

COMUNE DI GRESSAN
Regione Autonoma Valle d'Aosta



COMMUNE DE GRESSAN
Région Autonome de la Vallée d'Aoste

Verbale di Deliberazione della Giunta comunale N. 172

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 dieci del mese di dicembre alle ore quattordici e minuti trenta nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati i componenti della Giunta comunale.

All'appello risultano :

Cognome e Nome	Presente
MARTINET Michel - Sindaco	Si
BIONAZ Renzo - Vice Sindaco	Si
CUNEAZ Eligio - Assessore	Si
PORLIOD STEFANO - Assessore	Si
JOUX Loris - Assessore	Si
GRECO Michelina - Assessore	Si
Totale Presenti:	6
Totale Assenti:	0

Assiste all'adunanza il Segretario comunale Signor **Gianluca GIOVANARDI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor **MARTINET Michel** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



- Ai sensi dell'art. 30 comma 2 dello Statuto comunale:
per regolarità tecnica:
FAVOREVOLE Il Responsabile del Procedimento: F.to GIOVANARDI G.

- Ai sensi dell'art. 3 comma 3, del regolamento comunale di contabilità
per regolarità contabile:
FAVOREVOLE Il Responsabile del Servizio Finanziario: /

- Ai sensi dell'art. 9 L.R. 19.08.1998 n. 46 sotto il profilo di legittimità:
FAVOREVOLE Il Segretario comunale: F.to GIOVANARDI G.

G.C. 172-10/12/2012

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

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 rischierebbe 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 29/10/2012, prot. 11773, 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, comunicazione rimasta a tutt'oggi senza risposta;

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. 43 del 23/10/2012;

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

RITENUTO peraltro di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997, in quanto, come si è visto sopra, non più applicabile nell'Imposta Municipale Propria ed, in ogni caso, perché l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in comune commercio delle aree edificabili;

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba invece 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 ad un professionista esterno con deliberazione della Giunta comunale n. 157 del 20/11/2012, 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 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, nonché per agevolare l'Ufficio tributi nello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.C.I. per gli anni pregressi;

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;

PRECISATO infine che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune;

VISTO l'art. 21 comma 2 dello Statuto comunale;

VISTO il parere tecnico favorevole, a rilevanza interna, espresso dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 30 comma 2 dello Statuto comunale;

VISTO il parere favorevole, espresso dal responsabile del Servizio in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 3, comma 3, del regolamento comunale di contabilità;

VISTO il parere di legittimità favorevole espresso dal Segretario comunale ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera d) della L.R. 19 agosto 1998 n. 46;

CON VOTI favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

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 **relazione allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale**, nonché riassunta nel prospetto seguente;

ZONE DI GRESSAN	VALORI DEI TERRENI €/MQ				
	ZONE DI TIPO A	ZONE DI TIPO C (residenziali)	ZONE DI TIPO Ce (miste parzialmente compromesse)	SOTTOZONE DI TIPO D artigianali	ZONE A PUD DI INIZIATIVA PUBBLICA
<i>Zone basse</i>	30,00	110,00	10,00	53,00	—
<i>Zone collinari</i>	30,00	52,00	10,00	—	—
<i>PILA</i>	—	—	—	—	8,00

DI VALORIZZARE le aree sulla base dei criteri di seguito indicati:

- a) **Aree libere soggette ad edificazione su iniziativa del singolo proprietario o non vincolate a strumenti urbanistici esecutivi, ovvero aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi approvati ed in corso di realizzazione** valore iniziale pieno in assenza di vincoli
- b) **Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi**
Per tali aree, sino alla data di approvazione del relativo strumento urbanistico particolareggiato o della relativa convenzione, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.
A seguito dell'approvazione del relativo strumento urbanistico particolareggiato o della relativa convenzione, verrà applicato il seguente indice di deprezzamento del valore base, da computarsi sempre sull'intera superficie territoriale dell'area, a prescindere dalle eventuali dismissioni:
area soggetta a P.U.D. o ad altro strumento urbanistico esecutivo: **20%**
- c) **Aree di nuovo impianto in pendenza di approvazione del P.R.G.**
Per tutte le aree che siano state inserite per la prima volta nel P.R.G. e nelle quali l'edificabilità sia consentita anche in pendenza della definitiva approvazione del Piano da parte della Regione, verrà applicato, sino alla data di definitiva approvazione del P.R.G. stesso, un indice di deprezzamento pari al **70%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.
- d) **Aree soggette a vincolo**
Per tutte le aree edificabili qualificate come tali dallo Strumento urbanistico ma che siano state vincolate dai piani di assetto ideologico e nelle quali l'edificabilità non sia consentita, ovvero sia limitata, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **90%** del valore base, computato sulla superficie dell'area interessata a vincolo.

DI INDIVIDUARE altresì, in relazione ai valori medi come sopra determinati, i seguenti indici di deprezzamento da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini dell'Imposta Municipale Propria

- a) **Servitù**
In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **5%** del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area;
- b) **Particolare configurazione dell'area**
Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.R.G.C., non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **15%** del valore base;
- c) **Fasce di rispetto**
Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **5%** del valore base per ogni fascia di rispetto presente, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori;
- d) **Aree inferiori ad una determinata superficie, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria**
Per le aree edificabili di superficie inferiore a 100 mq, per le sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.
Anche a tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi la unica proprietà.

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 **60%** del valore base.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di un'apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 D.P.R. 445/2000.

Tale documento autocertificativo 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.

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 (es. perizia di stima asseverata da un tecnico abilitato), 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 deliberazione, gli stessi valori dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.
- nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui, in analogia con quanto stabilito dalla versione iniziale dell'art. 5, comma 4 D.Lgs. 504/1992, i valori dichiarati dai contribuenti, ove non si discostino di oltre il **10%** rispetto a quelli individuati dal Comune per ogni singola zona omogenea, per cui, ai sensi dell'art. 10 L. 212/2000, non verranno applicate né sanzioni né interessi, ove l'imposta corrisposta dal contribuente abbia rispettato tale scarto massimo del 10%, che non costituisce peraltro una franchigia, per cui, in caso di omesso totale versamento, ovvero nel caso l'imposta corrisposta dal contribuente abbia superato lo scarto massimo del 20% rispetto ai valori individuati dal Comune, al contribuente saranno regolarmente applicati sanzioni ed interessi sull'intera maggiore imposta accertata, sulla base di quanto disposto dalla normativa vigente;

DI STABILIRE infine che obiettivo prioritario dell'attività di accertamento da svolgersi da parte da parte dell'Ufficio tributi ai fini I.C.I. e, dal 2013, dell'Imposta Municipale Propria, dovrà essere quello di definire le posizioni dei contribuenti che risultino evasori totali in relazione alle aree edificabili possedute, mediante accertamento di tutta l'imposta non versata per gli anni ancora suscettibili di accertamento e dei relativi accessori di legge;

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

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to MARTINET Michel

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gianluca GIOVANARDI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 52 BIS della Legge Regionale 07.12.1998, n. 54 e successive modifiche ed integrazioni, attesto che copia del presente verbale di deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio di questo Comune il 14/12/2012 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

GRESSAN 14/12/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gianluca GIOVANARDI

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 14/12/2012 ai sensi dell'art. 52 TER della Legge Regionale 07.12.1998, n. 54 e successive modifiche ed integrazioni.

GRESSAN 14/12/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gianluca GIOVANARDI

Copia rilasciata ai capigruppo consiliari per lo svolgimento dell'attività istituzionale.

IL SEGRETARIO COMUNALE
GIOVANARDI GIANLUCA