



COMUNE DI SAINT-MARCEL

Regione Autonoma Valle d'Aosta

COMMUNE DE SAINT-MARCEL

Région Autonome Vallée d'Aoste

ORIGINALE

G.C. Nr. 48 20/12/2012	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.
---	--

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemiladodici addì venti del mese di dicembre alle ore 08.30 nella Sede Comunale, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. CRETIER Roberto - Sindaco	Sì
2. NOUSSAN Osvaldo - Vice Sindaco	Sì
3. ZUBLENA Enrica - Assessore	Sì
4. LANTELME Corrado - Assessore	Sì
5. SOLERTE Jean-Michel - Assessore	Sì
6. NOUCHY Romano Lucio - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 6
	Totale Assenti: 0

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

Essendo legale il numero degli intervenuti, il signor CRETIER Roberto 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 CERISEY

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA DELLA SPESA ai sensi dell'art. 3 comma 3° del regolamento comunale di contabilità:

PARERE FAVOREVOLE IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Ubaldo 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

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 30 ottobre 2012, prot. 7969, 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, della quale è pervenuta la seguente risposta in data 19.12.2012 ns prot.9393 :

“Con riferimento alle note a cui si fa riferimento in calce, tutte (sostanzialmente) di identico contenuto, si partecipa quanto segue.

Come noto, l'applicazione anticipata e sperimentale dell'imposta municipale propria (IMU) è stata disposta, con decorrenza dall'anno d'imposta 2012, dall'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge 22 dicembre 2011, n. 214 (e successive modificazioni).

L'IMU è un tributo comunale, sebbene una quota di esso sia devoluta allo Stato. Coerentemente a ciò, è disposto, ai sensi del comma 11 del citato articolo, che “Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni”.

In relazione alla determinazione della base imponibile, per quanto qui di interesse e cioè limitatamente alle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo del 30 dicembre 1992, n. 504 (istitutivo dell'ICI) a cui rinvia espressamente l'art. 13, comma 3, citato, si dispone che “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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.

Ciò premesso, è appena il caso di precisare che l'attività di controllo svolta

dall'Agenzia delle Entrate, nel particolare settore impositivo riguardante le c.d. imposte sui trasferimenti (imposte di successione e donazione, registro, trascrizione e catastale), si estrinseca nel riscontro della congruità dei corrispettivi e/o valori dichiarati dai contribuenti rispetto al valore venale in comune commercio degli Direzione Regionale della Valle d'Aosta - Ufficio del Direttore Regionale - Piazza Manzetti 2 - 11100 Aosta tel. 0165.306811 - Fax 0165.306894 - e-mail: dr.valledaosta.udr@agenziaentrate.it immobili oggetto di trasferimento. Tale controllo, all'evidenza, riguarda soltanto gli immobili, tra cui anche le aree edificabili, che sono oggetto di trasferimento e quindi non viene effettuato alcun riscontro per gli immobili non trasferiti.

La scrivente Direzione regionale delle Entrate, pertanto, come già anticipato per le vie brevi al Presidente del CPEL (Consiglio Permanente degli Enti Locali), non dispone di dati generalizzati e strutturati relativi all'individuazione del valore venale delle aree edificabili di ciascun Comune. Siamo pertanto spiacenti nel non poter esaudire la Vostra richiesta.

Tuttavia, si confida per il futuro, in caso di richieste diffuse e di rilevante impatto, di voler prendere preventivi contatti con lo scrivente per verificare in anticipo modalità e termini di eventuali scambi di dati e informazioni ovvero forme di collaborazione istituzionale.”

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 dal 1 gennaio 2012;

RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 30 ottobre 2012;

VISTA la precedente deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 16.05.2002 adottata 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 di-

chiarata 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'Ufficio tecnico del Comune, 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, con relazione del 18/10/2012;

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

- assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria 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;
- 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, nella citata relazione di valutazione dell'ufficio tecnico;

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;

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;

ESAMINATA la Relazione tecnica per l'individuazione di valori venali medi delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria – IMU predisposta dalla Responsabile dell'ufficio tecnico Arch. Barbara Barrel in data 18/12/2012

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese,

DELIBERA

1) di individuare i seguenti **valori venali** in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria **a decorrere dall'anno 2012**, sulla base della relazione tecnica del 18/12/2012, predisposta dall'ufficio tecnico, come segue:

PRG Vecchio

Zone A – valore di mercato medio €/m² 30,00;

Zone B – valore di mercato medio €/m² 30,00;

Zone Bc con indice 0,15 – valore di mercato medio €/m² 50,00;

Zone Bc con indice 0,3 – valore di mercato medio €/m² 85,00;

Zone Bc con indice 0,4 – valore di mercato medio €/m² 100,00;

Zone D – valore di mercato €/m² 60,00;

PRG Nuovo

Zone A – valore di mercato medio €/m² 30,00;

Zone Ba senza indice di edificabilità – valore di mercato medio €/m² 30,00;

Zone Ba con edificabilità 0,12 m²/m² - valore di mercato medio €/m² 50,00;

Zone Ba con edificabilità 0,3 m²/m² - valore di mercato medio €/m² 100,00;

Zone Bb valore di mercato €/m² 60,00

Zone Bd (priva di indice di edificabilità) valore di mercato €/m² 30,00

Zone Cb valore di mercato €/m² 60,00.

2) di stabilire che:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto, ma anche con riferimento al passato, a seguito dell'adozione dei correttivi indicati nella presente deliberazione per la riduzione dei valori in relazione agli anni pregressi;

3) di individuare i seguenti fattori di riduzione, sulla base della relazione tecnica predisposta dall'ufficio tecnico in data 18/12/2012, dei quali si evidenzia in modo particolare la riduzione operata ai valori medi determinati al punto 1) relativamente alle aree soggette a PUD:

Tipologia di vincolo/caratteristiche	Deprezzamento	Note
Lotto inferiore a m ² 750 minimi per zone Bb e Cb	30%	A tal fine la valutazione viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario
Manica massima utile inferiore a 5 metri	20%	Con manica si intende la larghezza di terreno utilizzabile a seguito della decurtazione delle distanze dai confini, dalle strade, ecc. A tal fine la valutazione viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario
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 sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria	30%	A tal fine la valutazione viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario
Fondo intercluso	20%	A tal fine la valutazione viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario
Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi (PUD)	70%	
Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi (PUD) approvati	10%	
Aree di nuovo impianto in pendenza di approvazione del PRG	70%	Applicato dal 22/12/2011 (adozione testo definitivo) e fino alla data di approvazione (12/06/2012) della variante generale al PRG
Vincoli preordinati all'esproprio	90%	
Zone ad alta pericolosità (rosse o parificate) in ambiti inedificabili per inondazioni, frane, colate detriche e valanghe	90%	
Zone a media pericolosità (gialle o parificate) in ambiti inedificabili per inondazioni, frane, colate detriche e valanghe	60%	Applicabile solamente qualora il vincolo effettivamente riduca l'edificabilità del lotto. La valutazione viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario.
Servitù pubbliche	50%	Applicabile solamente qualora la servitù risulti effettivamente limitativa del concreto utilizzo dell'area. Inoltre, la valutazione viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario.

6) di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune.

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

IL SINDACO
(Roberto CRETIER)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Ubaldo CERISEY)

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

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Comunale **attesta** che copia della presente deliberazione ai sensi dell'art.7 della L.R. 21.01.2003 che inserisce gli articoli 52 bis e 52 ter alla L.R. 07.12.1998 n. 54, **viene pubblicata** all'albo pretorio 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, lì 28/12/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Ubaldo CERISEY)