



Comune di Saint-Christophe Commune de Saint-Christophe

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

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N.194 DEL 18/12/2012

OGGETTO:

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

L'anno duemiladodici addì diciotto del mese di dicembre alle ore 09.00 nella solita sala si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti i Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Paolo CHENEY - Sindaco	Sì
2. Chantal CERTAN - Vice Sindaco	Sì
3. Corrado Domenico GIACHINO - Assessore	Sì
4. Dino BARMASSE - Assessore	Sì
5. Luca ZUCCOLOTTO - Assessore	Sì
6. Luciano Leo NEX - Assessore	Sì
7. Patrick TIBONE - Assessore	Sì
Totale Presenti:	7
Totale Assenti:	0

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signora Nelly FAVRE.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor Paolo CHENEY nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

PARERE DI LEGITTIMITA' ai sensi dell'art. 49 bis della L.R. 07.12.1998 n. 54:

PARERE FAVOREVOLE IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to:Nelly FAVRE

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

LA GIUNTA COMUNALE

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

RICHIAMATO l'art. 10 dello statuto comunale;

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. *Salva Italia*), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione *«restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.»*;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che *«la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504»*;

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

CONSIDERATO che il richiamo contenuto nel D.L. 201/2011 al criterio di determinazione della base imponibile dettato dall'art. 5, commi 5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 costituisce un evidente problema per i Comuni, a fronte di un'imposta caratterizzata dalla presenza di una pesante quota di compartecipazione da parte dello Stato, che – se negli immobili accatastati è stata compensata con un generalizzato aumento sia dei moltiplicatori che delle aliquote di base, il cui effetto è stato sostanzialmente quello di determinare un maggior gettito pressoché equivalente alla quota di imposta di competenza statale – in relazione alle aree edificabili (la cui base imponibile è individuata dal valore venale in comune commercio, del tutto indifferente ai moltiplicatori catastali) determinerà, a parità di aliquote rispetto all'I.C.I., una riduzione del gettito a favore dei Comuni equivalente all'intera quota di competenza dello Stato;

CONSIDERATO quindi che, per compensare il possibile minor gettito relativo alle aree edificabili a fronte della quota di compartecipazione statale al gettito, si rende necessario intervenire non soltanto sul fronte delle aliquote, ma anche sotto il profilo della valorizzazione delle aree edificabili, cercando di avvicinarsi all'effettivo valore di mercato dei terreni;

VISTO, sotto questo profilo, 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»;*

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria – a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012 – e che, in ogni caso, la sua applicazione rischierebbero di creare dei problemi nei confronti della quota di imposta dovuta allo Stato, ove i valori determinati dal Comune non fossero effettivamente assimilabili a quelli di mercato;

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»;*

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo*

di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;

- *dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che «il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto"): quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».*

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato «le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso», specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi «poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)».

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che «la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore», perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, sicuramente in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

CONSIDERATO che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

CONSIDERATO che tale valutazione deve necessariamente vedere compartecipi – in particolare a fronte dell'introduzione di un'imposta che non ha più quale unico soggetto attivo il Comune, ma anche lo Stato – gli organi istituzionali (in primo luogo il Comune, ma anche l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio del Registro, così come l'Agenzia del Territorio), al fine di individuare dei criteri estimativi delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione;

VISTA la comunicazione inviata dal Comune in data 29 ottobre 2012, prot. n. 15078, all'Agenzia delle Entrate, al fine di avere conferma dei valori dalla stessa utilizzati in merito agli accertamenti dell'Imposta di Registro in relazione alle aree edificabili situate sul territorio comunale, che a tutt'oggi risulta senza nessun riscontro;

RITENUTO opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della 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, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune del P.R.G. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

CONSIDERATO che, a decorrere da tale data, il Comune dovrà intendersi tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 31 ottobre 2012;

VISTE le precedenti deliberazioni adottate dal Comune per la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.C.I.;

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 dell'art. 23 L.R. 54/1998;

RITENUTO in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2012, 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, sulla base di quanto espressamente stabilito dall'art. 6, num. 3) del vigente Regolamento in materia di Imposta Municipale Propria, che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree edificabili pertinenziali a fabbricati già esistenti, con riferimento ai seguenti parametri:

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore può essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto ove sia stata dichiarata come tale ai fini dell' Imposta Municipale Propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale e soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso.

L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

Non può riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita, ovvero nel caso in cui il terreno qualificabile come pertinenziale abbia una superficie superiore a 100 mq.

Tale percentuale o superficie massima non costituisce una franchigia, per cui, in caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa;

DATO ATTO che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, si è quindi provveduto ad affidare specifico incarico all'Arch. Edi Vuillermoz dello studio Gierrevu srl di Aosta a fronte del quale sono stati individuati i 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, come risulta dalla relazione allegata al presente atto sub. A) per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria/I.C.I. delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale definitivamente adottato 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 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;
- analisi dei dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che dei dati messi a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate in relazione agli accertamenti effettuati nell'ambito dell'Imposta di registro;
- 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;

-

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell' Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2012;

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.M.P. 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;

VISTO il parere favorevole sotto il profilo della legittimità, espresso dal Segretario Comunale, ai sensi di legge.

CON VOTI unanimi favorevoli espressi in forma palese,

DELIBERA

DI DARE ATTO che le premesse si intendono tutte richiamate e costituenti parte integrante del presente deliberato;

DI INDIVIDUARE i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2012 sulla base della tabella riepilogativa che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

DI DARE ATTO che la tabella individua le aree edificabili individuate dal P.R.G.C. vigente, sulla base di un elenco cui non può tuttavia attribuirsi valore esaustivo, per cui i proprietari di aree edificabili eventualmente non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'Imposta Municipale Propria, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione per analogia rispetto a quelli di aree similari individuate nella tabella allegata;

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, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto;

Clausola di salvaguardia

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento vengono applicati a cascata e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al **75%** del valore base.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una dichiarazione ministeriale approvata ai fini I.M.P.;

DI DARE AMPIA diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune;

DI TRASMETTERE copia della presente al Responsabile dell'Ufficio Tributi per quanto di competenza;

DI INDIVIDUARE il segretario comunale, quale responsabile del procedimento connesso alla presente deliberazione;

DI DISPORRE la trasmissione della presente deliberazione ai capigruppo consiliari.

