

**COMUNE DI VALTOURNENCHE**



**COMMUNE DE VALTOURNENCHE**

*Valle d'Aosta*

*Vallée d'Aoste*

*Ufficio Segreteria*

**COPIA ALBO**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 24**

**OGGETTO** IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA - NUOVE DETERMINAZIONI

L'anno **DUEMILADODICI** il giorno **VENTITRE** del mese di **APRILE** alle ore **12.00** nella residenza comunale si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco **CHATILLARD** Domenico e con l'assistenza del Segretario Comunale Dott.ssa Paola Maria **CLAPASSON**.

Sono intervenuti i Signori:

<b>COGNOME e NOME - CARICA</b>	<b>PRESENTE</b>
1. CHATILLARD Domenico - Sindaco	Sì
2. CAMASCHELLA Deborah Rosa - Vice Sindaco	Sì
3. CHATRIAN Massimo - Assessore	Sì
4. MAQUIGNAZ Jean-Antoine - Assessore	Sì
5. TORRI Eugenio - Assessore	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

### **IL PRESIDENTE**

Riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta esponendo l'oggetto suindicato iscritto all'ordine del giorno.

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA - NUOVE DETERMINAZIONI**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 17/04/2012  
PREDISPOSTA DA : UFFICIO TECNICO

I RESPONSABILI DELL'ISTRUTTORIA

VISTI i richiami normativi contenuti nella Deliberazione n. 81/2011 e, per esteso:

- D. Lgs. 504/1992 "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421";
- D. Lgs. 446/1997 "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali";
- L. 248/2005 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, recante misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria";
- L. 289/2002 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2003)";

RICHIAMATA la propria Deliberazione n. 81 del 28.11.2011 avente ad oggetto "ICI – Individuazione dei valori aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento dell'imposta";

CONSIDERATO che, con la suddetta deliberazione, la Giunta comunale aveva inteso stabilire i parametri di valorizzazione dei terreni per agevolare il versamento dell'I.C.I. sulle aree edificabili da parte dei contribuenti, oltre che individuare i valori medi da utilizzarsi da parte dell'Ufficio Tributi per lo svolgimento dell'attività di accertamento;

RILEVATO che l'entrata in vigore del D.L. 201/2011 "Decreto Monti" prevede la sostituzione dell'I.C.I. con l'imposta municipale propria, determinando una compartecipazione del gettito generato dall'applicazione dell'aliquota media dell'imposta a favore dello Stato a fronte di una base imponibile che, nelle aree edificabili, rimane legata al valore di mercato;

CONSIDERATO, inoltre, che sono state formulate delle osservazioni da parte di alcuni contribuenti in ordine ai criteri di valorizzazione adottati dal Comune;

RICHIAMATA quindi la deliberazione della Giunta comunale n. 92 del 28.12.2011 avente per oggetto "Sospensione delibera di Giunta Comunale n. 81/2011 relativa a individuazione dei valori edificabili ai fini dell'attività di accertamento dell'imposta" finalizzata ad un'ulteriore valutazione dei valori precedentemente determinati in funzione della nuova normativa entrata in vigore e delle ripercussioni della stessa sul mercato immobiliare;

TENUTO CONTO, pertanto, della relazione elaborata dalla Commissione edilizia comunale in data 05/03/2012, alla quale l'Amministrazione comunale si è rivolta affinché potesse effettuare le proprie valutazioni in ordine all'assegnazione dei valori alle aree edificabili di P.R.G;

VISTA la necessità espressa della Giunta Comunale di addivenire ad un documento di sintesi tra la relazione dell'Ufficio Tecnico, oggetto di approvazione con propria deliberazione n. 81/2011 ed il testo elaborato dalla Commissione edilizia nel Marzo 2012;

DATO CHE è stata incaricata apposita Commissione Tecnica nelle persone dell'Arch. Franco Manes, del Consigliere Dott. Odisio, dell' Arch. Benzo responsabile dell'area tecnica e della Sig.ra Maquignaz Responsabile dell'area tributi per l'elaborazione della suddetta relazione di sintesi atta a definire il valore in comune commercio delle aree quanto più possibile attinente all'attuale realtà del mercato immobiliare locale;

RICHIAMATA la relazione Prot. n. 4980/VI/6 del 12/04/2012 firmata dai soggetti componenti la Commissione Tecnica ed allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO necessario, al fine di effettuare l'attività di accertamento dell'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, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di auto-versamento da parte dei contribuenti;

RITENUTO a tal fine opportuno stabilire, in relazione alla disposizione interpretativa dettata dall'art. 11, quaterdecies, comma 6 della L. 248/2005, che, ad interpretazione dell'Art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/1992 si considera comunque fabbricabile un'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

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;

CONSIDERATO che la legittimità di tale procedura di valutazione risulta essere stata affermata dalla Corte di Cassazione, la quale, con sentenza dell'8 ottobre 2010 n. 20876, ha confermato che la delibera di determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili, adottata da un Comune a livello regolamentare ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 446/1997, non ha natura propriamente imperativa (Cass. n. 9216/2007), ma svolge piuttosto una funzione analoga a quella dei cosiddetti «studi di settore» o dei «redditometri», fornendo al contribuente delle indicazioni predeterminate per individuare il valore al metro quadro dell'area;

