

**REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE**

COMUNE DI VALPELLINE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 84 del
30/12/2010**

OGGETTO :

I.C.I. (IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI) – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.

L'anno **duemiladieci**, addì **trenta**, del mese di **dicembre**, alle ore **16** e minuti **00**, nella sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
RESTANO CLAUDIO	SINDACO	X	
RIVA RIVOT ERMANNO	VICE SINDACO	X	
BREDY MASSIMILIANO	ASSESSORE	X	
DUCLOS ROBERTA	ASSESSORE	X	
JORDANEY ROBERTO	ASSESSORE	X	
Totale		5	

Assiste alla seduta il Segretario Comunale **D.SSA ALMA NEGRI**

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **RESTANO CLAUDIO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: I.C.I. (IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI) – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 23 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 "Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta";

RICHIAMATO lo Statuto comunale vigente;

VISTO l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che «per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che «con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del 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»;

VISTO altresì l'art. 11-quaterdecies, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che «ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. Decreto Bersani), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;

RITENUTO che la letterale applicazione di tale ultima disposizione interpretativa potrebbe comportare notevoli difficoltà sia in sede di determinazione dei valori delle aree edificabili nel periodo di applicazione della disciplina transitoria dell'attività costruttiva e, soprattutto, rischierebbe di determinare l'applicazione di una imposizione ad aree che potrebbero non vedere sancita in modo definitivo la loro natura edificatoria, ad esito dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico a livello regionale, con conseguente proliferare delle domande di rimborso proposte nei confronti del Comune;

RITENUTO a tal fine opportuno stabilire, in relazione alla disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2 L. 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni

dettate dalla normativa regionale e non invece a decorrere dalla data di adozione di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di I.C.I. ;

RICHIAMATO il documento di “Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del pagamento dell’imposta I.C.I.” approvato con deliberazione di giunta n. 15 del 16.03.2001

RITENUTO necessario aggiornare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell’imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti;

RITENUTO altresì necessario, al fine di effettuare l’attività di accertamenti I.C.I., individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, a partire dall’anno corrente,

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall’art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

RITENUTO che la competenza all’approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi del combinato disposto delle norme di cui agli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.);

DATO ATTO che a tal fine si è provveduto ad incaricare l’Arch. Edi Vuillermoz, in qualità di consulente urbanista, per la individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri, come si evince dalla relazione allegata alla presente deliberazione pervenuta con nota prot. n. 5887 del 22.11.2010 per farne parte integrante:

- assoggettabilità all’I.C.I. delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale utilizzabili ai fini urbanistici in relazione alla vigente normativa regionale (sulla base del costante orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, confermato dalle norme interpretative sopra richiamate e contenute nelle L. 248/2005 e 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, restando priva di rilevanza la sussistenza della c.d. edificabilità di fatto), introducendo tuttavia specifici indici di riduzione del valore di mercato per le aree che siano soggette a vincoli urbanistici, da ridursi progressivamente in relazione all’effettiva concretizzazione dell’edificabilità;
- analisi e determinazione dei singoli valori delle aree mediante il criterio del «Valore di Trasformazione», che consente di determinare il valore delle aree edificabili come differenza tra il valore del prodotto edilizio realizzabile (individuato da indagine di mercato) e le spese che concorrono alla realizzazione del prodotto finale (costo di costruzione, oneri, progettazione, ecc.);
- analisi degli atti notarili di compravendita di aree, al fine della determinazione del valore medio delle stesse, con particolare riferimento agli atti stipulati da società, i quali riportano valori più prossimi a quelli di mercato;

- valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato (c.d. valore pieno), suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati;

CONSIDERATO che il valore medio di mercato dei terreni può essere suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi (allegato B) proposti e condivisi dai Comuni della Comunità Montana Grand Combin, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno (accessibilità, morfologia, dimensione);

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori espressi nella suddetta relazione per poter costituire un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti e al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento I.C.I.;

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.C.I. sulla base di valori di mercato più elevati;

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

PRESO ATTO del parere favorevole di legittimità espresso dal Segretario ai sensi dell'art. 9, comma 1 lett. d) della Legge Regionale 26 agosto 1998, n.ro 46;

A VOTAZIONE unanime favorevole e palese

DELIBERA

1. DI INDIVIDUARE i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IC.I. (Imposta Comunale sugli Immobili) sulla base del documento allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, (allegato A);
2. DI STABILIRE che:
 - eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
 - ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
 - a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta;
 - l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla

normativa regionale e non a decorrere dalla data di adozione di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

3. DI INDIVIDUARE altresì, in relazione ai valori medi, correttivi di abbattimento del valore medio da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini I.C.I., come da definito nel documento allegato, (allegato B)
4. DI INDIVIDUARE la D.ssa Michela CATOZZO, Funzionario Responsabile del Servizio Associato dei Tributi, quale responsabile di ogni procedimento connesso alla presente deliberazione;

Letto confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to RESTANO CLAUDIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.SSA ALMA NEGRI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Valpelline, lì 30/12/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
(D.SSA ALMA NEGRI)

=====

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune il 30/12/2011 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 14/01/2012 ai sensi dell'art. 52bis della L.R. 07.12.1998 n. 54.

Valpelline, lì 30/12/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.SSA ALMA NEGRI

=====

E S E C U T I V I T A'

Ai sensi dell'art. 52 ter, comma 1, della L.R. 54/1998, la presente deliberazione è divenuta esecutiva.

Valpelline, Li 30/12/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
