

VALLE D'AOSTA



VALLEE D'AOSTE

COMUNE DI
VALTOURNENCHE

COMMUNE DE
VALTOURNENCHE

PROT. 4980/VI/6

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AL FINE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI E IMU

La Giunta comunale, successivamente alla relazione avente quale oggetto "Determinazione del valore delle aree edificabili al fine dell'imposta comunale sugli immobili" redatta dall'Ufficio Tecnico, approvata dalla Giunta comunale con Deliberazione n. 81 del 23/11/2011 ne ha sospeso l'efficacia con Deliberazione n. 92 del 28/12/2011 adducendo le seguenti motivazioni:

- la sostituzione dell'I.C.I con l'imposta municipale propria, che prevede una quota di compartecipazione dello Stato pari al 50% del gettito generato dall' applicazione dell'aliquota media dell'imposta, a fronte di una base imponibile che nelle aree edificabili rimane legata al valore di mercato, ha determinato la necessità di rimodulare le aliquote dell'imposta ma anche la disciplina di valorizzazione delle aree, per garantirne in futuro, a fronte dell'applicazione dell'imposta municipale propria, quanto meno la parità di gettito rispetto a quello ipotizzato ai fini I.C.I.;
- le osservazioni formulate da alcuni contribuenti in ordine ai criteri di valorizzazione adottati dal Comune necessitano di una ulteriore valutazione da parte del Comune, anche in funzione della opportunità di valorizzare compiutamente tutte le aree comprese nello strumento urbanistico.

Al fine di un approfondimento circa la valorizzazione delle aree, in data 06/02/2012, la Giunta comunale ha richiesto il contributo della Commissione edilizia comunale, in quanto costituita da professionisti operanti sul territorio comunale e conoscitori del mercato immobiliare. Tale commissione ha redatto un proprio documento.

Considerato che dal confronto tra il documento iniziale redatto dall'UTC e quello della commissione edilizia si è potuta constatare in maniera generalizzata una sostanziale diversità nei valori attribuiti, diversità dovuta presumibilmente al diverso approccio estimativo utilizzato, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno che una Commissione tecnica specifica elaborasse un documento sintetico conclusivo partendo dalle analisi tecniche effettuate, al fine di addivenire ad una equa valutazione media di mercato adeguata ed idonea alla nuova applicazione dell'Imposta Municipale propria.

La Commissione è composta dall'Arch. Franco Manes, professionista esperto incaricato dall'Amministrazione, il Dott. Gianni Odisio, amministratore comunale nonché dottore commercialista, l'Arch. Cristina Benzo, responsabile dell'Ufficio Tecnico e la Sig.ra Carla Maquignaz, responsabile dell'Ufficio Tributi.

Al fine di poter correttamente procedere alla valutazione la Commissione, negli incontri del 29/03/2012 e del 12/04/2012, ha approfondito ed esaminato gli aspetti normativi intrinseci della materia, con riferimento specifico alle metodologie estimative applicabili nel contesto in esame, nonché gli aspetti della normativa legata all'IMU.

Si evidenzia infatti che, con l'entrata in vigore dell'IMU (D.L. 201/2011), a partire dall'anno in corso, deriverà, in termini assoluti di applicazione dell'aliquota, una minore entrata nelle casse del Comune, come da prospetto seguente:

ICI → 6,9 ‰ TOTALE IMPOSTA = TOTALE ENTRATA COMUNE

IMU → 9,3 ‰ TOTALE IMPOSTA → DI CUI 5,5 ‰ ENTRATA COMUNE E 3,8 ‰ CASSE DELLO STATO.

Inoltre la Commissione, nella valutazione delle aree edificabili, partendo dai dati dei documenti precedentemente redatti e dalle considerazioni ed ipotesi analitiche in essi contenute, ha necessariamente tenuto conto del momento di recessione economica e finanziaria che interessa attualmente il mercato immobiliare ed in particolare quello turistico che, essendo strettamente connesso alla situazione economica generale, ha subito un marcato quanto perentorio rallentamento che inevitabilmente determina un calo fisiologico delle quotazioni di mercato delle aree potenzialmente edificabili.

La Commissione ha inoltre valutato, nella fase di definizione dei valori applicabili la possibilità di suddividere e/o accorpare le varie zone omogenee di P.R.G., considerando sia gli aspetti geomorfologici del territorio, sia la tipologia di sviluppo antropico. Tale valutazione di fatto ha preso in considerazione anche le zone territoriali censuarie definite dall'Agenzia delle Entrate e del Territorio, che per la specifica valutazione appaiono non congrue rispetto all'effettivo tessuto conturbato del territorio comunale.

