



COMUNE DI ROVERETO  
PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. \_\_\_\_\_

## Deliberazione della Giunta Comunale

N. **108** registro delibere

Data **13/05/2025**

Oggetto: IM.I.S. - IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE - AREE FABBRICABILI - METODO DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI - CONFERMA DEI VALORI PER CONTENERE LA PRESSIONE TRIBUTARIA A CARICO DEI CITTADINI E FAVORIRE LA RIPRESA ECONOMICA - APPROVAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO PER L'ANNO 2025.

Il giorno tredici del mese di maggio dell'anno duemilaventicinque ad ore 08:50, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con avviso ai componenti, si è riunita

### LA GIUNTA COMUNALE

composta dai Signori:

ROBOL GIULIA	Sindaca
ANDREA MINIUCCHI	Vicesindaco
CARLO FAIT	Assessore
RUGGERO POZZER	Assessore
MICOL COSSALI	Assessora
SILVIA VALDUGA	Assessora
ARIANNA MIORANDI	Assessora
MICHELE DORIGOTTI	Assessore

Sono assenti giustificati i signori: **Silvia Valduga,**

PRESIEDE: GIULIA ROBOL

ASSISTE: VALERIO BAZZANELLA – SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione  
è in pubblicazione all'albo pretorio  
per 10 giorni consecutivi  
**dal 16/05/2025**  
**al 26/05/2025**

VALERIO BAZZANELLA  
Segretario generale

La Presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

Relazione.

La legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 e s.m., ai sensi dell'art. 80, comma 2, dello Statuto speciale di autonomia, ha istituito dall'anno 2015 l'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) quale tributo proprio dei Comuni trentini, in sostituzione delle componenti I.MU.P. e TA.S.I. della I.U.C. (Imposta Unica Comunale) di cui all'art. 1 commi da 639 a 731 della L. n. 147/2013 nonché gli art. 8 e 9 del D.Lgs n. 23/2011 e l'art. 13 del D.L. 201/2011;

Per quanto attiene le aree edificabili la suddetta norma riprende le medesime disposizioni già previste precedentemente dalla normativa I.C.I. e I.MU.P., prevedendo in particolare (art. 6 – comma 6) che *“Il comune, con modalità e procedure disciplinate con regolamento, per prevenire l'insorgenza del contenzioso deve determinare per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, anche tenendo in considerazione le dichiarazioni previste dal comma 5. Inoltre deve determinare parametri e criteri, riferibili comunque all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, per la valutazione delle singole posizioni in sede di accertamento o di accertamento con adesione. La determinazione dei valori e dei criteri previsti da questo comma costituisce limitazione del potere di accertamento del comune se l'imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato.”*

Permane quindi un sostanziale legame di continuità della disciplina normativa in materia di aree edificabili sia per l'I.C.I. - l'I.MU.P. e TA.S.I., che per l'IM.I.S., pertanto, si è mantenuta una continuità metodologica con la scelta fatta negli anni precedenti, adattando il metodo di calcolo solo ed esclusivamente con riferimento ai criteri normativi innovati rispetto al passato.

La Provincia Autonoma di Trento e il Consiglio delle Autonomie locali hanno preso atto che dall'anno 2022 si poteva ritenere oramai esaurita l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e quindi la necessità di un massiccio intervento di sostegno.

Con i Protocolli 2023 ed integrativo per l'anno 2023 e con l'accordo per l'anno 2024 del 7 luglio 2023 ed infine con il Protocollo d'intesa integrativo in materia di finanza locale per l'anno 2025, il Consiglio delle Autonomie Locali, in rappresentanza dei Comuni e la Provincia Autonoma di Trento, hanno dato conferma del quadro delle aliquote già approvate fino al 2024. Riscontrando comunque che il quadro congiunturale, pur presentando segni di ripresa, subisce ancora conseguenze per lo shock causato dall'impennata dei costi non solo energetici ma anche dei beni di consumo, si è ritenuto necessario mantenere e confermare alcune facoltà transitorie di agevolazione.

Si confermano i termini di versamento ritornati alle scadenze del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno corrente, inoltre, come disposto all'art. 8 comma 4, la deliberazione dei valori delle aree edificabili deve essere determinata con anticipo rispetto alla prima scadenza di pagamento del 16 giugno 2024.

