

COMUNE DI RHÊMES-NOTRE-DAME
REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

☎ 0165 936114
☎ 0165 936162



COMMUNE DE RHÊMES-NOTRE-DAME
RÉGION AUTONOME VALLÉE D'AOSTE

✉ info@comune.rhemes-notre-dame.ao.it
PEC protocollo@pec.comune.rhemes-notre-dame.ao.it

Fraz. Bruil 13 – 11010 Rhêmes-Notre-Dame (AO)
C.F./P.I. 00138020078

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 53

OGGETTO:

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELL'ATTIVITÀ SUCCESSIVA DI ACCERTAMENTO. RETTIFICA DELLA PROPRIA PRECEDENTE DELIBERAZIONE N. 6/2019.

L'anno **duemiladiciannove**, addì **ventitre** del mese di **maggio** alle ore diciannove e minuti zero, nella sala consiliare del Comune di Introd si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti i Signori

Cognome Nome	Carica	Pr.	As.
OREILLER CORRADO	Sindaco	X	
BERARD RITA	Vice Sindaco	X	
THERISOD FIRMINO	Assessore	X	
VAUTHIER FABIO	Assessore	X	
CENZOZ ANDREA	Assessore	X	
BERARD LEO	Assessore	X	
Totale		6	0

Assiste all'adunanza Dott.ssa Lucia VAUTHIER Segretario comunale.

OREILLER CORRADO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELL'ATTIVITÀ SUCCESSIVA DI ACCERTAMENTO.RETTIFICA DELLA PROPRIA PRECEDENTE DELIBERAZIONE N. 6/2019.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- gli artt. 23 e 24 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta), ove sono disciplinati le competenze, l'organizzazione e il funzionamento della Giunta comunale;
- l'art. 21 dello Statuto comunale, ove sono stabilite le competenze della Giunta comunale;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265), TUEL;
- il vigente Regolamento comunale in materia di IMU, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.51 del 28.04.2014;

VISTI:

- il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 (Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421);
- gli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 (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'articolo 1, comma 169 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2007));
- il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale);
- il regolamento comunale in materia di imposta municipale propria (I.M.U.), approvato con deliberazione consiliare n. 30 del 30 ottobre 2012;

PREMESSO che:

- l'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214/2011 ha disposto l'istituzione dell'imposta municipale propria, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012;
- 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 decreto legislativo n. 504/1992 e dei commi 4 e 5 del citato articolo 13 del decreto legge n. 201/2011;
- per le aree fabbricabili 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. 11 quaterdecies, comma 16 D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito in L. 2 dicembre 2005 n. 248, il 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 in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2018, 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, tenuto anche conto del fatto che l'iter di variazione sostanziale del PRGC si è concluso a maggio 2018;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell'Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2018, nonché per agevolare l'Ufficio tributi nello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.C.I. per gli anni pregressi;

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi 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'imposta sulla base di valori di mercato più elevati;

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati sia rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale deliberazione valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 della l.r. n. 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 presentando apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte dell'ente competente all'accertamento all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 6 del 17 gennaio 2019 con la quale si procedette a definire i valori di cui sopra e della quale si intende ora procedere a rettifica per le seguenti motivazioni:

- l'assessore Firmino Thérissod ha evidenziato che i valori precedentemente individuati risultano, alla luce di alcuni riscontri di commercialisti che operano sul territorio, eccessivi rispetto all'effettivo valore di mercato e poiché quest'ultimo valore è quello da ricercare e definire è opportuno apportare delle rettifiche all'atto de quo;
- i valori precedentemente individuati non tenevano conto di una possibile graduazione in dipendenza dalla morfologia dei terreni e dall'effettivo potenziale edificatorio legato al livello di saturazione delle varie zone;
- l'andamento del mercato immobiliare nel 2018 ha evidenziato sì un aumento del numero dei negozi giuridici, ma ha mantenuto o diminuito il valore dei beni oggetto dei contratti, inoltre l'aumentato movimento degli immobili ha riguardato soprattutto i fabbricati, mentre per i terreni edificabili il mercato è addirittura in rallentamento, come rilevabile de facto nel territorio di Rhêmes-Notre-Dame dove è noto che alcuni proprietari hanno tentato senza esito di vendere i loro fondi edificabili;
- la normativa in materia edilizia è orientata a favorire il recupero di fabbricati esistenti piuttosto che le nuove costruzioni con la conseguenza che gli acquirenti prediligono l'acquisto di edifici nuovi o da recuperare piuttosto che affrontare le difficoltà e le incertezze connesse alla costruzione ex-novo, cosa che svilisce il valore dei terreni edificabili;
- il territorio di Rhêmes-Notre-Dame è interessato soprattutto da compravendite di immobili per seconde case che è noto si concretizzano per lo più rispetto a fabbricati esistenti anziché a terreni, questi ultimi più interessanti per chi intende risiedere;
- in comuni confrontabili con caratteristiche simili a Rhêmes-Notre-Dame - capo di valle, lontano dai servizi, con diminuzione demografica, con economia turistica e agro-silvo-pastorale, di alta montagna, con morfologia territoriale simile, (per esempio Valsavarenche e Valgrisenche)- i valori individuati per i terreni edificabili sono di molto inferiori a quelli stabiliti con la deliberazione n. 6/2019 sopra richiamata;
- gli importi definiti potrebbero generare contenzioso da parte dei contribuenti, volto facilmente alla dimostrazione dell'incongruenza dei valori definiti dal Comune e alla dimostrazione dell'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute;

