
Terreni edificabili

Comune di Cogne

Determinazione del valore ai fini I.C.I.

Premessa

La finalità del seguente documento è l'individuazione di tutti i parametri per effettuare una corretta valutazione del valore dei terreni edificabili ai fini dell'imposta comunale immobili.

Per una maggior valutazione da parte dell'amministrazione è stata effettuata un'analisi generale della problematica e valutato il comportamento tenuto dagli altri Comuni della Valle d'Aosta.

L'amministrazione con questo documento intende fornire uno strumento utile sia al funzionario responsabile del Tributo che al contribuente con l'obiettivo di ridurre il più possibile il contenzioso.

I valori che vengono determinati hanno l'obiettivo di fornire delle indicazioni al responsabile del procedimento che però possono essere adeguate.

La Circolare del Ministero delle Finanze n° 296 del 31 dicembre 1998 riporta:

Come rilevasi anche dal fac-simile di regolamento suggerito nella circolare n. 101/E del 17 aprile 1998 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 27.4.1998) la fissazione, da parte del comune, dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso che il comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel decreto legislativo n. 504/1992, secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio.

Cio' comporterà, fra l'altro, (e non è possibile disporre altrimenti) che: il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento ed il comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento.

Solo in quest'ottica è possibile fornire indicazioni del valore di riferimento anche per gli anni precedenti all'adozione della delibera.

Situazione urbanistica del Comune

Piano Regolatore

L'attuale piano regolatore è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 14.03.1981 e approvato con modifiche dalla Giunta regionale con delibera n° 7912 del 25.08.1989.

Successivamente sono state approvate diverse varianti non sostanziali..

Il territorio può essere suddiviso in due MICROZONE:

- 1 MICROZONA 1 CENTRALE
 - Foglio 32 , 33, 34
 - Indice di edificabilità da 0,40 a 1,50 mc/mq
- 2 MICROZONA 2 PERIFERICA
 - Tutti gli altri Fogli del Comune di Cogne
 - Indice di edificabilità da 0,50 a 1,20 mc/mq

Analisi del valore dei terreni

Valori

In base alle analisi svolte ed in base alle reali caratteristiche del territorio, il valore dei terreni è stato così determinato:

valore medio

- Valore terreno

€ 77,50

I valori sono espressi al metro cubo di costruibile.

I parametri previsti dal Piano sono espressi in mc su mq.

Nel comune esistono vari indici di edificabilità, dunque è più usuale valorizzare i terreni al metro quadro, per ottenere ciò è necessario moltiplicare i valori per l'indice di costruzione e pertanto otteniamo la seguente situazione:

- **Microzona 1 Centrale**

ZONA	DESCRIZIONE	INDICE	VAL.	VALORE DA UTILIZZARE
C5	CAPOLUOGO	1,2	77,5	93,00
C6	CAPOLUOGO	1,0	77,5	77,50
C8	CAPOLUOGO	1,0	77,5	77,50
C24	CAPOLUOGO	0,8	77,5	62,00
C25	CAPOLUOGO	0,8	77,5	62,00
C26	CAPOLUOGO	0,4	77,5	31,00
C27	CAPOLUOGO	1,5	77,5	116,25

▪ **Microzona 2 Periferica**

C7	CAPOLUOGO	0,8	77,5	62,00
C1	EPINEL EST	0,8	77,5	62,00
C2	EPINEL OVEST	1,0	77,5	77,50
C3B	CRETAZ	0,8	77,5	62,00
C9A	COGNE-MINIERA	0,6	77,5	46,50
C9B	COGNE-MINIERA	0,5	77,5	38,75
C10	COSTA GIMILLAN	0,7	77,5	54,25
C14	GIMILLAN	1,0	77,5	77,50
C15	GIMILLAN	1,0	77,5	77,50
C16	MOLINA	0,8	77,5	62,00
C18	LILLAZ-CHAMPLONG	0,8	77,5	62,00
C19	LILLAZ	1,2	77,5	93,00
C20	MOLINA	1,0	77,5	77,50
C21	LILLAZ	1,2	77,5	93,00
C22	LILLAZ	1,2	77,5	93,00
C23	MONTROZ	1,0	77,5	77,50
C28	VALNONTEY	1,0	77,5	77,50
C30	GIMILLAN	0,8	77,5	62,00
D2	AREA COGNE	1,0	77,5	77,50
D3	AREA COGNE	1,0	77,5	77,50
D4	RONTZESAN	1,0	77,5	77,50

Determinazione del valore dei terreni

Individuazione delle aree soggette

Il Regolamento dell'Imposta Comunale Immobili definisce le aree edificabili nel seguente modo:

Aree fabbricabili

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano Regolatore Generale approvato dal Comune.

Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.

Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.

Il valore di riferimento delle aree fabbricabili è quello indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare istituito presso il Dipartimento del Territorio.

Spetta alla Giunta comunale definire gli eventuali correttivi delle singole zone omogenee e delle varie zone urbanistiche.

Con successivo provvedimento il Consiglio comunale provvederà ad approvare gli eventuali correttivi predisposti dalla Giunta.

Spetta alla Giunta comunale l'individuazione dei criteri di accertamento da utilizzare.

In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricati e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992: viene

individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quelle dell'intero fabbricato.

1. Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.
2. Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.

In particolare questo articolo definisce con chiarezza che si ritengono soggette solo le aree utilizzabili a scopo edificatorio dal piano regolatore.

Le zone urbanistiche esistenti sono:

A - B - C - D - E - F

Di queste zone non si ritengono edificabili:

- I terreni situati nelle zone E sono destinati ad usi agricoli e pertanto l'edificabilità è consentita esclusivamente per fabbricati per l'agricoltura (esclusi dall'I.C.I.) oppure per parti residenziali connessi alla conduzione dell'azienda (anche in questi casi esenti da I.C.I.). Si ritiene pertanto che tutti terreni situati in questa zona siano esclusi dall'I.C.I.
- I terreni situati nelle zone A e B non sono edificabili, è permessa un'eventuale edificazione solo in interrato. Per questi motivi si ritiene non siano assoggettabili all' I.C.I.
- Le zone F sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Proprio dovuto a questo interesse generale non esiste una edificabilità del singolo lotto.

A seguito di quanto riportato precedentemente **si ritengono edificabili esclusivamente le zone C e D** del piano regolatore.

Individuazione del valore

In base alle analisi svolte sono state determinate diverse classi di valore in base alle reali caratteristiche del territorio.

Le zone ritenute edificabili ai fini I.C.I. di cui si è determinato il valore sono elencate nei prospetti anzitutto delle Microzone 1 e 2.

I valori sono espressi al metro quadro.

In caso di utilizzazione edificatoria, tutte le aree prima non assoggettate all'I.C.I. saranno valutate a valore di surrogazione con altre aree ad esse assimilabili secondo la tipologia dell'intervento edilizio proposto.

Correttivi da applicare

Oltre a determinare il valore al metro quadro del terreno è necessario fornire alcune indicazioni al funzionario responsabile del Tributo per l'utilizzo di eventuali riduttivi.

La legge istitutiva dell'I.C.I. prevede:

5. Per le aree fabbricabili, il valore e' 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il valore di mercato varia sensibilmente se sulla particella esistono dei vincoli oppure se la particella richiede lavori di adattamento oppure ha forme particolarmente ridotte.

Per permettere al funzionario responsabile del Tributo una valutazione omogenea dei diversi casi si ritiene utile fornire alcune indicazioni:

Nel caso in cui il terreno sia in **zona di servitù di passaggio** di:

- reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, linee elettriche, ecc)
- viabilità
- distanza dai corsi d'acqua

Si ritiene che il valore di mercato in questi casi si riduca sino all'80% del valore di riferimento.

Sarà cura della Giunta Comunale mediante separato provvedimento (delibera) determinare le varie tipologie e griglie di riduzione dovute ai vincoli e ridurre eventualmente i valori della tabella sino ad un massimo del 20%.

Per quanto riguarda ***gli aspetti fisici*** si possono individuare:

- lavori di adattamento del terreno dovuto a forti pendenze
- difficoltà di accesso
- forma della particella particolarmente ridotta o irregolare.

Si ritiene che il valore di mercato in questi casi si riduca sino al 90% del valore di riferimento.

Sarà cura della Giunta Comunale mediante separato provvedimento (delibera) determinare le varie tipologie e griglie di riduzione dovute ai vincoli e ridurre eventualmente i valori della tabella sino ad un massimo del 10%.

I due parametri sono sommabili.

Le riduzioni sopraindicate sono applicate separatamente, ma sempre sul valore complessivo del terreno.

Nel caso in cui il terreno sia soggetto a ***blocco delle concessioni per un periodo superiore a 6 mesi*** per:

- inedificabilità per eventi calamitosi (alluvione, frane, ecc)
- blocco delle concessioni edilizie per equilibri funzionali

il valore di mercato si riduce al 50% del valore di riferimento.

Nel caso in cui il terreno sia in ricompreso nelle cartografie degli ambiti inedificabili approvate con D.G.R. n. 422 del 15/02/1999:

- | | |
|--|--|
| • Terreni a rischio di inondazione Fascia A | il valore di mercato <u>si riduce del 100%</u> del valore di riferimento |
| • Terreni a rischio di inondazione Fascia B | il valore di mercato <u>si riduce del 80%</u> del valore di riferimento |
| • Terreni a rischio di inondazione Fascia C | il valore di mercato <u>non si riduce</u> |
| • Terreni a rischio di inondazione Fascia Ic | il valore di mercato <u>si riduce del 100%</u> del valore di riferimento |
| • Terreni a rischio di frana Fascia F1 | il valore di mercato <u>si riduce del 100%</u> del valore di riferimento |
| • Terreni a rischio di frana Fascia F2 | il valore di mercato <u>si riduce del 80%</u> del valore di riferimento |
| • Terreni a rischio di frana Fascia F3 | il valore di mercato <u>non si riduce</u> |
| • Terreni a rischio di Valanga Fascia V1 | il valore di mercato <u>si riduce del 100%</u> del valore di riferimento |
| • Terreni a rischio di Valanga Fascia V2 | il valore di mercato <u>si riduce del 80%</u> del valore di riferimento |
| • Terreni a rischio di Valanga Fascia V3 | il valore di mercato <u>non si riduce</u> |

Lotti esclusi dall'I.C.I.

Molto spesso in fase di rilascio di concessione edilizia non viene utilizzata completamente la potenzialità urbanistica.

In questi casi non si ritiene sia soggetta la volumetria residua salvo che la stessa sia consistente.

Si propone di ritenere esclusi dall'I.C.I. i lotti di terreno con le seguenti caratteristiche:

- lotto di cui si è utilizzato almeno il 70 % della volumetria, inoltre la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 50 metri quadri.

- lotto di cui è stato ceduto almeno il 70 % della volumetria, inoltre la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 50 metri quadri.
- Nel caso in cui un lotto non permetta la singola costruzione e non permetta di cedere la volumetria al confinante si ritiene escluso

ZONA	DESCRIZIONE	INDICE	VAL.	VALORE DA UTILIZZARE	RIDUZIONE ASPETTI FISICI (A)	RIDUZIONE ZONE DI SERV. DI PASSAGGIO (B)	VALORE MINIMO CASO (A)+(B)	TERRENI INNONDAZIONE FRANA VALANGA FASCIA A-Ic-F1-V1	TERRENI INNONDAZIONE FRANA VALANGA FASCIA B-F2-V2	TERRENI INNONDAZIONE FRANA VALANGA FASCIA C-F3-V3	BLOCCO DELLE CONCESSIONI PERIODO SUP. 6 MESI
MICROZONA 1					-10%	-20%	-30%	-100%	-80%	NO riduzione	-50%
C5	CAPOLUOGO	1,2	77,5	€ 93,00	€ 83,70	€ 74,40	€ 65,10	0	€ 18,60	€ 93,00	€ 46,50
C6	CAPOLUOGO	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
C8	CAPOLUOGO	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
C24	CAPOLUOGO	0,8	77,5	€ 62,00	€ 55,80	€ 49,60	€ 43,40	0	€ 12,40	€ 62,00	€ 31,00
C25	CAPOLUOGO	0,8	77,5	€ 62,00	€ 55,80	€ 49,60	€ 43,40	0	€ 12,40	€ 62,00	€ 31,00
C26	CAPOLUOGO	0,4	77,5	€ 31,00	€ 27,90	€ 24,80	€ 21,70	0	€ 6,20	€ 31,00	€ 15,50
C27	CAPOLUOGO	1,5	77,5	€ 116,25	€ 104,63	€ 93,00	€ 81,38	0	€ 23,25	€ 116,25	€ 58,13
MICROZONA 2											
C7	CAPOLUOGO	0,8	77,5	€ 62,00	€ 55,80	€ 49,60	€ 43,40	0	€ 12,40	€ 62,00	€ 31,00
C1	EPINEL EST	0,8	77,5	€ 62,00	€ 55,80	€ 49,60	€ 43,40	0	€ 12,40	€ 62,00	€ 31,00
C2	EPINEL OVEST	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
C3B	CRETAZ	0,8	77,5	€ 62,00	€ 55,80	€ 49,60	€ 43,40	0	€ 12,40	€ 62,00	€ 31,00
C9A	COGNE-MINIERA	0,6	77,5	€ 46,50	€ 41,85	€ 37,20	€ 32,55	0	€ 9,30	€ 46,50	€ 23,25
C9B	COGNE-MINIERA	0,5	77,5	€ 38,75	€ 34,88	€ 31,00	€ 27,13	0	€ 7,75	€ 38,75	€ 19,38
C10	COSTA GIMILLAN	0,7	77,5	€ 54,25	€ 48,83	€ 43,40	€ 37,98	0	€ 10,85	€ 54,25	€ 27,13
C14	GIMILLAN	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
C15	GIMILLAN	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
C16	MOLINA	0,8	77,5	€ 62,00	€ 55,80	€ 49,60	€ 43,40	0	€ 12,40	€ 62,00	€ 31,00
C18	LILLAZ-CHAMPLONG	0,8	77,5	€ 62,00	€ 55,80	€ 49,60	€ 43,40	0	€ 12,40	€ 62,00	€ 31,00
C19	LILLAZ	1,2	77,5	€ 93,00	€ 83,70	€ 74,40	€ 65,10	0	€ 18,60	€ 93,00	€ 46,50
C20	MOLINA	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
C21	LILLAZ	1,2	77,5	€ 93,00	€ 83,70	€ 74,40	€ 65,10	0	€ 18,60	€ 93,00	€ 46,50
C22	LILLAZ	1,2	77,5	€ 93,00	€ 83,70	€ 74,40	€ 65,10	0	€ 18,60	€ 93,00	€ 46,50
C23	MONTROZ	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
C28	VALNONTHEY	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
C30	GIMILLAN	0,8	77,5	€ 62,00	€ 55,80	€ 49,60	€ 43,40	0	€ 12,40	€ 62,00	€ 31,00
D2	AREA COGNE	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
D3	AREA COGNE	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75
D4	RONTZESAN	1,0	77,5	€ 77,50	€ 69,75	€ 62,00	€ 54,25	0	€ 15,50	€ 77,50	€ 38,75