La Commissione appositamente costituita con determinazione dirigenziale n. 548/2025 del 1 aprile 2025 ha quindi iniziato una verifica della congruità anche per l'anno 2025 dei valori approvati per l'anno 2024.

Nelle sedute del 16 aprile 2025 e del 8 maggio 2025 la Commissione ha provveduto ad una analisi del Metodo già approvato nell'anno 2024 per verificare la sua adeguatezza alla situazione urbanistica vigente.

Sono state analizzate le seguenti casistiche:

1. Variante al Piano Regolatore Generale “Marzo 2024” con lottizzazione per la riqualificazione dell’ambito ex Merloni Sud, adottata in prima istanza dal Consiglio Comunale con Delibera n. 8 di data 8 aprile 2025.
  - **PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 03b – “MERLONI SUD”** - aree appartenenti ad un ex insediamento produttivo dismesso e parzialmente demolito con ancora due edifici industriali di rilevante interesse storico architettonico, il tutto collocato a margine della strada statale del Brennero al limite dell’ambito urbano;
  - con la variante al PRG vengono approntate a livello territoriale le soluzioni volte alla definizione funzionale e progettuale del Polo trentino per le scienze della vita comprensivo della infrastruttura di ricerca dedicata di cui al Protocollo d’Intesa siglato in data 16 ottobre 2023 tra la Provincia Autonoma di Trento, l’Università degli Studi di Trento, la Fondazione Bruno Kessler, Trentino Sviluppo S.p.A., il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino.
  - In data 17 maggio 2023 Trentino Sviluppo S.p.A. ha inoltrato richiesta di Piano di lottizzazione delle pp.ed. 714/11, 1003/2, 1124, 1125, 1126, 1656, 3047, 3048, 3087 e della p.f. 277/2 tutte in C.C. Rovereto con efficacia di variante al Piano Regolatore Generale, come da ultimo integrata in data 27 settembre 2024 ed in coerenza con gli obiettivi ed i contenuti del Protocollo d’Intesa.
  - il Piano Regolatore Generale in vigore ricomprende l’area oggetto di richiesta di lottizzazione all’interno del più ampio perimetro del Piano di Lottizzazione 03b “Merloni Sud”. Il perimetro del piano di lottizzazione stesso, così come individuato dallo strumento urbanistico in vigore, ricomprende anche l’area oggi occupata dal parcheggio pubblico in superficie di via Manzoni, di proprietà comunale.
  - La variante al PRG ha inteso recepire, alla scala pianificatoria adeguata, i contenuti progettuali del piano attuativo depositato nella nuova scheda norma del P.L. 03b Merloni Sud. Per le parti non interessate dalla richiesta di lottizzazione la variante ha individuato un nuovo ambito soggetto a lottizzazione con relativa scheda norma denominata “P.L. 03c Manzoni”.

Dall’analisi di dettaglio della situazione urbanistica e della procedura semplificata di adozione degli strumenti pianificatori, la Commissione definisce le ricadute in ambito tributario come segue:

- il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 03b – “MERLONI SUD”** introdotto con la Variante al Piano Regolatore Generale “Marzo 2024” con lottizzazione per la riqualificazione dell’ambito ex Merloni Sud, adottata in prima istanza dal Consiglio Comunale con Delibera n. 8 di data 8 aprile 2025 ha come scopo quello di dare attuazione alle soluzioni funzionali e progettuali del Polo trentino per le scienze della vita comprensivo della infrastruttura di ricerca dedicata, di cui al Protocollo d’Intesa siglato in data 16 ottobre 2023 tra la Provincia Autonoma di Trento, l’Università degli Studi di Trento, la Fondazione Bruno Kessler, Trentino Sviluppo S.p.A., il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino;
- il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 03c - “MANZONI”** introdotto con la suddetta Variante al P.R.G. comprende l’area originariamente facente parte dell’ambito soggetto a lottizzazione “Merloni Sud”, è occupata da un parcheggio

pubblico, in una porzione di territorio posta al limite dell'ambito urbano consolidato e troverà attuazione disgiuntamente rispetto alla limitrofa lottizzazione "PL 03b – Merloni Sud" di cui al punto precedente;

