



COMUNE DI RONCEGNO TERME

Provincia di Trento

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 16.03.2015

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta immobiliare semplice (IM.I.S.), istituita, ai sensi dell'art. 80 comma 2 dello Statuto Speciale per il Trentino-Alto Adige, con gli articoli dall'1 al 14 della legge provinciale 30 dicembre 2014 n.14 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2015 e pluriennale 2015-2017 della Provincia autonoma di Trento (legge finanziaria provinciale 2015)".

Art. 2 - Aree fabbricabili

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta, ai sensi del comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, resta esclusa l'emissione di avvisi di accertamento nel caso in cui l'imposta versata sia stata calcolata con riferimento alle regole e ai valori non inferiori rispetto a quelli indicati nell'allegato A al presente regolamento, fatto salvo quanto previsto all'art. 6, comma 5, della legge provinciale 30 dicembre 2014 n.14 .
3. Tali valori possono essere aggiornati periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale sulla base di:
 - a) indice di inflazione annuale dei prezzi al consumo come determinati dall'Istat;
 - b) variazioni del mercato immobiliare anche in base a provvedimenti generali normativi ed amministrativi.
4. Detti valori hanno effetto per l'anno d'imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi.

5. In deroga a quanto stabilito nei commi precedenti trova comunque applicazione il valore dichiarato dal contribuente per la medesima area edificabile, ovvero definitivamente accertato dai competenti uffici dello Stato, in sede di dichiarazioni comunque rilevanti ai fini dell'applicazione dei tributi erariale collegati ad atti, anche preliminari, di modifica a qualsiasi titolo dei diritti reali relativi alle aree edificabili, ai sensi dell'articolo 6 comma 5 della legge provinciale 30 dicembre, n. 14. Tali dichiarazioni hanno valore ai fini dell'IM.I.S. dalla data della loro presentazione e senza effetto retroattivo, e sono modificabili, comunque nel rispetto del comma 1, dopo un triennio con comunicazione presentata dal contribuente ai sensi dell'articolo 6.
6. Qualora il contribuente abbia calcolato l'imposta in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 3, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
7. L'area contigua ad un fabbricato, considerata fabbricabile in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, appartenente allo stesso proprietario, è assoggettata ad imposta per la parte che non costituisce pertinenza del fabbricato medesimo; il vincolo di pertinenzialità deve essere oggetto di espressa manifestazione di volontà da parte del contribuente e sull'area medesima deve persistere la destinazione effettiva e concreta al servizio o ornamento del fabbricato. L'area di pertinenza di un fabbricato, considerata edificabile dagli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, intesa sia come ampliamento orizzontale o verticale che come nuova costruzione.

TITOLO II – ESENZIONI, ASSIMILAZIONI ED AGEVOLAZIONI

Art. 3 - Esenzioni

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili, a qualsiasi fine destinati o utilizzati, posseduti dalle ONLUS di cui al decreto legislativo 4 dicembre 1997 n. 460.
2. Le esenzioni, le esclusioni e le riduzioni di cui all'art. 7 della legge provinciale 30 dicembre 2014 n.14 spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla norma stessa.

Art. 4 – Assimilazioni ad abitazione principale

1. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare, e le relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, compreso il diritto di abitazione di cui all'art. 540 del Codice Civile, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata o comunque occupata da altri soggetti;
2. L'agevolazione di cui al precedente comma è concessa su richiesta dal beneficiario, a pena di decadenza, secondo le modalità di cui al comma 2 dell'art. 6.
3. Sono comunque assimilate ad abitazione principale le fattispecie di cui all'articolo 5 comma 2 lettera b) della legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14;

Art. 5 – Riduzioni

1. La base imponibile dell'IMIS è ridotta, senza possibilità di cumulo tra le singole fattispecie, nella misura del 50 per cento per:
 - a) i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti con tale indicazione al Libro Fondiario;
 - b) i fabbricati riconosciuti come inagibili ed inabitabili, e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni in base ai criteri urbanistici ed edilizi. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13 comma 3 lettera b) del decreto legge n. 201 del 2011. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Lo stato di inagibilità è riconosciuto anche qualora risulti dalle annotazioni catastali con decorrenza dalle annotazioni stesse. La riduzione della base imponibile nella misura del 50% ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di inagibilità o di inabitabilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, in ogni caso a condizione che il fabbricato non sia utilizzato nel

medesimo periodo. La riduzione cessa con l'inizio dei lavori di risanamento edilizio ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 6, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

2. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla lettera b) del precedente comma, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui alle lettere a) e b) del comma 1, dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Inoltre deve essere accertata la presenza anche non contemporanea delle seguenti condizioni:
 - a) gravi carenze statiche: ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;
 - b) gravi carenze igienico sanitarie. Tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definito dalla normativa provinciale vigente in materia urbanistico-edilizia.
3. Lo stato di inagibilità o inabitabilità sussiste anche nel caso di pericolo derivante da stati di calamità naturali (frana, alluvione, ecc.) che abbiano comportato l'emissione di un'ordinanza di evacuazione o sgombero da parte dell'autorità competente e fino alla revoca della stessa. Lo stato di inagibilità e la relativa agevolazione decorrono dalla data di emissione dell'ordinanza e a condizione che il fabbricato effettivamente non sia utilizzato nel medesimo periodo.
4. Ai fini delle agevolazioni previste dal comma 1, lett. b) del presente articolo, restano valide, se non sono variate le condizioni oggettive del fabbricato, le dichiarazioni già presentate ai fini I.C.I./I.MU.P. per fruire della medesima riduzione. In ogni caso il richiedente deve comunicare al Comune con i termini e le modalità di cui all'art. 6 la cessata situazione di inagibilità o inabitabilità.
5. Il Comune si riserva di verificare la veridicità della dichiarazione sostitutiva (D.P.R. 445/2000) presentata dal contribuente.

6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.

TITOLO III - DENUNCE, VERSAMENTI, ACCERTAMENTI, CONTROLLI E RIMBORSI

Art. 6 - Denunce e richieste di agevolazioni

1. Salvo quanto disposto all'articolo 4 comma 3 della legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, il contribuente non è soggetto ad alcun obbligo dichiarativo ai fini dell'applicazione dell'IMIS.
2. Per le sole fattispecie di seguito individuate il contribuente è tenuto presentare al Comune una comunicazione, su modello predisposto dal Comune ovvero su modelli diversi purché contengano le medesime notizie previste in quelli predisposti dal Comune:
 1. sussistenza delle condizioni di assimilazione di fabbricati ad abitazione principale ai sensi dell'articolo 4 comma 1 da presentarsi, a pena di decadenza, entro la data di scadenza del versamento a saldo dell'imposta, con effetto retroattivo per il periodo d'imposta cui si riferiscono ;
 2. intervenuto versamento da parte di uno dei contitolari anche per il debito d'imposta degli altri, ai sensi dell'articolo 7 comma 2 entro il termine del 30 aprile dell'anno successivo;
3. Per le fattispecie di seguito individuate il contribuente può presentare al Comune una comunicazione, su modello predisposto dal Comune, ovvero su modelli diversi purché contengano le medesime notizie previste in quelli predisposti dal Comune, relativa:
 1. al nuovo valore aree edificabili ai sensi dell'articolo 2 comma 5 ultimo periodo, con effetto dal giorno della presentazione;
 2. alla sussistenza del vincolo di pertinenzialità dei fabbricati rispetto all'abitazione principale e fattispecie assimilate, ai sensi dell'articolo 5 comma 2 lettera d) della legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, da presentarsi entro la data di scadenza del versamento a saldo dell'imposta, con effetto retroattivo per il periodo d'imposta cui si riferiscono.
4. Rimangono valide le richieste già presentate ai fini ICI/IMUP/TASI qualora continuino a sussistere i relativi presupposti.

5. Gli enti non commerciali devono presentare la dichiarazione per gli immobili esenti così come per quelli dove si svolge un attività mista, entro il 30 giugno dell'anno successivo esclusivamente per via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Art. 7 - Modalità di versamento

1. L'IMIS è versata in autoliquidazione dal soggetto passivo in due rate, delle quali la prima entro il 16 giugno, pari all'importo dovuto per il primo semestre e la seconda entro il 16 dicembre, a saldo del tributo dovuto per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. Il comune può deliberare, anche per singoli periodi d'imposta, l'eliminazione dell'obbligo di versamento della rata avente scadenza il 16 giugno. E' facoltà del soggetto passivo assolvere l'imposta complessivamente dovuta per ogni periodo d'imposta in più versamenti, anche mensili, comunque effettuati entro le scadenze di cui al presente comma.
2. L'imposta è versata autonomamente da ogni soggetto passivo. Ai sensi dell'art. 9 comma 2 della legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 un contribuente può effettuare il versamento cumulativo anche con riferimento al debito d'imposta degli altri contitolari sui medesimi immobili, a condizione che l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento e che il contribuente che effettua il versamento comunichi al Comune, con le modalità di cui all'articolo 6, quali siano i soggetti passivi e gli immobili a cui il versamento stesso si riferisce.
3. Ai sensi dell'art. 1, comma 166 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, il versamento dell'importo dovuto deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
4. I versamenti d'imposta non devono essere eseguiti quando l'importo annuo complessivo risulta inferiore o uguale ad Euro 15,00. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'importo dovuto in acconto può essere versato cumulativamente con l'importo dovuto a saldo.

