

UFFICIO TRIBUTI E UFFICIO TECNICO COMUNE DI CONDINO

Condino, 15 maggio 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2015 AI FINI DELL'ATTIVITA' 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), stabiliscono che la Giunta Comunale deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, valori delle 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'I.C.I. 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 2011 con la deliberazione n. 27 dd. 12.05.2011.

Con deliberazione n. 25 dd. 14.05.2012 la Giunta Comunale ha determinato i valori delle aree fabbricabili ai sensi dell'articolo 3 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.P.), che hanno trovato applicazione per gli anni dal 2012 al 2014 e che di seguito si riportano:

VALORI AREE DAL 2012 AL 2014

A) Valore venale delle aree fabbricabili del territorio comunale:

Tipo Area	Valori in Euro al mq
– Aree residenziali	100,00
– Aree produttive (artigianali e industriali), commerciali e stazioni di servizio	50,00
– Aree alberghiere	60,00
– Aree per impianti zootecnici	22,00
– Aree per attrezzature e servizi pubblici	35,00
– Aree di sedime case da monte ed esterne alla perimetrazione del centro abitato	45,00
– Aree cava/estrattive	5,00

B) Riduzioni percentuali sui valori sopra determinati, non cumulabili tra di loro, sicché troverà applicazione quella più favorevole al contribuente:

– Lotti con superficie inferiore al lotto minimo e, comunque, lotti nei quali, data la particolare configurazione e i parametri urbanistici, non è possibile alcuna edificazione. La riduzione non viene applicata qualora si tratti di lotti contigui del medesimo proprietario, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo o renda possibile l'edificazione.	30%
– Zone di nuova espansione con piano di lottizzazione.	40%
– Aree produttive di livello locale di progetto con piano di lottizzazione.	25%

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 dalla Giunta 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.

VALUTAZIONI TECNICHE

Rispetto ai valori e ai criteri di riduzione previsti dalla deliberazione n. 25 dd. 14.05.2012 della Giunta Comunale, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche e formulare alcune proposte di variazione:

1. Piano regolatore generale (P.R.G.)

Risulta indispensabile partire dall'analisi del Piano regolatore generale del Comune di Condino ed in particolare dei seguenti atti:

- deliberazione consiliare n. 8 del 12.04.1995, esaminata senza riscontro di vizi di legittimità da parte della Giunta provinciale di Trento nella seduta del 18.05.1995, con la quale venne definitivamente adottato il piano regolatore del Comune di Condino, detto piano venne approvato dalla Giunta provinciale, ai sensi dell'art.41 della L.P. 05.09.1991, n. 22, dopo alcune modifiche d'ufficio, con deliberazione n. 14874 di data 22.11.1996, pubblicata sul B.U.R. n. 57 del 24.12.1996.
- deliberazione n. 2 del 08.02.2001, con la quale il Consiglio comunale adottò in via definitiva la variante al piano, approvata, con modifiche d'ufficio, dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 678 del 18.03.2002, pubblicata sul Supplemento n. 2 al B.U.R. n. 16 del 16.04.2002.
- deliberazione n. 31 del 28.12.2005, con la quale il Consiglio comunale, dopo la prima adozione intervenuta con deliberazione n. 4 del 02.02.2005 e alla luce di quanto segnalato dal Servizio e Tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento con lettera del 07.06.2005 prot. n. 174/05-13 V MRC (650N) in ordine alla valutazione tecnica di competenza del Servizio medesimo resa, ai sensi dell'art. 42, comma 3 della L.P. n. 22/1991, attraverso il parere n. 03/05 VP del 19.05.2005, adottò definitivamente la variante di adeguamento del piano regolatore generale alla variante 2000 del piano urbanistico provinciale, variante approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 996 del 19.05.2006, pubblicata sul B.U.R. n. 24 del 13.06.2006.
- deliberazione consiliare n. 13 del 17.09.2007, con la quale venne definitivamente adottata, ai sensi degli articoli 40, comma 5 e 42, comma 3 della L.P. 05.09.1991, n. 22 e s.m., la variante 2006 al piano regolatore generale del Comune redatta, nella stesura finale, in conseguenza alle osservazioni rese dalla Commissione Urbanistica provinciale nella seduta del 03.05.2007 (verbale CUP n. 17/2007); tale variante venne approvata, con modifiche d'ufficio, dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2338 del 26.10.2007, pubblicata sul B.U.R. n. 45/I-II del 06.11.2007.
- deliberazione consiliare n. 2 del 26.03.2010, avente ad oggetto: "Variante al piano regolatore generale del Comune di Condino: prima adozione",
- deliberazione consiliare n. 2 del 28.03.2013, con la quale venne definitivamente approvata la variante 2010, che è stata poi approvata dalla la Giunta provinciale con delibera n. 1329 del 01.07.2013, pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 09.07.2013,
- deliberazione consiliare n. 18 del 30.09.2014 relativa all'adeguamento cartografico del P.R.G.

2. Individuazione di un'unica zona territoriale

La documentazione relativa al P.R.G., la situazione socio-economica comunale e la struttura geografica del territorio evidenziano l'impossibilità di ripartire il territorio in più zone e con valori commerciali differenziati, si ritiene pertanto opportuno mantenere, come in passato, un'unica zona territoriale.

3. Situazione mercato immobiliare, individuazione valori e criteri di riduzione

La difficile situazione economica degli ultimi anni ha portato ad una grave crisi nel settore edilizio, fortemente sentita anche a livello locale e che ha provocato un sostanziale blocco del mercato immobiliare, risulta pertanto difficoltoso avere un significativo quadro di riferimento per rideterminare i valori adottati dalla Giunta comunale con la deliberazione n. 25 dd. 14.05.2012.