Letto, confermato e sottoscritto

IL VICESINDACO
F.to: Chantal CERTAN

IL SINDACO
F.to : Paolo CHENEY

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to : Nelly FAVRE

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Su conforme attestazione del messo comunale, si certifica che copia della presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 08-gen-2013 e che da tale data essa è esecutiva ai sensi dell'art. 52 ter della L.R. 07.12.1998 n. 54.

Saint-Christophe , 08-gen-2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to : Nelly FAVRE

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Saint-Christophe,

IL SEGRETARIO COMUNALE

Trasmessa ai Capigruppo in data 08-gen-2013

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

COMUNE DI



COMMUNE DE

SAINT CHRISTOPHE

I.M.P.

INDIVIDUAZIONE VALORE MEDIO DEI TERRENI EDIFICABILI
AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'I.M.P.

Sindaco

Sig. Paolo CHENEY

Tecnico incaricato

Arch. Edi VUILLERMOZ

17 dicembre 2012

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Riferimenti Legislativi.....	3
3. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili.....	11
3.1 Descrizione sommaria del territorio	11
3.2 Piano regolatore generale comunale e Norme tecniche di attuazione.....	11
3.3 Individuazione delle zone edificabili dal PRG.....	12
3.4 Inquadramento geografico e fisico, geomorfologico, geologico ed idrogeologico del territorio.....	13
3.5 Inquadramento urbanistico e territoriale (PTP)	14
4. Analisi del valore medio dei terreni: stima comparativa.....	15
4.1 Valori rilevati da atti di compravendita o da precedenti dichiarazioni ICI	15
4.2 Valori individuati da altri Comuni della Valle d’Aosta.	15
4.3 Valori indicati dall’osservatorio del mercato immobiliare	16
5. Determinazione del valore base dei terreni: valore di trasformazione.....	18
5.1 Metodo.....	18
5.2 Determinazione del valore base del terreno nelle località residenziali a monte della ferrovia.	19
5.3 - Determinazione del valore base del terreno nelle località a valle della ferrovia con destinazione commerciale e produttiva.	20
5.4 - Determinazione del valore base del terreno nelle sottozone di tipo A.....	21
5.5 - Determinazione del valore base del terreno nella sottozona Fa7.....	22
6. Determinazione dei valori unitari medi	23
7. Conclusioni	24

1. Premessa

Su incarico dell'Amministrazione comunale di Saint Christophe formalizzata con la determinazione del Responsabile del settore tecnico il sottoscritto arch. Edi Vuillermoz di GIERREVU srl con sede in Aosta, Passage du Verger, 5 , P.I. 01158000073, ha redatto il presente documento con la finalità di determinare i valori venali medi delle aree edificabili, ai fine dell'applicazione dell'IMP, localizzate nel territorio comunale di Saint Christophe.

Il documento contiene, in coerenza con quanto richiesto dal responsabile dell'ufficio tecnico:

- Riferimenti legislativi
- Analisi della situazione urbanistica
- Analisi del valore medio dei terreni
- Determinazione del valore dei terreni, comprensiva dei correttivi di abbattimento per situazioni specifiche.

2. Riferimenti Legislativi

I principali riferimenti legislativi presi fanno riferimento alla normativa ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) dalla quale deriva la nuova I.M.P. a seguito del D.L n. 201/2011, **convertito nella legge 203/2011, art. 13 che attualmente è da considerarsi il testo base in materia:**

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 12 MAGGIO 2009 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2008, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 23 MARZO 2009 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2009. (G.U. 31 marzo 2009, n.75)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 23 APRILE 2008 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2007, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 10 MARZO 2008 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2008. (G.U. 17 marzo 2008, n.65)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 26 APRILE 2007 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2006, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 9 MARZO 2007 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2007. (G.U. 16 marzo 2007, n.63)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 30 MARZO 2006 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2005, e delle relative istruzioni. (G.U. 4 aprile 2006, n.79)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 FEBBRAIO 2006 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2006. (G.U. 28 febbraio 2006, n.49)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2005 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2004, e delle relative istruzioni. (G.U. 3 maggio 2005, n.101)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 FEBBRAIO 2005 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2005. (G.U. 9 marzo 2005, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 APRILE 2004 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2003, e delle relative istruzioni. (G.U. 30 aprile 2004, n.101)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 MARZO 2004 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2004. (G.U. 24 marzo 2004, n.70)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2003 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2002, e delle relative istruzioni. (G.U. 22 aprile 2003, n.93)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 3 MARZO 2003 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2003. (G.U. 8 marzo 2003, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 3 GIUGNO 2002 – Modifica dell'art.5 del decreto 10 dicembre 2001, concernente l'approvazione del nuovo modello di bollettino per il versamento in euro dell'imposta comunale sugli immobili (G.U. 8 giugno 2002, n.133)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 18 APRILE 2002 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2001, e delle relative istruzioni. (G.U. 26 aprile 2002, n.97)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 27 FEBBRAIO 2002 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2002. (G.U. 7 marzo 2002, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 11 APRILE 2001 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2000, e delle relative istruzioni. (G.U. 7 maggio 2001, n.104)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 MARZO 2001 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2001. (G.U. 28 marzo 2001, n.73)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 29 MARZO 2000 – Approvazione dei modelli per la dichiarazione ICI

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 21 MARZO 2000 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2000. (G.U. 21 aprile 2000, n.94)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 24 SETTEMBRE 1999, N.367 – Regolamento recante norme in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa all'anno 1993, da adottare ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 8 maggio 1998, n.146 (G.U. 22 ottobre 1999, n.249)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 11 FEBBRAIO 1997, N.37 – Regolamento recante norme relative all'esercizio del potere di autotutela da parte degli organi dell'Amministrazione finanziaria

