



# COMUNE DI SEGONZANO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 146

### della Giunta Comunale

Oggetto: **CONFERMA DEI VALORI VENALI MEDI IN COMUNE COMMERCIO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.) ANNO DI IMPOSTA 2026.**

L'anno duemilaventicinque, il giorno **nove dicembre** alle ore **14:30**, nella sala riunioni si è convocata la Giunta comunale

Presenti i signori:

		PRESENTI / ASSENTI
<b>Benedetti Grazia</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>Menegatti Alessandro</b>	<b>Vicesindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>Silvestri Filippo</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>Rossi Maria</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>Mattevi Nicoletta</b>	<b>Assessore</b>	<b>Assente</b>

Assiste il Segretario comunale, dott. LAZZAROTTO ROBERTO.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, Benedetti Grazia, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Oggetto: **CONFERMA DEI VALORI VENALI MEDI IN COMUNE COMMERCIO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.) ANNO DI IMPOSTA 2026.**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- gli articoli da 1 a 14 della L.P. n. 14/2014 hanno istituito, a partire dal periodo d'imposta 2015, l'Imposta Immobiliare semplice (IMIS), sostitutiva dell'IMUP e della TASI;
- l'articolo 8 della L.P. n. 14/2014 prevede in capo al Comune una potestà regolamentare in materia di IMIS, in aggiunta alla potestà regolamentare generale (sempre in materia di tributi locali) prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446/1997;
- l'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, stabilisce che al fine di limitare l'insorgenza di contenzioso, e comunque al fine di predisporre parametri per l'esercizio dei poteri di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, il Comune deve fissare valori e parametri di riferimento relativamente alle aree edificabili, e ciò in base agli elementi giuridici e presupposti tecnici di cui al medesimo articolo 6 comma 6. Tali valori costituiscono in ogni caso limite all'attività di accertamento del Comune se il contribuente si conforma agli stessi in sede di versamento del tributo in parola, salva comunque la previsione dell'articolo 6 comma 5 della L.P. n. 14/2014. Gli stessi valori possono costituire inoltre strumento finalizzato alla predisposizione ed all'invio dei modelli di versamento precompilati di cui all'articolo 9 comma 5 della L.P. n. 14/2014, mentre per la parte relativa ai criteri parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente;
- l'art. 18 della LP n. 21 del 30/12/2015 (legge di stabilità provinciale per il 2016, pubblicata sul BUR n. 52 dd. 30/12/2015, numero straordinario n.2) ha introdotto alcune modifiche alla disciplina dell'Imposta Immobiliare Semplice (IMIS) di cui agli articoli 1 e seguente della LP n. 14/2014 - con deliberazione n. 4 del Consiglio Comunale di data 02/04/2015 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, entrato in vigore dall'1.1.2015;
- con deliberazione consiliare n. 1 dd. 12/04/2017, successivamente modificata con delibera consiliare n. 2 di data 31/03/2022, è stato approvato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.), con le modifiche ed integrazioni introdotte dalla LP n. 22/2021 (legge di stabilità provinciale per il 2022), che trova applicazione dal 1° gennaio 2022;
- con deliberazione consiliare n. 3 del 05/04/2023 alla luce delle modifiche legislative intervenute ed in particolare dalla L.P. n. 20 del 29 dicembre 2022 (legge di stabilità provinciale 2023) si è provveduto all'approvazione delle modifiche al regolamento comunale, che trova applicazione a partire dal 1° gennaio 2023
- con deliberazione consiliare n. 6 del 06.05.2024, è stato ulteriormente modificato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Immobiliare Semplice (I.M.I.S.) per il recepimento delle modifiche legislative intervenute con la L.P. n. 9 del 8 agosto 2023.

Ritenuto necessario procedere ad approvare, dal periodo d'imposta 2026, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'articolo 6 comma 6 sopra richiamato.

Dato atto che analogo provvedimento è stato adottato in passato, dapprima ai fini della gestione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), poi ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), e, da ultimo, ai fini dell'IMIS con la deliberazione della Giunta comunale n. 139 di data 11.12.2024 valida fino al 31/12/2025.

Considerato pertanto che si rende opportuno ai fini IMIS determinare i valori venali in comune commercio al 1° gennaio 2026 delle aree fabbricabili distinte per zone omogenee al fine di limitare il potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso (come da Allegato 1 che ne forma parte integrante e sostanziale).

Precisato che l'Ufficio Tributi può legittimamente ritenere congruo il valore dichiarato dal contribuente o accertare un maggior valore ove ritenesse che l'effettivo valore di mercato sia più elevato di quello individuato nella deliberazione giuntale (verifica di congruità del valore degli atti di disposizione immobiliari compiuta dall'Agenzia del Territorio, atti di compravendita-donazione o successioni).

