I.M.I.S., pari allo 0,895%, viene corrisposta sulla base dei valori in comune commercio delle aree edificabili. Dal 2007 al 2011 (deliberazione del Consiglio comunale 05.07.2011 n. 65) il valore delle aree ha subito un incremento del 68%.

Oggi, non solo non c'è mercato ma il valore delle aree edificabili è più che dimezzato e l'Amministrazione ha il dovere di ridurre i valori tabellari per il calcolo della tassa. Nelle recenti varianti al Piano Regolatore Generale del Comune di Trento, su richiesta di proprietari che non riuscivano più a pagare, sono state stralciate e riclassificate come agricole, aree edificabili in gran parte produttive, per decine di ettari. Naturalmente, quando si tratta di aree edificabili tutti pensano ad un privilegio per il quale è giusto pagare. Non è sempre così! Le Imprese edilizie sono

in gran parte fallite con migliaia di lavoratori disoccupati, gli immobiliari stanno scomparendo e a pagare il conto rimangono per lo più dei normali cittadini, proprietari di aree che non hanno più un mercato. La crisi dell'edilizia, è la crisi di un sistema "connesso" che si riverbera sull'intera filiera economica. Per fare ripartire Trento ed il Trentino, delinearne il futuro, è necessario mettere in atto tutte le strategie possibili. Serve una maggiore conoscenza della vulnerabilità del territorio per sviluppare una maggiore resilienza sociale. Serve una vera rigenerazione urbana. Una pianificazione sostenibile e innovativa con la rimodellazione dello spazio fisico della città, la valorizzazione dei borghi ed in particolare con la connessione delle sue periferie.

Con l'ing. Marcello Vittorini nel 1989 avevamo disegnato una città "equilibrata" che sfruttava le sue risorse modulandole con lo sviluppo. Poi, nel 2004 è arrivato il matador arch. Busquets. Ci ha proposto l'interramento della ferrovia e la cementificazione delle periferie con i piani speciali, aree edificabili basate ancora una volta sulla rendita fondiaria che non hanno futuro ma che oggi consentono all'Amministrazione di incassare risorse importanti. "IMIS 3993" non è un codice alfanumerico talebano, indica il codice tributo per il pagamento della tassa sulle aree edificabili, tassa che oramai è diventata un vero "balzello".

L'aliquota dello 0,895% costringe molti proprietari a chiedere una variante urbanistica per convertire le aree e non dover pagare l'imposta. La trasformazione è consentita dalla nuova normativa urbanistica provinciale, ma è l'Amministrazione comunale che deve intervenire, perché la città di Trento prima di poter essere la capitale della cultura è una comunità dove albergano diritti e doveri. L'Amministrazione non può non sapere che la pianificazione dell'arch. Busquets è completamente fallita e non solo per la crisi; non può speculare sui suoi cittadini solo per fare cassa. Deve ridurre i valori tabellari per il calcolo della tassa.

Tutto ciò premesso,

il Consiglio comunale  
impegna  
il Sindaco e la Giunta comunale:

1. a verificare la possibilità di riconsiderare la determinazione dei valori in comune commercio delle aree edificabili, utilizzati per il calcolo dell'imposta comunale, secondo un nuovo studio che tenga conto del loro reale/attuale valore anche in considerazione della crisi del settore immobiliare.

Si dà atto che nella presente proposta non sono ravvisabili aspetti specificatamente tecnico-amministrativi e contabili.

IL SEGRETARIO  
f.to Moresco

IL PRESIDENTE  
f.to Piccoli

---

Alla presente deliberazione è unito:

- esito della votazione appello nominale;
- certificazione iter.



---

COMUNE DI TRENTO

---

**ESITO DELLA VOTAZIONE**

Oggetto: ORDINE DEL GIORNO COLLEGATO AL D.U.P. ED AL BILANCIO 2021 - 2023 AVENTE AD OGGETTO: "L'IMPOSTA COMUNALE SULLE AREE EDIFICABILI E' INIQUA. E' NECESSARIO INCARICARE IL GRUPPO DI LAVORO PER LA RIDEFINIZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2020 - 2021".

---

---

**Votazione appello nominale**

Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 39

**Favorevoli:** n. 38 i Consiglieri Angeli, Baggia, Bosetti, Bozzarelli, Bridi, Brugnara, Bungaro, Carli, Casonato, Chilà, Dal Ri, Demattè, Fernandez, Filippin, Filosi, Fiori, Frachetti, Franzoia, Gilmozzi, Giuliani, Guastamacchia, Ianeselli, Lenzi, Maschio, Maule, Merler, Panetta, Pedrotti, Raffaelli, Robol, Saltori, Serra, Stanchina, Tomasi, Uez, Urbani, Zanetti C., Zanetti S.

**Contrari:** n. 0

**Astenuti:** n. 1 il Consigliere Piccoli

Trento, addì 19.01.2021

il Segretario generale  
f.to Dott.ssa Moresco Lorenza