- l'areale denominato "Area ex Merloni Nord e Sud" risulta localizzato in un contesto altamente strategico in ingresso alla città di Rovereto ma ad oggi bisognoso di interventi di sistema per la riorganizzazione e la riqualificazione del contesto urbanistico-edilizio esistente;
- il Comune si è impegnato a porre in essere tutte le strategie idonee per dare rapida attuazione al Piano di lottizzazione nel rispetto e nella salvaguardia delle aspettative patrimoniali e pianificatorie vigenti
- al fine di dare compimento al protocollo e garantire la rapida assunzione dei provvedimenti di competenza in materia pianificatoria, è stata adottata la particolare procedura di cui all'art. 49 della L.P. 15/2015 con la quale si stabilisce che la deliberazione comunale che approva il piano attuativo costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG con procedura semplificata;
- attraverso lo strumento del piano attuativo con efficacia di variante al PRG vengono quindi accorpati in un'unica procedura due livelli di pianificazione, quello del Piano Regolatore Generale e quello relativo alla pianificazione ad esso subordinata;
- come precisato anche nella citata deliberazione consiliare n. 8/2025, a norma dell'art. 47 della L.P. 15/2015 la deliberazione medesima, costituendo "adozione" genera per l'ambito in disamina le misure di salvaguardia estese alla pluralità delle previsioni urbanistiche oggetto di modifica e sopra meglio articolate;
- la Commissione preso atto che vanno recepite le variazioni previste dalla Variante "Marzo 2024" adottata in prima istanza dal Consiglio Comunale, ha adeguato o ha integrato la **TABELLA n. 12 – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA – PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA** prevedendo in particolare:
  - modifica/adeguamento scheda PL 03b - "MERLONI SUD"
  - inserimento nuova scheda PL 03c "MANZONI"
- il nuovo procedimento urbanistico di contestuale adozione di un piano attuativo e di una variante urbanistica rende necessario adeguare il metodo di calcolo come di seguito individuato dalla Commissione preposta:

#### **PIANI ATTUATIVI CON EFFICACIA DI VARIANTE AL P.R.G. - DISPOSIZIONI GENERALI**

- nei casi di iter di formazione di piani attuativi ai sensi dell'art. 49, comma 4, della L.P. 15/2015 ovvero di piani attuativi che richiedano delle modifiche alle previsioni del P.R.G., la deliberazione comunale che adotta il piano attuativo o il piano guida costituisce anche provvedimento di adozione di una variante al P.R.G.;
- ai sensi dell'art. 47 della L.P. 15/2025 dalla data di adozione del provvedimento deliberativo si applicano le misure di salvaguardia urbanistica estese alle pluralità delle previsioni urbanistiche oggetto del provvedimento stesso;
- in vigenza, quindi, delle norme di salvaguardia e fino all'adozione definitiva dello strumento urbanistico, il valore delle aree edificabili oggetto di variazione della destinazione urbanistica ed interessate dalla contestuale adozione del piano attuativo e dall'approvazione, quindi, della relativa convenzione, viene abbattuto del 20%;
- detta riduzione non è cumulabile con nessun altro abbattimento previsto.

Per quanto attiene invece alla rimanente parte della struttura del metodo di verifica

e controllo in vigore, si è ritenuto che il medesimo possa essere in linea di massima riconfermato per quanto riguarda la sua applicabilità al P.R.G. Vigente.

La Commissione è passata poi ad analizzare l'entità dei valori già approvati per l'anno **2024** visionando contratti, perizie di stima e successioni acquisite nel corso degli anni dal **2021** al **2024**.

Gli atti visionati sono risultati 12 riferiti al **2021**, 13 riferiti al **2022**, 13 riferiti al **2023** e 12 riferiti al **2024**, mediamente l'andamento dei valori evidenzia come il metodo di calcolo tenda a sottostimare dell'10 o 15% il valore contrattuale in presenza di compravendite di terreni, mentre vi sono casi di sovrastima anche superiore al 50% in presenza però di compravendite collegate ad aste fallimentari procedure che mediamente si concretizzano attorno alla terza asta con valori medi pari circa al 50% delle stime dei Ctu, discostandosi dalla congruenza con i reali valori di mercato.

La Commissione, come già osservato nelle relazioni precedenti, intende attenersi al costante orientamento della Cassazione secondo cui il valori delle aree edificabili determinati dal Comune non hanno natura imperativa ma integrano una fonte di presunzioni semplici dedotte da dati di comune esperienza, idonei a costituire supporti razionali ed utilizzabili quali indici di valutazione anche retroattivamente (cfr., Cass. 15313/2018, Cass. 11417/2017 e i numerosi precedenti ivi richiamati), con lo scopo finale però di dirimere il contenzioso che può scaturire. Sulla base di tali considerazioni si ritiene opportuno mantenere ancora invariati i valori già precedentemente approvati anche per l'anno 2025, ritenendo che una minima sottostima rispetto ai dati di mercato, rispondendo al criterio di contenimento di un possibile contenzioso, garantisca un risparmio economico a totale bilanciamento del possibile maggior gettito ipoteticamente realizzabile.

