

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 1548
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

PROT. N. 2015 - 0011277 / RATMSGE2015

DETERMINAZIONE DEI VALORI MASSIMI DELLE AREE EDIFICABILI
PER L'APPLICAZIONE E L'ACCERTAMENTO DELL'IMIS (IMPOSTA
IMMOBILIARE SEMPLICE), AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 6 L.P.
14/2014

L'anno duemilaquindici, addì sette del mese di maggio (07-05-2015), alle ore 15:50 nella Sala riunioni, si è convocata la Giunta Municipale.

Risultano presenti i signori:

MOSANER ADALBERTO - Sindaco
VIVALDELLI MARCO - Assessore
BOLLETTIN RENZA - Assessore
BRUNELLI MARIA FLAVIA - Assessore
ZANONI ALESSIO - Assessore

Risulta assente il signor:

BERTOLINI ALBERTO - Vice Sindaco

Partecipa la Sig.ra MORESCO LORENZA - Segretario generale

Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, il sig. MOSANER ADALBERTO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato posto al n. 4395 dell'ordine del giorno.

Relazione.

La L.P. n. 14 del 30 dicembre 2014 (finanziaria provinciale per l'anno 2015), agli articoli dall'1 al 14, ha istituito l'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) quale tributo proprio dei Comuni. Il nuovo tributo trova applicazione dall'1.1.2015 e sostituisce le componenti IMUP e TASI della IUC (Imposta Unica Comunale) di cui all'art. 1 commi 639 e seguenti della L. n. 147/2013).

L'articolo 8 della L.P. n. 14/2014 prevede in capo al Comune una potestà regolamentare in materia di IM.I.S., in aggiunta alla potestà regolamentare generale (sempre in materia di tributi locali) prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446/1997.

L'art. 6 comma 6 della citata 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.

Come precisato nelle apposite linee guida in materia di IM.I.S. emanate di recente dalla Provincia Autonoma di Trento, la deliberazione comunale per la determinazione dei valori delle aree edificabili, che prima dell'introduzione dell'IM.I.S. era per i Comuni, ai sensi dell'articolo 59 comma 1 del D.L.vo n. 446/1997, una facoltà, è diventato ora un obbligo ai sensi dell'art. 6 comma 6 della LP 14/2014. Un obbligo *finalizzato a rendere il più certo ed univoco possibile il procedimento di determinazione della base imponibile, anche nella prospettiva della collaborazione tra Comune e contribuente....;... i valori stabiliti dal Comune con la deliberazione in parola costituiscono limite all'attività di accertamento se il soggetto passivo vi si adegua esattamente, salva l'eccezione di cui all'articolo 6 comma 5; se il contribuente viceversa utilizza un valore inferiore a quello fissato con la deliberazione, potrà instaurarsi (anche preventivamente, ovvero in sede di accertamento e di accertamento con adesione se tale istituto viene previsto nel regolamento) una verifica congiunta alla luce dei criteri di "personalizzazione" del valore inseriti obbligatoriamente nella deliberazione.*

Con deliberazione n. 249 del 06 marzo 2015 del consiglio comunale è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.), entrato in vigore dall'1.1.2015. All'art. 3 del citato Regolamento è stato stabilito che compete alla Giunta comunale fissare, ai sensi dell'articolo 6 comma 6 della legge provinciale n. 14/2014, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento, in materia di aree edificabili.

Con deliberazione della Giunta comunale n. 1515 dd. 14/04/2015 è stata approvata la convenzione di servizio per l'affidamento a Gestel Srl della gestione e di tutte le attività relative all'accertamento, alla liquidazione e riscossione, anche coattiva, dell'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.), convenzione che è stata sottoscritta in data 27/4/2015. Il Direttore della Società Gestel Srl, ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente ha assunto pure la qualifica e conseguentemente anche i compiti e le funzioni di "Funzionario responsabile del tributo".

Si ritiene pertanto di dover procedere ad approvare ai fini IM.I.S., dal periodo d'imposta 2015, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili, in attuazione dell'articolo 6 comma 6 sopra richiamato, in tempo utile per permettere ai contribuenti la determinazione dell'imponibile per le aree edificabili necessario per effettuare il versamento in acconto dell'IM.I.S. per il 2015 la cui scadenza è fissata al prossimo 16 giugno.

