

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 19 DEL 29/03/2017

OGGETTO : DETERMINAZIONE AI FINI IMU DEL VALORE MEDIO DI ACCERTAMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE BASI IMPONIBILI PER INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 31 COMMA 1 LETTERA C)D)E) DELLA LEGGE N. 457/1978 PER L'ANNO 2017

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»*;

Considerato che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria 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 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»*;

Considerato che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria – a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012 – e che, in ogni caso, la sua applicazione rischierebbero di creare dei problemi nei confronti della quota di imposta dovuta allo Stato, ove i valori determinati dal Comune non fossero effettivamente assimilabili a quelli di mercato;

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»;*

Considerato che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;*
- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che *«il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto")»: quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».*

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato *«le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso»*, specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi *«poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)».*

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che *«la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore»*, perché

con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

Considerato quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, sicuramente in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

Considerato che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

Considerato che tale valutazione deve necessariamente vedere compartecipi – in particolare a fronte dell'introduzione di un'imposta che non ha più quale unico soggetto attivo il Comune, ma anche lo Stato – gli organi istituzionali (in primo luogo il Comune, ma anche l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio del Registro, così come l'Agenzia del Territorio), al fine di individuare dei criteri estimativi delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione;

Ritenuto opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della 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, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune del P.R.G. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

Richiamato il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria;

Viste le precedenti deliberazioni adottate dal Comune per la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.C.I. e dell'IMU;

Ritenuto che la finalità della presente delibera debba invece 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 dell'art. 23 L.R. 54/1998;

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 2016, 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, sulla base di quanto espressamente stabilito dall'art. 6, num. 3) del vigente Regolamento in materia di Imposta Municipale Propria, che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree edificabili pertinenziali a fabbricati già esistenti, con riferimento ai seguenti parametri:

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore può essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto ove sia stata dichiarata come tale ai fini dell' Imposta Municipale Propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale e soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso.

L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

Non può riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita, ovvero nel caso in cui il terreno qualificabile come pertinenziale abbia una superficie superiore a 100 mq.

Tale percentuale o superficie massima non costituisce una franchigia, per cui, in caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa;

Atteso che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di intervento di recupero **a norma dell'art.31, comma 1, lettere c),d),e) della Legge 5 agosto 1978 n. 457** la base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n.504 senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero se antecedente fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

Ritenuto di equiparare al valore delle aree fabbricabili la base imponibile per gli interventi di cui all' art.31, comma 1, lettere c),d),e) della Legge 5 agosto 1978 n.457 in tutte le zone del territorio comunale (ruderi, case sparse, alpeggi ecc..) con i valori evidenziati nella tabella sopra riportata;

Tenuto conto della Legge Regionale 11/1998 avente ad oggetto "Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta" (ex disciplina PAI) ed in particolare il Capo I "Aree Boscate, Zone Umide e Laghi, Terreni sedi di Frane, a rischio di inondazioni, di valanghe o slavine" e degli articoli di seguito evidenziati:

[Art. 33](#) - Aree boscate

[Art. 34](#) - Zone umide e laghi

[Art. 35](#) - Classificazione dei terreni sedi di frane e relativa disciplina d'uso

[Art. 36](#) - Disciplina d'uso dei terreni a rischio di inondazioni

[Art. 37](#) - Classificazione dei terreni soggetti al rischio di valanghe o slavine e relativa disciplina d'uso

in base ai quali vengono determinati i terreni di fatto non edificabili malgrado gli strumenti urbanistici comunali ai quali si intende applicare l' esenzione dall'Imposta Comunale sugli Immobili/imu per l'anno in corso;

Vista la difficoltà nella valutazione delle aree A del piano regolatore si propone di non procedere all'accertamento e alla determinazione di valutazioni economiche per dette zone o quelle vincolate a servizi comunali (parcheggi, parchi giochi, ecc.);

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n.22 del 21/04/2016 "Determinazione ai fini IMU del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale anno 2016" suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente, come risulta dal seguente prospetto egli indici correttivi collegati:

Microzona	Zona P.R.G.C.	Località	Valore €/m ²
1 e 2	Ba5/Ba6/Ba7/Ba8/Ba9	Capoluogo, Vollon, Extrepieraz	70,00
3	Ba1/Ba2/Ba3	Arcesaz	48,00
3 e 4	Ba4/Ba10	Estoul, Fenilliaz, Cassot, ...	42,00

- Zona Prevalentemente artigianale – Bb1 € 70,00 x 60% = €/m² **42,00**

- Zona alberghiere Cd – valori al 70% delle zone Ba (arrotondati)

Zona Prgt	Località	Valore €/mq
Cd1 e Cd2	Rue Col Ranzola/ Vollon	49,00
Cd3 e Cd4	Estoul/Fenilletaz	30,00

- **di determinare** che i terreni ricadenti nelle seguenti zone del piano Regolatore (prevalenza turistica ricettiva), vengono valorizzate ai fini Imu solo nel caso di interventi di restauro dei fabbricati di cui costituiscono pertinenza, in quanto non producono da sole alcuna volumetria costruttiva :

Zona Prgt	Località	
Bd1	Arcesaz (ex albergo Pepiniere)	€ 49,00
Bd2	Ponteil (ex colonia Sacra Famiglia)	
Bd4	Zona Col de Joux	
Bd5 – Bd6	Extrapieraz (campeggi Monterosa e	

	Deans)	
--	--------	--

- Avanti i seguenti indici correttivi:

N.	INDICE	Parametro correttivo del valore definitivo
1	Lotto ₁ o particella con Obbligo di piano urbanistico di dettaglio (es. per la cat. Ct ₂)	40%
2	Estensione del lotto ₁ o particella inferiore a m ² 400	15%
3	Lotto ₁ o particella posto in fascia di rispetto per oltre il 30% della superficie	40%
4	Lotto ₁ o particella non servito direttamente da strada residenziale comunale o privata (Fondo intercluso) - tale interpretazione ha valore anche per gli indici degli anni precedenti precisando la dicitura Urbanizzazioni Primarie.	25%
5	Lotto ₁ o particella con manica unica inferiore a 7 m (larghezza minima di esecuzione di fabbricato determinato dal rispetto delle distanze da fabbricati o confini)	20%
6	Lotto ₁ o particella temporaneamente e limitatamente non utilizzabile per l'edificazione in quanto risulta saturo il volume edificabile a seguito della verifica degli equilibri funzionali stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G.C.	40%

*(Lotto viene inteso come insieme di particelle contigue della stessa proprietà);

La detrazione massima data dalla somma dei parametri di cui al punto 2 non potrà superare il 50% e che dette riduzioni non saranno applicabili in caso di presenza sul lotto di concessione edilizia ;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 29 dicembre 2014 avente ad oggetto :
 “ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA DI MODIFICAZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1739 DEL 28 NOVEMBRE 2014 INERENTI LA VARIANTE SOSTANZIALE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 13, DELLA LR 6 APRILE 1998, N.11” che diventa efficace dal 13/01/2015 con la pubblicazione della stessa sul BUR;

Dato atto della stazionalità del mercato immobiliare e la richiesta in calo di aree edificabili, a fronte di questa valutazione si decide di prorogare gli stessi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale anche per il 2017;

Considerato che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria/I.C.I. delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale definitivamente adottato 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 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;
- analisi dei dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che dei dati messi a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate in relazione agli accertamenti effettuati nell'ambito dell'Imposta di registro;
- 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;

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.M.U. 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;

Precisato infine che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il **10%** rispetto a quelli individuati dal Comune;

acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili;

con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese,

DELIBERA

- 1) di recepire le indicazioni espresse in premessa e di individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per il 2017 sulla base della tabella riepilogativa e degli indici correttivi di seguito evidenziati:

Microzona	Zona P.R.G.C.	Località	Valore €/m²
1 e 2	Ba5/Ba6/Ba7/Ba8/Ba9	Capoluogo, Vollon, Extrepieraz	70,00

3	Ba1/Ba2/Ba3	Arcesaz	48,00
3 e 4	Ba4/Ba10	Estoul, Fenilliaz, Cassot, ...	42,00

- Zona Prevalentemente artigianale – Bb1 € 70,00 x 60% = €/m² **42,00**

- Zona alberghiere Cd – valori al 70% delle zone Ba (arrotondati)

Zona Prgt	Località	Valore €/mq
Cd1 e Cd2	Vollon/Rue Col Ranzola	49,00
Cd3 e Cd4	Estoul/Fenilletaz	30,00

- **di determinare** che i terreni ricadenti nelle seguenti zone del piano Regolatore (prevalenza turistica ricettiva), vengono valorizzate ai fini Imu solo nel caso di interventi di restauro dei fabbricati di cui costituiscono pertinenza, in quanto non producono da sole alcuna volumetria costruttiva :

Zona Prgt	Località	
Bd1	Arcesaz (ex albergo Pepiniere)	€ 49,00
Bd2	Ponteil (ex colonia Sacra Famiglia)	
Bd4	Zona Col de Joux	
Bd5 – Bd6	Extrapieraz (campeggi Monterosa e Deans)	

2) di confermare gli indici correttivi che se opportunamente documentati formeranno il valore di accertamento ai fini ICI/IMU per l'anno 2017, secondo la seguente tabella:

N.	INDICE	Parametro correttivo del valore definitivo
1	Estensione del lotto ₁ o particella inferiore a m ² 400	30%
2	Lotto ₁ o particella posto in fascia di rispetto per oltre il 30% della superficie	40%
3	Lotto ₁ o particella non servito direttamente da strada residenziale comunale o privata (Fondo intercluso) - tale interpretazione ha valore anche per gli indici degli anni precedenti precisando la dicitura Urbanizzazioni Primarie.	25%
4	Lotto ₁ o particella con manica unica inferiore a 7 m (larghezza minima di esecuzione di fabbricato determinato dal rispetto delle distanze da fabbricati o confini)	40%
5	Lotto ₁ o particella temporaneamente e limitatamente non utilizzabile per l'edificazione in quanto risulta saturo il volume edificabile a seguito della verifica degli equilibri funzionali stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G.C.	40%

*(Lotto viene inteso come insieme di particelle contigue della stessa proprietà);

- 3) di stabilire che la detrazione massima data dalla somma dei parametri di cui al punto 2 non potrà superare il 50% e che dette riduzioni non saranno applicabili in caso di presenza sul lotto di concessione edilizia o altri permessi a costruire ;
- 4) di equiparare al valore delle aree fabbricabili la base imponibile per gli interventi di cui all' art.31, comma 1, lettere c),d),e) della Legge 5 agosto 1978 n.457 in tutte le zone del territorio comunale (ruderi, case sparse, alpeggi ecc.);
- 5) 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 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 ed interessi sull'intera maggiore imposta accertata, sulla base di quanto disposto dalla normativa vigente;
- 7) di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune;

Del che è verbale, letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
F.to GROSJACQUES Giulio

Il Segretario Comunale
F.to d.ssa Roberta TAMBURINI

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE
ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio di questo Comune in data odierna e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

La presente deliberazione diviene esecutiva in data odierna ai sensi dell'art. 52/ter della legge regionale 54/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Brusson, li 03/04/2017

F.to
IL RESPONSABILE DELLA
PUBBLICAZIONE

La presente copia è conforme all'originale depositato nell'archivio comunale.

Brusson, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