A supporto di tali considerazioni si è poi verificato anche l'andamento del mercato immobiliare trentino nel primo trimestre 2025, sulla base dei dati pubblicati da Fimaa Trentino il 09/05/2025 con la partecipazione del Collegio Notarile di Trento e Rovereto .

Il dato, elaborato dall'Ufficio provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate indica che il mercato immobiliare residenziale in provincia di Trento segna un inizio d'anno positivo: 1.089 compravendite registrate nel primo trimestre 2025, contro le 1.005 dello stesso periodo del 2024, per una crescita complessiva del +8,36%.

Ciò che preoccupare gli operatori, invece, è la situazione del mercato delle locazioni dove si evidenzia una criticità enorme per la locazione residenziale che sta scomparendo. I proprietari non affittano più, preferendo tenere gli immobili sfitti per paura di non riuscire a recuperarli, in caso di morosità o controversie. La tendenza è evitare l'affitto per non incorrere in problemi legali, spese impreviste o inquilini inaffidabili, tutto ciò, in un contesto di domanda crescente, diventa un problema strutturale».

In un contesto in cui la domanda abitativa continua a crescere, questa tendenza rappresenta un ostacolo strutturale alla funzionalità del mercato, a ciò si aggiunga la considerazione che i costi delle nuove costruzioni hanno subito una impennata di più del 30% rispetto a quindici anni fa. L'impatto, oltre che correlabile alla zona di ubicazione, è sostanzialmente riferito ai costi di costruzione, con trend in aumento correlati alla prassi consolidata dell'efficientamento energetico, rimanendo sostanzialmente stabile il costo del terreno edificabile, come osservato anche nelle compravendite recenti note al Comune.

Tutte queste valutazioni portano la Commissione a ritenere comunque che i valori già approvati per il 2024 vadano complessivamente riconfermati anche per il 2025, non ritenendo opportuno un eventuale ritocco in aumento in questa fase di lenta ripresa economica.

La Commissione ha peraltro confermato la validità anche per l'anno 2025 delle tabelle dal n. 1 al n. 16 aggiornate come sopra descritto, mantenendo invariate e riconfermando le tavole da 1 a 3 già approvate con deliberazione della Giunta comunale n. 67 del 2015.

Stante la normativa sopra elencata si è preso atto che il Consiglio comunale con propria deliberazione n. 1 di data 12.01.2016 ha adottato il Regolamento per l'applicazione della Imposta Immobiliare semplice (IM.I.S.) e che il medesimo ha subito modifiche con l'ultima deliberazione n. 39 del 26 novembre 2024.

L'art. 6 "Base imponibile" del Regolamento comunale sopracitato, dispone che, al fine di prevenire l'insorgenza del contenzioso, la Giunta comunale, determina per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Detti valori costituiscono limitazione del potere di accertamento dell'imposta se l'imposta versata non è inferiore al valore deliberato.

In attuazione a tale previsione regolamentare, la Giunta comunale deve provvedere all'approvazione del metodo di calcolo per la determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili.

A tal fine la Giunta comunale condivide e fa proprie le conclusioni espresse nella Relazione prot. 30750/I del 12/05/2025 dalla Commissione aree appositamente costituita con determinazione dirigenziale n. 548/2025 del 01/04/2025, in base alle quali si evidenzia che, pur in presenza di segnali di ripresa del mercato immobiliare, i valori già approvati per il 2024 vadano complessivamente riconfermati anche per il 2025, non ritenendo opportuno un eventuale ritocco in aumento in questa fase ancora contraddistinta da difficoltà economiche al fine di non penalizzare i segnali di una costante ripresa.

