



Comune di Cavalese - Provincia di Trento

**L'Assessore al Bilancio,
Tributi, Vigilanza sulle società partecipate
Energia, Polizia Municipale e Sport.**

Via S. Sebastiano, 7 - 38033 Cavalese
Tel. 0462/237521 Fax 0462/237550
e-mail: urp@comunecavalese.it

N. 10878 / 10467 di prot.

Cavalese, li 14.07.2024

Egr. Sigg.ri
Consiglieri Comunali
Rizzoli Mario
Fulvio Vanzo

**GGETTO: Riposta interrogazione d.d. 07.07.2024, ad oggetto: "IM.I.S. 2018-2023
relativa alle particelle fondiari sature B1."**

In merito a quanto in oggetto, occorre innanzitutto, richiamare brevemente le disposizioni in materia di imposta municipale semplice (IM.I.S.), che interessano le aree edificabili.

Il quadro normativo di riferimento è l'art. 6 comma 1 LP 14/2014 secondo il quale *"Ai fini dell'applicazione dell'IMIS per area edificabile s'intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per scopo edificatorio s'intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastali....."*

Secondo la definizione ivi contenuta, per le aree edificabili è determinata la previsione contenute nello strumento urbanistico rappresentato dal PRG comunale: l'area è edificabile ai fini IMIS se il PRG comunale prevede, anche solo potenziale, la possibilità di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, per i quali sussista poi l'obbligo di accatastamento.

Di conseguenza si considerano soggette a IM.I.S. anche le aree che consentono unicamente ampliamenti (le cosiddette aree sature o consolidate) anche in assenza a livello territoriale limitrofo dell'area di edifici ampliabili e le stesse continuano ad essere edificabili in senso tributario poiché, risultando ancora dotate di una potenziale capacità edificatoria (anche se molto limitata), per esse persiste il presupposto d'imposta.

Si può affermare quindi che le aree "sature" sono sempre soggette ad IMIS perché lo prevede la legge all'art. 6 comma 1 della L.P. n. 14/2014.

In attuazione delle disposizioni normative IM.I.S. (art. 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 e ss.mm.) l'articolo 2 del vigente Regolamento IM.I.S., stabilisce che la Giunta comunale determina, ai fini dell'attività di accertamento, i valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi del richiamato art. 5 co. 5 del D.L.vo n. 504/1992 e s.m.

Attualmente, i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono quelli determinati dalla Giunta comunale con la deliberazione nr. 64 di data 27.04.2023.

Preso atto che, per le considerazioni espresse, anche le aree definite "sature" sono da assoggettare all'imposta IM.I.S., con deliberazione giuntale nr. 190 di data 03.10.2023, la

tabella dei valori delle aree edificabili e i criteri di riduzione contenuta nella deliberazione giunta nr. 64 d.d. 27.04.2023 è stata integrata con il valore per le aree edificabili con destinazione "residenziale satura" B101 (B1)".

Ciò premesso si risponde ai quesiti di cui all'interrogazione consiliare presentata:

Punto 1: Alla luce delle previsioni urbanistiche previste nel PRG comunale, la metodologia usata è stata quella di estrarre dal gestionale GIScom un elenco nel quale venivano indicate in ordine decrescente le particelle fondiarie con destinazione residenziale "sature". In sostanza sono state considerate quelle più estese (che assicurano un maggiore gettito d'imposta) per poi procedere a quelle di minori dimensioni.

Per quanto riguarda i contribuenti non destinatari di inviti al contraddittorio notificati nello scorso mese di marzo, ma che risultano in base alle verifiche catastali proprietari di tali tipologia di aree, si comunica che gli stessi sono stati informati con l'invio dei modelli precompilati di pagamento IM.I.S. anno 2024 (sulle accompagnatorie vi era un apposito paragrafo che spiegava brevemente questa novità). In questo modo, si è permesso loro, ancora prima di ricevere l'invito al contraddittorio, di chiedere informazioni o di presentare le loro osservazioni.

Si specifica subito che a causa dell'elevato numero di particelle fondiarie con tale destinazione urbanistica, l'attività di comunicazione e informazione ai contribuenti continuerà sicuramente per tutto l'anno 2024.

Punto 2. Le modifiche allo Statuto del contribuente di cui all'art. 6 bis, apportate dal decreto legislativo 219/2023, hanno introdotto il principio del contraddittorio. Con questo termine deve intendersi il diritto del contribuente di essere sentito prima della adozione di un atto che incida sfavorevolmente sulla sua sfera giuridica, salvo le deroghe espressamente contemplate dalla legge.