RITENUTO, pertanto, come proposto dall'assessore Thérissod, massimamente opportuno:

- rettificare la propria deliberazione n. 6/2019 ridefinendo, in autotutela, i valori e la loro modulazione;
- individuare un correttivo aggiuntivo per i casi di fondo intercluso, pari alla diminuzione del valore del 15%;
- stabilire quale valore dei terreni precedentemente agricoli divenuti edificabili a seguito della variante sostanziale al PRGC, da considerare esclusivamente nel periodo intercorrente tra l'adozione del testo preliminare e l'approvazione del testo definitivo della variante sostanziale, quello di € 10,00 al mq, in tal caso precludendo la possibilità di applicare ulteriori abbattimenti;

PRECISATO che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, in analogia con quanto stabilito dalla versione iniziale dell'art. 5, comma 4 D.Lgs. 504/1992 verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune;

PRECISATO, inoltre, che i terreni edificabili su cui è stato costruito un immobile sono soggetti all'applicazione di tali valori solamente per l'eventuale parte di superficie edificabile residua;

RITENUTO, inoltre, di determinare gli indici di deprezzamento da applicare, in relazione a specifici vincoli gravanti su ogni singola area, ai fini dell'Imposta Municipale Propria;

VISTO il parere favorevole del Tecnico comunale, ai sensi dell'art. 6 comma 3 L. 1 maggio 1997 n. 127, sotto il profilo tecnico;

PRESO ATTO del parere favorevole di legittimità espresso dal Segretario comunale ai sensi della legge regionale 19 agosto 1998, n. 46;

A voti unanimi favorevoli, resi con votazione palese;

DELIBERA

1. DI INDIVIDUARE, a rettifica della propria precedente deliberazione n. 6/2019, i valori venali medi in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2019 sulla base delle motivazioni sopra richiamate, come riportato nel prospetto seguente:

TIPOLOGIA	SOTTOZONA	VALORE €/m ²
Centro storico	Ad1 - Bruil	25,00
	Ad2 - Bruil	25,00
	Ae1 - Brenand	25,00
	Ae2 - Artalle	25,00
	Ae3 - Carré	25,00
	Ae4 - Chanavey	25,00
	Ae5 - Les Oreiller	25,00
	Ae6 - Les Oreiller	25,00
	Ae7 - Broillat	25,00
	Ae8 - Pont	25,00
	Ae9 - Chaudanne	25,00
Zona edificabile	Ae10 - Pellaud	25,00
	Ae11 - Thumel	25,00
	Ba1 - Carré	65,00
	Ba2 - Pessey	95,00
	Ba3 - Bruil	75,00
	Ba4 - Bruil	65,00
	Ba5 - Bruil	75,00
	Ba6 - Chaudanne	85,00
	Bd1 - Chanavey (sx orografica)	80,00
	Bd2 - Chanavey (dx orografica)	85,00
Bd3 - Cort	65,00	
Bd4 - Bruil	85,00	

2. DI NON PREVEDERE il valore I.M.U. per la zona "Bd5 – Les Oreiller" in quanto, benché classificata come zona edificabile, di fatto non ha potenzialità edificatoria poiché, oltre a essere gravata dal vincolo della pista da fondo e della zona rossa per valanga, non è stato previsto l'indice di densità fondiaria;
3. DI INDIVIDUARE altresì, in relazione ai valori medi come sopra determinati, i seguenti indici di deprezzamento, da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area, ai fini dell'Imposta Municipale Propria:

CORRETTIVI IN DIMINUZIONE

<u>Descrizione</u>	<u>Correttivo</u>
B) Se per la particolare forma geometrica non è consentita l'edificazione di un edificio	- 50%
D) Aree nelle quali non è consentita l'edificazione in quanto ricadenti in zona gialla degli ambiti inedificabili di cui agli artt. 35, 36 e 37 della L.R. 11/1998 <u>computato sulla superficie interessata dal vincolo.</u>	- 60%
E) Aree nelle quali non è consentita l'edificazione in quanto ricadenti in zona rossa degli ambiti inedificabili di cui agli artt. 35, 36 e 37 della L.R. 11/1998 <u>computato sulla superficie interessata dal vincolo.</u>	- 95%
F) Aree concorrenti all'edificabilità da mantenere libere (LM _{EV1} , LM _{EV2} , LM _{EV3} , LM _{EV4} , LM _{EV5} e LM _{EV6} in Fraz. Bruil).	- 15%
G) Aree intercluse	-15,00%

