



**COMUNE DI ROVERETO**  
PROVINCIA DI TRENTO

**Deliberazione della Giunta comunale**

**N. 77 di data 21/04/2026**

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 2026.

Il giorno ventuno del mese di aprile dell'anno duemilaventisei ad ore 08:40, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con avviso ai componenti, si è riunita la Giunta comunale composta da:

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: RUGGERO POZZER,

PRESIEDE: GIULIA ROBOL - SINDACA

ASSISTE: 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 (I.M.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'I.M.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.

Per quanto riguarda l'andamento del tessuto economico analizzato nel Protocollo di finanza locale per l'anno 2026 sottoscritto il 24 novembre 2025, la Provincia di Trento valutava che *“L'attuale quadro congiunturale, pur presentando segnali di ripresa e consolidamento in vari settori dopo la crisi pandemica e dopo lo shock dei costi dell'energia intervenuto tra il 2022 ed il 2023, sembra necessitare del mantenimento delle misure tributarie di sostegno, in vigore dal 2018 ad oggi, con particolare riferimento all'applicazione di numerose agevolazioni in materia di aliquote e di deduzioni I.M.I.S. ai fabbricati di molteplici settori economici. Le parti concordano di confermare quindi fino all'anno 2028 il quadro delle aliquote, detrazioni e deduzioni I.M.I.S. del 2025 a cui corrispondono trasferimenti compensativi ai Comuni da parte della Provincia, con i relativi oneri finanziari a carico del bilancio di quest'ultima, in ragione della strutturale territorialità complessiva della manovra”.*

La Commissione tecnica per definire i valori di riferimento per l'attività di accertamento delle aree edificabili, appositamente costituita con determinazione dirigenziale n. 489/2026 del 17 marzo 2026, ha quindi iniziato i propri lavori con l'intenzione di coordinare le considerazioni sopra esposte, in conformità alle indicazioni date dal Protocollo finanza locale per l'anno 2026, con una verifica tecnica della congruità anche per l'anno 2026 dei valori approvati per l'anno 2025.

Nella seduta tenuta il 9 aprile 2026 la Commissione ha provveduto ad una analisi del Metodo già approvato nell'anno 2025 per verificare la sua adeguatezza alla situazione urbanistica vigente nonché alla verifica dei dati di mercato.

L'analisi delle prime rilevazioni di inizio anno relative al mercato immobiliare locale evidenziano a marzo 2026, un aumento del 3,41% rispetto a marzo 2025 per quanto

riguarda gli immobili residenziali in vendita. Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del Comune di Rovereto ha raggiunto il suo massimo nel mese di novembre 2025, mentre il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato maggio 2024. Sempre analizzando lo stesso periodo si rileva che, nel corso del mese di marzo 2026, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita è stato più alto nella zona di Rovereto Centro Nord, al contrario, il prezzo più basso è stato localizzato nella zona Noriglio, Collina Est.

Seppur in presenza di un contesto globale segnato da incertezze geopolitiche ed economiche, le previsioni per il mercato immobiliare di Rovereto e del Trentino nel 2026 possono comunque rimanere cautamente positive, posto che il nostro territorio si è sempre caratterizzato per una forte resilienza rispetto alla media nazionale.

La Commissione tecnica ha inoltre evidenziato che i valori applicati ai fini dell'attività di accertamento IM.I.S. sono stabilmente uniformi fin dall'anno 2018 e sempre riproposti negli anni seguenti garantendone l'invarianza, mantenendo sostanzialmente una conformità con le analisi del tessuto economico proposte nei vari protocolli di finanza locale provinciali.