CONSIDERATO che analoga decisione era stata resa dalla Corte di Cassazione nella sentenza del 3 maggio 2005 n. 9135, nella quale è stato stabilito che *«la delibera di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini I.C.I., può (a somiglianza dei redditometri) fornire utili elementi di giudizio anche per i periodi temporali anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso, senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, ma solo l'applicazione di un legittimo ragionamento presuntivo, in quanto il valore di un terreno in un certo anno è certo elemento utilizzabile per determinare il valore negli anni precedenti»*, a fronte di un corretto esercizio da parte del Comune del proprio potere impositivo, *«esercitato mediante un'adeguata comparazione tra i valori indicativi contenuti nella delibera consiliare e l'effettivo valore venale delle aree in oggetto»*;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori espressi nella relazione della Commissione Tecnica, allegata alla presente, al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento I.C.I. e per poter costituire altresì un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di auto-versamento da parte dei contribuenti;

PRECISATO che tali valori devono 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, presentando al Comune 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;

PRECISATO a tal fine che, i contribuenti dovranno dichiarare e sottoscrivere eventuali specificità e vincoli delle aree edificabili possedute, entro novanta giorni dall'invio di apposita comunicazione da parte del Comune, sulla base di apposito modello predisposto dall'Ufficio Tributi conforme alla Tabella allegata alla Relazione All. A);

CONSIDERATO CHE l'Art. 10, comma 3 della L.212/2000, recita testualmente: *“Le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria o quando si traduce in una mera violazione formale senza alcun debito di imposta”*;

TENUTO CONTO che, l'assenza di uno strumento che fornisca una misura perlomeno indicativa del valore venale delle aree fabbricabili, sia da ritenersi fattore determinante *“una condizione di incertezza”* seppure l'Ente, secondo il vigente Regolamento I.C.I., possa o meno approvare la determinazione dei valori delle aree fabbricabili;

DATO ATTO inoltre che, l'Art. 10, comma 1 della Legge 212/2000 definisce che i rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria debbano essere improntati al principio di collaborazione e buona fede;

RAVVISATO pertanto, nell'atto di pagamento regolare da parte del contribuente, seppure con importi inferiori rispetto a quanto dovuto secondo le nuove determinazioni, un'azione svolta in buona fede e quindi, per i concetti e le normative sopra espressi, non soggetta a pagamento di sanzioni ed interessi;

RITENUTO altresì necessario definire che non sia ravvisabile il concetto di azione svolta in buona fede dal contribuente per i pagamenti effettuati che comportino un margine di differenza in negativo rispetto ai valori determinati superiore al 50% fatto che comporta quindi l'applicazione di sanzioni ed interessi, così come, per logica, nell'omissione totale di pagamento;

RITENUTO OPPORTUNO ridefinire, in funzione dell'anno di approvazione del presente atto rispetto a quello approvato nel 2011, la griglia di riduzione percentuale da applicare ai valori per gli anni pregressi sulla base della quale l'Ufficio Tributi dovrà espletare la propria attività di accertamento:

2011 valore deliberato

2010 valore deliberato – 2,5 %

2009 valore deliberato – 5 %

2008 valore deliberato – 7,5 %

2007 valore deliberato – 10 %

VISTI altresì:

- la Legge Regionale 7 dicembre 1998 n. 54, in materia di «Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta»;
- la Legge Regionale 6 agosto 2007 n. 19 in materia di procedimento amministrativo;
- lo Statuto Comunale, e particolarmente l'art. 32 in materia di competenze dei Responsabili dei servizi;
- il vigente Regolamento di Contabilità così come approvato con propria deliberazione n. 259 del 29/12/2004 e s.m.i.;
- il vigente Regolamento comunale in materia di I.C.I. approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 30/03/1999 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29/02/2012 di approvazione del bilancio pluriennale 2012/2014 e della relazione previsionale e programmatica;
- la deliberazione della Giunta comunale del 28 marzo 2012 n. 15 di approvazione del P.E.G. e di contestuale assegnazione delle quote di bilancio ai responsabili di spesa;

VISTO:

- il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area contabile in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 59, comma 1, della L.R. 45/95, come recepito dal vigente Regolamento di Contabilità, ex art. 3, comma 3, punto a)
- il parere favorevole espresso dal Segretario comunale in ordine alla legittimità della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera d) della L.R. 46/98;