A tal fine è stato predisposto, congiuntamente dall'Area Patrimonio, Estimo e Provveditorato, dall'Area Gestione del Territorio – U.O. dell'Edilizia e dalla società Gestel srl, concessionaria della gestione del tributo e della relativa attività di verifica e accertamento, ognuno per le proprie competenze, un documento, denominato “Valori e parametri aree edificabili 2015 ai fini dell'attività di accertamento ai fini IM.I.S.” che viene allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale. Nel documento, sulla base della normativa e delle disposizioni regolamentari sopra citate, al Capitolo I vengono proposti i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, (Tabella A) suddivisi per destinazione urbanistica così come individuate dal Piano regolatore comunale, da utilizzarsi ai fini del calcolo della base imponibile per il tributo IM.I.S., specificando nell'apposita relazione illustrativa, i criteri e le metodologie utilizzate per la loro determinazione. Come già era stato fatto nella determinazione dei valori ai fini ICI, i valori proposti ai fini dell'IM.I.S. sono differenziati per le tre zone allora identificate come zona marginale, zona periferica e zona centrale in cui viene suddiviso il territorio comunale e indicate nella planimetria allegata al documento intitolata “Identificazione macro aree di valorizzazione territoriale”. Oltre al valore per metro quadro, per la quasi totalità delle fattispecie di aree considerate, è stato elaborato anche un corrispondente valore a metro cubo da utilizzarsi al fine della determinazione del valore imponibile per il calcolo del tributo nei casi richiamati dall'art. 6 comma 3 lettera a) e b) della LP 14/2014 e precisamente i casi di fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/3 e F/4, in attesa dell'accatastamento definitivo e i casi di fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'articolo 99, comma 1, lettere c), d), e) e g), della legge urbanistica provinciale 2008, nonché nel caso di eventuali ampliamenti. Sempre al Capitolo I è inserito un paragrafo nel quale sono indicate delle specificazioni in merito alla determinazione del valore delle aree edificabili per le varie fattispecie impositive, anche quale strumento di supporto per il contribuente. Nello stesso documento, al Capitolo II è proposta una tabella (Tabella B) al fine di determinare le riduzioni da applicare ai valori delle aree edificabili come stabiliti dalla Tabella A), determinate in relazione a parametri e criteri specifici di ordine tecnico tenuto conto delle casistiche più comuni di penalizzazione nel valore dell'area, degli elementi tecnico – urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle aree stesse e sulla scorta di quanto stabilito dall'art. 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992 e s.m.; riduzioni da applicarsi mediante ‘utilizzo di un apposito coefficiente moltiplicatore appositamente indicato in tabella. Nell'apposita relazione descrittiva vengono indicate le motivazioni, i parametri e i criteri utilizzati nella quantificazione di tali riduzioni, nonché le modalità operative per la loro applicazione compresa l'eventuale cumulabilità fra le stesse.

Come stabilito dalla normativa provinciale in materia di IM.I.S. e dallo stesso regolamento comunale, i contenuti della presente deliberazione andranno periodicamente aggiornati in ragione delle variazioni che interverranno nei valori di mercato delle varie aree edificabili o per effetto della modifica della disciplina urbanistica, nonché per la modifica o l'introduzione di nuovi abbattimenti di valore anche in relazione a diverse fattispecie che non sono per ora considerate.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA MUNICIPALE

Udita e fatta propria la relazione dell'Assessore Brunelli Maria Flavia, anche ai fini della motivazione del presente atto.

Vista la LP 30 dicembre 2014, n. 14 “legge finanziaria provinciale per il 2015” ha istituito l’Imposta immobiliare semplice (IM.I.S.) in sostituzione dell’Imposta municipale.

Vista il Regolamento comunale per la disciplina del imposta immobiliare semplice (IM.I.S.) approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 35 di data 06 marzo 2015.

Visto il documento sottoscritto congiuntamente dal tecnico dall’Area Patrimonio, Estimo e Provveditorato, dal Responsabile dell’ Unità Operativa dell’Edilizia all’interno dall’Area Gestione del Territorio e dal direttore della società Gestel srl, denominato “Valori e parametri aree edificabili 2015 ai fini dell’attività di accertamento ai fini IMIS”, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato 1) e ritenuto di farlo proprio approvandolo formalmente quale strumento attuativo dell’art. 6 comma 6 della LP 14/2014 e dell’art. 3 del vigente Regolamento IM.I.S, per tutte le finalità indicate in tale norma, e ciò a valere per il periodo d’imposta 2015.

I contenuti e le proposte, sia tabellari che descrittive, del documento in parola, sono condivisibili in quanto 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.