Art. 8 - Versamenti rateali del debito tributario derivante da atti impositivi

1. Il contribuente che non ricorre contro gli atti impositivi del Comune e per i soli casi in cui dimostri di trovarsi in temporanee difficoltà economiche, può chiedere con apposita istanza la rateazione del debito tributario. Nel caso in cui l'importo sia superiore a Euro 10.000,00, il contribuente è tenuto a costituire apposita garanzia con le modalità di cui all'art. 38 bis del D.P.R. 633/72 (titoli di Stato, titoli garantiti dallo Stato, fidejussioni bancarie o polizza assicurativa fidejussoria).
2. La rateazione è disciplinata dalle seguenti regole:
 - a) periodo massimo: 15 mesi decorrenti dalla data di scadenza del versamento dovuto in base al provvedimento impositivo. Nel caso di più provvedimenti impositivi non ancora divenuti definitivi farà fede la scadenza dell'ultimo provvedimento notificato;
 - b) numero massimo di 15 rate mensili;
 - c) versamento della prima rata entro 10 giorni dalla data di accettazione del provvedimento di cui alla lettera e) del presente articolo;
 - d) applicazione, sulle somme delle rate successive dovute, dell'interesse ragguagliato al vigente tasso legale;
 - e) l'istanza è valutata e accolta, ove ricorrano i presupposti del presente articolo, dal Funzionario responsabile del tributo che, contestualmente, ridetermina gli importi dovuti. Il provvedimento del Funzionario responsabile viene sottoscritto per accettazione dal contribuente. Il mancato pagamento anche di una sola delle rate alla scadenza fissata comporta l'automatico decadere della rateazione concessa con l'obbligo di provvedere al versamento immediato dell'intero debito residuo.

Art. 9 – Accertamenti

1. Entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello nel quale è dovuto il versamento, il comune effettua l'attività di accertamento in ordine alla correttezza dei versamenti effettuati dai soggetti passivi. Entro il medesimo termine vengono notificati i provvedimenti di accertamento e di irrogazione delle sanzioni.

2. L'avviso di accertamento può essere notificato anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento. La notificazione a mezzo del servizio postale si considera fatta nella data della spedizione; i termini che hanno inizio dalla notificazione decorrono per il contribuente dalla data in cui l'atto è ricevuto.
3. Nell'esercizio dei propri poteri di verifica ed accertamento, e comunque prima dell'emissione degli avvisi di accertamento, il Comune può chiedere al contribuente chiarimenti, dichiarazioni o documentazione anche in relazione alle eventuali comunicazioni di cui all'articolo 6. La richiesta deve anche prevedere il termine per la risposta, comunque non superiore a 30 giorni. In caso di mancata collaborazione da parte del contribuente si applicano le sanzioni di cui all'articolo 14 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992.
4. Ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione previsto dal D.Lgs. 218/1997. L'accertamento può essere quindi definito con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti dal regolamento generale delle entrate e dei rapporti con i contribuenti.
5. Non si procede all'accertamento, all'iscrizione a ruolo e alla riscossione dei crediti relativi al tributo, qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 15,00 (quindici), con riferimento ad ogni periodo d'imposta; la presente disposizione non si applica qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento.
6. In materia di ripetibilità delle spese di notifica e delle spese oggetto di recupero nei confronti dei destinatari di atti di accertamento e liquidazione relativi all'imposta, trova applicazione il decreto del Ministero delle finanze emanato ai sensi dell'art. 4, comma terzo, della legge 10 maggio 1976, n. 249 e del quarto comma dell'art. 4 della legge 12 luglio 1991, n. 202.

