

Copia

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

COMUNE DI POLLEIN * COMMUNE DE POLLEIN**

SEDUTA DEL 06/02/2019

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 13

OGGETTO: I.U.C. - CONFERMA PER L'ANNO 2019 DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI, DI CUI AL DOCUMENTO APPROVATO NEL 2013, AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA - APPROVAZIONE DEI CORRETTIVI INDIVIDUATI DALLA GIUNTA DELL'UNITE' DES COMMUNES MONT EMILIUS

L'anno duemiladiciannove addì **sei** del mese di **febbraio** alle ore quattordici e minuti trenta in Pollein, nel Palazzo Comunale e nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata si è riunita:

LA GIUNTA COMUNALE

nelle persone dei Signori:

COGNOME e NOME	PRESENTE
FILIPPINI ANGELO - Sindaco	Sì
MAGARINI ENZO PACIFICO - Vice Sindaco	Sì
PERRIER LUCA - Assessore	Sì
MILLET MAURA cgt PELLISSIER - Assessore	Sì
MANELLA GIANCARLO - Assessore	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

Assiste alla Seduta il Segretario Comunale Sig.ra **YOCCOZ Eliana**.

OGGETTO: I.U.C. - CONFERMA PER L'ANNO 2019 DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI, DI CUI AL DOCUMENTO APPROVATO NEL 2013, AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA - APPROVAZIONE DEI CORRETTIVI INDIVIDUATI DALLA GIUNTA DELL'UNITE' DES COMMUNES MONT EMILIUS

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2012 del 23/05/2012 avente per oggetto "Approvazione del valore medio dei terreni edificabili del Comune di Pollein ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria";

RICHIAMATA, altresì, la deliberazione del Consiglio comunale n. 37/2012 del 30 ottobre 2012 con la quale è stato approvato il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'art. 13 del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in l. 22 dicembre 2011, n. 214 e s.m.i. ed è stato modificato il documento (perizia) approvato con precedente deliberazione n. 23 di cui sopra;

RICHIAMATO l'art. 7 del regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria "Determinazione del valore delle aree fabbricabili" che demanda la competenza per l'individuazione dei valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili alla Giunta Comunale sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio;

CONSIDERATO che a seguito di dubbi interpretativi relativamente ai casi particolari individuati nella perizia approvata con deliberazione CC n. 23/2012 è stato formulato un quesito all'Avv. FOGAGNOLO individuato dal CELVA quale esperto nella materia in questione e a seguito della sua risposta è stato determinato, con deliberazione della G.C. n. 127 del 10 dicembre 2013 di modificare il documento (perizia), relativamente alla parte indicante i correttivi da applicare sui valori medi delle aree edificabili che possono essere soggetti a variazione in presenza di caratteristiche che diminuiscono o limitano le possibilità edificatorie o che rendono meno appetibile il bene sul mercato immobiliare influenzando negativamente il valore probabile di vendita;

RICHIAMATA la Legge regionale 5 agosto 2014, n. 6, "Nuova disciplina dell'esercizio associato di funzioni e servizi comunali e soppressione delle Comunità montane";

RICHIAMATE le seguenti deliberazioni:

C.C. n. 38 del 19 dicembre 2016 avente per oggetto: "Approvazione convenzione tra Unité e Comuni per l'esercizio associato delle funzioni e dei servizi da svolgere in ambito territoriale sovracomunale per il tramite delle Unité des communes valdôtaines";

G.C. n. 28 del 12 aprile 2017 avente ad oggetto: "Approvazione subconvenzione da stipularsi con l'Unité des Communes Valdôtaines Mont Emilius per la gestione in forma associata del servizio di accertamento e riscossione volontaria delle entrate tributarie, della Cosap e del servizio idrico integrato";

PRESO ATTO della difficoltà nell'individuare il più probabile valore di mercato dei terreni posti nelle aree edificabili, sia rispetto alla mutevolezza del mercato immobiliare e nello specifico:

- la grave crisi economica che l'intero paese sta attraversando concretizzata nel settore in questione dall'evidente recessione negli investimenti edilizi e conseguente abbassamento dei prezzi dei beni immobiliari;
- il crescente aumento delle imposizioni fiscali, statali e comunali, che colpiscono la proprietà, disincentivano anche i piccoli investitori che in passato consideravano l'acquisto di un bene immobile un rifugio alla svalutazione monetaria;

- sotto l'aspetto della redditività l'investimento per l'acquisto di un bene immobile non garantisce attualmente un ritorno in tempi brevi del capitale iniziale utilizzato;
- il valore degli immobili non è, nella realtà, determinato da criteri fondamentali e parametri generali bensì il più delle volte il prezzo viene fissato arbitrariamente dal venditore generando dubbi e confusione anche verso gli operatori del settore;