Rilevato altresì che in presenza di atti traslativi della proprietà o di altri diritti reali attestanti valori superiori a quelli indicati all'Allegato 1), il valore imponibile sarà in ogni caso quello risultante in tali atti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, della L.P. 30 dicembre 2014, n. 14.

Si pone attenzione sull'attuale contesto economico, finanziario e sociale in Italia, caratterizzato da una profonda incertezza e da crescenti preoccupazioni per il futuro, e si rileva un quadro ulteriormente aggravato dalle tensioni geopolitiche e dalle trasformazioni nel panorama della globalizzazione. Tali fattori contribuiscono a un clima di instabilità che influisce negativamente sulla prevedibilità degli investimenti e delle transazioni economiche.

In particolare, nel Comune di Segonzano, le transazioni immobiliari, come l'acquisto e la vendita di terreni e aree edificabili, si configurano come eventi sporadici, legati principalmente a iniziative private occasionali. Questo andamento non evidenzia una dinamica di mercato stabile o sistematica, ma piuttosto un'attività marginale e non strutturale. Di conseguenza, tali specificità locali rendono necessario un approccio cauto e mirato nella gestione delle politiche fiscali e urbanistiche.

Per questi motivi si ritiene opportuno confermare anche per il 2026 i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili presenti sul territorio da applicare ai fini del calcolo IMIS stabiliti per gli anni dal 2015 al 2025 fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione (come da Allegato 1 che ne forma parte integrante e sostanziale).

Visti i pareri espressi, ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 "Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige", sulla presente proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnica e contabile.

Visti:

- la Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 “Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige” e s.m.;
- la L.P. 9.12.2015 n. 18 “Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della L. 5.5.2009 n. 42)”;
- il D.Lgs. 267/2000 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di contabilità;
- il vigente Regolamento comunale sui controlli interni;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 di data 19.12.2024, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027, il Bilancio di Previsione per gli esercizi finanziari 2025-2027, la nota integrativa e il piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio;
- la delibera giuntale n. 1 dd. 13.02.2025 di approvazione atto di indirizzo per la gestione del bilancio per l'anno 2025 e individuazione degli atti amministrativi gestionali demandati alla competenza dei responsabili dei servizi.

Atteso che l'adozione del presente provvedimento rientra nella competenza della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 53 del “Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige”.

Con voti favorevoli, unanimi, espressi in forma di legge,

## **D E L I B E R A**

1. di confermare anche per il 2026, al fine di orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi e ridurre l'insorgenza di contenzioso, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili presenti sul territorio da applicare ai fini del calcolo IMIS stabiliti per l'anno 2025, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione (come da Allegato 1 che ne forma parte integrante e sostanziale);
2. di confermare altresì anche per il 2026 i parametri e criteri di riduzione del 2025 quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IMIS dovuta per aree edificabili, secondo quanto meglio espresso in premessa, stabilendo che la predetta struttura ne segua le indicazioni durante la propria attività relativamente al periodo d'imposta 2026;
3. di dare atto che in presenza di atti traslativi della proprietà o di altri diritti reali attestanti valori superiori a quelli indicati al precedente punto 1) il valore imponibile sarà in ogni caso quello risultante in tali atti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, della L.P. 30 dicembre 2014, n. 14;
4. di dare atto che non si provvederà al rimborso delle somme eventualmente versate da contribuenti che abbiano assunto valori unitari maggiori di quelli qui deliberati;

5. di prendere atto che la presente delibera avrà valenza fino all'adozione di un eventuale nuovo provvedimento di variazione dei valori e/o riduzioni;
6. di dare evidenza, ai sensi dell'articolo 4 della L.P. 30.11.1992, n. 23 che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - a) ricorso in opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla Giunta comunale ai sensi dell'art. 183, comma 5, della L.R. 3 maggio 2018, n. 2 "Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige"
  - b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;
  - c) ricorso giurisdizionale al T.A.R. di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104 (\*).

*(\*) i ricorsi b. e c. sono alternativi*

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

Il Sindaco  
Benedetti Grazia

Il Segretario comunale  
LAZZAROTTO ROBERTO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di  
cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento  
cartaceo e la firma autografa.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di  
cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento  
cartaceo e la firma autografa.

---

### PARERI (articoli 185 e 187 della L.R. 2/2018)

Vista la proposta di deliberazione riguardante l'argomento di cui all'oggetto si esprime:  
PARERE: **Favorevole** in ordine alla **Regolarità contabile**

Data: 09-12-2025

Il responsabile del servizio  
f.to Pobric Elvira

---

### PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio da oggi 11-12-2025 fino al 21-12-2025 ai sensi dell'art. 183 della L.R. 2/2018.

IL Segretario comunale  
LAZZAROTTO ROBERTO

---

### ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario comunale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio;
- è divenuta esecutiva il giorno 21-12-2025 decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 183, comma 3, della L.R. 2/2018).

IL Segretario comunale  
LAZZAROTTO ROBERTO