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 4 MARZO 2009, N.1/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, del D.L. 27 maggio 2008, n.93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n.126. Chiarimenti in merito alle abitazioni assimilate all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 5 GIUGNO 2008, N.12/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, del D.L. 27 maggio 2008, n.93. Esenzione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2008, N.154/E – Istituzione del codice tributo per l'utilizzo in compensazione, mediante modello F24, dell'ulteriore detrazione ICI per abitazione principale a carico del bilancio dello Stato, prevista dall'articolo 1, commi 5 e 7, della legge 24 dicembre 2007, n.244.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 10 APRILE 2008, N.11 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Artt.6, comma 3-bis e 8, comma 2-bis, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504. Detrazioni per abitazione principale. Quesiti.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 15 FEBBRAIO 2008, N.5 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Applicazione dell'art.8, commi 2-bis e 2-ter del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, alle unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato. Quesito.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 31 GENNAIO 2008, N.1 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, commi 5 e 7 della legge 24 dicembre 2007, n.244. Ulteriore detrazione per abitazione principale. Quesiti.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 19 FEBBRAIO 2001, N.1 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Determinazione delle aliquote – Ammissibilità del potere di deliberare aliquote inferiori al 4 per mille. Quesito.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 30 LUGLIO 1998, N.95 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Pagamenti eseguiti da un contitolare anche per conto degli altri - Trattamento.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 17 OTTOBRE 1997, N.209 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Aree fabbricabili. Strumenti urbanistici generali o attuativi.

LEGGE 28 GENNAIO 2009, N.2 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 novembre 2008, n.185, recante misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare un funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale (G.U. del 28 gennaio 2009, n.22).

LEGGE 24 LUGLIO 2008, N.126 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 maggio 2008, n.93, recante disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie (G.U. del 26 luglio 2008, n.174).

LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N.296 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007) (G.U. del 27 dicembre 2006, n.299).

LEGGE 28 DICEMBRE 2001, N.448 – (art.27, comma 9, relativo all'ICI) - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002) (S.O. n.285 alla G.U. 29 dicembre 2001, n.301).

LEGGE 28 DICEMBRE 2001, N.448 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002) (S.O. n.285 alla G.U. 29 dicembre 2001, n.301).

LEGGE 23 DICEMBRE 2000, N.388 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001) - (G.U. del 29 dicembre 2000, n.302) – solo artt.18, 19, 64, 158.

LEGGE 21 NOVEMBRE 2000, N.342 – Misure in materia fiscale (G.U. del 25 novembre 2000, n.276) – solo art.74.

LEGGE 27 LUGLIO 2000, N.212 – Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente (G.U.del 31 luglio 2000, n.177).

LEGGE 23 DICEMBRE 1999, N.488 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000) (G.U. n.23 del 29-1-2000 – Suppl. Ordinario n.23).

LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N.448 – Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo (S.O. n.210 alla G.U. 29 dicembre 1998, n.302).

LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N.662 – Misure di razionalizzazione della finanza pubblica (G.U. 28 dicembre 1996, n.303).

DECRETO LEGISLATIVO 26 GENNAIO 2001, N.32 – Disposizioni correttive di leggi tributarie vigenti, a norma dell'articolo 16 della legge 27 luglio 2000, n.212, concernente lo statuto dei diritti del contribuente (G.U. 5 marzo 2001, n.53).

DECRETO LEGISLATIVO 30 MARZO 2000, N.99 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 18 dicembre 1997, numeri 471, 472, 473, in materia di sanzioni amministrative tributarie (G.U. 26 aprile 2000, n.96).

DECRETO 12 MARZO 1999 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti della imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'anno 1998 e delle relative istruzioni.

DECRETO LEGISLATIVO 19 NOVEMBRE 1998, N.422 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 9 luglio 1997, n.237 e n.241, 4 dicembre 1997, n.460, 15 dicembre 1997, n.446, e 18 dicembre 1997, n.472 (G.U. 9 dicembre 1998, n.287).

DECRETO LEGISLATIVO 5 GIUGNO 1998, N.203 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 18 dicembre 1997, numeri 471, 472, 473, in materia di sanzioni amministrative tributarie (G.U. 1° luglio 1998, n.151).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.473 – Revisione delle sanzioni amministrative in materia di tributi sugli affari, sulla produzione e sui consumi, nonché di altri tributi indiretti, a norma dell'articolo 3, comma 133, lettera q), della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.472 – Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.471 – Riforma delle sanzioni tributarie non penali in materia di imposte dirette, di imposta sul valore aggiunto e di riscossione dei tributi, a norma dell'articolo 3, comma 133, lettera q), della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 15 DICEMBRE 1997, N.446 – Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'IRPEF e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali.

DECRETO LEGISLATIVO 19 GIUGNO 1997, N.218 – Disposizioni in materia di accertamento con adesione e di conciliazione giudiziale (G.U. 17 luglio 1997, n.165).

DECRETO LEGISLATIVO 13 NOVEMBRE 1995 – Modalità aggiuntive per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) 1995 ed anni successivi da parte dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato (G.U. 20 dicembre 1995, n.296).

DECRETO LEGISLATIVO 31 DICEMBRE 1992, N.546 – Disposizioni sul processo tributario in attuazione della delega al Governo contenuta nell'articolo 30 della legge 30 dicembre 1991, n.413.

DECRETO LEGISLATIVO 30 DICEMBRE 1992, N.504 – (primi 18 articoli, relativi all'ICI) Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n.421 (S.O. n.137 alla G.U. 30 dicembre 1992, n.305).

DECRETO LEGISLATIVO 30 DICEMBRE 1992, N.504 – Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n.421 (S.O. n.137 alla G.U. 30 dicembre 1992, n.305).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 MARZO 1998, N.139 – Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n.662 (G.U. 12 maggio 1998, n.108).

DECRETO LEGGE 23 GENNAIO 1993, N.16 – Disposizione in materia di imposte sui redditi, sui trasferimenti di immobili di civile abitazione, di termini per la definizione agevolata delle situazioni e pendenze tributarie, per la soppressione della ritenuta sugli interessi, premi ed altri frutti derivanti da depositi e conti correnti interbancari, nonché altre disposizioni tributarie.

DECRETO LEGGE 1 FEBBRAIO 2006, N.23 – Misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni. (G.U. 2 febbraio 2006, n.27).