L'analisi di cui sopra si è tradotta nella seguente tabella:

ZONE OMOGENEE P.R.G.	LOCALITA'	CARATTERISTICHE	ATTUAZIONE
AB1 AB2 C8 C6 C7 C7bis	CAPOLUOGO-EVETTE BRENGAZ LOSANCHE CHALAZ CHALAZ MURANCHE	Aree ad alta densità insediativa, versante esposto a sud-ovest caratterizzato da lievi pendenze. Centro storico e comunque nucleo di espansione privilegiato. Aree servite da opere di urbanizzazione primaria.	CONCESSIONE EDILIZIA
C5 C9 C10	CREPIN SINGLIN DI SOTTO SINGLIN DI SOPRA	Aree di piccola espansione intorno al nucleo storico, versanti esposti est, sud-est. Aree servite da opere di urbanizzazione primaria.	CONCESSIONE E EDILIZIA
C2 C3 C4	MOULIN MAEN MONTAZ	Aree più periferiche rispetto al centro storico con una loro attuale espansione. Aree servite da opere di urbanizzazione primaria.	CONCESSIONE EDILIZIA
C11 C12	AVOUIL BREUIL - PISTA BOB	Aree periferiche della Fraz. Breuil-Cervinia, ma con una propria caratterizzazione insediativa,. Aree in parte servite da opere di urbanizzazione primaria.	CONCESSIONE EDILIZIA
D1 F2 F3	MAEN GLAIR MAEN - OASI	Aree periferiche con uno sviluppo prevalentemente artigianale e per sport e tempo libero che possono costituire una peculiarità di sviluppo della zona. Aree di minore interesse insediativo.	PUD E CONCESSIONE SINGOLA
PEH2 PEC3 PEH4 PE4 FS6 PE3	CIELO ALTO CIELO ALTO CIME BIANCHE FARA CONRAGLIA CERVINO SPA AREA CAMPER	Aree di forte capacità insediativa localizzate in Fraz. Breuil-Cervinia in zone più o meno centrali ma ognuna con proprie peculiarità ed obiettivi di sviluppo. Opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito del PUD.	PUD
F12 PE1 PE2	SINGLIN BRENGAZ TOURTOUROUSE	Aree di sviluppo situate in Valtournenche destinate ad aumentare la capacità insediativa del Capoluogo. Opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito del PUD.	PUD
PEH7	CHENEIL	Area con proprie caratteristiche di sviluppo non assimilabile ad altre zone sia per le peculiarità del territorio che per contesto architettonico. Opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito del PUD	PUD

Tenuto conto di tutti gli aspetti analizzati e riportati in premessa, preso atto dei valori elaborati, prima dall'Ufficio Tecnico e poi dalla Commissione edilizia, la Commissione Tecnica ha proceduto nuovamente ad applicare diverse metodologie estimative alla valutazione in oggetto, procedendo nel contempo ad esaminare in maniera critica e costruttiva quanto i Comuni Valdostani avevano definito nelle loro specifiche valutazioni metodologiche e ha ritenuto di poter assegnare i seguenti valori di mercato alle zone suddivise come precedentemente specificato, valori riportati nella seguente tabella 1):