Tutto ciò premesso

La Giunta comunale

sentita la relazione dell'assessore competente e richiamata la seguente normativa:

- Legge Provinciale n. 14 del 30 dicembre 2014;
- Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 per le parti applicabili richiamate dalla L.P. 14/2014;
- Decreto Legislativo 15.12.1997, n. 446;
- Regolamento comunale per l'applicazione dell'IM.I.S. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 12 gennaio 2016 e s.m.e i.;

visti inoltre:

legge provinciale in materia di urbanistica n. 22 del 5 settembre 1991 e s.m.;

legge provinciale n°1 del 4 marzo 2008, "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";

legge provinciale n°15 del 4 agosto 2015, "Legge provinciale per il governo del territorio";

Piano Regolatore generale Novembre 1999 edizione Luglio 2001, approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 2926 del 22/11/2002, esecutivo dal 4 dicembre 2002, interessato da successive:

- "Variante Febbraio 2005", approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione

di data 31.10.2007 n. 2384 ed entrata in vigore il 14 novembre 2007

- “Variante per opere pubbliche - gennaio 2008”, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione di data 08.08.08 n. 2018 ed entrata in vigore il 20 agosto 2008;
- “Variante Maggio 2008”, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione di data 03.04.09 n. 714 ed entrata in vigore il 15 aprile 2009;
- “Variante Febbraio 2009”, approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con delibera n. 905 di data 23 aprile 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 18 del 4 maggio 2010;
- “Variante Giugno 2009 - Area Manifattura Tabacchi”, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2313 di data 25 settembre 2009 e pubblicata sul B.U.R. n. 41 del 6 ottobre 2009;
- “Variante Dicembre 2009 – Area Manifattura Tabacchi”, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 747 di data 9 aprile 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 16 del 20 aprile 2010;
- Variante “Ottobre 2010 – Corresponsione degli standard di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444”, approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 900 di data 06 maggio 2011 e pubblicata sul B.U.R. n. 20 del 17 maggio 2011;
- Variante puntuale “Giugno 2008 – razionalizzazione della viabilità in via Valdiriva e in Via S. Giorgio e modifica delle fasce di rispetto”, approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 1131 di data 27 maggio 2011 e pubblicata sul B.U.R. n. 23 del 07 giugno 2011;
- Variante puntuale al P.R.G. per il Patto territoriale delle Valli del Leno, approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 56 di data 20 gennaio 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 4 del 24 gennaio 2012.
- Variante “Giugno 2009 – Territorio Ambiente Paesaggio” approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 1310 di data 22 giugno 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 27 del 03 luglio 2012.
- Variante al P.R.G. per opere pubbliche “Febbraio 2014” approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 2333 di data 22 dicembre 2014 e pubblicata sul B.U.R. n. 52 del 30 dicembre 2014.
- Variante al Piano Regolatore Generale “Gennaio 2015” per adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e localizzazione delle grandi strutture di vendita, approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 553 di data 7 aprile 2015 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 15 aprile 2015 e successive modifiche e correzioni.
- Piano Attuativo PL06 A “via Abetone Sud” - Ambito A con efficacia di Variante al P.R.G., approvato dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 1781 di data 28 settembre 2018 e pubblicato sul B.U.R. n. 40 di data 4 ottobre 2018.
- Variante al Piano Regolatore Generale “Novembre 2015” - anticongiunturale approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 2156 di data 23 novembre 2018 e pubblicata sul B.U.R. n. 48 del 29 novembre 2018.
- Variante al Piano Regolatore Generale “Marzo 2019” - adeguamento alla L.P. 15/2015 approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 1341 di data 6 settembre 2019 e pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 26 settembre 2019.
- Variante al Piano Regolatore Generale “Giugno 2019 - inedificabilità 2017-2018” approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 56 di data 24 gennaio 2020 e pubblicata sul B.U.R. n. 6/sez. Gen. del 06 febbraio 2020.
- Piano di Lottizzazione con efficacia di Variante al P.R.G. relativo al comparto B1 del P.L. 18 “via all’Adige” a Borgo Sacco, approvata dalla Giunta Provinciale con

Delibera n. 370 di data 20 marzo 2020 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 09 aprile 2020.

