

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI, A DECORRERE DALL'ANNO 2006.

Relaziona l'Assessore al bilancio Stanga Oscar, il quale illustra la proposta di adeguamento dei valori delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale ai fini dell'ICI. Rimane invariata l'impostazione della differenziazione geografica tra le frazioni mentre vengono individuate complessivamente 7 aree, di cui 3 nuove. I valori individuati sono i valori minimi applicabili per le verifiche ICI e vengono adeguati per renderli più vicini ai valori di mercato che comunque rimangono più alti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore al bilancio.

Sentite inoltre le ulteriori spiegazioni fornite dal Sindaco in merito alle aree verde attrezzato e parco del golf.

Vista la seguente proposta di deliberazione predisposta dal Servizio Tecnico su indicazione dell'Amministrazione Comunale, la quale viene ritenuta meritevole di approvazione, come di seguito riportato.

Premesso che con il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 "Riordino della finanza degli Enti territoriali" è stata istituita, con decorrenza dall'anno 1993, l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).

Richiamato l'art. 11 del citato D.leg.vo n. 504/1992 disciplina l'attività di accertamento dell'imposta medesima.

Dato atto che in base al combinato disposti degli artt. 52 e 59, comma 1 lett. g) del D.lgs. 15.12.1997 n. 446, i comuni possono, sulla base del proprio regolamento, determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune 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 del contenzioso.

Visto quanto previsto dall'art. 3 del Regolamento per l'applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili, approvato con deliberazione consiliare n. 47 dd. 22.12.1998, e successive modificazioni, il quale al comma 1 prevede: *"Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Consiglio Comunale fissa, ai sensi del comma 1, lettera g) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento"*.

Considerato che risulta opportuno individuare i valori in comune commercio delle aree fabbricabili, definiti nel proseguo più semplicemente "valori venali", ai fini della limitazione dei poteri di accertamento del Comune.

Ricordato che con deliberazione consiliare n. 34 del 22.12.2004 sono stati approvati i criteri per l'attribuzione dei valori venali per l'anno 2005.

Vista la necessità di attribuire il predetto valore ad ulteriori tipologie urbanistiche previste dal P.R.G. vigente, quali le aree a verde attrezzato – parco del golf (art. 69 bis NTdA), aree per campeggi e aree parcheggi pubblici (art. 72 NTdA).

Ritenuto, inoltre, di procedere all'aggiornamento dei valori precedentemente stabiliti, tenuto conto che le aree in questione hanno subito un consistente aumento del valore in considerazione della limitata disponibilità ed estensione, nonché dell'inflazione reale intervenuta, nella misura derivante dall'analisi effettuata dal Servizio Tecnico comunale.

Preso atto che per le aree fabbricabili il valore venale deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Preso visione dell'elenco predisposto dal Servizio Tecnico Comunale (tabella allegato A), su indicazione dell'Amministrazione, che prevede la suddivisione delle aree fabbricabili presenti nell'intero territorio comunale in sette aggregati, a seconda della destinazione urbanistica:

- A) AREE RESIDENZIALI
- B) AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO
- C) AREE PER ATTIVITÀ ALBERGHIERE
- D) AREE COMMERCIALI
- E) AREE VERDE ATTREZZATO – PARCO DEL GOLF
- F) AREE PARCHEGGI PUBBLICI
- G) AREE PER CAMPEGGI

Precisato che:

- per le aree residenziali si è provveduto alla suddivisione del territorio comunale in QUATTRO zone corrispondenti ai comuni catastali, aventi diversi valori, suddivise a loro volta fra lotti pienamente utilizzabili o con uso limitato, nel caso che il terreno abbia una forma e delle dimensioni che lo rendano di fatto inutilizzabile per l'edificazione, nonché suddivise per densità edilizia ;
- per le aree alberghiere, commerciali, aree verde attrezzato – parco del golf aree per campeggi e aree parcheggi pubblici non si è ritenuta necessaria la suddivisione in zone aventi valore diverso, considerata l'omogeneità dei valori;
- per le aree produttive del settore secondario si è provveduto alla distinzione del valore tra aree di interesse locale (area artigianale Tenno), quelle di interesse provinciale (area cartiera Varone) e quelle di interesse locale di progetto (area discarica).