DECRETO LEGGE 30 DICEMBRE 2005, N.273 – Definizione e proroga dei termini, nonché conseguenti disposizioni urgenti (G.U. 30 dicembre 2005, n.273).

DECRETO LEGGE 29 NOVEMBRE 2008, N.185 (DECRETO ANTI-CRISI) – Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale.

DECRETO LEGGE 27 MAGGIO 2008, N.93 – Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 26 GENNAIO 2009, N.2/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504. Esenzioni. Quesiti.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 30 MAGGIO 2002, N.4/DPF – Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.10 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 13 MARZO 2001, N.4/FL – Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI) introdotte dalla legge 21 novembre 2000, n.342.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 7 MARZO 2001, N.3/FL – Legge 23 dicembre 2000, n.388 (Legge finanziaria per l'anno 2001). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 7 GIUGNO 2000, N.118 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 2000.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 11 FEBBRAIO 2000, N.23/E – Legge 23 dicembre 1999, n.488 (Legge finanziaria 2000). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 29 DICEMBRE 1999, N.247 – Materia fiscale: Successioni e donazioni. Oggetto: Registro Iva Irpef Legge finanziaria 2000 e altri recenti provvedimenti normativi di natura tributaria. Primi chiarimenti.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 SETTEMBRE 1999, N.185 – Imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa all'anno 1993 ed anni successivi. 1) Legittimità delle tariffe d'estimo; 2) Conformità alla Costituzione della disciplina sostanziale dell'imposta; 3) Conformità alla Costituzione della assenza di una esenzione soggettiva per gli IACP. Istanze di rimborso presentate dai contribuenti: Rigetto.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 27 MAGGIO 1999, N.120 – ICI – Istruzioni per il versamento dell'imposta.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 29 APRILE 1999, N.96/E – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifiche regolamentari che stabiliscono il versamento in autotassazione, in via esclusiva, direttamente al COMUNE. Adempimento e conseguenze.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 31 DICEMBRE 1998, N.296/E – Relativa all'imposta comunale sugli immobili (ICI) – Potere regolamentare del Comune – Decreto legislativo n.446 del 15 dicembre 1997.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 10 LUGLIO 1998, N.180 – Accertamento, riscossione, disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 25 MAGGIO 1996, N.138 – Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1996.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 GIUGNO 1993, N.9 – Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n.984.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 GIUGNO 1993, N.9 – Allegato A – Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n.984.

L'elenco completo dei 6.103 comuni che godono dell'esenzione

PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 26 APRILE 2007 – Termini e modalità di attuazione delle disposizioni contenute nell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n.248, in materia di liquidazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili in sede di dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi e al relativo versamento con le modalità del Capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n.241.

PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 14 GIUGNO 2004 – Approvazione del modello "F24 predeterminato" per l'esecuzione dei versamenti dell'Imposta Comunale sugli Immobili. (G.U. 18 giugno 2004, n.141).

RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 20 APRILE 2007, N.76 – Soppressione del codice tributo 3905 Credito imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE NOVEMBRE 2000, N.207/E – Collegato fiscale alla legge finanziaria 2000. Primi chiarimenti.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 20 MARZO 2000, N.50 – Imposte di registro, sulle successioni e donazioni ed Imposta Comunale sugli Immobili – Criteri di valutazione dei fabbricati rurali.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 25 MAGGIO 1999, N.144 – Attribuzione ai comuni del potere di deliberare, agli effetti dell'ICI, una aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria, per l'abitazione principale.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 18 MAGGIO 1999, N.109 – Soggettività passiva ICI per gli immobili concessi in locazione finanziaria.

IFEL: NOTA ICI DI CUI AL DECRETO N.93 DEL 27/05/2008 – Chiarimenti dell'Istituto per la Finanza e l'Economia Locale (IFEL) su decreto "Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie" del 27 maggio 2008.

AGGIORNAMENTI NORMATIVI DOPO L'ADOZIONE DELL'EURO – Gli importi in euro dell'Imposta comunale sugli immobili – Aggiornamento normativo a cura del Ministero delle Finanze.

3. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili.

3.1 Descrizione sommaria del territorio

Il comune di Saint Christophe è localizzato nel fondovalle della conca di Aosta, sulla sinistra orografica della Dora Baltea ed in prossimità del capoluogo regionale. Il suo territorio si estende tra i comuni di Quart ad est, Aosta a Ovest, Pollein a sud e Roisan a Nord su una superficie di 201,4 km². Saint Christophe fa parte, con i Comuni di, Brissogne, Charvensod, Fénis, Gressan, Jovençon, Nus, Pollein, Quart e Saint-Marcel della Comunità Montana Mont-Emilius.

3.2 Piano regolatore generale comunale e Norme tecniche di attuazione

Il Comune di Saint Christophe è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 3151 del 13/11/2009 quindi già adeguato al Piano Territoriale Paesistico (Legge Regionale 10 aprile 1998, n. 13 – Approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Valle d'Aosta) e alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.

Sono state successivamente approvate 13 modifiche al PRG ai sensi della l.r. 11/98.

Nell'ambito del PRGC sono comprese le Norme tecniche di attuazione che definiscono modalità e specificità degli interventi nelle varie sottozone.

Il comune di Saint Christophe è dotato di cartografie degli ambiti inedificabili ai sensi degli articoli 34, 35, 36, 37 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11:

terreni sedi di frane (art. 35 LR 11/98), terreni a rischio inondazioni (art. 36 LR 11/98) e terreni a rischio di valanga (art. 37 LR 11/98) – Adozione DCC n. 85 del 10/12/02 Approvazione DGR n. 1716 del 5/5/03

aree boscate (art. 33 LR 11/98) – Adozione DCR n. 48 del 29/5/02 Approvazione DGR n. 768 del 3/3/03 .

aree umide (art. 34 LR 11/98) – Adozione DCR n. 48 del 29/5/02 Approvazione DGR n. 768 del 3/3/03

3.3 Individuazione delle zone edificabili dal PRG

- **Sottozone di tipo A:**

Nelle Sottozone di tipo A è ammessa la sola nuova edificazione in interrato. Il valore dei terreni è generalmente dato non tanto da questa potenzialità edificatoria ma dal rapporto di stretta funzionalità che si ha tra gli edifici ed i loro spazi pertinenziali e dal loro utilizzo, che può comprendere usi come la coltivazione ad orto o il parcheggio, comunque di fabbricati esistenti già sottoposti a tassazione IMP.