Art. 10 - Riscossione coattiva

1. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di 60 giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente a mezzo ingiunzione fiscale di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639, ovvero mediante le

diverse forme previste dall'ordinamento vigente; il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

Art. 11 - Rimborsi

1. Entro il termine di cinque anni dall'avvenuto versamento, il soggetto passivo può chiedere, con istanza motivata e documentata, al comune al quale ha effettuato il versamento, il rimborso della maggiore imposta versata. In caso di procedimento contenzioso si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui è intervenuta decisione definitiva. Il comune procede entro 120 giorni dalla data di presentazione della richiesta.
2. L'istanza di rimborso deve essere motivata e può essere corredata da documentazione atta a dimostrarne il diritto. Il Funzionario responsabile può chiedere al contribuente chiarimenti in merito all'istanza presentata, ovvero documentazione integrativa. La richiesta del Funzionario deve essere formulata in forma scritta, ed interrompe il termine del procedimento di rimborso di cui al comma 1. Nella richiesta di integrazione il Funzionario determina anche il termine per la risposta del contribuente, comunque non inferiore a 30 giorni, oltre il quale l'istanza originaria si intende respinta.
3. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi a decorrere dalla data di versamento, nella misura di cui al successivo art. 11.
4. Per i rimborsi relativi ad indebiti versamenti che si caratterizzano dall'assenza del presupposto d'imposta su cui si fonda la pretesa tributaria, gli interessi sulle somme rese decorrono dalla data di presentazione della relativa istanza.
5. Ai sensi dell'art. 1, comma 167, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, l'imposta per la quale il Comune abbia accertato il diritto al rimborso può essere compensata con gli importi dovuti a titolo dell'imposta stessa. La compensazione avviene su richiesta del soggetto passivo da prodursi contestualmente alla richiesta di rimborso o entro sessanta giorni dalla notifica del provvedimento di rimborso e può essere utilizzata fino al periodo d'imposta successivo allo stesso; nella richiesta stessa deve essere indicato l'importo del credito da utilizzare e il debito tributario IM.I.S. oggetto di

compensazione. Le somme di cui si richiede la compensazione non sono produttive di ulteriori interessi.

6. Nel caso di rimborso riconosciuto di spettanza del contribuente a seguito di errore nel versamento effettuato in favore di altro Comune incompetente, la regolazione contabile avviene, con il consenso del contribuente stesso e del Comune di riferimento, direttamente fra le Amministrazioni interessate, senza applicazione di interessi.
7. L'importo chiesto a rimborso deve essere superiore ad Euro 15,00 annue in relazione anche a quanto previsto dell'art. 7, comma 3, del presente regolamento.

Art. 12 - Misura degli interessi

1. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori nella misura pari al tasso legale vigente al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 13 – Funzionario Responsabile

1. La Giunta comunale nomina il Funzionario Responsabile per la gestione dell'IM.I.S., ai sensi e con i poteri di cui all'articolo 8 comma 5 della legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14.

Art. 14 – Norme di rinvio

1. L'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) è disciplinata, per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, dalle disposizioni dettate dalla legge provinciale richiamata all'art. 1 e dalle disposizioni espressamente richiamate dalla stessa.

Art. 15 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2015.

REGOLAMENTO IM.I.S. - Allegato A (valido dal 01.01.2015)

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 (Consiglio) Comunale, e da ultimo nel 2013 con la deliberazione n. 48 dd. 10.04.2013.

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 dalla Giunta 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.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati (sulla scorta della relazione allegata alla suddetta deliberazione consiliare) sono riferiti al periodo d'imposta I.MU.P. 2014. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche:

1. Si ritiene che al fine degli accertamenti IMIS i valori già individuati con la precedente delibera n° 48 dd. 10.04.2013 si possano considerare congrui soprattutto in considerazione della staticità del mercato immobiliare che in questa fase non dà o ne dà pochissimi elementi a cui far riferimento per la determinazione del valore venale medio nel Comune di Roncegno Terme. Il mercato immobiliare del Comune di Roncegno Terme rispecchia nell'ultimo periodo quello provinciale risultando quindi stagnante, come anche i valori a mq. degli edifici.
2. L'abitato di Roncegno e di Marter sia per quanto riguarda gli indici urbanistici, sia per quanto riguarda la fornitura di servizi, l'accessibilità e l'esposizione non si differenzia dalla maggior parte dei comuni della Bassa Valsugana (ad eccezione del Comune di Borgo Valsugana al quale non ci si può riferire per dimensioni diverse), mentre per i nuclei masali sparsi non vi sono realtà simili, in questi però non esiste mercato immobiliare in quanto le aree non sono oggetto di compravendita da anni, sono appetibili esclusivamente per i proprietari che ivi risiedono.
3. Il territorio è segnato inoltre da numerosi vincoli (strade, elettrodotti, acque pubbliche, tutela del paesaggio) che ne limitano l'edificazione.
4. E' stato effettuato anche un confronto con i Comuni limitrofi ed i valori del Comune di Roncegno Terme risultano già in linea o mediamente superiori agli altri.

