

COPIA



COMUNE DI QUART
Regione Autonoma della Valle d'Aosta

Deliberazione della Giunta Comunale

N. 53

OGGETTO:

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA: INDIVIDUAZIONE DELLE MODALITA' DI
APPLICAZIONE DI CORRETTIVI SUL VALORE MEDIO DELLE AREE
EDIFICABILI.**

L'anno duemilaventuno addi ventisei del mese di maggio alle ore nove e minuti dodici in Quart nel Palazzo Comunale, regolarmente convocata, si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

Nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
BERTHOLIN Fabrizio - Sindaco	Sì
BERGAMASCO Manuela - Vice Sindaco	Sì
CHAUSSOD Bruno - Assessore	Sì
MORABITO Mariella - Assessore	Sì
SALVATORELLI Sauro - Assessore	Sì
D'HERIN Sonia - Assessore	Sì
DELFINO Luca - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 7
	Totale Assenti: 0

Assiste all'adunanza il Segretario Dott.ssa SALVADORI Sara.

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

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA: 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. 36 in data 28 luglio 2020, esecutiva ai sensi di legge;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 79 del 23 novembre 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- approvazione perizia”;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 35 del 03 aprile 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 deliberazione della Giunta dell’Unité des Communes valdôtaines Mont-Emilius n. 69 del 13 dicembre 2018, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: “Servizio associato tributi – Metodo di determinazione del valore medio delle aree edificabili ai fini Imu”;

RICHIAMATA la delibera della Giunta dell’Unité des Communes Mont-Emilius n. 11 del 28 gennaio 2019 ad oggetto “Metodo di determinazione del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU” con la quale si riapprova il metodo di determinazione del valore medio delle aree edificabili ai fini Imu in quanto si vuole definire un metodo comune di determinazione del valore medio delle aree edificabili;

RITENUTO quindi opportuno armonizzare il metodo di applicazione dei correttivi sul valore medio delle aree edificabili nel modo seguente:

Tipologia	Descrizione	%
<i>Particolare configurazione dell’area</i>	<i>Configurazione geometrica del lotto o aree che a seguito del rispetto delle distanze minime (confini, fabbricati, fasce di rispetto, ecc.) prevista dal PRG, non consentono un’edificazione immediata e quindi è ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria.</i>	<i>40</i>
<i>Pendenza media del terreno</i>	<i>oltre il 40%</i>	<i>20</i>
<i>Fasce di rispetto</i>	<i>Aree in cui sia compromessa l’effettiva edificabilità (vincoli sanitari, presenza di particolari norme urbanistiche ecc.)</i>	<i>70</i>
<i>Ambiti inedificabili</i>	<i>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</i>	<i>75</i>
	<i>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</i>	<i>50</i>
<i>Aree sottoposte a servitù con atti regolarmente sottoscritti. Tale riduzione è applicabile solamente qualora la servitù risulti effettivamente limitativa del concreto utilizzo dell’area.</i>	<i>Servitù di difficile spostamento (ad es. elettrodotti, metanodotti, oleodotti e impianti a fune)</i>	<i>70</i>
	<i>Servitù che possono decadere a seguito di spostamenti (acquedotto, fognatura)</i>	<i>30</i>

<i>Area inferiore a lotto minimo</i>	<i>Area inferiore alla superficie definita dagli strumenti urbanistici</i>	30
<i>Fondo intercluso</i>	<i>Fondo intercluso</i>	20
<i>Limitazioni dovute a vincoli</i>	<i>Vincoli preordinati all'esproprio</i>	20
	<i>Vincoli aeroportuale zona a (verde)</i>	30
	<i>Vincoli preordinati zona b (gialla)</i>	20
	<i>Vincoli preordinati zona c (blu)</i>	10
<i>Fasce di rispetto autostrada</i>		10
<i>Fasce di rispetto ferrovia</i>		10
<i>Aree vincolate a strumenti urbanistici esecutivi da PRGC</i>	<i>Aree vincolate a strumenti urbanistici esecutivi da PRGC (pud, piani particolareggiati, piani di zona, di lottizzazione, edilizia economica e popolare ecc...)</i>	20