#### PROPONGONO

- 1) DI APPROVARE in sostituzione dei valori precedentemente approvati con propria Deliberazione n. 81 del 28.11.2011 avente per oggetto "ICI – individuazione dei valori aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento dell'imposta", i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IC.I. (Imposta Comunale sugli Immobili) e I.M.U. (Imposta municipale Unica) sulla base delle risultanze della relazione Prot. 4980/VI/6 del 12/04/2012 presentata dalla Commissione Tecnica composta dall'Arch. Franco Manes, Dott. Gianni Odisio, Arch. Cristina Benzo e Sig.ra Carla Maquignaz avente per oggetto «Determinazione del valore delle aree edificabili sul territorio comunale al fine dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) e I.M.U.», Allegato A) che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) DI DARE ATTO che l'Ufficio Tecnico ha individuato le aree edificabili inserite nel P.R.G.C. vigente, sulla base di un elenco cui non può tuttavia attribuirsi valore esaustivo, per cui i proprietari di aree edificabili eventualmente non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione I.C.I. per analogia rispetto a quelli di aree similari individuate nella relazione allegata
- 3) DI APPROVARE, a fronte dei valori individuati, la seguente griglia di riduzione progressiva dei valori oggetto di approvazione:

2011 valore deliberato

2010 valore deliberato – 2,5 %

2009 valore deliberato – 5 %

2008 valore deliberato – 7,5 %

2007 valore deliberato – 10 %

ai fini dell'esecuzione dell'attività di accertamento per gli anni pregressi da parte dell'Ufficio Tributi;

- 4) DI STABILIRE CHE:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli oggetto di approvazione, 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 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;
  - i contribuenti dovranno dichiarare e sottoscrivere eventuali specificità e vincoli delle aree edificabili possedute, entro novanta giorni dall'invio di apposita comunicazione da parte del Comune, sulla base di apposito modello predisposto dall'Ufficio Tributi ed a sua volta allegato alla relazione di cui all'allegato A);
  - a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente deliberazione, gli stessi valori dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta;
- 5) **DI DARE ATTO** che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui, in analogia con quanto stabilito dalla versione iniziale dell'art. 5, comma 4 D.Lgs. 504/1992, i valori dichiarati dai contribuenti, ove non si discostino di oltre il 50% rispetto a quelli individuati dal Comune per ogni singola zona omogenea, per cui, ai sensi dell'art. 10 L. 212/2000, non verranno applicate né sanzioni né interessi, ove l'imposta corrisposta dal contribuente abbia rispettato tale scarto massimo del 50%, che non costituisce peraltro una franchigia, per cui, in caso di omesso totale versamento, ovvero nel caso l'imposta corrisposta dal contribuente abbia superato lo scarto massimo del 50% rispetto ai valori individuati dal Comune, al contribuente saranno regolarmente applicati sanzioni ed interessi sull'intera maggiore imposta accertata, sulla base di quanto disposto dalla normativa vigente;
- 6) **DI REVOCARE** quindi la propria Deliberazione n. 81 del 28.11.2011 avente ad oggetto "ICI – Individuazione dei valori aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento dell'imposta" e tutti i successivi provvedimenti adottati ai fini della sospensione di tale atto, confermando che i maggiori versamenti effettuati dai contribuenti in applicazione di tale deliberazione potranno comunque formare oggetto di compensazione con l'eventuale maggiore imposta dovuta per gli anni pregressi ancora accertabili, ovvero per la quota comunale di imposta relativa all'Imposta Municipale Propria, previa autorizzazione da parte dell'Ufficio Tributi, a seguito di apposita domanda da presentare nei termini di decadenza previsti per legge (cinque anni dall'intervenuto versamento);
- 7) **DI DARE** ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici e pubblicazione sul Sito Internet comunale.

**IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA**  
(f.to BENZO Cristina)

**IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA**  
(f.to MAQUIGNAZ Carla)

### **LA GIUNTA COMUNALE**

ESAMINATA nella seduta del 23/04/2012 la suesposta proposta di deliberazione;

RITENUTA la stessa meritevole di approvazione per le motivazioni di fatto e di diritto sopra enunciate;

VISTI i pareri di legge richiesti ed espressi sulla summenzionata proposta di deliberazione che si allegano al presente verbale di deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese, per alzata di mano;

### **DELIBERA**

1. **DI APPROVARE** la proposta di deliberazione in premessa integralmente riportata, completa dei documenti istruttori depositati in atti, facendone proprie le motivazioni e il dispositivo;

2. DI TRASMETTERE copia del presente verbale agli uffici competenti per la corretta esecuzione di quanto qui disposto.

Il Presidente dichiara chiusa la trattazione.  
Letto confermato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

f.to CHATILLARD Domenico

**SEGRETARIO COMUNALE**

f.to Dott.ssa Paola Maria CLAPASSON

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Attesto che il presente verbale verrà pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi e precisamente dal 24/04/2012 al 09/05/2012 ai sensi dell'art. 52bis della L.R. del 07/12/1998, n. 54 e ss.mm.ii. e che lo stesso è esecutivo a far data dal primo giorno di pubblicazione ai sensi dell'art. 52ter della L.R. 54/1998 e ss.mm.ii.

Valtournenche, lì 24/04/2012

**SEGRETARIO COMUNALE**

f.to Dott.ssa Paola Maria CLAPASSON

\*\*\*\*\*