

G.C. 29-25/03/2019

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - INDIVIDUAZIONE DELLE MODALITA' DI APPLICAZIONE DI CORRETTIVI SUL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI

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*»;

VISTO l'art. 1, comma 639 L. 27 dicembre 2013, n. 147 «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2014», il quale ha disposto l'istituzione dell'imposta unica comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi (il possesso di immobili e l'erogazione e la fruizione di servizi comunali) e composta da tre distinte entrate: l'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, ed una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;

CONSIDERATO che il comma 703 della sopracitata Legge conferma che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU.

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Unica 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.;

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 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*»;

RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 in data 15 aprile 2014, esecutiva ai sensi di legge;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 172 del 10 dicembre 2012 adottata dal Comune ad 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;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 35 del 03/04/2017 - Approvazione subconvenzione da stipularsi con l'Unité des Communes valdôtaines Mont-Emilius per la gestione in forma associata del servizio di accertamento e riscossione volontaria delle entrate tributarie, della Cosap e del servizio idrico integrato;

CONSIDERATO che Il Servizio tributi associato ha segnalato la mancanza di omogeneità di metodo nell'applicazione di correttivi sul valore medio delle aree edificabili da parte dei Comuni dell'Unité Mont-Emilius con conseguente confusione e non equità di trattamento;

RICHIAMATA la delibera della Giunta dell'Unité n. 11 del 28.01.2019 ad oggetto "*Metodo di determinazione del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU*" con la quale i Sindaci hanno approvato un metodo comune di determinazione del valore medio delle aree edificabili e disposto che i Comuni facenti parte dell'Unité adottino tale documento;

RITENUTO quindi opportuno standardizzare il metodo di applicazione dei correttivi sul valore medio delle aree edificabili e visto il documento approvato con la delibera dell'Unité sopra citata;

CONSIDERATO che il metodo di applicazione dei valori non incide sulle valorizzazioni medie stabilite con la precedente propria deliberazione n. 172 del 10/12/2012, ma che le stesse restano in vigore;

RITENUTO quindi di sostituire la parte di detta deliberazione relativa ai correttivi da apportare ai valori di perizia con il documento "Modalità di applicazione di correttivi sul valore medio delle aree edificabili";

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale deliberazione valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 L.R. 54/1998;

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 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 avente ad oggetto "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali";

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 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 APPROVARE il documento "**Modalità di applicazione di correttivi sul valore medio delle aree edificabili**", allegato alla presente a farne parte integrante e sostanziale, in sostituzione del dispositivo riguardante i correttivi da apportare ai valori di perizia di cui alla propria deliberazione n. 172 del 10 dicembre 2012 richiamata nelle premesse;

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

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune in data 28/03/2019 e vi rimarrà affissa per la durata di 15 giorni consecutivi, diventando esecutiva a decorrere dal primo giorno di pubblicazione, ai sensi degli articoli 52 bis e 52 ter della Legge Regionale 07.12.1998, n. 54 e successive modifiche ed integrazioni.

GRESSAN, il 28/03/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gianluca GIOVANARDI

Adempimenti di cui al Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e successive modificazioni (D. Lgs. 25/05/2016 n. 97)

art. 15 - incarichi dirigenziali e di collaborazione o consulenza (*allegare curriculum vitae professionista*)

X

art. 23 - provvedimenti amministrativi;

art. 23, comma 1 - compilazione griglia per quanto riguarda:

___ scelta del contraente per l'affidamento di lavori, forniture e servizi, anche con riferimento alla modalità di selezione prescelta ai sensi del codice dei contratti pubblici, relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

___ accordi stipulati dall'amministrazione con soggetti privati o con altre amministrazioni pubbliche;

art. 26 e 27 concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi e attribuzione di vantaggi economici a persone fisiche ed enti pubblici e privati; (*di importo superiore a 1.000,00 € nel corso dell'anno solare al medesimo beneficiario*)

art. 37 - contratti pubblici di lavori, servizi e forniture - pubblicazione;

art. 37 - contratti pubblici di lavori, servizi e forniture - aggiornamento dati AVCP.

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:

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

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

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

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

Metodo di applicazione dei correttivi

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

Esempio:

Valore del terreno 100.000 €

correttivo n.1 abbattimento del 20%

correttivo n.2 abbattimento del 10%

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

Casi particolari

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

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

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

3. Aree ricadenti nelle casistiche previste di seguito su cui, in caso di utilizzo del diritto di edificazione, si procederà al recupero dell'imposta dovuta per gli anni per cui non sia intervenuta decadenza del potere di accertamento del Comune, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno del rilascio del premezzo 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.