Come prima cosa si è ritenuto opportuno ricercare, tramite OpenKat, le variazioni di proprietà delle aree fabbricabili intervenute dal 01.01.2012 ad oggi e si è constatato che gran parte delle stesse sono dovute ad atti di successione e ad una procedura espropriativa effettuata dalla Provincia Autonoma di Trento nel mese di ottobre 2012 riguardante una significativa parte dell'area produttiva.

E' stato possibile recuperare buona parte degli atti che hanno generato le suddette variazioni e dal loro esame è emerso quanto segue:

1. Per le aree residenziali, sono stati recuperati alcuni atti di successione ed una permuta, che riportano valori compresi tra Euro 80,00/mq e Euro 137,57/mq, in assenza di dati maggiormente significativi si assumono detti valori come punto di riferimento proponendo un adeguamento dell'attuale valore da Euro 100,00/mq a Euro 107,00/mq, pertanto non al livello massimo, ma ad un livello che può obiettivamente considerarsi medio.

2. Per le aree produttive (artigianali e industriali), sono stati recuperati alcuni atti di successione, che riguardano aree di ridotte dimensioni con valori tra Euro 66,44 e Euro 100,00 e la determinazione del dirigente della Provincia Autonoma di

Trento di esproprio di più particelle fondiarie effettuato ad un valore di Euro 45,00/mq, assumendo detti valori come punto di riferimento è proponibile un adeguamento dell'attuale valore da Euro 50,00/mq a Euro 58,00/mq, pertanto non al livello massimo ma ad un livello che può obiettivamente considerarsi medio.

Gli importi così determinati risultano molto vicini a quelli individuati dal Servizio Enti Locali della Provincia Autonoma di Trento per stimare il gettito riferito alle aree fabbricabili con il "Misuratore", comunicati nel mese di novembre 2013 e che di seguito si riportano: Area residenziale Euro 106,00/mq, Area Commerciale Euro 60,00/mq, Area produttiva industriale artigianale Euro 58,00/mq, Aree miste commerciali terziarie Euro 60,00/mq, Area alberghiera Euro 65/mq e area per servizi socio-amministrativi e scolastici Euro 35,00/mq.

Il prospetto allegato riporta i valori proposti partendo dallo schema adottato in precedenza e dalle valutazioni sopra riportate, adeguando e integrando l'articolazione degli stessi alle disposizioni contenute nella L.P. n. 14/2014 di istituzione dell'IM.I.S..

Si ritiene opportuno ricordare che tali valori costituiscono 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 che prevede: "In deroga a quanto stabilito dai commi 4 e 6, 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."

Si evidenzia che la deroga di cui al suddetto articolo 6 comma 5 permette comunque, nei casi in esso contemplati, un puntuale e sostanziale adeguamento dei valori da applicare ai fini dell'IM.I.S. a quelli reali in comune commercio.

Si propone infine, come specificato nell'allegato prospetto, di apportare alcune modifiche ai parametri e criteri di riduzione dei valori e questo al fine di adeguare meglio gli stessi alla situazione giuridica e di fatto delle aree imponibili ai fini dell'applicazione dell'imposta.

Di seguito si riporta la proposta formulata in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati:

COMUNE DI CONDINO

VALORI AREE EDIFICABILI IMIS 2015

DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORI IN EURO AL MQ
AREA RESIDENZIALE	€ 107,00
AREE DI SEDIME INTERNE ALLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO PER: 1.FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO NELLE CATEGORIE F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE) E F/4 (UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE) 2.FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE O INTERVENTO EDILIZIO	VALORE CORRISPONDENTE ALLA SPECIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA
AREE DI SEDIME CASE DA MONTE E ESTERNE ALLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO PER: 1.FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO NELLE CATEGORIE F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE) E F/4 (UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE) 2.FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE O INTERVENTO EDILIZIO	€ 60,00
AREE PER IMPIANTI ZOOTECNICI - DI SEDIME PER: 1.FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO NELLE CATEGORIE F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE) E F/4 (UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE) 2.FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE O INTERVENTO EDILIZIO	€ 22,00
AREE ALBERGHIERE	€ 65,00
AREE PRODUTTIVE (ARTIGIANALI E INDUSTRIALI), COMMERCIALI E STAZIONI DI SERVIZIO	€ 58,00
AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DESTINATE AD ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'	€ 35,00
AREE CAVA/ESTRATTIVE	€ 5,00

CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI

DESCRIZIONE	% RIDUZIONE MINIMA	% RIDUZIONE MASSIMA
Presenza di linee elettriche aeree	3%	7%
Presenza di linee elettriche interrato	3%	7%
Presenza di metanodotto o altra infrastruttura di servizi pubblici	3%	7%
Indici di edificabilità per area residenziale inferiori a 0,3	80%	90%
Lotti con superficie inferiore al lotto minimo e, comunque, lotti nei quali, data la particolare configurazione e i parametri urbanistici, non è possibile alcuna edificazione. La riduzione non viene applicata qualora si tratti di lotti contigui del medesimo proprietario, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo o renda possibile l'edificazione.	25%	35%
Zone residenziali di nuova espansione con piano di lottizzazione	35%	40%
Aree produttive di livello locale di progetto con piano di lottizzazione	20%	25%
Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)	10%	30%

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS

f.to Bodio Remo

IL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO TECNICO

f.to Butterini Pietro

Allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. 31 del 19.05.2015

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Baldracchi dott. Paolo