- *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;*

CONSIDERATO che il metodo di applicazione dei valori non incide sulle valorizzazioni medie stabilite con la precedente propria deliberazione n. 79 del 23 novembre 2012, ma che le stesse restano in vigore;

RITENUTO, quindi, di sostituire il paragrafo "Fattori di riduzione e d'esenzione" della Perizia per l'individuazione dei valori medi dei terreni edificabili siti nel territorio comunale, approvata con la suddetta deliberazione n. 79/2012, con il suddetto prospetto relativo ai 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 parere in merito alla **regolarità tecnica**, ai sensi dell'art. 49bis, comma 2 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 recante "Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta", nonché ai sensi dell'art. 32, comma 4, dello Statuto Comunale, reso dal Segretario;

VISTO il parere in merito alla **regolarità contabile**, reso dal **Responsabile dell'Ufficio Associato finanziario e contabile** ai sensi degli articoli 49bis, comma 2 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 recante "Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta", 32 comma 4 dello Statuto e 5 comma 1, lettera B) del regolamento di contabilità;

VISTO il parere favorevole espresso dal **Segretario in ordine alla legittimità**, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. d) della legge regionale 19 agosto 1998, n. 46 recante "Norme in materia di segretari

degli enti locali della Regione autonoma Valle d'Aosta" e dell'art. 49bis, comma 1 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 recante "Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta";

VISTO il Bilancio di Previsione 2021 - 2023, Esercizio Finanziario 2021;

VISTA la legge regionale del 7 dicembre 1998, n. 54 "Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta";

VISTO il vigente Statuto comunale;

AD UNANIMITA' di voti espressi in forma palese

DELIBERA

DI APPROVARE il seguente prospetto in sostituzione del paragrafo "Fattori di riduzione e d'esonero" contenuto nella "Perizia per l'individuazione dei valori medi dei terreni edificabili siti nel territorio comunale rilevati sul mercato ai fini IMP" approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 79 del 23 novembre 2012:

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.) prevista 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
	Vincoli aeroportuale zona a (verde)	30
	Vincoli preordinati zona b (gialla)	20
	Vincoli preordinati zona c (blu)	10
Fasce di rispetto autostrada		10
Fasce di rispetto ferrovia		10
Aree vincolate a strumenti urbanistici esecutivi da PRGC	Aree vincolate a strumenti urbanistici esecutivi da PRGC (pud, piani particolareggiati, piani di zona, di lottizzazione, edilizia economica e popolare ecc...)	20

- *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;*

DI INCARICARE il Sindaco a farsi portatore, presso la Giunta dei Sindaci dell'Unité des Communes Valdôtaines Mont-Émilius, della necessità di redigere una nuova perizia che riveda le valorizzazioni e i correttivi al fine di armonizzare ed uniformare l'individuazione dei valori medi dei terreni edificabili di tutti gli enti facenti parte dell'Unité;

SS

Il Presidente dichiara chiusa la trattazione dell'argomento.
Del che si è redatto il presente verbale, che viene così sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to BERTHOLIN Fabrizio

IL SEGRETARIO
F.to Dott.ssa SALVADORI Sara

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata ai sensi dell'art. 52 bis della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54, nel sito istituzionale di questo Comune, come previsto ai sensi dell'articolo 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69 e dell'art. 12 della legge regionale 23 luglio 2010, n. 25 a partire dal 27/05/2021 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Quart, 27/05/2021

IL SEGRETARIO
F.to Dott.ssa SALVADORI Sara

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 52 ter, della l.r. 7 dicembre 1998, n. 54, modificata dalla l.r. 21 gennaio 2003, n. 3, il primo giorno di pubblicazione.

Quart, 27/05/2021

IL SEGRETARIO
F.to Dott.ssa SALVADORI Sara

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Quart, 27/05/2021

IL SEGRETARIO
