



COMUNE DI
COMMUNE DE
SAINT-OYEN
REGIONE AUTONOMA
VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME
VALLEE D'AOSTE

Rue du Grand-Saint-Bernard n°52
11010 Saint-Oyen
Aosta, Italia
Tel. +39 0165 78522
Fax +39 0165 78478
www.comune.saintoyen.ao.it
info@comune.saintoyen.ao.it
cf: 80007880075

Copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 4

OGGETTO:

I.C.I. (IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI) - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.

L'anno **duemiladieci** addì **ventiquattro** del mese di **febbraio** alle ore **quattordici** e minuti **trenta** nella sala delle adunanze previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati in seduta i componenti della Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. COLLE' GIAMPIERO - Sindaco	Sì
2. PROMENT LAURETTE - Vice Sindaco	Sì
3. PROMENT NATALINO - Assessore	Sì
4. CHIOCCHETTI SILVIO - Assessore	Sì
5. DESANDRE' ALESSIO - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 5
	Totale Assenti: 0

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

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Signor COLLE' GIAMPIERO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

I.C.I. (IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI) – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 23 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 "*Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta*";

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 19 dello Statuto comunale;

VISTO 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»*;

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»;

RITENUTO che la letterale applicazione di tale ultima disposizione interpretativa potrebbe comportare notevoli difficoltà sia in sede di determinazione dei valori delle aree edificabili nel periodo di applicazione della disciplina transitoria dell'attività costruttiva e, soprattutto, rischierebbe di determinare l'applicazione di una imposizione ad aree che potrebbero non vedere sancita in modo definitivo la loro natura edificatoria, ad esito dell'*iter* di approvazione dello strumento urbanistico a livello regionale, con conseguente proliferare delle domande di rimborso proposte nei confronti del Comune;

RITENUTO a tal fine opportuno stabilire, in relazione alla 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 e non invece a decorrere dalla data di adozione di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di I.C.I. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 29/01/2009;

RICHIAMATO il documento di "Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del pagamento dell'imposta I.C.I." redatto dal geom. Ferrone Manuel in data 15 gennaio 2004;

RITENUTO necessario aggiornare/individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale 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 altresì necessario, al fine di effettuare l'attività di accertamenti I.C.I., individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, per tutti gli anni suscettibili di verifica tributaria nonché per l'anno corrente;

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba 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 del combinato disposto delle norme di cui agli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.);

DATO ATTO che a tal fine si è provveduto ad incaricare l'Arch. Manes Franco, in qualità di urbanista incaricato di predisporre l'adeguamento del PRGC al PTP, per la individuazione dei 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;

ESAMINATA la "stima dei valori medio dei terreni edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI" redatta in data febbraio 2010 dall'Architetto Manes Franco contenente le determinazioni

assunte dal Servizio Associato della Entrate della Comunità Montana Grand-Combin relative ai correttivi per la riduzione del valore medio dei terreni;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri, come si evince dalla relazione allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante:

- assoggettabilità all'I.C.I. delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale utilizzabili ai fini urbanistici 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 e determinazione dei singoli valori delle aree mediante il criterio del «*Valore di Trasformazione*», che consente di determinare il valore delle aree edificabili come differenza tra il valore del prodotto edilizio realizzabile (individuato da indagine di mercato) e le spese che concorrono alla realizzazione del prodotto finale (costo di costruzione, oneri, progettazione, ecc.);
- 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;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante per poter costituire un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti e al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento I.C.I.;

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;

VISTO il parere favorevole sotto il profilo della legittimità, ai sensi di legge;

A VOTAZIONE unanime favorevole e palese;

DELIBERA

DI INDIVIDUARE i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IC.I. (Imposta Comunale sugli Immobili) sulla base del documento allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

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;

DI INDIVIDUARE altresì, in relazione ai valori medi, correttivi di abbattimento del valore medio da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini I.C.I., come da definito nel documento allegato;

DI INDIVIDUARE la D.ssa Michela CATOZZO, Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, quale responsabile di ogni procedimento connesso alla presente deliberazione.

Letto, confermato e sottoscritto
Il Presidente
F.to : COLLE' GIAMPIERO

Il Segretario Comunale
F.to : Ubaldo CERISEY

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal **24-feb-2010** al **11-mar-2010**, come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Saint Oyen , li 24-feb-2010

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to : Ubaldo CERISEY

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 24-feb-2010

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to : Ubaldo CERISEY

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Saint Oyen, li

Il Segretario Comunale