- **Sottozone di tipo Ba:**

sono le sottozone a destinazione residenziale per cui si tratta delle zone edificabili a destinazione residenziale;

- **Sottozone di tipo Bc:** trattasi delle sottozone Bc01 – Croix Noire, Bc2 – Grande Charrière, e Bc3 - Gérardin - nella quali è ammessa la destinazione commerciale produttiva; tali sottozone costituiscono il settore commerciale-produttivo della piana di Saint Christophe, a valle della ferrovia sull'asse della SS26.

- **Sottozona di tipo C:** si tratta di due piccole sottone Cb1 – artigianale a Croix Noire e Cd1 – ricettiva, preso l'aeroporto, sottoposte a PUD.

- **Sottozone di tipo E:** per i dettami contenuti nell'articolo delle NTA specificatamente per la possibilità di edificare, in talune di queste, fabbricati rurali; con riferimento alle zone territoriali omogenee E, le stesse sembrano essere escluse ai sensi del comma 1 articolo n°9 del D.Lgs n°504/92, anche se per le zone di tipo E l'impianto normativo sembrerebbe permettere la realizzazione di costruzioni dirette alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli per l'esercizio delle attività collaterali. Non vengono pertanto fissati valori. Si rammenta infatti che ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera c, del DPR 633/1972 non costituisce utilizzazione edificatoria la costruzione delle opere indicate nell'art. 9, comma 1, lettera a, della legge 10/1977 (opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo...)

- **Sottozone di tipo F:**

Il PRG individua una serie di zone F comprendenti sostanzialmente l'area aeroportuale e la zona sportiva intorno al campo di calcio e, in località Senin per la pratica degli sports popolari. In tale sottozone è evidente l'attuazione esclusiva da parte dell'ente pubblico per destinazioni pubbliciste, quindi non ne sarà definito un valore commerciale come base imponibile ai fini IMP.

Il piano individua la sottozona Fa7, nell'ampia area compresa tra la SS26 e la località Gerandin, nella quale è ammessa la destinazione fieristica con attività connesse; tale destinazione era

funzionale ad un antico progetto di livello regionale per la localizzazione del polo fieristico. Tale idea è ora venuta meno (il polo fieristico è in fase di progettazione nel comune di Pollein) ma in tale zona sono comunque ammesse solo ed esclusivamente destinazioni pubbliche.

Non saranno pertanto definiti dei valori in questa sottozona.

3.4 Inquadramento geografico e fisico, geomorfologico, geologico ed idrogeologico del territorio.

La maggior parte del territorio del Comune è caratterizzato tra gli 800 e i 2000 metri da un suolo con forte pendenza e dominata da boschi e pascoli intercalati da roccioni e pietrame e, sopra i 2000 metri, dagli alti pascoli e dalle pietraie che raggiungono la becca di Viou; i centri abitati, tutti di piccole dimensioni, si trovano al di sotto dei 700 m, tranne Parleaz, nella zona pianeggiante compresa tra la Dora Baltea e il limite boscato occupando.

Il territorio comunale di Saint Christophe si colloca nel settore centrale della regione Valle d'Aosta, a Est del capoluogo regionale, dove risale, a partire grosso modo dall'argine sinistro del fiume Dora Baltea, in direzione Sud, il versante orografico destro della valle principale, fino ad arrestarsi sul crinale spartiacque che lo separa dal vallone di Valpelline.

La morfologia dell'area ha favorito lo sviluppo insediativo di tipo residenziale nella parte a monte della ferrovia, meno acclive, del territorio ed in particolare nei settori distribuiti sul fondovalle e lungo i conoidi dei torrenti. Associate a questi insediamenti ci sono attività di tipo agricolo e zootecnico, agevolate dagli ampi spazi presenti tra i piccoli nuclei abitativi. Nel settore medio basso dell'area sono presenti insediamenti al margine delle ampie radure prative ancora oggi collegati ad attività silvo-pastorali, attive soprattutto nel periodo estivo.

La parte lungo la strada statale (Grand Chemin) ha avuto uno sviluppo commerciale e produttivo. Con il declino dell'economia agricola a favore dell'economia industriale, nel dopoguerra sul territorio del Comune si insediarono numerose aziende di piccole e medie dimensioni. Il progressivo abbandono di grandi aree occupate dalle coltivazioni, lasciò spazio all'insediamento di attività del settore terziario, che iniziarono a svilupparsi a metà degli anni sessanta: a Saint Christophe venne situato l'aeroporto Valle d'Aosta, tuttora operativo ed in fase di ampliamento. In generale, nel secondo dopoguerra sono state migliorate tutte le infrastrutture comunali (la viabilità, l'acquedotto, l'illuminazione pubblica, ecc.) e sono state realizzate opere per la comunità (l'ampliamento del cimitero, l'apertura della Biblioteca comunale, ecc.).

3.5 Inquadramento urbanistico e territoriale (PTP)

Il PTP (Piano territoriale Paesistico):

L'area antropizzata del Comune interessa i seguenti sistemi (tavola M1 cartografia motivazionale PRGC):

- Sistema insediativo tradizionale – sottosistema a sviluppo integrato
- Sistema urbano
- Sistema fluviale

4. Analisi del valore medio dei terreni: stima comparativa

Al fine di addivenire ad una valutazione il più corretto possibile delle aree edificabili ai fini IMP, si è proceduto in maniera sistematica a rilevare i dati disponibili e derivanti dall'andamento del mercato immobiliare in atto sul territorio comunale.

Si tratta pertanto dell'individuazione del più probabile valore di mercato con metodo comparativo che si basa in pratica su un'indagine finalizzata alla ricerca di dati oggettivi relativi al prezzo realmente pagato o dichiarato per beni analoghi a quelli oggetto di stima.