I casi in cui il contraddittorio deve essere attivato sono quelli nei quali l'obbligazione tributaria è non determinabile sulla base di elementi certi perché si è in presenza di materia concordabile e quindi di elementi di fatto suscettibili di apprezzamento valutativo: tipico esempio è il valore delle aree edificabili. Ne consegue che l'emissione di un avviso di accertamento in materia di aree edificabili deve essere preceduto dall'invio dell'invito al contraddittorio.

La finalità del contraddittorio, pertanto, è quella di permettere al contribuente di partecipare alla fase di analisi dei dati e di raccolta delle informazioni istruttorie al fine di permettere all'ente impositore di acquisire elementi utili alla valutazione della sua pretesa impositiva consentendo l'instaurazione di un dialogo costruttivo tra l'Ufficio e il contribuente il quale avrebbe la possibilità di fare valere le sue ragioni che devono essere valutate e che potrebbero incidere sull'esito finale della pretesa tributaria.

L'istituto del contraddittorio, quindi, è di per sé strumento che consente la trasparenza dell'agire amministrativo e ai contribuenti destinatari degli inviti è stata assicurata la massima disponibilità da parte del Servizio Tecnico (per le questioni tecniche) e dal Servizio Tributi (per l'aspetto impositivo) nel fornire informazioni e soluzioni rispetto alle domande sottoposte all'attenzione.

Punto 3. Rispetto a questo punto, si comunica che l'attività di ricognizione delle aree sature è stato possibile solo grazie alla stretta collaborazione dei due uffici coinvolti. Inoltre sono stati effettuati incontri (sia telefonici che con videoconferenze) con il Servizio Urbanistico della Provincia (per l'aspetto tecnico) e con il Servizio delle Autonomie Locali (per l'aspetto tributario) al fine di considerare e avere un quadro completo di tutte le problematiche connesse a questa fattispecie impositiva.

Punto 4. Si conferma che sono state fatte delle comparazioni con quanto vigente in tale materia in altri Comuni. Si ricorda che la tematica delle aree edificabili è strettamente legata alla modalità di redazione del Piano Regolatore di ogni Comune, quindi un'analisi comparativa con i PRG degli altri Comuni della valle ovvero di tutto il territorio provinciale, oltre che dispendioso in termini di tempo e di risorse, non è dirimente per la questione in quanto avrebbe solo un valore meramente informativo.

Si ribadisce che le aree sature sono soggette ad imposta per legge e quindi i Comuni che, ai sensi dell'articolo 8 comma 2 lettera g-bis) della L.P. n. 14/2014, non hanno introdotto l'esenzione (prevista dall'anno 2017) per le aree sature che consentono esclusivamente

l'ampliamento di fabbricati esistenti, continuano a fare pagare automaticamente l'imposta IM.I.S. sulle aree sature.

Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'articolo 14 comma 2 della L.P. 14/2014, il minor gettito derivante da tale esenzione è completamente a carico del bilancio del Comune anche ai fini della finanza locale. In sede di determinazione del Fondo perequativo riconosciuto dalla PAT si considera il minor gettito come incassato dal Comune.

Punto 5. La valutazione a mq. delle aree residenziali sature è stata effettuata considerando gli atti di compravendita, donazione, permuta, dichiarazioni di successione in un arco di tempo anni 2013-2023. Il valore a metro quadro deliberato di € 70,00 a mq (pari al 20% del valore di un lotto edificabile libero) è congruo se comparato ai valori deliberati per questa fattispecie da altri Comuni (ad esempio i Comuni di Molveno e Andalo hanno deliberato valori a mq. rispettivamente di € 68,00 e di € 105,00).

Punto 6. In merito al gettito presunto delle aree edificabili con destinazione urbanistica satura, tenuto conto delle p.f. ad oggi inserite è di € 50.000,00 - € 60.000,00 circa senza tenere conto delle domande di declassamento o istanze di riduzione del valore delle stesse. Per quando riguarda l'attività di provvedimenti di contraddittorio ancora inevasi, possiamo prudenzialmente ritenere di dovere inviare circa altri 150 inviti al contraddittorio nel corso del 2024 - 2025. Il numero delle aree sature ancora da inserire sul gestionale è circa 120 e ad oggi non è possibile determinare con certezza il numero soggetti passivi in quanto le particelle potrebbero essere di più comproprietari.

Cordiali saluti

L'Assessore al Bilancio e Tributi
(Alessandro Zorzi)