4. DI STABILIRE quale valore dei terreni, precedentemente agricoli, divenuti edificabili a seguito della variante sostanziale al PRGC approvata nel 2018, da considerare esclusivamente nel periodo intercorrente tra l'adozione del testo preliminare e l'approvazione del testo definitivo della variante sostanziale, quello di 10,00 al mq, da considerare esclusivamente nel periodo intercorrente tra l'adozione del testo preliminare e l'approvazione del testo definitivo della variante sostanziale, e stabilendo altresì che in tal caso è preclusa l'applicazione di ulteriori abbattimenti;
5. DI DARE ATTO che, nel caso in cui per il terreno sia applicabile più di un solo correttivo in diminuzione, si sceglie quello maggiormente favorevole al contribuente;
6. DI DARE ATTO, inoltre, che i correttivi sono applicabili esclusivamente valutando la proprietà nel suo insieme attraverso la somma di superfici di mappali adiacenti;
7. 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 presentando apposita documentazione (es. perizia di stima asseverata da un tecnico abilitato), che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte dell'ente competente 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 deliberazione, gli stessi valori dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.
 - 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 10% 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 10%, 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 20% rispetto ai valori individuati dal Comune, al contribuente saranno regolarmente applicati sanzioni e interessi sull'intera maggiore imposta accertata, sulla base di quanto disposto dalla normativa vigente;
 - a fronte dell'approvazione di tali valori da parte dell'Ente dopo la scadenza del termine per il versamento del saldo 2018, pur dovendosi comunque considerare dovuta l'imposta sulla base dei valori medi approvati dall'Ente, nella fattispecie in esame non saranno applicate sanzioni né richiesti interessi nei confronti dei soggetti che abbiano versato solo parzialmente l'imposta dovuta, in applicazione delle disposizioni dettate dall'art. 10, comma 2 L. 27 luglio 2000 n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente) e dall'art. 6, comma 2 D.Lgs. 472/1997 sul sistema sanzionatorio amministrativo, non essendo imputabile esclusivamente ai contribuenti la violazione determinata dall'omesso parziale versamento dell'imposta dovuta per l'anno 2018 in relazione alle aree edificabili possedute.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio finanziario ai sensi degli art. 49 e 147bis del TUEL e dell'art. 49bis, comma 2, della l.r. n. 54/1998 esprime parere favorevole in merito alla regolarità e alla correttezza dell'azione amministrativa

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Manuela VECTION)

PARERI CONTABILI

Il Responsabile del Servizio finanziario, ai sensi degli art. 49 e 147bis del TUEL, dell'art. 49bis, comma 2, della l.r. n. 54/1998, e come disciplinato dall'art. 5 del Regolamento comunale di contabilità, attesta la copertura finanziaria ed esprime parere favorevole di regolarità contabile;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Manuela VECTION)

PARERE LEGITTIMITA'

Il Segretario comunale, ai sensi dell'art. 49bis, comma 1, della l.r. n. 54/1998, esprime parere favorevole di legittimità;

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Lucia VAUTHIER)

VISTO per il PTPCT

Ai sensi del PTPCT 2019-2021;

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Lucia Maurizia THERISOD)

Adempimenti di cui al Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33	
<i>"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"</i>	
	art. 15 - incarichi dirigenziali e di collaborazione o consulenza (<i>allegare curriculum vitae professionista</i>)
X	art. 23 - provvedimenti amministrativi;
	art. 23, comma 1 - compilazione griglia per quanto riguarda: ___ autorizzazione o concessione; ___ 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; ___ concorsi e prove selettive per l'assunzione del personale e progressioni di carriera di cui all'articolo 24 del decreto legislativo n. 150 del 2009; ___ 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; (<i>di importo superiore a 1.000,00 € nel corso dell'anno solare al medesimo beneficiario</i>)
	art. 37 - contratti pubblici di lavori, servizi e forniture - pubblicazione;
	art. 37 - contratti pubblici di lavori, servizi e forniture - aggiornamento dati AVCP.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
OREILLER CORRADO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Lucia VAUTHIER

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 24-mag-2019, ai sensi dell'art. 52*ter* della l.r. 7 dicembre 1998, n. 54.

Rhêmes-Notre-Dame, lì 24-mag-2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Lucia VAUTHIER

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale a partire dal 24-mag-2019 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 52*bis* della l.r. 7 dicembre 1998, n. 54.

Reg. Albo Pretorio N. 276

Rhêmes-Notre-Dame, lì, 24-mag-2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Lucia VAUTHIER