Non avendo più a disposizione i dati che l'ufficio del registro forniva in passato circa il valore accertato in atti pubblici di compravendita si è ritenuto di esporre in prima istanza i valori dell'O.M.I. – banca dati delle quotazioni immobiliari – dell'Agenzia del territorio e poi di i valori derivanti da dichiarazioni ICI recenti che desumono i valori da atti di compravendita negli ultimi anni.

4.1 Valori rilevati da atti di compravendita o da precedenti dichiarazioni ICI

Per quanto riguarda le aree, si è proceduto a effettuare un'indagine riguardo le dichiarazioni ICI rese negli anni scorsi da parte soprattutto di imprese immobiliari; tale aspetto non è da sottovalutare ai fini della veridicità dei valori in quanto si tratta di valori che non possono discostarsi da atti, senz'altro recenti, di compravendita.

I dati reperiti però non sono significativi in quanto frutto di casi particolari, reliquati o pertinenze o piccoli espropri, e in numero non sufficiente a formare una banca dati attendibile. La profonda crisi che ha colpito il settore immobiliare inoltre rende non più affidabili dati di un paio di anni fa e nemmeno dello scorso anno.

4.2 Valori individuati da altri Comuni della Valle d'Aosta.

Sono stati rilevati altri valori fissati ai fini I.M.P: che riguardano comuni che possono essere paragonati a Saint Christophe; si tratta dei comuni di Pollein, Gignod e Gressan, che si trovano nella prima cintura di Aosta seppur con caratteristiche diverse rispetto e Saiunt Christophe, che rimane un dei comuni più appetibili per la ottima esposizione e la immediata vicinanza con la città. In tali comuni i valori unitari per i terreni edificabili, si aggirano sui 120 €/mq per Charvensod e Gignod e circa 125 € per Gressan e 130 per Pollein.

Considerando un maggior appetibilità per il Comune di Saint Christophe derivante dalla maggior presenza di servizi, anche di interesse regionale, dalla morfologia più “comoda” ai fini edificatori, dalla vicinanza con l’autostrada, si può ritenere che il valore di circa €/mq 140 per le zone edificabili sia congruo, considerata anche, e soprattutto, la crisi del settore immobiliare che colpito la Valle d’Aosta negli ultimi due anni (si conta un numero spropositato di alloggi invenduti nella zona della Plaine...)

4.3 Valori indicati dall’osservatorio del mercato immobiliare

Si procederà pertanto con una stima analitica determinando il valore del fondo come valore di trasformazione, cioè ricavandolo per differenza tra il valore del fabbricato realizzato e venduto e il costo di investimento per la sua realizzazione. A tal fine di espongono i dati dell’osservatorio immobiliare relativi al valore commerciale dei fabbricati di varia natura.

Si è proceduto a verificare presso l’Agenzia del Territorio la banca dati delle quotazioni immobiliari relative all’anno 2012, 1° semestre.

Da tale verifica si ha:

01

Anno 2012 Semestre 1°

Comune: SAINT CHRISTOPHE

Zona: CENTRALE/residenziale (capoluogo, Nicolin, Angelin, Clapey, Sorreley...Cretaz)

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenza

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: €/mq 1800 sup. lorda

Valore di mercato massimo: €/mq 2500 sup. lorda

02

Anno 2012 Semestre 1°

Comune: SAINT CHRISTOPHE

Zona: CENTRALE/residenziale (capoluogo, Nicolin, Angelin, Clapey, Sorreley...Cretaz)

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenza

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: €/mq 1450 sup. lorda

Valore di mercato massimo: €/mq 2150 sup. lorda

Evidentemente i valori riportati, risultano comunque difficilmente comparabili in rapporto ad compravendite di abitazioni civili di nuova edificazione e/o derivanti da recupero e restauro.

In particolare appare evidente che in relazione al livello delle finiture e dei valori aggiunti, derivanti da involucri altamente performanti (isolamento), impianti tecnologici a grande rendimento, nel caso di acquisto di nuovi manufatti i valori di mercato risultano essere certamente più elevati.

Dall'osservatorio del mercato immobiliare ufficiale, non risultano essere disponibili valori puntuali sui **terreni edificabili** per l'ambito comunale di riferimento. Tali valori verranno desunti con stima analitica, come sopradescritto, applicando ai valori riportati di cui sopra, una procedura di stima generalmente applicata per addivenire al valore di mercato dell'area edificabile, partendo dall'ipotetico valore di mercato dei manufatti edilizi, scindendo in maniera puntuale i costi di costruzione e le spese e oneri accessori incidenti generalmente sull'operazione immobiliare (valore di trasformazione).

5. Determinazione del valore base dei terreni: valore di trasformazione

5.1 Metodo

Al fine di addivenire ad una corretta valutazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.P, si è proceduto ad applicare un **metodo di stima analitica**, ovvero stima per *valore di trasformazione*, che, partendo dal valore unitario commerciale di un immobile di civile abitazione, desunto dall'analisi delle tabelle di cui all'Osservatorio Immobiliare e integrato con esperienze dirette, permetta di valutare l'incidenza del terreno all'interno dell'operazione immobiliare, per differenza tra il prezzo commerciale del "costruito" ed il costo di costruzione e di investimento determinando di conseguenza il valore commerciale "reale" del lotto su cui insiste l'immobile.

Tale valutazione si è resa necessaria, al fine di poter integrare e comparare tutti i dati disponibili, compresi quelli derivanti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio opportunamente rivisti e rivalutati.

Partendo pertanto dai dati di PRG si ha nell'ipotesi di un terreno edificabile di 1000 mq con indice 0.20 mq/mq, all'interno di una generica zona residenziale nel nuovo Piano regolatore, si ha una superficie commerciale lorda di circa **260 mq** fuori terra da svilupparsi, ipoteticamente, su due livelli; si ipotizza inoltre l'esistenza, come generalmente succede, di un piano interrato, di superficie pari a un livello superiore – quindi al 50% della superficie lorda fuori terra – con destinazione a locali accessori.

Al fine di tenere in debita considerazione la posizione dei lotti rispetto al centro in quanto si ritiene opportuno individuare due fasce distinte di frazioni (a monte ferrovia e a valle) all'interno delle quali i valori di base possono essere considerati uniformi.