- Piano Attuativo con efficacia di Variante al P.R.G. dell'area "La Favorita" approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 1879 di data 5 novembre 2021 e pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 11 novembre 2021.
- Variante al Piano Regolatore Generale "Giugno 2021 – Inedificabilità 2019-2020" approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 254 del 25 febbraio 2022 e pubblicata sul B.U.R. n. 9 del 3 marzo 2022.
- Variante al Piano Regolatore Generale "Febbraio 2022 – ripianificazione dell'ambito Merloni – Nord" approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 1310 di data 22 luglio 2022 e pubblicata sul B.U.R. n. 30 del 28 luglio 2022.
- Piano Attuativo con efficacia di Variante al P.R.G. "Riordino ex Cava Torelli", approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 469 di data 17 marzo 2023 e pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23 marzo 2023.
- Variante al Piano Regolatore Generale "Aprile 2023 - per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di Via del Garda", approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 576 di data 29 aprile 2025.

Variante al Piano Regolatore Generale "Maggio 2023 - accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale", adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera n. 2 di data 15 febbraio 2023.

Variante al Piano Regolatore Generale "Marzo 2024" con lottizzazione per la riqualificazione dell'ambito ex Merloni Sud, adottata in prima istanza dal Consiglio Comunale con Delibera n. 8 di data 8 aprile 2025.

Regolamento edilizio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 1.08.2001 e modificato con deliberazioni consiliari n. 16 del 31.3.2004, n. 47 del 28.09.2004, n. 5 del 09.02.2010, n. 31 del 19.07.2010, n. 41 del 07.07.2015, n. 29 del 15.06.2016 e n. 39 del 13.07.2016;

visto il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.;

vista la Legge provinciale 9 dicembre 2015 n. 18, e considerato che gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. e, in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza, tenuto conto che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile (punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m.);

dato che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo unico Enti Locali) e s.m.;

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 e modificato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 44 di



data 26 novembre 2014 e n. 6 di data 7 marzo 2016;

visto il vigente Regolamento di contabilità, approvato con deliberazione del Consiglio comunale di data 04 luglio 2023, n. 27;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 17 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027;

vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 47 di data 18 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2025-2027;

vista la Deliberazione di Giunta comunale n. 247 di data 19 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – parte finanziaria e schede degli investimenti, con la quale sono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta comunale;

visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, contenente - tra l'altro - la Sezione Performance e la Sezione Rischi corruttivi e trasparenza approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 59 di data 25 marzo 2025.

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione – resi ai sensi dell'art. 185 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio Programmazione finanze e progetti europei, Gianni Festi;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio Servizio Programmazione finanze e progetti europei, Gianni Festi;

ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano,

delibera

1. di approvare, per l'attività di accertamento riferita all'anno d'imposta 2025, al fine della limitazione del potere di accertamento dell'IM.I.S., in presenza di imposta versata non conforme al valore deliberato, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, come individuati nel "Metodo di calcolo" per la determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili, allegato, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con l'adeguamento delle Schede PL03b "Merloni Sud" e l'inserimento della nuova Scheda PL03c - "Manzoni" della Tabella 12 del Metodo stesso, nonché di confermare i valori come già approvati per l'anno 2024, dettagliatamente riportati nelle tabelle allegate;
2. di applicare, in condizioni di vigenza di eventuali norme di salvaguardia urbanistica, e fino all'adozione definitiva dello strumento urbanistico che le prevede, salvo la deroga indicata nel Metodo di calcolo per le sole aree di decollo dei crediti edilizi", il valore

dell'area edificabile secondo il metodo approvato al punto 1, con riferimento alla destinazione urbanistica in corso di approvazione, applicando un abbattimento del 20%, fatta salva l'approvazione definitiva della destinazione;

3. di dare atto che i valori indicati nel Metodo di calcolo di cui al punto 1, potranno subire variazioni solo in presenza di giustificate e comprovate motivazioni di carattere tecnico, certificate in perizie asseverate di parte;
4. di dare altresì atto che, in applicazione dell'art. 6 comma 5 della L.P. 14/2014 in deroga a quanto stabilito al punto 1, 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, come indicato al punto 3, idonei a provare la modifica del valore;
5. di confermare le cartografie di dettaglio già approvate con deliberazione della G.M. n. 67 del 31 marzo 2015 (Tavole da n. 1 a n.3), in quanto rimaste invariate;
6. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;
  - ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del Dlgs. 104 del 2010;
  - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.
7. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 3 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2.

N. 1 allegato.

Letto, approvato e sottoscritto.

**LA SINDACA**

**GIULIA ROBOL**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**VALERIO BAZZANELLA**

---

**CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione diverrà esecutiva il **27/05/2025**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 183, comma 3°, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n.2.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**VALERIO BAZZANELLA**