La Commissione peraltro, non può esimersi dal considerare la necessità di sviluppare una analisi più approfondita delle reali situazioni territoriali partendo dalle seguenti considerazioni:

- l'aumento medio del mercato locale è un dato reale ma generale che va valutato ed analizzato in relazione alle diverse zone urbanistiche e territoriali;
- i valori IM.I.S. deliberati non devono inseguire automaticamente le variazioni annuali del mercato e possono anche prudenzialmente discostarsi dalle stesse, dal momento che sono deliberati con finalità di garantire trasparenza, uniformità e semplificazione nei rapporti con i contribuenti, nonché prevenire e ridurre il contenzioso;
- per garantire una rivisitazione consapevole ed approfondita dei valori deliberati e sostanzialmente invariati dal 2018 è necessario istruire un percorso di studio ed analisi con ricostruzione storica, dal 2018 ad oggi, dei dati di mercato locali che metta a confronto le compravendite, le diverse zone urbanistiche e di destinazione d'uso, le banche dati OMI a FIMAA;

Dando atto che sono imminenti i termini di versamento dell'acconto d'imposta in scadenza il 16 giugno ed inoltre, come disposto all'art. 8 comma 4 della L.P 14/2014, la deliberazione dei valori delle aree edificabili deve essere determinata con congruo anticipo rispetto alla prima scadenza di pagamento, l'elaborazione di uno studio approfondito delle dinamiche dei valori di mercato delle aree edificabili dal 2018 ad oggi, richiede tempi di predisposizione più lunghi.

La Commissione propone quindi di confermare per l'anno in corso i valori deliberati per il 2025 e di strutturare nei prossimi mesi un'analisi approfondita del mercato immobiliare locale, finalizzata alla revisione dei suddetti valori da sottoporre alla Giunta comunale entro i mesi di settembre/ottobre 2026, in modo da fornire all'Amministrazione comunale gli strumenti per valutare l'opportunità di un adeguamento dei valori per l'anno 2027.

Nella seduta del del 9 aprile u.s. sono poi state analizzate le modifiche urbanistiche intervenute oltre alla verifica del valore venale di un ambito interessato da recente cessione gratuita al Comune di Rovereto e correlato alla definizione dell'operazione di compensazione urbanistica, in ragione delle quali necessita un aggiornamento delle schede del metodo di calcolo dei valori delle aree come di seguito indicato:

1. **Variante al Piano Regolatore Generale “MARZO 2025” PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’AMBITO COMPRESO FRA VIA STIVO E LA S.S. 12**, adottata in prima istanza dal Consiglio Comunale con Delibera n. **22** di data **16 luglio 2025**, adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera n. **41** di data **11 novembre 2025**, approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con Delibera n. **146** di data **06 febbraio 2026** ed entrata in vigore in data **20 febbraio 2026**.
- **PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 25 – “AMBITO VIA STIVO – S.S. 12”** - interessa una porzione di territorio di circa 9000 mq, libera ed edificabile, nei pressi dell’abitato di S. Ilario; tale area sul lato est si affaccia sulla Strada Statale n. 12, ad ovest sulle campagne circostanti, mentre a nord e sud è delimitata da zone residenziali che si sviluppano rispettivamente su via dei Roveri e via Stivo. È inserita in una zona abitata a funzione prevalente residenziale, mentre in quel tratto della strada statale insistono alcune attività commerciali e terziarie, pubblici esercizi ed un’attività ricettiva. Il Piano Regolatore Generale attualmente vigente assegna all’area una destinazione prevalente residenziale di completamento B4.1 con n. 3 piani;
  - con la variante in oggetto, si conferma l’edificabilità e la potenzialità fondiaria già assegnata dall’attuale piano regolatore generale, implementando il ruolo delle opere urbanizzative attraverso lo strumento del piano di lottizzazione;
  - con la variante, assoggettando l’ambito a piano di lottizzazione, si articolano e declinano una serie di obbligazioni, in contemporanea alla realizzazione delle opere, che hanno una valenza urbanizzativa con riflessi diretti ed indiretti che vanno ben oltre il perimetro del lotto edificabile;
  - la Variante, trova definizione nell’ambito degli interventi che l’Amministrazione pone in essere al fine di creare un contesto pianificatorio teso alla programmazione di interventi misti, ovvero di natura pubblica e privata. Nel caso di specie si intende trovare delle sinergie tra gli stessi al fine di renderli maggiormente compatibili con il contesto, anche in termini di mobilità, e di implementare la rete dei percorsi di mobilità dolce con l’obiettivo di promuovere lo spostamento delle persone a piedi ed in bicicletta in sicurezza.