Si fa riferimento alle frazioni – o zone comunali delimitate da precisi elementi fisici - e non alle zone territoriali omogenee (ZTO) per rendere la presente stima efficace nel tempo. Infatti l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici potrebbe generare modifiche ai confini delle ZTO, mentre le frazioni sono state individuate su base catastale con confini condivisi, fissi ed immutabili.

5.2 Determinazione del valore base del terreno nelle località residenziali a monte della ferrovia.

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili, quindi ubicati nelle zone Ba dell'attuale PRG situate a monte della ferrovia. Sono pertanto comprese tutte le zone residenziali localizzate a monte della ferrovia oltre la sottozona Ba22 –già edificata – localizzata a valle di Condemines.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato civile; il valore è pertanto determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI (SOTTOZONE Ba)			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mq/mq	0,20
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	200,00
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+25%)	mq	250,00
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	125,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1.350
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	810
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	438.750
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	12,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	535.275
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	2.250
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	900
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	675.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	140

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 2250 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le frazioni residenziali pari a **140 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. .

5.3 - Determinazione del valore base del terreno nelle località a valle della ferrovia con destinazione commerciale e produttiva.

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili destinati a attività commerciali o produttive, in sottozone Bc, tutti localizzati a valle della ferrovia.

Sono da considerarsi pertanto qui compresi tutti fondi edificabili con destinazione commerciale e produttiva (sottozone Bc) localizzati a valle della ferrovia.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato produttivo; il valore è pertanto determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI NEGLI AMBITI COMMERCIALI E PRODUTTIVI (SOTTOZONE Bc)			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	2.500
RC	Rapporto di copertura	mq/mq	1/3
P	Numero di piani	n	2
SNA	Superficie netta (Sur) agibile (SL*RC*P)	mq	1.666,67
SLA	Superficie lorda agibile (SNA+20%)	mq	2.000,00
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	1.000,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici agibili	€/mq	1.250
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	625
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	3.125.000
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	12,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	3.812.500
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	1.725
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	690
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	4.140.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	131

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 1725 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) pari a **131 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

Le zone **Cb1** e **Cd1** possono considerarsi di destinazione analoga e quindi il valore base non è molto differente; l'attuazione mediante PUD è però penalizzante e implica un maggior costo di investimento. Vista la superficie ridotta di tali sottozone e la destinazione specifica, si ritiene di

poter omettere la stima analitica, e si definisce un valore ridotto del 20% rispetto al valore sopra definito; **pertanto il valore base per le sottozone Cb1 (Croix Noire) e Cd1 (aeroporto) viene fissato in € = 131*0.80 = €/mq 104.80.**

5.4 - Determinazione del valore base del terreno nelle sottozone di tipo A.

Nei centri storici è ammessa l'edificazione in interrato.

Il valore di tali terreni è generalmente dato non tanto dalla potenzialità edificatori ma dall'essere pertinenza dei fabbricati nel centro storico e dall'utilizzo o meno come orto o come spazio accessorio di fabbricati esistenti già sottoposti a tassazione ICI. Si fissa comunque un valore medio di **80 €/mq** che corrisponde al valore che è stato applicato di recente in occasione di espropri per pubblica utilità nel territorio comunale e che è stato accettato dall'ufficio del Registro. Rimane a discrezione del comune verificare quali siano i terreni potenzialmente ed effettivamente edificabili, ancorché in interrato. Si consiglia l'utilizzo dei correttivi che permetterà di abbattere il valore di quegli appezzamenti di fatto pertinenti ai fabbricati e all'interno dei quali risulta oggettivamente impossibile l'edificazione in interrato.

A riscontro di tale esposizione si può definire il valore, in analogia per quanto determinato con le altre zone, per valore di costruzione di autorimesse interrate, come esposto dalla tabella seguente:

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI IN ZONA A			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	500
i	Densità fondiaria (occupazione prevedibile per autorimesse int.)	mq/mq	0,70
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	
SLA	Superficie lorda AGIBILE (SNA+30%)	mq	
Sa	Superficie accessoria (SA *i)	mq	350,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici AGIBILI	€/mq	-
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	400
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	140.000
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	12,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	170.800
V1	Valore unitario fabbricato art.	€/mq	
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	600
VT	Valore totale fabbricato realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	210.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	78

Si ritiene equo pertanto il valore medio di €/mq **80.00**.

5.5 - Determinazione del valore base del terreno nelle sottozone F.

Il piano individua una ampia zona Fa7 nella piana compresa tra la località Gerandin e il Grand Chemin, nella zona Ovest al confine con Aosta. In tale zona è ammessa esclusivamente la destinazione ad attività fieristica con attività annesse; è stato comunque precisato che sono ammesse solo attività pubbliche per cui, alla luce del parere legale richiesto dal Comune (avv. Parini) non saranno definiti valori commerciali per tali sottozone.

6. Determinazione dei valori unitari medi

Sulla base pertanto delle valutazioni precedentemente illustrate, vengono di seguito proposti valori unitari dei terreni edificabili in funzione delle frazioni che sono state suddivise in 2 gruppi.

I valori riportati dovranno essere oggetto di opportune considerazioni da parte del Comune e potranno subire aggiustamenti puntuali.

Tabella valore unitari dei terreni edificabili

ZONE DI SAINT CHRISTOPHE	VALORI DEI TERRENI €/MQ				
	SOTTOZONE DI TIPO A	SOTTOZONE DI TIPO Ba (residenziali)	SOTTOZONE DI TIPO Bc (commerciali)	SOTTOZONE DI TIPO C (sottoposte a PUD)	SOTTOZONE DI TIPO F (zona fieristica e zone F per destinazioni non pubblicitiche)
<i>Zone residenziali (a monte ferrovia)</i>	80,00	140,00			sono ammesse solo att. pubblicitiche
<i>Zone commerciali produttive (a valle ferrovia)</i>	80,00		131,00	104,80	sono ammesse solo att. pubblicitiche

Resta evidente che il valore venale di un terreno è qualcosa che muta nel tempo in relazione :

- all'andamento del mercato immobiliare;
- alle modifiche urbanistiche di tipo quantitativo e qualitativo applicabili nell'arco temporale di validità del P.R.G. e/o dello strumento attuativo esecutivo;
- all'aumento delle materie prime necessarie alla costruzione;
- all'aumento della dotazione infrastrutturale e dei servizi a livello locale;
- alla dinamicità dell'attività istituzionale del Comune.

