



COMUNE DI SAINT-MARCEL

Regione Autonoma Valle d'Aosta

COMMUNE DE SAINT-MARCEL

Région Autonome Vallée d'Aoste

## ORIGINALE

<b>G.C.</b> <b>Nr. 19</b> <b>21/03/2019</b>	Oggetto: <b>Imposta Municipale propria. Individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini del versamento ordinario dell'imposta da parte dei contribuenti e della successiva attività di accertamento dell'imposta.</b>
---	--

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **duemiladiciannove** addì **ventuno** del mese di **marzo** alle ore **17:30** nella Sede Comunale, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. ZUBLENA Enrica - Sindaco	Sì
2. HUGONIN Mauro Pacifico - Vice Sindaco	Sì
3. BLANC Laurent - Assessore	No
4. SOLERTE Jean Michel - Assessore	Sì
5. GRANGE Alessandro - Assessore	Sì
Totale Presenti:	4
Totale Assenti:	1

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Sig. Ubaldo Alessio CERISEY il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra ZUBLENA Enrica nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattativa dell'oggetto sopra indicato.

\*\*\*\*\*

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

PARERE FAVOREVOLE      IL SEGRETARIO COMUNALE  
Ubaldo Alessio CERISEY

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA DELLA SPESA** ai sensi del regolamento comunale di contabilità:

PARERE FAVOREVOLE      IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
Ubaldo Alessio CERISEY

OGGETTO:

Imposta Municipale propria. Individuazione dei valori medi 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

**Richiamata** la propria deliberazione n. 48 del 20 dicembre 2012 avente ad oggetto: Imposta Municipale propria. Individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini del versamento ordinario dell'imposta da parte dei contribuenti e della successiva attività di accertamento dell'imposta.”;

**Richiamata** la Legge regionale 5 agosto 2014, n. 6, “Nuova disciplina dell’esercizio associato di funzioni e servizi comunali e soppressione delle Comunità montane”;

**Richiamate** le seguenti deliberazioni:

- C.C. n. 2 del 27/01/ 2017 avente ad oggetto: “Convenzione per l'esercizio in forma associata delle funzioni e dei servizi da svolgere in ambito territoriale sovracomunale per il tramite delle Unités des Communes Valdôtaines”;
- G.C. n. 16 del 30/03/2017 avente ad oggetto: “Approvazione bozza subconvenzione per la gestione in forma associata del servizio di accertamento e riscossione volontaria delle entrate tributarie, del COSAP e del servizio idrico integrato tra l'Unité des Communes Mont-Émilieus ed i Comuni di Brissogne, Charvensod, Fénis, Gressan, Jovençon, Nus, Pollein, Quart, Saint-Christophe e Saint-Marcel”;

**Preso atto** della difficoltà nell’individuare il più probabile valore di mercato dei terreni posti nelle aree edificabili, sia rispetto alla mutevolezza del mercato immobiliare e nello specifico:

- la grave crisi economica che l’intero paese sta attraversando concretizzata nel settore in questione dall’evidente recessione negli investimenti edilizi e conseguente abbassamento dei prezzi dei beni immobiliari;
- il crescente aumento delle imposizioni fiscali, statali e comunali, che colpiscono la proprietà, disincentivano anche i piccoli investitori che in passato consideravano l’acquisto di un bene immobile un rifugio alla svalutazione monetaria;
- sotto l’aspetto della redditività l’investimento per l’acquisto di un bene immobile non garantisce attualmente un ritorno in tempi brevi del capitale iniziale utilizzato;
- il valore degli immobili non è, nella realtà, determinato da criteri fondamentali e parametri generali bensì il più delle volte il prezzo viene fissato arbitrariamente dal venditore generando dubbi e confusione anche verso gli operatori del settore;

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

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

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

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

**Ritenuto**, quindi, necessario adottare l'uso dei correttivi riportati nella tabella allegata, approvata dalla Giunta dei Sindaci dell'Unité des Communes Mont-Émilius il 28 gennaio 2019 con provvedimento n. 11, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento-dando atto che per le zone PUD permangono i deprezzamenti già previsti dal proprio provvedimento n. 48 del 20/12/2012 ;

**Precisato** infine che, il metodo di applicazione dei valori non incide sulle valorizzazioni medie stabilite con la precedente deliberazione n.48 del 20/12/2012 ma che le stesse restano in vigore;

**Visti:**

- *lo Statuto comunale;*
- *l'art. 46, della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta);*
- *il decreto legislativo 18.08.2000, n. 267 (testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);*

**Visto** il parere favorevole in merito alla presente deliberazione espresso dal Segretario Comunale, sotto il profilo della legittimità, ai sensi ai sensi del combinato disposto dell'art. 9, comma 1, lettera d) della legge regionale 19 agosto 1998, n. 46 e dell'art. 49 bis della l. r. 54/98;

Con votazione unanime favorevole palesemente espressa;

**DELIBERA**

1. **di confermare** i valori venali in comune commercio delle aree edificabili individuate dal P.R.G.C. vigente ai fini dell'IMU stabiliti con proprio provvedimento n. 48 del 20 dicembre 2012;
2. **di approvare**, per le motivazioni riportate nelle premesse, le modalità di applicazione dei correttivi sul valore medio delle aree edificabili approvate dalla Giunta dei Sindaci dell'Unité des Communes Mont-Émilius con provvedimento n. 11 del 28 gennaio 2019 riportate nell'allegata tabella che costituisce parte integrante del presente;
3. **di dare atto** che responsabile per l'esecuzione del presente provvedimento è il Responsabile del Servizio Finanziario.

Del che, si è redatto il presente verbale, che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
( ZUBLENA Enrica)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
( Ubaldo Alessio CERISEY)

CIG	Anno	Imp	Codice	Cap.	Art.	Piano Fin.	Importo €

**DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ**  
**Legge Regionale 21.01.2003 n. 3 che integra la Legge Regionale 07.12.1998 n. 54**

Il sottoscritto SEGRETARIO COMUNALE attesta che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 7 della L.r. 21.01.2003 n. 3 che inserisce gli articoli 52 bis e 52 ter alla L.R. 07.12.1998 n. 54, viene pubblicata all'albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi con decorrenza dalla data odierna.

La presente deliberazione diviene esecutiva il primo giorno di pubblicazione e precisamente in data odierna.

Saint-Marcel, 02/04/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
( Ubaldo Alessio CERISEY)

**Giunta del 28.01.2019**

**Modalità di applicazione di correttivi sul valore medio delle aree edificabili**

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

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

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

Per quanto riguarda le aree vincolate a strumenti urbanistici esecutivi, ovvero PUD, piani particolareggiati, piani di zona, di lottizzazione, edilizia economica e popolare ecc, di seguito si riportano le riduzioni previste:

descrizione	% riduzione.
Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi	70%
Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi Approvati	10%

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

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

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

### **Metodo di applicazione dei correttivi**

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

#### *Esempio:*

Valore del terreno 100.000 €

correttivo n.1 abbattimento del 20%

correttivo n.2 abbattimento del 10%

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

### **Casi particolari**

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

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

metri quadri.

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

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