La Commissione preso atto che vanno recepite le variazioni previste dalla Variante “**Marzo 2025**” adottata dal Consiglio Comunale ed approvata dalla Giunta Provinciale, ha integrato la **TABELLA n. 12 – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA – PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA** prevedendo in particolare l’inserimento della nuova scheda **PL 25 – “AMBITO VIA STIVO – S.S. 12”**:

2. **NORMA SPECIALE “VICOLO BARONI” (art. 117.29)** introdotta con la Variante al Piano Regolatore Generale “Maggio 2023 - accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale”, approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 1037 di data 18 luglio 2025; l’ambito per la sua localizzazione riveste un rilevante interesse urbanistico che si è accentuato negli anni a causa della poca disponibilità di parcheggi pubblici nella zona a servizio della ciclovia dell’Adige, quale percorso turistico legato alla mobilità dolce, e a servizio del centro storico.

A fronte della cessione all'Amministrazione comunale di un'area di circa 550 mq per la realizzazione di un parcheggio pubblico (ambito A), alla proprietà viene riconosciuto un credito edilizio pari a 250 mq di S.U.N., da realizzarsi nella rimanente parte del lotto quale compensazione urbanistica (ambito B).

Al fine di determinare lo sviluppo edificatorio ammesso, il Servizio Tecnico e Sviluppo strategico – Ufficio amministrativo stime e espropri ha redatto specifico rapporto di stima di data giugno 2022 (prot. n. 48463/2022), inserendolo come allegato della relazione illustrativa del piano.

Nell'ambito della stima stessa è indicato ed esplicitato il criterio di stima nonché definito il valore dell'area in cessione al Comune oltre a quello riferito alla porzione destinata all'edificazione.

La Commissione analizzando la metodologia utilizzata per la redazione del piano ed il rapporto di stima predisposto dall'Ufficio comunale competente e condividendo i criteri ed i valori estimativi puntuali aveva già adottato la tabella relativa alla Norma Speciale "Vicolo Baroni" (art. 117.29) inserendo i valori individuati nella citata stima, nel dettaglio:

- € 136.263,60 per la parte interessata dalla cessione gratuita al Comune contraddistinta dall'Ambito A applicabile ed imponibile fino all'atto contrattuale di passaggio della proprietà all'Ente;
- € 136.263,60 per la parte residua della particella fondiaria 89/7 – C.C. Sacco contraddistinta dall'Ambito B e interessata dall'atterraggio dei crediti edilizi, nella misura di 250 mq. di S.U.N. effettivamente spendibile nell'area con intervento edilizio diretto solo a partire dall'adempimento degli obblighi di cessione dell'area contraddistinta dall'ambito A.

Essendo ora intervenuto il contratto di cessione gratuita di data 11 marzo 2026, la parte contraddistinta dall'Ambito A è stata ceduta a titolo gratuito al Comune di Rovereto, quale definizione dell'operazione di compensazione urbanistica; il valore della cessione, ai soli fini fiscali è stato determinato ed aggiornato in complessivi € 159.699,60 sulla base della Relazione di stima redatta dall'Ufficio Tecnico competente n. prot. 80288/2025.

La Commissione preso atto dell'intervenuta nuova relazione di stima del valore dell'area ha aggiornato la tabella relativa alla Norma Speciale "Vicolo Baroni" (art. 117.29) inserendo i valori individuati nella citata stima, nel dettaglio:

- € 159.699,60 per la parte interessata dalla cessione gratuita al Comune contraddistinta dall'Ambito A applicabile ed imponibile fino all'atto contrattuale di passaggio della proprietà all'Ente;
- € 159.699,60 per la parte residua della particella fondiaria 89/7 – C.C. Sacco contraddistinta dall'Ambito B e interessata dall'atterraggio dei crediti edilizi, nella misura di 250 mq. di S.U.N. effettivamente spendibile nell'area con intervento edilizio diretto solo a partire dall'adempimento degli obblighi di cessione dell'area contraddistinta dall'ambito A.