Ritenuto opportuno attribuire un valore venale alle seguenti tipologie di interventi:

- nuove edificazioni di fabbricati;
- recupero di fabbricati previsto a norma dell' art. 31 comma 1 lettera c), d) ed e) della L. 457/78;
- costruzione o recupero di fabbricati (interrati o fuori terra) ad uso agricolo;
- costruzione o recupero di fabbricati (interrati o fuori terra) pertinenziali di edifici esistenti.

Dato atto che i valori venali soggetti ad imposta andranno determinati moltiplicando il "valore venale base" delle singole aree per il "coefficiente moltiplicatore" corrispondente, come indicato nella tabella allegato A).

Ricordato che le aree di interesse pubblico (aree verde attrezzato – parco del golf e aree parcheggi pubblici) per il particolare tipo di destinazione richiedono una definizione delle modalità con le quali l'intervento verrà effettuato e quindi tempi notevolmente dilatati rispetto al normale iter che caratterizza una procedura di esproprio; per tali motivi si stabilisce un moltiplicatore di riduzione da applicare ai valori venali pari allo 0,05.

Ricordato, altresì, che gli importi determinati devono essere considerati valori minimi applicabili esclusivamente per le verifiche relative all'Imposta Comunale sugli Immobili da parte del Servizio tributi e che l'eventuale rinvenimento di atti riferiti specificatamente alle

aree oggetto di accertamento possa costituire un'eccezione alla sua limitazione, ove tale valore sia maggiore rispetto al limite stabilito nella presente delibera.

Accertato che sulla proposta di deliberazione in oggetto sono stati apposti i pareri di regolarità tecnico-amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 81 del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L, che vengono inseriti in calce alla presente deliberazione di cui formano parte integrante.

Visti:

- il D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L - Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino Alto – Adige;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, approvato ai sensi dell'art. 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997 n. 446, con deliberazione consiliare n. 47 del 22.12.1998 e successive modificazioni.

Dopo ampia discussione nei termini come riportati a verbale della seduta.

Sentite le seguenti dichiarazioni di voto:

- Baroni Aldo, capogruppo della lista "Tenno Democratica", precisa che i consiglieri del gruppo di minoranza sono liberi di votare secondo coscienza.
- Marocchi Paolo, capogruppo della lista "Tenno Insieme", dichiara voto favorevole ritenendo che la proposta vada nella direzione giusta e cioè a ridurre il gap tra valore reale e dato catastale dei terreni edificabili.

Con votazione espressa per alzata di mano e con voti favorevoli 12, contrari 1 (*Consigliere Malossini Mauro della lista "Tenno Democratica"*), astenuti 2 (*Consiglieri Baroni Aldo e Cazzolli Federico della lista "Tenno Insieme"*), su n. 15 Consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

1. di determinare, per le motivazioni esposte in premessa, i nuovi valori venali e i relativi coefficienti moltiplicatori per le aree fabbricabili presenti sul territorio comunale, da utilizzare ai fini del potere di accertamento in materia di Imposta Comunale sugli Immobili a valere dall'anno 2006, come indicati nella tabella allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con riferimento alle seguenti aree:
 - A) AREE RESIDENZIALI
 - B) AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO
 - C) AREE PER ATTIVITÀ ALBERGHIERE
 - D) AREE COMMERCIALI
 - E) AREE VERDE ATTREZZATO – PARCO DEL GOLF
 - F) AREE PARCHEGGI PUBBLICI
 - G) AREE PER CAMPEGGI;
2. di attribuire altresì i valori venali agli interventi di: *recupero di fabbricati a norma dell'art. 31 comma 1 lettera c), d) ed e) della L. 457/1978; costruzione o recupero di fabbricati (interrati o fuori terra) ad uso agricolo; costruzione o recupero di fabbricati (interrati o fuori terra) pertinenziali di edifici esistenti*), come stabiliti nella medesima tabella allegato A) al presente atto;
3. di dare atto che i valori venali determinati con il presente atto sono considerati valori minimi, applicabili esclusivamente per le verifiche relative all'Imposta Comunale sugli Immobili da parte del comune e che l'eventuale rinvenimento di atti riferiti specificatamente alle aree oggetto di accertamento costituisce eccezione alla sua

limitazione, ove tale valore sia maggiore rispetto al limite stabilito nella presente deliberazione;

4. di dare atto che la presente deliberazione diventa esecutiva a pubblicazione avvenuta, ai sensi dell'art. 79, comma 3, del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L;
5. di precisare, ai sensi dell'art. 5, sesto comma, della L.R. 31.07.1993, n. 13, che avverso il presente provvedimento è ammessa opposizione alla Giunta Comunale, da parte di ogni cittadino e durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, comma 5, del D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L, nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, e ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 2, lett. b), della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale.

COMUNE DI TENNO
VALORI VENALI e relativi coefficienti moltiplicatori per le AREE FABBRICABILI 2006
 da utilizzare ai fini del potere di accertamento in materia di Imposta Comunale sugli Immobili.

Allegato A)
 ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
 - CONSIGLIO
 - GIUNTA
 N. 41 D.D. 21/12/05

Tipologia di area		Valori venali base				Coefficiente moltiplicatore
		COLOGNA GAVAZZO	VILLE DEL MONTE	TENNO	PRANZO	
A) AREE RESIDENZIALI						(per tutti i comuni catastali)
-	Area residenziale con densità edilizia da 0,50 a 0,99 mc/mq	170	155	155	130	1,00
-	Area residenziale con densità edilizia da 1,00 a 1,50 mc/mq	300	240	240	155	1,00
-	Area residenziale soggetta a lottizzazione	270	230	230	155	1,00
-	Area residenziale soggetta a lottizzazione e vincolo quinquennale per edilizia agevolata	220	220	220	155	1,00
-	Area residenziale non soggetta a lottizzazione o piano attuativo, con forma irregolare o con superficie inferiore al lotto minimo (lotto di fatto non utilizzabile per l'edificazione)	135	110	105	80	1,00
B) AREE ALBERGHIERE						(per tutti i comuni catastali)
					155	1,00
C) AREE PRODUTTIVE						(per tutti i comuni catastali)
-	Area produttiva (interesse locale)				100	1,00
-	Area produttiva (interesse provinciale)				240	1,00
-	Area produttiva (interesse locale di progetto)				15	0,20
D) AREE COMMERCIALI						(per tutti i comuni catastali)
					105	1,00
E) AREE VERDE ATTREZZATO						(per tutti i comuni catastali)
-	Area verde attrezzato - parco del golf (art.69 bis NTdA)				25	0,05
F) AREE PARCHEGGI PUBBLICI						(per tutti i comuni catastali)
-	Parcheggi pubblici (art.72 NTdA)				15	0,05
G) AREE PER CAMPEGGI						(per tutti i comuni catastali)
-	Aree per campeggi (art.55 NTdA)				25	0,50
AREE SOGGETTE AD INTERVENTI EDIFICATORIE DI RECUPERO						
-	recupero di fabbricati previsto a norma dell' art. 31 comma 1 lettera c), d) ed e) della L. 457/78	Essendo difficile stabilire il valore dell'area edificabile in questo caso si prevede quale valore venale il 50% del valore determinato moltiplicando la rendita catastale del fabbricato esistente per i coefficienti previsti dalla norma				1,00
-	costruzione o recupero di fabbricati (interrati o fuori terra) ad uso agricolo	La base imponibile è costituita dal valore venale dell'area di sedime, da determinarsi secondo i valori previsti per le aree residenziali con densità edilizia da 0,50 a 0,99 mc/mq				0,80
-	costruzione o recupero di fabbricati (interrati o fuori terra) pertinenziali di edifici esistenti	Essendo difficile stabilire il valore dell'area edificabile in questo caso si prevede quale valore venale il 50% del valore determinato moltiplicando la rendita catastale del fabbricato futuro per i coefficienti previsti dalla norma				1,00