

	<p>COMUNE DI DAMBEL Provincia di Trento Via G. Garibaldi n. 30/a - 38010 DAMBEL (TN) C.F. 83005270224 tel.0463/437105 - fax 0463/437266 www.comunedambel.it comune@comune.dambel.tn.it comune@pec.comune.dambel.tn.it</p>	
---	---	---

UFFICIO TRIBUTI E UFFICIO TECNICO
COMUNE DI DAMBEL

OGGETTO: 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), stabilisce che la Giunta (il Consiglio) Comunale deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, valori massimi relativamente alle 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 con le deliberazioni n. 46 dd. 17.05.2012 integrata con deliberazione n. 52 dd. 31.05.2012.

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 dal Consiglio 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.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati sono riferiti al periodo d'imposta I.M.U.P. 2012. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche:

1. La metodologia e le fonti di cognizione. Si fa riferimento allo stato del mercato immobiliare molto limitato nel territorio del comune di Dambel e qui si riportano gli ultimi valori che possono interessare. La determinazione dei valori deriva da:

- a) contratti di compravendita (o costituzione ed estinzione di diritti reali);
(contratto dd. 23.12.2013 € 99,75/ m2 area a forte pendenza)
(contratto dd. 24.03.2005 € 106,19/m2)
(contratto dd. 24.03.2005 € 106,23/m2.
- b) atti di donazioni e successioni;
(contratto dd. 18.5.2005 € 105,00/m2 terreno agricolo
Per quanto riguarda i punti a) e b) va comunque tenuto presente che il numero dei contratti e degli atti cronologicamente rilevanti non è certo sufficiente da rappresentare un dato statistico autonomamente significativo;
- e) posizione sul territorio, defilata rispetto all'arteria principale che collega il capoluogo di valle con Trento da una parte e l'alta valle dall'altra parte;
- f) valutazione di mercato della zona, avendo raccolto i dati di alcuni comuni limitrofi, tenendo conto dell'attuale situazione economica monetaria nazionale e locale, e tenendo conto anche del fatto che il dal 2013 ad oggi il comune di Dambel ha ripetutamente bandito alcune aste pubbliche, andate però sempre deserte, per vendere due edifici di proprietà comunale da adibire a fini residenziali.
- g) conteggio di stima dei lavori che si dovrebbero compiere in un ipotetico progetto di ristrutturazione di un immobile;
- Valori indicati per la determinazione dei valori venali a fini IMUP, tenendo presente l'intervenuta variante al PRG che ha ridotto le fattispecie delle zone urbanistiche, accorpendo, cosa che qui più interessa, le zone di completamento e le zone edificate sature;

Rispetto al passato la norma prevede alcune fattispecie di fabbricati su cui applicare l'imposta che sono iscritte al catasto come F03 (unità in corso di costruzione) e F04 (unità in corso di definizione) e fabbricati in Ristrutturazione. Per quanto riguarda le categorie in F03, sono da considerarsi tutte quelle i cui lavori non sono ancora conclusi ma per le quali sono mancanti elementi poco essenziali per la definizione dell'unità immobiliare in quanto tale, si pensi ad esempio alla mancata posa di finiture interne quali pavimentazioni-sanitari - porte etc. Cosa ben diversa risulta per le categorie classificate in F04 cioè le unità in corso di definizione che possono restare tali solo per un massimo di mesi sei dopodiché il catasto pretende una loro collocazione più precisa in un'altra categoria.

I fabbricati in ristrutturazione edilizia sono tutti quegli immobili per cui è in atto un provvedimento di concessione edilizia o la presentazione di una S.C.I.A. e che quindi sono oggetto intervento edilizio, per questa fattispecie la superficie imponibile è l'area di sedime cioè la proiezione al suolo del perimetro esterno del fabbricato. L'art. 6 L.P. n. 14/2014, equipara tutte queste fattispecie all'area edificabile e quindi al valore di mercato delle aree di nuova espansione.

Per i manufatti che verranno realizzati nelle "aree agricole" la superficie imponibile corrisponde alla superficie del lotto minimo (con la variante in

corso è pari a 1.500 m²) alla quale va applicato il valore di mercato delle aree di nuova espansione.

Invece per i manufatti interrati che verranno realizzati nelle "altre aree agricole" la superficie imponibile è l'area di sedime cioè la proiezione al suolo del perimetro esterno del fabbricato alla quale va applicato il valore di mercato delle aree di nuova espansione.

2. I parametri e criteri di riduzione dei valori: facendo riferimento ai contenuti dell'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992 (ICI/IMUP) come richiamati dall'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014, anche correlando le scelte a quanto già posto in essere in passato, si può affermare che i parametri che costituiscono criterio di riduzione dei valori standard da affidare al Funzionario Responsabile per la quantificazione effettiva tra il minimo ed il massimo si possono raggruppare in un'unica area desunta dal PRG: AREE RESIDENZIALI

A) AREE RESIDENZIALI (zone B – C):

- non sono soggette ad imposta le aree già edificate o pertinenziali degli edifici esistenti. Si deve ritenere pertinenziale (art. 817 del C.C.) un'area edificabile catastalmente graffiata al fabbricato del quale costituisce pertinenza ovvero modificata in modo stabile ed irreversibile per impedire l'utilizzo edificatorio. Il riferimento all'art 817 del C.C. richiede inoltre l'elemento soggettivo e cioè la coincidenza tra possessore del fabbricato e possessore del terreno;
- per aree che presentano gravi penalità morfologiche – pendenza naturale uguale o superiore al 70 % - si opera una riduzione del 40%;
- per aree in fascia di rispetto cimiteriale si opera una riduzione del 50%;

I criteri e parametri vanno ricondotti, per la loro legittimità, alla situazione giuridica e di fatto dei terreni.

3. Situazioni particolari: nel Comune non si rilevano casi particolarissimi di valori per determinate fattispecie, ovvero elementi urbanistici o storici che consigliano destinazioni urbanistiche e/o territoriali, ovvero criteri particolari non standardizzabili rispetto ai punti 1 e 2.

Nell'allegato 2, a presupposto della presente relazione, viene esplicitato il valore proposto per ogni singola area in base alla destinazione urbanistica specifica, secondo i criteri e parametri e per le finalità sopra evidenziate.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI
f.to Antonia Pedrotti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-URBANISTICO
f.to dott.ssa Lisa Luchini