PRESO ATTO che tutti comuni facenti parte dell'Unité Mont Emilius hanno approvato il documento di individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini del versamento dell'imposta IMU e che tali documenti contengono una sezione dedicata alla valorizzazione e una sezione contenente le modalità di applicazione di correttivi;

PRESO ATTO che a seguito di una prima attuazione a livello associato dei documenti approvati dai Comuni facenti parte dell'Unité Mont Emilius, relativi all'individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini del versamento dell'imposta IMU e dei relativi correttivi, è stata constatata la difficoltà di applicazione degli stessi correttivi in quanto non omogenei;

CONSIDERATO, quindi, che si è ritenuto opportuno standardizzare il metodo di applicazione e permettere quindi una valutazione uniforme e garantire al contribuente l'omogeneità di valutazione tra i Comuni rientranti nel comprensorio dell'Unité des Communes Mont-Emilius;

CONSIDERATO che la Giunta dei Sindaci dell'Unité des Communes Mont Emilius, con propria deliberazione n. 11 del 28 gennaio 2019 ha approvato le nuove modalità di applicazione dei correttivi sul valore medio delle aree edificabili;

RITENUTO, quindi, necessario adottare l'uso dei correttivi riportati nella tabella allegata, approvata dalla Giunta dei Sindaci dell'Unité des Communes Mont Emilius il 28 gennaio 2019 con provvedimento n. 11, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

PRESO ATTO dei pareri favorevoli resi, ai sensi della normativa vigente, da parte del Segretario comunale e dai competenti Responsabili dei Servizi;

VISTO l'esito della votazione unanime favorevole palesemente espressa:

DELIBERA

DI CONFERMARE, per l'anno 2019, la perizia di individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini del versamento dell'imposta IMU approvata con D.C.C. n. 23/2012, così come modificata con D.C.C. n. 37/2012 e, in ultimo, con D.G.C. n. 127/2013;

DI PRENDERE ATTO del parere dello studio legale associato Finocchiaro-Formentin-Saracco del 27 gennaio 2016 dal quale si evince che i terreni ricompresi nella sottozona FB1 del PRGC e gravati dai vincoli cimiteriali, di cui alla D.C.C. n. 70 del 21 novembre 1970, devono considerarsi come terreni agricoli e pertanto esenti dall'imposta municipale unica;

DI APPROVARE, per le motivazioni riportate nelle premesse, le modalità di applicazione dei correttivi sul valore medio delle aree edificabili approvate dalla Giunta dei Sindaci dell'Unité des Communes Mont Emilius con provvedimento n. 11 del 28 gennaio 2019 riportate nell'allegata tabella che fa parte integrante del presente provvedimento.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to FILIPPINI ANGELO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to YOCCOZ Eliana

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il Sottoscritto Segretario comunale attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata oggi 13/02/2019 all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 21.01.2003 che inserisce l'articolo 52bis della L.R. 54/98 e che la medesima vi rimarrà esposta per quindici giorni consecutivi.

Pollein, li 13/02/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to YOCCOZ Eliana

DIVENUTA ESECUTIVA

Ai sensi dell'art. 52 ter, comma 1, della L.R. 54/98 e successiva modificazione la presente deliberazione diventa esecutiva il 1° giorno di pubblicazione.

Pollein, li 13/02/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
YOCCOZ Eliana

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Pollein, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
YOCCOZ Eliana



Giunta del 28.01.2019

Modalità di applicazione di correttivi sul valore medio delle aree edificabili

I valori medi delle aree edificabili individuati dalla Giunta comunale possono essere soggetti a variazione in presenza di caratteristiche che diminuiscono o limitano le possibilità edificatorie o che comunque rendono meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, influenzando quindi negativamente il valore di probabile compravendita.

Per permettere una valutazione uniforme e garantire al contribuente l'omogeneità di valutazione, anche rispetto agli altri Comuni rientranti nel comprensorio dell'Unité des Communes Mont-Émilium, viene adottato l'uso dei correttivi riportati nella tabella seguente:

Tipologia	Descrizione	%
Particolare configurazione dell'area	Configurazione geometrica del lotto o aree che a seguito del rispetto delle distanze minime (confini, fabbricati, fasce di rispetto, ecc.) previste dal PRG, non consentono un'edificazione immediata e quindi è ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria.	40
Pendenza media del terreno	oltre il 40%	20
Fasce di rispetto	Aree in cui sia compromessa l'effettiva edificabilità (vincoli sanitari, presenza di particolari norme urbanistiche ecc.)	70
Ambiti inedificabili	Ambiti inedificabili (Fascia Rossa): aree ad alto rischio inondazione (fascia A) e/o di frana (Fascia F1), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti	75
	Ambiti inedificabili (Fascia Gialla): aree a medio rischio inondazione (fascia B) e/o di frana (Fascia F2), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti.	50
Aree sottoposte a servitù con atti regolarmente sottoscritti. Tale riduzione è applicabile solamente qualora la servitù risulti effettivamente limitativa del concreto utilizzo dell'area.	Servitù di difficile spostamento (ad es. elettrodotti, metanodotti, oleodotti e impianti a fune)	70
	Servitù che possono decadere a seguito di spostamenti (acquedotto, fognatura)	30
Area inferiore a lotto minimo	Area inferiore alla superficie definita dagli strumenti urbanistici	30
Fondo intercluso	Fondo intercluso	20
Limitazioni dovute a vincoli	vincoli preordinati all'esproprio	20
	vincolo aeroportuale zona a (verde)	30
	vincolo aeroportuale zona b (gialla)	20
	vincolo aeroportuale zona c (blu)	10



In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati la riduzione concessa non può superare il **75%**.

Ai fini della corretta applicazione delle riduzioni, i terreni confinanti appartenenti alla stessa ditta devono essere considerati complessivamente come unico lotto.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 DPR 445/2000. Tale documento autocertificato dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

Metodo di applicazione dei correttivi

I correttivi suddetti verranno applicati singolarmente sul valore residuo via via ridotto in presenza di più correttivi ed utilizzando come base di calcolo il valore medio proposto definito dal Comune

Esempio:

Valore del terreno 100.000 €

correttivo n.1 abbattimento del 20%

correttivo n.2 abbattimento del 10%

1. Riduzione del 10% per il correttivo n. 2, con % inferiore, ossia 10.000 €.
2. Sul valore rimanente di € 90.000 si applica un'ulteriore riduzione del 20% in seguito al correttivo 2 ossia di € 18.000.
3. Valore residuo € 72.000.

Casi particolari

Per dirimere il contenzioso sorto in materia tra contribuenti e Comuni e tenuto conto di quanto sopra premesso si individuano di seguito situazioni in cui nonostante le aree rientrino in zone edificabili dal PRG di fatto non sono edificabili nell'immediato.

1. Area che ha ceduto o utilizzato tutta la volumetria con conseguente esaurimento della capacità edificatoria. In caso di vendita si procederà al recupero dell'imposta dovuta per gli anni per cui non sia intervenuta decadenza del potere di accertamento del Comune.
2. Area pertinenziale dei fabbricati destinata al servizio dell'immobile principale, indipendentemente dall'autonoma iscrizione in catasto, che abbia simultaneamente le seguenti caratteristiche:
 - a. lotto di cui si è utilizzato o ceduto almeno il 70 % della volumetria;
 - b. lotto in cui la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 50 metri quadri.



Queste aree residue non sono assoggettabili all'applicazione dell'imposta.

3. Aree ricadenti nelle casistiche previste di seguito su cui, in caso di utilizzo del diritto di edificazione, si procederà al recupero dell'imposta dovuta per gli anni per cui non sia intervenuta decadenza del potere di accertamento del Comune, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno del rilascio del permesso di costruire:
 - a) Le aree situate in zona "A" in quanto edificabili solo in alcuni casi ed esclusivamente in sottosuolo di costruzioni e di infrastrutture e servizi interrati;
 - b) il terreno sia soggetto a blocco delle concessioni per un periodo superiore a 6 mesi per inedificabilità per eventi calamitosi che siano stati recepiti in un espresso provvedimento adottato dall'Amministrazione comunale o regionale (alluvione, frane, ecc.);
 - c) le aree vincolate a servizi ed attrezzature ad uso pubblico, preordinate ad espropri, salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati;
 - d) le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici (quali vincoli cimiteriali, vincoli sanitari, rispetto dell'abitato, rispetto dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari ed altro), salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati;
 - e) le aree inserite nelle sottozone del P.R.G.C. in cui si prevedono la realizzazione di opere di interesse generale strettamente connesse allo sviluppo impiantistico e sportivo di un comprensorio (rientrano in tali aree ad esempio i tracciati delle piste di sci alpino e nordico, i percorsi degli impianti a fune, gli spazi annessi ai tracciati strettamente connessi allo svolgimento dell'attività sportiva). Sono esclusi da tale deroga i manufatti edilizi di qualsiasi natura inseriti in tali aree, salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati.