



**COMUNE DI INTROD**  
**Regione Autonoma Valle d'Aosta**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**

**DELLA GIUNTA COMUNALE N. 14 del 04/04/2013**

**OGGETTO :**

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.**

L'anno **duemilatredici** addì **quattro** del mese di **aprile** alle ore diciassette e minuti zero nella solita sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

<b>COGNOME e NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
ANGLESIO VITTORIO STEFANO - Sindaco	Si
BRUNET FRANCO - Assessore	Si
PERRIN JEAN-CLAUDE - Assessore	Si
SAUDIN PAOLO - Assessore	Si
BUILLET JACQUES - Assessore	Si
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

I signori assenti sopraelencati sono giustificati.

Assiste quale Segretario la Dott.ssa Lucia VAUTHIER, Segretario Comunale.

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

**OGGETTO : IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.**

---

**LA GIUNTA COMUNALE**

---

- VISTI 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;
- VISTO l'art. 20 dello Statuto comunale, ove sono stabilite le competenze della 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 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;
- VISTA la richiesta inviata dal Comune in data 30 ottobre 2012, prot. 0002788, all'Agenzia delle Entrate, al fine di avere conferma dei valori dalla stessa utilizzati in merito agli accertamenti dell'Imposta di Registro in relazione alle aree edificabili situate sul territorio comunale;
- VISTA la risposta ricevuta in data 20/12/2012, prot. 0003316, dall'Agenzia delle Entrate, nella quale è stato evidenziato che l'Agenzia non dispone di dati generalizzati e strutturali all'individuazione del valore venale delle aree edificabili di ciascun comune;
- 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;

- CONSIDERATO che, a decorrere da tale data, il Comune dovrà intendersi tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;
- RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.34 del 29/10/2012;
- VISTE le precedenti deliberazioni adottate dal Comune per la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.C.I. (Deliberazione della Giunta comunale n. 74 del 26/10/2011 e la deliberazione della Giunta comunale n. 64 del 13/12/2012);
- RITENUTO peraltro di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997, in quanto, come si è visto sopra, non più applicabile nell' Imposta Municipale Propria ed, in ogni caso, perché l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in comune commercio delle aree edificabili;
- 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 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 dall'anno 2013, 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;

- 
- DATO ATTO che, l'Ufficio tecnico del Comune ha individuato i 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, come risulta dall'allegato al presente sub. A) per farne parte integrante e sostanziale;
  - CONSIDERATO che l'individuazione dei valori medi di cui alla deliberazione della Giunta comunale n. 74 del 26/10/2011 è stata impostata sulla base dei seguenti parametri:
    - assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria 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 che peraltro sono in numero esiguo;
    - 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;
  - CONSIDERATO che non vi sono dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate non ha dati in relazione agli accertamenti effettuati nell'ambito dell'Imposta di registro;
  - RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, 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 2013;
  - 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 di idonea documentazione;
  - VISTO il parere favorevole di legittimità reso dal Segretario Comunale ai sensi della Legge Regionale 19 agosto 1998, n. 46;
  - VISTO il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, espressamente richiesto dal Segretario comunale;

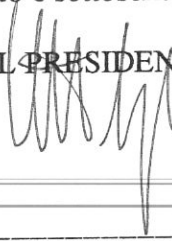
- A voti unanimi favorevoli, resi con votazione palese;

### DELIBERA

- di individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2013 sulla base della tabella riepilogativa allegata sub A) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che la tabella (allegato sub A) individua anche le aree edificabili individuate dal 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 Municipale Propria, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione per analogia rispetto a quelli di aree similari individuate nella tabella allegata;
- 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 idonea documentazione;
  - 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, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto;
- 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:
  - A) Aree inferiori ad una determinata superficie  
Nel caso di lotto edificabile avente superficie inferiore a 400 mq verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 50% del valore base;
  - B) Particolare configurazione dell'area  
Nel caso di lotto edificabile avente forma tale da non consentire la realizzazione di un edificio verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 40% del valore base.
- in caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento non sono cumulabili ma si applica quello maggiormente favorevole al contribuente;
- gli indici di deprezzamento sono applicabili esclusivamente valutando la proprietà nel suo insieme attraverso la somma di superfici di mappali adiacenti;
- per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 D.P.R. 445/2000;
- tale documento autocertificativo dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO COMUNALE



---

---

### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale on line a partire dal 10-apr-2013 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 52bis della Legge Regionale n° 54/1998 e ai sensi dell'art. 32, comma1, della Legge 18.06.2009, n. 69.

Introd, li 10-apr-2013



IL SEGRETARIO COMUNALE



---

---

### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, è esecutiva ai sensi dell'art. 52ter, L.R. 54/1998.

Introd, li 10-apr-2013



IL SEGRETARIO COMUNALE



---

---

### ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale on line dal 10-apr-2013 al 25-apr-2013, ai sensi dell'art. 52bis della L.R. n° 54/1998 e ai sensi dell'art. 32, comma1, della Legge 18.06.2009, n. 69.

Introd, li



IL SEGRETARIO COMUNALE







**RELAZIONE IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL  
VALORE DELLE AREE FABBRICABILI  
AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).**

Lo strumento urbanistico.

Il comune di Introd è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 8777 del 30.09.1988. Al piano approvato è stata apportata una variante generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 3726 del 5 maggio 1995. Successivamente è stata approvata una variante normativa e diverse varianti non sostanziali al P.R.G.C.

Per quanto concerne le aree vincolate, sono state approvate le seguenti cartografie:

- cartografia degli ambiti inedificabili "Zone Boscate" approvate con deliberazione di Giunta Regionale n° 1054 del 11.04.2005;
- le cartografie degli ambiti inedificabili per terreni sedi di frana ed a rischio di inondazione approvata con deliberazione di Giunta regionale n° 553 del 28.02.2005;
- la cartografia degli ambiti inedificabili per terreni soggetti a rischio di valanghe o slavine approvata con deliberazione di Giunta regionale n° 553 del 28.02.2005;

E' stata adottata dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 31 del 29.10.2012, la variante sostanziale al P.R.G.C. in adeguamento ala L.R. 11/1998 ed al PTP;

**Zone "A".**

Le zone "A" sono definite nell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono i vecchi nuclei dei centri storici, individuate in cartografia e nelle tabelle allegate alle norme come zone "An" con n variabile da 1 a 12.

Il quinto comma dell'art. 19 delle N.T.A. dispone che *"in assenza di P.U.D. le aree libere all'interno delle zone "A" – centri storici – sono inedificabili"*.

L'edificazione può avvenire anche con concessione singola, ma limitatamente agli interventi previsti dall'art. 52 della L.R. 11/98.

Per quanto sopra, e per quanto concerne l'applicazione dell'I.M.P., le aree libere all'interno delle zone "A" sono da considerarsi edificabili solo se in presenza di un P.U.D. approvato.

Rientrano invece nell'ambito di applicazione dell'I.M.U. i terreni sedime di edifici temporaneamente inutilizzabili per effetto dell'esecuzione di interventi ammessi.

**Zone edificabili:**

**Zone CA. (rispetto al Piano regolatore vigente)**

Sono le zone di espansione e completamento, previste all'art. 21 delle N.T.A.

zona	modalità di intervento	di	tipo di intervento ammesso	destinazione d'uso prevista	indice di edificabilità
CA1a (Plan d'Introd) CA1b (Plan d'Introd) CA2 (Norat) CA3 (Norat) CA4 (Villes Dessus) CA5 (Villes Dessus) CA6 (Villes Dessous) CA7a/CA7b (Villes Dessous) CA8a/CA8b (Junod) CA9 (Junod) CA10 (Delliod)	concessione P.U.D.	e/o	Nuova costruzione, ecc.	Residenziale, agricola	1 mc/mq

**Zone Ba (rispetto alla variante sostanziale al P.R.G.C. adottata dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 31 del 29.10.2012,)**

zona	Condizioni operative	tipo di intervento ammesso	Usi e attività	Densità fondiaria
Ba1 (Le Junod)	Permesso di costruire, scia, PUD	Nuova costruzione, ecc.	Agro-silvo-pastorali, abitazione permanente, artigianale o industriale, commerciale, turistico-ricettiva, pubblici, altri usi	0,20 mq/mq
Ba2 (Le Junod)				
Ba3 (Le Junod)				
Ba4 (Les Villes Dessous)				
Ba5 (Les Villes Dessous)				
Ba6 (Les Villes Dessous)				
Ba7 (Les Villes Dessus)				
Ba8 (Les Villes Dessus)				
Ba9 (Les Villes Dessus)				
Ba10 (Le Norat)				
Ba11 (Le Norat)				
Ba12 (Le Norat)				
Ba13 (Plan d'Introd)				
Ba14 (Plan d'Introd)				
Ba15 (Delliod)				

**Zone D.**

Sono le zone per insediamenti artigianali:

zona	modalità di utilizzo	tipo di intervento ammesso	destinazione d'uso prevista	indice di edificabilità
D1 – Crête de Villes Sottozona D (con P.U.D. approvato)	concessione singola con convenzione –	Nuova costruzione.	Artigianale di produzione o industriale, con uffici e/o alloggio per conduttore	0,7 mc/mq
D1 – Crête de Villes Sottozone A,B e C, (senza P.U.D.)	concessione singola con convenzione – P.U.D. d'iniziativa pubblica o privata con convenzione	Nuova costruzione.	Artigianale di produzione o industriale, con uffici e/o alloggio per conduttore	0,7 mc/mq