Ritenuto opportuno confermare la scelta operata con la deliberazione consiliare n. 147 dd. 2.12.2004, tenuto conto delle medesime esigenze di congruità, al fine di ridurre l’insorgenza del contenzioso e di sostenere in termini generali il comparto delle attività produttive, apportando una riduzione del 15% a i valori venali medi del territorio di alta valenza relativi alle zone con destinazione urbanistica residenziale, ricettiva, campeggio e commerciale nonché, rispettivamente del 17,5% e del 22%, alle zone produttive di interesse locale e di interesse provinciale, come risultanti dall’allegato 2) alla presente deliberazione.

Dato atto che tale documento costituisce strumento operativo per la società Gestel srl, attuale affidataria della gestione dell’IM.I.S., da utilizzare nelle fasi di accertamento dell’imposta dovuta per le aree edificabili e per gli altri adempimenti in materia previsti dalla disciplina del tributo.

Dato atto che sono stati previamente acquisiti i pareri stabiliti dall’art. 81 del D.P.Reg. 1.02.2005, n. 3/L, comma 1, come favorevolmente espressi ed inseriti nella presente deliberazione, di cui formano parte integrante.

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 166 dd. 20.12.2000, esecutiva, e ss.mm..

Dato atto che trattasi di competenza residuale della Giunta comunale ai sensi dell’art. 28 D.P.Reg. 1.02.2005 n. 3/L, comma 1.

Su invito dell'Assessore TRIBUTI - BRUNELLI MARIA FLAVIA;

Ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento predisposto congiuntamente dall'Area Patrimonio, Estimo e Provveditorato, dall'Area Gestione del Territorio – U.O. dell'Edilizia e dalla società Gestel srl, allegato alla presente deliberazione (Allegato 1) 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 IM.I.S. dal periodo d'imposta 2015, in materia di determinazione del valore di riferimento per l'attività di accertamento delle aree edificabili;
2. di approvare i valori delle aree edificabili da utilizzare ai fini IM.I.S., riportati nell'allegato 2), in applicazione delle riduzioni ritenute congrue, applicabili dal periodo d'imposta 2015 fino ad eventuale rettifica dei valori in esso contenuti, dando atto che agli stessi vanno applicate le riduzioni di cui all'Allegato 1 – Tabella B;
3. di comunicare il presente documento alla società Gestel srl in qualità di concessionaria del servizio di gestione e riscossione, anche coattiva, dell'IM.I.S. ai sensi della Convenzione di servizio in corso affinché provveda a darne esecuzione secondo le direttive in esso contenute;
4. di dare evidenza, in applicazione dell'art. 4, comma 4, della L.P. 23/1992 e ss.mm., che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ex art. 79 del D.P.Reg. 1.02.2005, n. 3/L, nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex artt. 13 e 29 del D. Lgs. 02.07.2010 n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale.

Allegati diversi – Relazione e n. 4 tavole
allegato B)

PARERE TECNICO-AMMINISTRATIVO

SETTORE 4 - AREA DELLA PROGRAMMAZIONE, BILANCIO E CONTABILITA'

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 del D.P.Reg. 1.02.2005 n. 3/L, comma 1, si attesta che la proposta della sopraesposta deliberazione è stata debitamente istruita da questa Area e che sotto il profilo tecnico-amministrativo è regolare.

li, 7.05.2015

**PER TEMPORANEA ASSENZA DEL
RESPONSABILE DELLA STRUTTURA
IL SEGRETARIO GENERALE**
dott.ssa Lorenza Moresco

PARERE CONTABILE

SERVIZIO FINANZIARIO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 del D.P.Reg. 1.02.2005, n. 3/L, comma 1, e dell'art. 4, comma 1, del Regolamento di Contabilità, si attesta che la proposta della sopraesposta deliberazione è stata debitamente esaminata e che sotto il profilo contabile è regolare.

li, 7.05.2015

**PER TEMPORANEA ASSENZA DEL
RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
IL SEGRETARIO GENERALE**
dott.ssa Lorenza Moresco

/mcdp.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Adalberto Mosaner

IL SEGRETARIO GENERALE
Lorenza Moresco

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Il sottoscritto Segretario generale del Comune di Riva del Garda su attestazione del messo
certifica
che il presente provvedimento è in pubblicazione all'Albo comunale e all'Albo pretorio
informatico, nei modi di legge, dal 25-05-2015 al 04-06-2015 .

Attesta altresì che, contestualmente all'affissione all'albo, la presente deliberazione viene
comunicata ai Capigruppo consiliari con le modalità di cui all'art. 37, comma 4, dello Statuto,
ai sensi dell'art. 79, comma 2, del D.P.Reg. 01-02-2005, n. 3/L.

li, 25 maggio 2015

IL SEGRETARIO GENERALE
Lorenza Moresco