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 coerenza e conformità al P.R.G. Vigente.

Concludendo la prima parte del proprio lavoro la Commissione propone alla

Giunta comunale di introdurre le modifiche ai metodi di calcolo sopra illustrate e di riconfermare anche per il 2026 i valori del 2025, impegnandosi a strutturare una articolata proposta di revisione ed aggiornamento dei valori di mercato validi ai fini dell'attività di accertamento IM.I.S. da sottoporre all'esame dell'Esecutivo in tempo utile per approvare eventuali variazioni valide per l'anno 2027.

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 sopra esposte dalla Commissione aree appositamente costituita con determinazione dirigenziale n. 489/2026 del 17 marzo 2026, in base alle quali la stessa propone di riconfermare anche per il 2026 i valori del 2025, impegnandosi a strutturare una articolata proposta di revisione ed aggiornamento dei valori di mercato validi ai fini dell'attività di accertamento IM.I.S. da sottoporre all'esame dell'Esecutivo in tempo utile per approvare eventuali variazioni valide per l'anno 2027.

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:

ILegge 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”, approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 1037 di data 18 luglio 2025.
- Variante al Piano Regolatore Generale “Marzo 2024” con lottizzazione per la riqualificazione dell’ambito ex Merloni Sud, approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 1785 di data 21 novembre 2025.
- Variante al Piano Regolatore Generale “Marzo 2025” per la riqualificazione dell’ambito compreso fra Via Stivo e la S.S. 12, approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 146 di data 6 febbraio 2026.

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;

visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028, contenente - tra l'altro - la Sezione Performance e la Sezione Rischi corruttivi e trasparenza approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 43 di data 17 marzo 2026;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 17 dicembre 2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026–2028;

vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 48 di data 17 dicembre 2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2026–2028;

vista la Deliberazione di Giunta comunale n. 293 di data 29 dicembre 2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026–2028 – 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;

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 2026, 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'inserimento della nuova Scheda **PL 25 – "AMBITO VIA STIVO – S.S. 12"** della Tabella 12 del Metodo stesso, oltre all'adeguamento del valore venale degli ambiti A e B della **NORMA SPECIALE "VICOLO BARONI"** (art. 117.29) secondo la relazione di stima ai fini fiscali redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale n. prot. 80288/2025, nonché di confermare i rimanenti valori come già approvati per l'anno 2025, dettagliatamente riportati nelle tabelle allegate;

2. di dare mandato alla Commissione tecnica costituita con determinazione dirigenziale n. 489/2026 del 17 marzo 2026, di strutturare nei prossimi mesi un'analisi approfondita del mercato immobiliare locale, finalizzata a valutare la necessità di una revisione dei valori di cui al punto 1, da sottoporre alla Giunta comunale entro i mesi di settembre/ottobre 2026, per consentire una valutazione sull'opportunità di un adeguamento dei medesimi per l'anno 2027.
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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 D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104;
  - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199;
8. 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.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

LA SINDACA  
GIULIA ROBOL  
*firmato digitalmente*

IL SEGRETARIO GENERALE  
VALERIO BAZZANELLA  
*firmato digitalmente*

---

**Allegati:**

- PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA (impronta:  
AB4DD7B68BD02CBA9FF639E40F0F3F78729A350AF5528A196633CF4B207668A2)
- PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE (impronta:  
86C38D5F71F0B408B74BE1B03A67B48F1670272478141AB897D65ADDEC1B7BED)
- Metodo di calcolo e tabelle valori 2026 (impronta:  
215719E347D7A0D1C215B531AD6C3C6E613EA4AC357C9E6E80D8DB7A74F0E4E7)