Agli effetti dell'applicazione dell'imposta IMU sono aree fabbricabili quei lotti in cui è possibile realizzare nuove costruzioni. Per i lotti su cui insistono fabbricati esistenti, l'imposta IMU è assolta da questo. Anche in questo caso non sono edificabili le zone, o parti di zona, ricomprese nella delimitazione delle aree di rischio elevato e medio previste dagli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della Legge regionale 11/1998.

**Zone E e F.**

Destinate all'attività agricola od ad altre attività di interesse pubblico, non rientrano nel campo di applicazione dell'IMU in forza dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 (Coordinamento degli interventi pubblici nei settori della zootecnia, della produzione ortoflorofrutticola, della forestazione, dell'irrigazione, delle grandi colture mediterranee, della vitivinicoltura e della utilizzazione e valorizzazione dei terreni collinari e montani) e il cui elenco è contenuto nella circolare ministeriale 14 giugno 1993, n. 9/249 e nella quale è inserito anche Introd;

**Valori minimi di riferimento.**

Dopo attenta valutazione, sulla base di indagini di mercato, tenuto conto dei diversi vincoli che insistono sul territorio comunale e che incidono pesantemente sull'attività edificatoria in termini di aumento sia dei costi tecnici e generali e sia dei tempi necessari per addivenire alle necessarie approvazioni, propone l'adozione dei seguenti valori minimi:

Sedime ruderi situati in zona A	€ 90,00/mq.
sedime di fabbricati situati in zona A in caso di ristrutturazione	€ 108,00/mq.
Aree libere situate in zona A	€ 0
Aree edificabili	con permesso di costruire €
- aree edificabili a scopo residenziale situate in zone CA (previste dal vigente P.R.G.C.), indice 1 mc/mq,	€ 108,00/mq.
- aree edificabili a scopo residenziale situate in zone Ba (previste dalla variante sostanziale al P.R.G.C. adottata il 29.10.2012), densità fondiaria 0,20 mq/mq	senza permesso di costruire € € 90,00/mq.
Zona artigianale D1 Sottozone A,Be C (senza P.U.D.)	27,00/mq.
Zona artigianale D1	con permesso di costruire € 45,00/mq.
Sottozona D (con P.U.D. approvato)	senza permesso di costruire € 36,00/mq.

Riepilogando,

sulla base dello strumento urbanistico vigente, ed agli effetti I.M.U., si ritiene che per l'anno in corso la situazione possa così essere riepilogata:

zona	edificabilità	Valore in €/mq.
“A” Sedime ruderi	L.r. 11/1998 Art. 52 comma 4 lettera e)	90,00
“A” sedime in caso di ristrutturazione	L.r. 11/1998 Art. 52 comma 4 lettera b,c,d)	108,00
“A” Aree libere	NO in quanto le aree libere sono inedificabili. L.r. 11/1998 Art. 52 comma 4 lettera a)	0
<b>Zone CA. (rispetto al Piano regolatore vigente)</b> CA1a (Plan d'Introd) CA1b (Plan d'Introd) CA2 (Norat) CA3 (Norat) CA4 (Villes Dessus) CA5 (Villes Dessus) CA6 (Villes Dessous) CA7a/CA7b (Villes Dessous) CA8a/CA8b (Junod) CA9 (Junod) CA10 (Delliod)	SI	con permesso di costruire 108,00
<b>Zone Ba (rispetto alla variante sostanziale al P.R.G.C. adottata dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 31 del 29.10.2012,)</b> Ba1 (Le Junod) Ba2 (Le Junod) Ba3 (Le Junod) Ba4 (Les Villes Dessous) Ba5 (Les Villes Dessous) Ba6 (Les Villes Dessous) Ba7 (Les Villes Dessus)		senza permesso di costruire 90,00

Ba8( Les Villes Dessus)		
Ba9 (Les Villes Dessus)		
Ba10 (Le Norat)		
Ba11 (Le Norat)		
Ba12( Le Norat)		
Ba13 (Plan d'Introd)		
Ba14 (Plan d'Introd)		
Ba15 (Delliiod)		
D1 Sottozone A,Be C	SI previa approvazione P.U.D.	<b>27,00</b>
D1 Sottozona D (con P.U.D. approvato)	SI	con permesso di costruire <b>45,00</b>
		senza permesso di costruire <b>36,00</b>