ZONA PRGC	FRAZ – ZONA	VALORI ZONA	VALORI ZONA	VALORI ZONA
		UFFICIO TECNICO	COMMISSIONE EDILIZIA	COMMISSIONE TECNICA
AB1	CAPOLUOGO	€ 230,00	€ 180,00	€ 200,00
AB1 (2)	EVETTE	€ 230,00	€ 180,00	€ 200,00
AB2	BRENGAZ	€ 230,00	€ 180,00	€ 200,00
C2	MOULIN	€ 120,00	€ 93,00	€ 100,00
C3	MAEN	€ 120,00	€ 93,00	€ 100,00
C4	MONTAZ	€ 120,00	€ 93,00	€ 100,00
C5	CREPIN	€ 140,00	€ 103,00	€ 140,00
C6	CHALUZ	€ 170,00	€ 136,00	€ 200,00
C7	CHALUZ	€ 170,00	€ 136,00	€ 200,00
C7 BIS	MURANCHE	€ 170,00	€ 136,00	€ 200,00
C8	LOSANCHE	€ 140,00	€ 103,00	€ 200,00
C9	SINGLIN SOTTO	€ 140,00	€ 103,00	€ 140,00
C10	SINGLIN SOPRA	€ 140,00	€ 103,00	€ 140,00
C11	AVOUIL	€ 230,00	€ 165,00	€ 180,00
C12	BREUIL – PISTA BOB	€ 170,00	€ 127,00	€ 180,00
D1	MAEN	€ 110,00	€ 65,00	€ 100,00
F2	GLAIR	€ 90,00	€ 55,00	€ 100,00
F3	MAEN – OASI	€ 90,00	€ 48,00	€ 100,00
PEH2	CIELO ALTO	€ 350,00	€ 200,00	€ 200,00
PEH4	CIME BIANCHE	€ 400,00	€ 280,00	€ 200,00
PE4	FARA CONRAGLIA	€ 400,00	€ 320,00	€ 200,00
FS6	CERVINO SPA	€ 350,00	€ 210,00	€ 200,00
PE3	AREA CAMPER	€ 350,00	€ 180,00	€ 200,00
F12	SINGLIN	€ 250,00	€ 100,00	€ 150,00
PE1	BRENGAZ	€ 250,00	€ 150,00	€ 150,00
PE2	TOURTOUROUSE	€ 200,00	€ 140,00	€ 150,00
PEH7	CHENEIL	€ 150,00	€ 60,00	€ 100,00

Si sottolinea inoltre, che i valori dei terreni collocati nelle zone PEH2-PEH4-PE4-FS6-PE3-F12-PE1-PE2-PEH7 la cui edificazione è subordinata alla predisposizione di un Piano Urbanistico di dettaglio sono soggetti ad ulteriore abbattimento del 40% in quanto gli investimenti immobiliari ricompresi nelle sottozone soggette alle specifiche modalità attuative esecutive dei Piani Urbanistici di Dettaglio, sono soggetti ad procedure edilizio-urbanistiche particolari con allungamenti dei tempi di rientro degli investimenti, soprattutto a causa dell'obbligo in molti casi di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a totale carico dei proponenti, oltre al fatto che risulta necessario, secondo l'attuale normativa regionale vigente, l'accordo di più proprietari che devono tra l'altro, avere almeno i 2/3 del valore catastale dei beni immobili inseriti nelle specifiche sottozone.

Se ne desume pertanto che i valori finali dei P.U.D. possano essere i seguenti:

PEH2	CIELO ALTO	€ 120,00
PEH4	CIME BIANCHE	€ 120,00
PE4	FARA CONRAGLIA	€ 120,00
FS6	CERVINO SPA	€ 120,00
PE3	AREA CAMPER	€ 120,00
F12	SINGLIN	€ 90,00
PE1	BRENGAZ	€ 90,00
PE2	TOURTOUROUSE	€ 90,00
PEH7	CHENEIL	€ 60,00

Resta inteso che l'abbattimento del 40% sui valori dei terreni ricompresi nei P.U.D. è applicabile fino all'atto di approvazione dei relativi strumenti attuativi, dopodiché le quote dovute verranno calcolate sulla base dei valori espressi in Tabella 1).

Per concludere e completare il lavoro, la Commissione ha proceduto a rielaborare la tabella relativa ai coefficienti di abbattimento da applicare, se sussistono le condizioni, ai valori venali in commercio e sopra definiti dalla stessa Commissione.

L'individuazione di tali parametri si è resa necessaria al fine di addivenire all'effettivo valore delle aree edificabili considerando determinati parametri quali ad esempio: la zona di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, la modalità del rilascio del titolo abilitativo, i vincoli territoriali e urbanistici, gli oneri necessari per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari e propedeutici all'edificazione, l'effettiva situazione di mercato con i relativi prezzi medi, ecc.

Sulla base pertanto delle valutazioni di cui sopra, sono state individuate specifiche macro categorie eventualmente applicabili, meglio specificate nello schema seguente:

SENZA POSSIBILITA' DI RECUPERO VOLUMETRIA (ovvero quando il lotto non può essere accorpato a terreni limitrofi aventi medesimo proprietario e destinazione urbanistica – Rif. Decreto 98/2011 convertito in L. 138/2011 e Art. 5, c.3 del D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011)				
CORRETTIVI APPLICABILI A TUTTA LA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA INTERESSATA	A) ASPETTI FISICI TERRENO	ESTENSIONE DEL LOTTO PARTICELLA INFERIORE A 400 MQ	30%	
		LOTTO PARTICELLA CON MANICA UNICA INFERIORE A 7 M	20%	
		PENDENZA MEDIA DEL TERRENO SUPERIORE AL 40%	20%	
	B) URBANIZZAZIONE AREA	FONDO INTERCLUSO (non direttamente servito da strada pubblica o privata)	25%	
		TERRENO SOGGETTO A BLOCCO DELLE CONCESSIONI PER EQUILIBRI FUNZIONALI PER PERIODO SUPERIORE AD 1 ANNO	50%	
	SENZA POSSIBILITA' DI RECUPERO VOLUMETRIA (ovvero quando il lotto non può essere accorpato a terreni limitrofi aventi medesimo proprietario e destinazione urbanistica)			
SOLA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA INTERESSATA DALLA CONDIZIONE CHE PENALIZZA LE POSSIBILITA'	C) INTERFERENZE E LIMITAZIONI	SERVITU' DI PASSAGGIO RETI TECNOLOGICHE PUBBLICHE (acquedotto, fognatura, linee elettriche o funiviarie)	20%	
		FASCE DI RISPETTO STRADALI (statali, regionali, comunali)	30%	
		FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA (principali e laterali)	30%	
TOT. MAX RIDUZIONE COMPLESSIVA 80%				

A seguito di analisi normativa, si individuano come aree che, pur formalmente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, non sono comunque assoggettabili all'applicazione dell'imposta:

1. le aree che hanno esaurito la propria capacità edificatoria per volumetria già realizzata;
2. le aree che hanno ceduto la propria capacità edificatoria per trasferimento di volumetria;
3. le aree pertinenziali dei fabbricati destinate al servizio dell'immobile principale, indipendentemente dall'autonoma iscrizione in catasto o dall'edificabilità della stessa, ove costituite da lotti aventi le seguenti caratteristiche:
 - lotto di cui si è utilizzato almeno il 70% della volumetria e quella residua non permette una costruzione di almeno 50 mq;
 - lotto di cui si è ceduto almeno il 70% della volumetria e quella residua non permette una costruzione di almeno 50 mq;
4. le aree inserite in zona A edificabili esclusivamente nel sottosuolo; l'esclusione viene meno a seguito di rilascio di concessione edilizia;
5. il terreno che sia ricompreso nelle cartografie degli ambiti inedificabili, salvo che possa formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati, secondo i seguenti vincoli:
 - 1) TERRENI A RISCHIO INONDAZIONE FASCIA A – B - ART. 36
 - 2) TERRENI A RISCHIO DI FRANA FASCIA F1 – F2 - ART. 35
 - 3) TERRENI A RISCHIO DI VALANGA FASCIA V1 - ART. 37
6. le aree totalmente vincolate a servizi ed attrezzature di uso pubblico, preordinate ad esproprio, salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati.

In tutti i casi sopra esposti l'esclusione viene meno a seguito di regolare concessione edilizia.

Attraverso l'elaborazione del presente documento la Commissione Tecnica ha inteso fornire un supporto all'Amministrazione comunale per deliberare i nuovi valori attribuibili alle aree di P.R.G. potenzialmente edificabili, utili all'effettuazione dell'attività di verifica e accertamento per gli anni pregressi nonché per l'applicazione dell'imposta municipale propria, precisando che i coefficienti di riduzione per gli anni pregressi proposti nella Deliberazione della Giunta n. 81/2011 sono a giudizio degli scriventi da ritenersi sostanzialmente congrui. Si rimette alla facoltà della Giunta la possibilità o meno di applicare la sanzione con i relativi interessi per i soggetti che, in passato, abbiano corrisposto l'ICI con valori diversi richiedendo loro la differenza d'imposta rispetto ai nuovi valori deliberati; rimane confermata l'applicazione della sanzione con interessi per gli evasori totali.

In conclusione si confermano tutti gli aspetti normativi e le premesse della Relazione redatta dall'Ufficio Tecnico, comprese le modalità di dichiarazione di applicazione dei correttivi di abbattimento dei valori, integrandole con la nuova normativa IMU (D.L. 201/2011)

La Commissione tecnica inoltre, invita l'Amministrazione comunale a dotarsi, appena saranno chiarite le attuali problematiche applicative dell'IMU, di un adeguato regolamento attuativo in cui si definisca a priori ai sensi del d.lgs 446/1997 la regolamentazione periodica della determinazione per zone omogenee dei valori venali in comune commercio.

Valtournenche, lì 12/04/2012

f.to Arch. Franco MANES

f.to Dott. Gianni ODISIO

f.to Arch. Cristina BENZO

f.to Sig.ra Carla MAQUIGNAZ