Si è quindi arrivati a definire dei valori di mercato medi, basandoci su considerazioni puntuali, conoscenza diretta dell'ambito territoriale e analisi comparativa dei valori definiti attraverso l'indagine effettuata. La tabella espone i valori unitari dei terreni edificabili suddivisi per frazione in quanto la suddivisione per sottozone omogenee del PRG potrebbe essere vanificata dalle modifiche dei piani regolatori.

Tali valori saranno suscettibili di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

7. Conclusioni

Al fine di fornire all'Amministrazione Comunale utili elementi per la condivisione del documento si ritiene di specificare quanto segue:

- a. E' necessario verificare puntualmente il concetto di edificabilità di un'area, concetto questo sino ad oggi disatteso perché sempre considerato quasi esclusivamente legato al concetto di zonizzazione urbanistica facente capo alle zone di tipo B o C;
- b. E' necessario svincolare l'attribuzione dei valori medi delle aree dalla zonizzazione vigente, e di configurarlo per località o frazioni al fine di rendere il documento finale di riferimento flessibile e congruo anche alle impostazioni future dei nuovi piani regolatori;
- c. Si ritiene opportuno allegare una tabella contenente dei coefficienti di abbattimento dei valori medi fissati in questa perizia. L'applicazione dei coefficienti, da esporre in sede di autodichiarazione da parte dei cittadini, è utile per determinare il valore più congruo che considera le specificità del singolo lotto oggetto di dichiarazione ai fini IMP.
- d. Sembra fondamentale inserire all'interno dei correttivi, alcuni elementi tecnici che tengano conto dell'impossibilità di utilizzare e/o effettuare impianti e infrastrutture per l'utilizzo delle energie alternative, ad esempio a causa della conformazione del lotto, dell'esposizione, dell'impossibilità di installare specifiche apparecchiature a causa di vincoli paesaggistici-ambientali, ecc.
- e. E' opportuno verificare adeguatamente il fatto di non avere indicato un valore per le zone generiche di tipo E, per le motivazioni già esposte.

Novembre 2012

Arch. Edi VUILLERMOZ



allegato: tabella dei coefficienti di abbattimento (correttivi) dei valori medi sopra determinata in funzione della specificità del lotto oggetto di dichiarazione ai fini IMP.

COEFFICIENTI DI ABBATTIMENTO VALORI BASE INDICATI – CORRETTIVI -

Descrizione correttivo	% abbattimento
<p>a. Aspetti morfologici dell'area edificabile</p> <p>1. Configurazione geometrica con manica inadatta alla edificazione del lotto (inteso ad esempio come superficie edificabile contigua appartenente allo stesso proprietario) tale da impedirne o condizionarne fortemente l'edificazione, oppure superficie inferiore a mq. 500, oppure profondità manica di dimensione inferiore a 14 ml, oppure distanza dai confini e dai fabbricati, escluse sottozone di tipo A.</p> <p>2. Pendenza media del terreno superiore al 40% che comporta spese rilevanti di adattamento di un potenziale fabbricato nel lotto</p> <p>3. Presenza di acqua diffusa o di affioramenti rocciosi rilevanti che pregiudicano l'ottimale sfruttamento del terreno o che rendono necessari interventi di predisposizione onerosi</p> <p>4. Fattori di inquinamento del sottosuolo documentati per la profondità necessaria alla costruzione di un fabbricato</p>	<p><input type="checkbox"/> _____ (30%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (20%)</p>
<p>b. Stato di urbanizzazione dell'area</p> <p>1. Ambiti inedificabili: aree ad alto rischio inondazione (fascia A) e/o di frana (Fascia F1), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti</p> <p>2. Ambiti inedificabili: aree ad medio rischio inondazione (fascia B) e/o di frana (Fascia F2), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti.</p> <p>3. Mancanza di urbanizzazione (fognature e/o acquedotto a distanza superiore ai 50 m. di raggio dai confini del mappale)</p> <p>4. Aree intercluse con distanza fino a 50 m. da accessi stradali</p> <p>5. Aree intercluse con distanza oltre i 50 m. da accessi stradali</p>	<p><input type="checkbox"/> _____ (75%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (50%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (15%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (25%)</p>
<p>c. Presenza di servitù passive che impediscono la costruzione o la compromettono in modo significativo.</p> <p>1. Servitù di elettrodotto per linee di alta tensione</p> <p>2. Altre servitù (acquedotto, fognature, ...)</p> <p style="text-align: right;">TOTALE</p>	<p><input type="checkbox"/> _____ (70%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (20%)</p> <p>_____ ()</p>

Complessivamente la **riduzione massima**, derivante dalla somma di più fattori **non può superare il 75% sull'importo proposto**

Ogni correttivo potrà essere applicato solo a seguito di dichiarazione presentata dal proprietario.

CASI PARTICOLARI – aree non assoggettabili

A seguito di analisi normativa, si individuano come aree che, pur formalmente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, non sono comunque assoggettabili all'applicazione dell'imposta le seguenti casistiche:

1. le aree pertinenziali dei fabbricati destinate al servizio dell'immobile principale, indipendentemente dall'autonoma iscrizione in catasto o dall'edificabilità della stessa, ove costituite da lotti che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - lotto di cui si è utilizzato almeno il 70 % della volumetria, inoltre la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 50 metri quadri;
 - lotto di cui è stato ceduto almeno il 70 % della volumetria, inoltre la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 50 metri quadri.
2. le aree situate nelle zone A in quanto inedificabili, fatta salva l'esecuzione in sottosuolo o eventuali interventi nell'ambito di strumenti urbanistici di dettaglio: l'esclusione viene meno in seguito al rilascio di concessione edilizia con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno del rilascio della concessione stessa.
3. 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).