Alla luce di tali premesse si allega la proposta, in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati, dei valori dei criteri di riduzione del valore delle aree edificabili:

| | | |
|---|----------|---|
| Centro storico – Roncegno e Larganzoni | € 103,00 | |
| Frazione Marter | € 86,00 | |
| Frazione di S. Brigida e Monte di Mezzo | € 52,00 | |
| Aree produttive | € 69,00 | |
| Aree a servizi pubblici | | Valore corrispondente alla zona resid. di riferimento |

CRITERI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Nella presente stima si ritiene opportuno prendere atto dei criteri per la riduzione del valore delle aree edificabili. Criteri che si rendono indispensabili al fine di rendere corretta la determinazione dei valori dei terreni in quanto indipendentemente dalla destinazione d'uso del suolo non sempre si rende possibile l'edificazione, questo per le dimensioni dei lotti o per particolari vincoli previsti dal PRG, dal PUP ecc..

ZONE DI LOTTIZZAZIONE P.L.C. (Piano di lottizzazione convenzionata) riduzione del 20%

FASCIA DI RISPETTO STRADALE (per la parte eccedente i ml 5 – vedi norme di attuazione P.R.G.) riduzione del 50%

1) Riduzioni valori aree residenziali non edificate

Per le aree sulle quali l'edificazione a nuovo è possibile esclusivamente mediante accorpamento con aree di proprietari diversi, i valori sopraindicati sono ridotti del 50%.

Per le aree non aventi metratura sufficiente per l'edificazione e dove non sia possibile accorpare terreni confinanti, i valori sono ridotti del 80%.

Per le aree destinate ad attrezzature e servizi o a verde pubblico la riduzione sarà del 98%.

2) Disposizioni diverse

In presenza di pp.ff. costituenti un lotto omogeneo e di un unico proprietario (persona fisica, società e altro) non verrà applicato alcun coefficiente di riduzione.

Eventuali casi particolari saranno soggetti ad apposita specifica valutazione in riferimento sia all'effettiva potenzialità edificatoria che alle vigenti norme di attuazione del PRG del Comune di Roncegno Terme.

Valori diversi potranno infine essere accettati sulla base di elementi nuovi, diversi o non presi in considerazione dal Comune, ovvero se comprovati da perizia redatta da tecnico abilitato.

La presente si redige esclusivamente al fine di dare indicazione del limite minimo del valore delle aree fabbricabili ai fini IMIS per un eventuale accertamento del dovuto, si ritiene che in ogni caso prima di dichiarare il valore dell'area fabbricabile debba essere svolta un'adeguata indagine di mercato con lo scopo di determinare il valore puntuale della propria area fabbricabile.

INDICE

| | |
|---|----|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI | 3 |
| <u>Art. 1 - Oggetto del Regolamento</u> | 3 |
| <u>Art. 2 - Aree fabbricabili</u> | 3 |
| TITOLO II - ESENZIONI, ASSIMILAZIONI ED AGEVOLAZIONI | 4 |
| <u>Art. 3 - Esenzioni</u> | 4 |
| <u>Art. 4 - Assimilazioni ad abitazione principale</u> | 5 |
| <u>Art. 5 - Riduzioni</u> | 5 |
| TITOLO III - DENUNCE, VERSAMENTI, ACCERTAMENTI, CONTROLLI E RIMBORSI | 7 |
| <u>Art. 6 - Denunce e richieste di agevolazioni</u> | 7 |
| <u>Art. 7 - Modalità di versamento</u> | 8 |
| <u>Art. 8 - Versamenti rateali del debito tributario derivante da atti impositivi</u> | 9 |
| <u>Art. 9 - Accertamenti</u> | 9 |
| <u>Art. 10 - Riscossione coattiva</u> | 10 |
| <u>Art. 11 - Rimborsi</u> | 11 |
| <u>Art. 12 - Misura degli interessi</u> | 12 |
| TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI | 12 |
| <u>Art. 13 - Funzionario Responsabile</u> | 12 |
| <u>Art. 14 - Norme di rinvio</u> | 12 |
| <u>Art. 15 - Entrata in vigore</u> | 12 |
| VALORI DELLE AREE FABBRICABILI (ALLEGATO A) | 13 |

