

**REGIONE AUTONOMA DELLA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME DE LA VALLEE D'AOSTE**

COMUNE DI

COMMUNE DE

OLLOMONT

ICI

**INDIVIDUAZIONE VALORE MEDIO DEI TERRENI
EDIFICABILI AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'ICI
RIFERIMENTI LEGISLATIVI E CORRETTIVI DI
ABBATTIMENTO DEI VALORI MEDI**

Sindaco

Ing. Joel CRETON

Tecnico incaricato

Arch. Franco MANES

Versione definitiva
Marzo 2010

Indice documento generale

1. Riferimenti legislativi (*)
2. Analisi della situazione urbanistica del Comune (PRG vigente e verifica modifiche sul nuovo PRG) e degli ambiti inedificabili
 - a. descrizione sommaria del territorio comunale;
 - b. individuazione delle zone considerate edificabili dal piano regolatore
 - c. norme tecniche di attuazione
3. Analisi del valore medio dei terreni:
 - a. Valori indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare;
 - b. Valori rilevati da atti di compravendita;
 - c. Valori individuati da altri Comuni della Valle d'Aosta.
4. Determinazione del valore dei terreni:
 - a. Individuazione delle aree soggette;
 - b. Individuazione del valore;
 - c. Individuazione del valore per gli anni precedenti (*);
 - d. Correttivi di abbattimento dei valori medi delle aree edificabili (*);
 - e. Lotti esclusi dall'I.C.I. (*)

(*) Il capitolo 1 e i punti 4c, 4d e 4e sono proposti dalla Comunità montana e oggetto di condivisione da parte dei Comuni

1. Riferimenti legislativi (*)

▷ Decreto legislativo 30-12-1992, n. 504

Art. 2 comma 1 lett. b)– Definizione di fabbricati e aree

*b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, **non fabbricabili** i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;*

Art. 5 comma 5.

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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Art. 9 – Terreni condotti direttamente

1. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni di lire e fino a 120 milioni di lire;*
- b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire;*
- c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 200 milioni di lire e fino a 250 milioni di lire.*

2. Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più comuni; l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso.

▷ Legge 27 dicembre 2002 n. 289 – Finanziaria 2003

Art. 31 comma 20– disposizioni varie per gli enti locali

I Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.

▷ Legge 27 dicembre 2005 n. 248

Art. 11-quaterdecies comma 16- Interventi infrastrutturali, per la ricerca e per l'occupazione

*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.***

▷ **Legge 4 agosto 2006 n. 248 (Decreto Bersani)**

Art. 36 comma 2

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.

▷ **Corte costituzionale, ordinanza del 7 luglio 2008 n. 266**

«È del tutto ragionevole che il Legislatore:

c) conseguentemente distingua, ai fini della determinazione dell'imponibile dell'I:C:I., le aree qualificate edificabili in base a strumenti urbanistici non approvati o non attuati (e, quindi, in concreto non ancora edificabili), per le quali applica il criterio del valore venale, dalle aree agricole prive di detta qualificazione, per le quali applica il diverso criterio della valutazione basata sulle rendite catastali.

La potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuali, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante».

▷ **Corte di Cassazione, sentenza del 3 maggio 2005n. 9135**

Il regolamento comunale, al pari di una delibera di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini I:C:I., può (a somiglianza dei redditometri) fornire utili elementi di giudizio anche per i periodi temporali anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso, senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, ma solo l'applicazione di un legittimo ragionamento presuntivo, in quanto il valore di un terreno in un certo anno è certo elemento utilizzabile per determinare il valore negli anni precedenti, a fronte di un corretto esercizio da parte del Comune del proprio potere impositivo, esercitato mediante un'adeguata comparazione tra i valori indicativi contenuti nella delibera consiliare e l'effettivo valore venale delle aree in oggetto.

▷ **Corte di Cassazione, sentenza del 27 luglio 2007 n. 16700**

I regolamenti comunali volti a determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, sono assimilabili agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti al giudice e utilizzabili, quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al redditometro.

▷ **il D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446**

All'art. 59 comma 1 lettera g), consente ai Comuni di fissare i valori di riferimento per l'attività di accertamento I.C.I. sulle aree edificabili, ai fini della limitazione del contenzioso;

▷ **Regolamento comunale sull'ICI in vigore dal 1 gennaio 2009.**

Art. 4 – Aree fabbricabili

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

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

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, si stabilisce che un'area prevista come edificabile dal Piano Regolatore possa essere considerata come **pertinenza di un fabbricato** soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso, a condizione che l'area non esprima una potenzialità edificatoria tale da renderla autonoma dal fabbricato a cui sia stata graffata o fusa.

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'I.C.I. versata su tale area.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 2, comma 1 lett. b) e 9 comma 1 D.Lgs. 504/1992, sono da ritenersi non fabbricabili, limitatamente al periodo in cui risultino i requisiti sotto indicati, i **terreni condotti per lo svolgimento di attività agro-silvo-pastorali**, oltre che dal proprietario o titolare di un diritto reale, anche dal coniuge o da un parente entro il secondo grado in linea retta o collaterale che svolga l'attività di imprenditore agricolo professionale – ai sensi del D.Lgs. 99/2004 –, purché tale conduzione risulti da contratto scritto avente data certa di durata almeno triennale ed abbia formato oggetto di preventiva comunicazione all'Ufficio Tributi del Comune.

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. f) D.Lgs. 446/1997, nel caso di area successivamente divenuta inedificabile a seguito di adozione dello strumento urbanistico (o della relativa variante), al proprietario o titolare di diritto reale di godimento sulla stessa, compete il rimborso dell'imposta versata, nel termine massimo di tre anni precedenti all'intervenuta inedificabilità, compreso l'anno nel quale il provvedimento è adottato dal Comune. Il rimborso avviene comunque non prima dell'approvazione definitiva dello strumento urbanistico.

Per le aree divenute inedificabili e precedentemente soggette a vincolo espropriativo, il sopraindicato rimborso compete per cinque anni.

La domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di due anni dalla data di approvazione definitiva dello strumento urbanistico.

Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:

- le aree non siano state oggetto di interventi edilizi o non siano interessate da concessioni e/o autorizzazioni edilizie non ancora decadute;
- non risultino in atto azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione dello strumento urbanistico generale o delle relative varianti.

Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo, con accettazione delle condizioni sopra richiamate, secondo le modalità previste dalla normativa vigente in tema di rimborsi.

Le somme dovute a titolo di rimborso sono maggiorate degli interessi nella misura legale.

Art. 5 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Al fine di agevolare lo svolgimento dell'attività di accertamento in relazione alle aree edificabili, la Giunta può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio Tecnico ovvero da terzi professionisti.

2. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili

Attualmente il Comune di Ollomont è dotato di Piano regolatore approvato dalla Giunta Regionale con modificazioni in data 19.05.95 con deliberazione n° 4192.

Successivamente a tale strumento urbanistico vigente, il Comune ha proceduto ad effettuare una serie di varianti non sostanziali ai sensi dell'art. 15 e 16 della legge regionale n°11/98.

Nel corso degli anni il Comune si è dotato di specifico Piano Urbanistico di Dettaglio per la zona A11 (loc. Vaud).

Attualmente ha in corso di predisposizione, la bozza di variante sostanziale di adeguamento del P.R.G. al Piano Territoriale Paesistico.

Si prevede l'invio della bozza in Regione, per l'acquisizione dei pareri necessari al fine dell'avvio dell'adozione, entro il primo semestre del 2010.

a. Descrizione sommaria del territorio Comunale

Inquadramento geografico-fisico del territorio

La parte antropizzata del Comune è costituita dalla fascia di fondovalle che dalle località Creton e Chez Collet si sviluppa sino all'areale del Capoluogo e si estende praticamente lungo la strada regionale di Ollomont e da qui lungo la strada comunale sino al villaggio di Glassier.

In particolare le aree antropiche del Comune risultano delimitate a monte della strada regionale, dal versante prativo ai margini delle sovrastanti pareti rocciose con presenza di innumerevoli canali valanghivi e di colate detritiche a valle della strada, dalla presenza del margine in sinistra orografica del torrente Buthier di Ollomont, caratterizzato da prati pascoli, mentre in destra orografica i versanti sono più scoscesi e caratterizzati da un'ampia copertura boscata.

Di fatto lo sviluppo edilizio si è avuto, soprattutto, in sinistra orografica in località Vevey e lungo l'asse veicolare principale dal Capoluogo sino a Vaud.

L'andamento morfologico dell'area antropica, è sostanzialmente pianeggiante, per la parte di fondovalle, mentre sul versante in Dx orografica la pendenza è rilevante con direzione est-ovest e variabile tra il 20 e 40%.

Anche per quanto riguarda il Comune di Ollomont, il suo sviluppo fisico ed edilizio è stato notevolmente connotato e condizionato dalla morfologia della sua valle e dallo sviluppo puntuale dei suoi agglomerati storici, che di fatto si sviluppano dal confine di Valpelline sino ai margini rocciosi a valle della località di By.

Comune che ha avuto in passato un importante sviluppo infrastrutturale e antropico dovuto al fatto che ha saputo integrare la sua connotazione "agricola" con la vocazione turistica, soprattutto nel settore escursionistico e alpinistico.

Negli anni 80' lo sviluppo infrastrutturale di tipo ricettivo è stato rilevante e ha caratterizzato lo sviluppo edilizio complessivo successivo.

Dal punto di vista fisico i principali dati dimensionali risultano i seguenti:

Abitanti: 153 (rif. sito ufficiale Comune)

Superficie comunale: 54,00 km²

Altitudine capoluogo: 1.350 m.

Superficie antropizzata relativa alle zone A: 6,38 ha

Superficie antropizzata relativa alle zone C: 13,93 ha

Inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico

Il territorio comunale antropizzato è situato lungo la vallata centrale del torrente Buthier di Ollomont.

Il settore preso in esame, si inserisce in un ambito caratterizzato da dossi rocciosi, montonati, localmente ricoperti da depositi morenici ed alluvionali e costituiti da alternanze concordanti di gneiss kinzigitici, anfiboliti e subordinati marmi; la scistosità di tali rocce, di aspetto massiccio e colore rosso-bruno di alterazione, è diretta est-nord-est/ovest-sud-ovest, all'incirca parallelamente all'asse della valle, con bancate subverticali.

Il versante in sinistra orografica è costituito da depositi morenici, con sporadici affioramenti rocciosi. Sono notevoli i trovanti presenti soprattutto all'interno delle aree boscate. In testata alla vallate riguardante la parte antropizzata, si evidenzia lo scalino roccioso sul quale a monte trova l'ampio deposito morenico ed il terramento della conca di By.

Gli avvallamenti presenti alla base del versante, legati a fenomeni di sovra escavazione glaciale, sono stati in parte colmati da tali depositi alluvionali, addentellati a materiali morenici. È inoltre ipotizzabile la locale presenza di strati o lenti limoso-sabbiosi o limoso-argillosi (torbosi), con presenza di acque sotterranee alimentate da fontane di falda (loc. Fontane e By).

Inquadramento dei valori paesaggistici, naturalistici, monumentali ed archeologici

L'area antropizzata del Comune di Ollomont, rientra nell'*Unità di paesaggio* che il PTP individua con la sigla "*VP – Testata di valle con piana di ollomont*".

Il paesaggio è caratterizzato da "*...piane di fondovalle, fiume, nuclei su conoide alberato...testata di valle di By con gradone esemplare per la morfologia a conca e la sequenza di fondovalle insediato a gradone poco accessibile...*"

I principali canali di fruizione del paesaggio alla media e piccola distanza sono costituiti dalla strada regionale e comunale sul versante in Sx orografica. Ulteriori canali visivi importanti risultano essere coincidenti con il percorso in quota della strada interpodereale Champillon-By.

Dai suddetti canali di fruizione visiva, il paesaggio viene percepito sostanzialmente alla media distanza come spazio limitatamente aperto e definito dalle barriere naturali di versante.

Per quanto riguarda i vincoli di tipo paesaggistico, si rilevano vincoli che interessano direttamente le zone antropizzate:

- Vincolo ai sensi del Decreto legislativo n°42;
- Vincolo idraulico forestale

Inquadramento urbanistico e territoriale (PTP)

- Il PTP (Piano territoriale Paesistico):

L'area antropica del Comune, interessa il seguente *sistema*:

-Sistema insediativo tradizionale – sottosistema a sviluppo integrato

Si rilevano lungo lo sviluppo della vallata centrale una serie di varchi liberi da salvaguardare così definiti:

- tra Vaude Barliard*
- tra Vouece e Vaud*
- tra Ollomont e Montrion*

Inoltre si evidenziano come siti di particolare integrazione paesistica, il piano di fondovalle, il fiume e i nuclei su conoide alberato.

- Ambiti inedificabili (cartografia ambiti ai sensi della l.r. 11/98):

Il Comune ha approvato le cartografie ai sensi della l.r.11/98: Delibera G.R. n°1682 del 24.05.04 (esondazioni), Delibera G.R. n°1689 del 24.05.04 (frane), Delibera G.R. n°1344 del 02.05.05 (valanghe,slavine e zone umide)

Gli ambiti rientranti nelle zone territoriali di tipo A, C, F, risultano essere inseriti in gran parte in aree non vincolate e/o nel caso delle frane in parte in zona F3. Per quanto riguarda le inondazioni, gli ambiti territoriali ricadono in parte in nessun vincolo, ed in parte in fascia C, con limitate porzioni in fascia B . Stesso discorso vale per gli ambiti relativi alle valanghe.

Per una analisi puntuale si rimanda alla lettura delle cartografie specifiche.

b. Individuazione delle zone considerate edificabili dal piano regolatore

Il Comune di Ollomont si inserisce all'interno della normale e consolidata pianificazione territoriale regionale. L'attuale strumento urbanistico vigente, oramai datato, si basa sulla zonizzazione del territorio in funzione di zone omogenee, suddivise per tipologie di destinazione d'uso e di caratterizzazione territoriale.

Nello specifico, dall'analisi degli elaborati del P.R.G. la zonizzazione generale prevede:

-Zone A:

Le parti di territorio interessate da agglomerati di particolare pregio artistico, storico e ambientale

-Zone C:

Le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi

-Zone D:

Le parti di territorio destinate alla costruzione di una centralina idroelettrica

-Zone E:

Le parti di territorio destinate ad usi agricoli

-Zone F:

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Ed in particolare:

Per le zone A1 / A13, si precisa che le aree libere sono inedificabili, ad eccezione degli interventi nel sottosuolo. *(esiste una incongruenza con il termine bassi fabbricati)*

Per le zone di tipo C1 / C9 l'edificazione è strettamente connessa alla realizzazione di strutture e manufatti destinati alla residenza, ricettività turistica, commercio, artigianale ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Per le zone di tipo CA l'edificazione è vietata.

Per le zone di tipo E l'edificazione è ammessa esclusivamente per le attività rurali, è comunque da sottolineare che sono ammesse costruzioni anche "...per la conservazione...del legname e simili", nonché serbatoi idrici. Articolo 21 delle NTA punto 1).

Si distinguono inoltre all'interno delle zone di tipo E le seguenti sottozone:

-Ea:

sono le parti di territorio utilizzabili per attività sportive estive ed invernali, in definitiva sono inedificabili e di proprietà comunale.

-Em:

sono le zone montane costituite da boschi e incolti, non è ammessa la nuova costruzione se non connessa agli alpeggi esistenti. *(in questo caso è ammessa la realizzazione di punti di ristoro per la vendita dei prodotti agricoli)*. Sono comunque ammessi bivacchi e rifugi.

-Eap:

sono le aree di interesse paesistico. In esse valgono le norme delle zone E.

Per le zone di tipo F, sono ammesse solo le destinazioni proprie di zona, attuabili tramite pud. *(la norma specifica non è chiara, non si comprende se il privato può intervenire...e in che termini)*

Per le zone a Campeggio individuate con simbolo, l'edificazione non è ammessa in quanto aree ad uso stagionale con strutture mobili.

Con riferimento alla bozza della nuova zonizzazione, relativamente all'adeguamento del PRG al PTP, si riscontrano alcune differenze alla perimetrazione delle sottozone che di fatto però non modificano sensibilmente l'area antropica futura di nuovo impianto.

Per quanto riguarda le sottozone di tipo C, queste di fatto saranno trasformate in sottozone di tipo B (di completamento).

Con riferimento alle nuove sottozone di tipo B, le destinazioni d'uso saranno specificatamente residenziali per prima e seconda casa (con applicazione di indici di superficie differenziati), ricettive alberghiere ed extralberghiere e commerciali con limitate attività artigianali.

Le attuali zone F saranno completamente riviste e ridotte sensibilmente.

c. Norme tecniche d'attuazione

L'impianto normativo delle NTA definisce la natura degli interventi ammessi, la loro modalità di attuazione e la destinazione d'uso prevista.

Si procede pertanto ad estrapolare dallo strumento urbanistico e a riportare nella sottostante tabella i dati rilevanti inerenti le zone territoriali omogenee insistenti sul territorio comunale.

(In grassetto vengono evidenziate le zone, che a giudizio dei tecnici sono da intendersi ai fini urbanistici di fatto totalmente o parzialmente edificabili).

Zona	Località	Superficie Territoriale (mq.)	Caratteristiche insediamento	Modalità di attuazione	Indice di edificazione	Note
A1	Chez collet	2165	Centri storici	concessione edilizia singola pud	-----	
A2	Creton	1950				
A3	Ch'ante	1080				
A4	Clapey	7426				
A5	Capoluogo	15406				
A6	Rey	5800				
A7	Fontane	1229				
A8	La cou	705				
A9	Voues	6647				
A10	Voues	752				
A11	Vaud	15370				
A12	Barliard	3020				
A13	Glassier	2229				
C1	Clapey	3028	Aree di completamento e nuovo impianto		0,70	
C2	Capoluogo	47855			0,70	
C3	Vevey	27700			0,58	
C4	Capoluogo	10574		concessione edificatoria singola	0,70	
C5	Morion	8468			0,70	
C6	La cou	4192			0,70	
C7	Voues	26600			0,70	
C8	Vuad	8860			0,70	
C9	Barliard	2000			0,53	

Zona	Località	Caratteristiche	Superficie Territoriale	Modalità di attuazione	Indice di edificazione	Note
(n°)	-	-	(ha)			
Ea	varie	Aree agricole uso sportivo	11,00	Concessione edificatoria		Non edificabili
E	varie	Aree agricole	173,70	(N.T.d'A.) Rif: Art.21-22		Edificabili parzialmente
Em	varie	Aree d'alta montagna boschi incolti	5.151,33	(N.T.d'A.) Rif: Art.21-22	-----	Edificabili parzialmente per rifugi,bivacchi, punti di ristoro
Eap	varie	Aree di interesse paesistico	(N.T.d'A.) Rif: Art.21	-----	Non edificabili
F1	varie	Aree destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale	2,06	Piani urbanistici di dettaglio	-----	Edificabilità non chiara per impianti sportivi e a verde attrezzato
F2						
F3						
D	Chez Collet	Nuovo impianto	1,00	(N.T.d'A.) Rif: Art.20	-----	Edificabile solo per centralina

Sulla base dell'analisi delle NTA, si evidenziano le seguenti problematiche:

- 1) per le zone A l'edificabilità in interrato;
- 2) per le zone E l'edificabilità parziale per attività di conservazione e trasformazione
- 3) per le zone Em l'edificabilità per rifugi,bivacchi e punti di ristoro
- 4) per le zone F2-F3 il rapporto di destinazione d'uso rispetto all'iniziativa imprenditoriale privata
- 5) per la zona D il rapporto di destinazione d'uso rispetto all'iniziativa imprenditoriale privata

3. Analisi del valore medio dei terreni

Al fine di addivenire ad una valutazione il più corretto possibile delle aree edificabili ai fini ICI, si è proceduto in maniera sistematica a rilevare i dati disponibili e derivanti dall'andamento del mercato immobiliare in atto sul territorio comunale e valdostano in genere.

I valori riportati nei successivi paragrafi di fatto sono da intendersi valori venali di tipo commerciale, è evidente comunque che nella valutazione e nella stima del valore di un terreno incidano, oltre all'andamento del mercato, anche elementi indiretti che di fatto possono modificare sensibilmente il valore degli stessi.

a. Valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare

Si è proceduto in data 24.09.09, a verificare presso l'Agenzia del Territorio la banca dati delle quotazioni immobiliari relative all'anno 2008, 2° semestre.

Da tale verifica si ha:

Comune: Ollomont
Fascia-zona: Centrale/Capoluogo e Frazioni
Codice di zona: B1
Microzona catastale: 1
Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (E./mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.390,00	1.730,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.180,00	1.530,00
Box	Normale	880,00	1.100,00

(Si allega la visura di cui sopra scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio)

Evidentemente i valori riportati, risultano comunque non comparabili in rapporto ad compravendite di abitazioni civili di nuova edificazione e/o derivanti da recupero e restauro.

In particolare appare evidente che in relazione al livello delle finiture e dei valori aggiunti, derivanti da involucri altamente performanti (isolamento), impianti tecnologici a grande rendimento, nel caso di acquisto di nuovi manufatti i valori di mercato risultano essere certamente più elevati.

Si ha infatti da una conoscenza diretta delle dinamiche immobiliari nell'areale di riferimento, che i valori reali potrebbero attestarsi intorno a:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (E./mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Nuova costruzione	1.900,00	2.400,00
Abitazioni di tipo economico	-	-	-
Box	Nuova costruzione	900,00	950,00

Dall'osservatorio del mercato immobiliare ufficiale, non risultano essere disponibili valori puntuali sui terreni edificabili per l'ambito comunale di riferimento. Tali valori verranno desunti ipoteticamente ed evidenziati nel successivo capitolo 4), applicando ai valori riportati di cui sopra, una procedura di stima generalmente applicata per addivenire al valore di mercato dell'area edificabile, partendo dall'ipotetico valore di mercato dei manufatti edilizi, scindendo in maniera puntuale i costi di costruzione e le spese e oneri accessori incidenti generalmente sull'operazione immobiliare.

Per quanto riguarda le aree, si è proceduto inoltre a contattare gli uffici tecnici comunali, che hanno fornito indicazioni sommarie circa il valore applicato dal Comune e dalla Commissione regionale, nell'applicazione dell'istituto dell'esproprio.

Specificando che i dati sono da intendersi indicativi e sommari si ottiene:

Zona territoriale omogenea Ollomont	Valore di esproprio (E./mq)
A	35,00
C	100,00
E	4,00/7,00
F	Come agricoli
D	Nessun dato rilevabile

Tale analisi effettuata anche per altri Comuni appartenenti all'ambito territoriale della Comunità Montana, ha determinato una uniformità di valutazione per zone territoriali omogenee prese come riferimento.

b. Valori rilevati da atti di compravendita

Si è proceduto a rilevare in data 28.09.09 presso l'Agenzia delle Entrate, sede di Aosta, il valore riportato all'interno di alcuni atti di compravendita, riguardanti lotti inseriti nelle zone C.

I valori rilevati sono di fatto non coerenti tra loro ed evidenziano valutazioni variabili.

Zona territoriale omogenea	Anni di riferimento	Valore riportato sugli atti (E./mq)
C1/C23	2004/2008	72,00
		85,00

Non sono state rilevate compravendite riguardanti lotti inseriti nelle ulteriori zone territoriali omogenee.

c. Valori individuati da altri Comuni della Valle d'Aosta

Si è proceduto a rilevare in data 05.10.09 presso l'Agenzia delle Entrate, sede di Aosta, il valore riportato all'interno di alcuni atti di compravendita, riguardanti lotti inseriti in zona di tipo C e riguardanti alcuni territori comunali adiacenti il Comune di Doues e valdostani simili, per connotazione territoriale.

Comuni di riferimento	Valore riportato sugli atti (E./mq)
St Nicolas	90,00
Doues	71,00
Roisan	189,00
Saint Oyen	77,00
Rhemes Saint Georges	70,00
Introd	75,00

Le valutazioni riportate riguardano aree che presentano indici di fabbricazione estremamente variabili (da 0,60 mc/mq ad 1,00 mc/mq).

4. Determinazione del valore dei terreni

Al fine di addivenire ad una corretta valutazione del valore delle aree edificabili ai fini I.C.I., si è proceduto oltre che a comparare i dati rilevati di cui precedentemente, ad applicare un metodo di stima che, partendo dal valore commerciale di un immobile di civile abitazione al mq, permettesse di valutare l'incidenza del terreno all'interno dell'operazione immobiliare e capire di conseguenza il valore commerciale "reale" del lotto su cui insiste l'edificio.

Tale valutazione si è resa necessaria, al fine di poter comparare tutti i dati disponibili, compresi quelli derivanti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio opportunamente rivisti e rivalutati.

Partendo pertanto dai dati riportati al punto 3.a) si ha nell'ipotesi di un terreno edificabile di 1000 mq con indice 0.70, all'interno di una generica zona C, un volume ipotetico realizzabile di 700,00 mc con superficie commerciale lorda di circa 250,00 mq fuori terra da svilupparsi su due livelli.

Si considera che mediamente un alloggio nell'areale territoriale di Ollomont potrà essere venduto per una cifra variabile tra E. 1.900,00 e E. 2.400,00 al mq. a secondo del grado di rifinitura, dell'esatta localizzazione, del piano in cui è posto l'alloggio, della possibilità di avere l'uso esclusivo di area verde ecc., per cui mediamente si può stabilire un valore di mercato pari a:

- alloggi E. 2.300,00 al mq. di superficie lorda
- autorimesse e cantine E. 900,00 al mq. di superficie lorda

Non sono stati computati gli eventuali balconi in quanto generalmente rappresentano la stessa superficie di vani accessori (scale, centrale termica) che non vengono considerati nella vendita in quanto locali comuni.

Il valore che si potrà realizzare dalla vendita di detto ipotetico immobile può essere così stimato:
sup. alloggi mq. 250,00 totali

250,00 mq. x E. 2.300,00	E. 575.000,00
superficie autorimesse mq. 145,00 (con ipotesi in interrato di una superficie pari allo sviluppo planimetrico del piano terra)	
125,00 mq. x E. 900,00	E. 112.500,00

TOTALE	E. 687.500,00

Vengono ora prese in esame tutte le spese che devono essere sostenute da un imprenditore per ottenere il fabbricato ultimato e poter di conseguenza effettuare la possibile vendita ai prezzi sopra riportati.

- SPESE

a- Spese di progettazione della parte architettonica, del calcolo del cemento armato, della relazione in base alla legge 10/90, della redazione della perizia geologica, della direzione e contabilità dei lavori, del piano della sicurezza, della pratica di accatastamento e successiva abitabilità; spese per pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Detti oneri ammontano a circa il 14 % del costo di costruzione.

b- utile lordo dell'imprenditore che può variare tra il 12 % e il 15% a seconda delle diverse situazioni che possono venire a crearsi nel corso dei lavori e dall'andamento stesso del mercato immobiliare nella zona.

c- per spese derivanti dall'acquisto del terreno oggetto dell'edificazione e conseguenti spese notarili ed eventuali spese tecniche, il tutto pari al 10 % del valore del terreno.

d- per possibili difficoltà tecnico-burocratiche sempre più frequenti nel settore immobiliare pari al 2 % del costo di costruzione.

e- interessi passivi su tutte le somme anticipate e rischi dell'Imprenditore che attua l'operazione immobiliare per un totale variabile tra il 13 e il 18 % del costo di costruzione.

In base a quanto sopra esposto si precisa che:

1- valore derivante dalla vendita della costruzione:

250,00 mq. x E. 2.300,00

superficie autorimesse

125,00 mq. x E. 900,00

TOTALE

E. 687.500,00

2a- costo di costruzione: (definito in relazione all'appetibilità del mercato immobiliare a livello locale)

- alloggi mq. 250,00 x E. 1.200,00 E = 300.000,00

- autorimesse mq. 125,00 x E. 600,00 E = 75.000,00

2b- spese di progettazione, direzione lavori, ecc.

14 % di E. 375.000,00 E. 52.500,00

2c- utile lordo dell'imprenditore:

14 % di E. 687.500,00 E. 96.250,00

2d- interessi passivi:

17 % di E. 375.000,00 E. 63.750,00

2e- difficoltà burocratiche:

2% di E. 375.000,00 E. 7.500,00

TOTALE SPESE

E. 595.000,00

Valore del terreno comprensivo delle spese:

687.500,00 – 595.000,00 E. 92.500,00

Deduzione per spese di acquisto terreno:

10 % x 92.500,00 E. 9.250,00

VALORE DEL TERRENO

E. 83.250,00

In considerazione che, la superficie complessiva del mappale ipotetico è di 1.000,00 mq. il valore unitario di tale terreno risulterebbe pari a circa : E. 84,00 al mq. Valore questo in linea con le ultime valutazioni riportate sugli atti e in parte considerate congrue dalla Agenzia del territorio per comuni analoghi.

Verificato che applicando tale procedura di stima il valore derivante è coerente con i dati rilevati tramite le diverse fonti interpellate, si è proceduto ad inquadrare le aree edificabili dal punto di vista edilizio-urbanistico, andando di fatto ad analizzare l'effettiva edificabilità di un lotto in relazione ai parametri urbanistici di tipo quantitativo e valutando l'applicabilità delle norme tecniche d'attuazione per quanto riguarda quei parametri urbanistici di tipo qualitativo che però

non forniscono direttamente dei limiti fisici precisi, perché ad esempio demandano la loro definizione a successivi e specifici strumenti attuativi esecutivi.

La determinazione del valore delle aree ai fini I.C.I. è stata effettuata anche in relazione della caratterizzazione territoriale della parte antropizzata del Comune di Ollomont.

Si è ritenuto, per facilitare l'applicazione dei valori, considerare l'area antropizzata di riferimento all'interno di un unico ambito omogeneo.

a. Individuazione delle aree soggette

Preso atto che la disciplina giuridica in termini di applicazione della legge istitutiva dell'I.C.I. è alquanto articolata e dalla sua entrata in vigore è stata oggetto di continue interpretazioni da parte delle varie istituzioni preposte a fornire interpretazioni e/ a dirimere vertenze, si ritiene che l'Amministrazione comunale deve tenere presente che il concetto di edificabilità dal punto di vista urbanistico, partendo dall'attuale impianto normativo del Piano Regolatore, considera di fatto edificabile non solo la zona territoriale omogenea di tipo C, ma anche, seppur parzialmente, le altre zone territoriali come precedentemente specificato.

Appare evidente che dalla lettura attenta del P.R.G. e dell'impianto normativo vigente una potenzialità edificatoria effettiva o presunta risulta esserci per:

-Zone di tipo A: per i dettami derivanti dall'applicazione delle NTA, in cui è ammessa l'edificazione in interrato;

-Zone di tipo C: per i dettami propri della destinazione di zona, indipendentemente dallo stato di saturazione delle zone territoriali omogenee e/o dei vicoli gravanti sulle stesse;

-Zone di tipo Em: per i dettami contenuti nell'articolo delle NTA specificatamente per la possibilità di edificare rifugi, bivacchi e punti di ristoro annessi ad alpeggi;

Con riferimento alle zone territoriali omogenee E, le stesse sembrano essere escluse ai sensi del comma 1 articolo n°9 del D.Lgs n°504/92, anche se per le zone di tipo E l'impianto normativo sembrerebbe permettere la realizzazione di costruzioni dirette alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli per l'esercizio delle attività collaterali. Analogo discorso può valere comunque, per le zone Em.

Per le zone F2 ed F3, nonché per le zone D, queste sono state volutamente non considerate, in quanto il comune ritiene che le stesse siano edificabili solamente da parte dell'Ente.

b. Individuazione del valore

Sulla base pertanto delle valutazioni precedentemente illustrate, nella successiva tabella vengono proposti dei valori medi delle aree potenzialmente edificabili.

I valori riportati dovranno essere oggetto di opportune valutazioni da parte del Comune e potranno subire aggiustamenti puntuali.

E' evidente che il valore venale di un terreno è qualcosa che muta nel tempo in relazione :
-all'andamento del mercato immobiliare;

- alle modifiche urbanistiche di tipo quantitativo e qualitativo applicabili nell'arco temporale di validità del P.R.G. e/o dello strumento attuativo esecutivo;
- all'aumento delle materie prime necessarie alla costruzione;
- all'aumento della dotazione infrastrutturale e dei servizi a livello locale;
- alla dinamicità dell'attività istituzionale del Comune.

Si è quindi arrivati a definire dei valori di mercato medi, basandoci su considerazioni puntuali, conoscenza diretta dell'ambito territoriale e analisi comparativa dei valori definiti attraverso l'indagine effettuata.

GENERALITA' DELLA ZONA				VALUTAZIONE		
ZONA	LOCALITA'	TIPOLOGIA	AERALE DI RIFERIMENTO	MODALITA' DI ATTUAZIONE	INDICE DI FABBRICAZIONE	VALORE MEDIO AREE EDIFICABILI
simbolo	denominazione	caratteristiche			mc/mq	E/mq
Da A1	VARIE	Nuclei storici con caratteristiche storico ambientali da salvaguardare e recuperare		P.U.D.	intera zona	32,00
a A13	VARIE		Concessione edificatoria	Singolo fabbricato		
Da C1	VARIE	Aree completamento e di nuovo impianto		Concessione edificatoria	Lotto o fabbricato	78,00
.....	VARIE					
.....	VARIE			Concessione edificatoria	intera zona	
a C9	VARIE					

I valori di cui sopra sono da intendersi medi e soggetti all'applicazione delle valutazioni di cui al comma 5 della legge istitutiva dell'I.C.I..

c. Individuazione del valore per gli anni precedenti

Per la determinazione del valore medio di riferimento da applicarsi per gli anni precedenti, si fa riferimento alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 26/02/2002.

d. Correttivi di abbattimento dei valori medi delle aree edificabili

La legge istitutiva dell'I.C.I. prevede al comma 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.”

Questo comma ci pone il problema di valutare in modo diverso ogni terreno in base a dei parametri che modificano il valore medio definito nel paragrafo 4.b.

Il valore di mercato infatti 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 una valutazione omogenea dei diversi casi si propone l'uso dei correttivi.

E' necessario tener presente che la chiave di lettura dei correttivi riportati di seguito è di tipo economico e non urbanistico ovvero sono stati considerati esclusivamente gli aspetti economici.

Correttivi

Descrizione correttivo	% abbattimento
<p>a. Aspetti fisici dell'area edificabile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Configurazione geometrica del lotto (inteso come superficie edificabile contigua appartenente allo stesso proprietario) tale da impedirne o condizionarne fortemente l'edificazione, superficie inferiore a mq. 400, profondità manica di dimensione inferiore a 14 mq, distanza dai confini e dai fabbricati • Pendenza media del terreno superiore al 40% che comporta spese rilevanti di adattamento del terreno • Presenza d'acqua diffusa o di affioramenti rocciosi <p style="text-align: right;">TOTALE</p>	<p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p> <p>-----</p> <p style="text-align: right;">(max 30%)</p>
<p>b. Stato di urbanizzazione dell'area (non cumulabile con altri fattori di riduzione)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di urbanizzazione in carenza di previsione della sua realizzazione nel triennio da parte degli strumenti programmatori del comune • Edificazione condizionata dalla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi (Piano Urbanistico di Dettaglio – PUD non ancora approvato) • Terreno soggetto a blocco delle concessioni per un periodo superiore ad un anno per equilibri funzionali. <p style="text-align: right;">TOTALE</p>	<p><input type="checkbox"/> _____ (max 40%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 30%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 60%)</p> <p>-----</p> <p style="text-align: right;">(max 60%)</p>
<p>c. Presenza di servitù di passaggio o distanza dalla viabilità/fognatura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Servitù di passaggio come reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, linee elettriche, ecc) e viabilità • Assenza di collegamento diretto con la viabilità pubblica per distanze superiori a 30 metri • Difficoltà di collegamento diretto alla rete fognaria e all'acquedotto • Fondo intercluso <p style="text-align: right;">TOTALE</p>	<p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 10%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p> <p>-----</p> <p style="text-align: right;">(max 40%)</p>

I correttivi verranno applicati in modo decrescente a partire dal valore medio proposto.

Complessivamente la **riduzione massima**, derivante dalla somma di più fattori **non può superare il 60% sull'importo proposto**

Ogni correttivo potrà essere applicato solo a seguito di dichiarazione presentata dal proprietario.

Esempio: un terreno si trova in un'area il cui valore medio è di € 100.000 e c'è la presenza di affioramenti rocciosi e di servitù di passaggio.

Valore terreno € 100.000

Riduzione del 10% per affioramento rocciosi e quindi di € 10.000.

Sul valore rimanente di € 90.000 si applica un'ulteriore riduzione del 20% per la servitù di passaggio di € 18.000.

Valore residuo € 72.000.

e. CASI PARTICOLARI – aree non assoggettabili

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 le seguenti casistiche:

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 che abbiano 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.
4. le aree situate nelle zone A in quanto inedificabili, fatta salva l'esecuzione in sottosuolo o eventuali interventi nell'ambito di strumenti urbanistici di dettaglio: L'esclusione viene meno in seguito al rilascio di concessione edilizia.
5. il terreno sia soggetto a blocco delle concessioni per un periodo superiore a 6 mesi per inedificabilità per eventi calamitosi che siano stati recepiti in un espresso provvedimento adottato dall'Amministrazione comunale o regionale (alluvione, frane, ecc);
6. il terreno sia in ricompreso nelle cartografie degli ambiti inedificabili, salvo che possa formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati;
7. le aree vincolate a servizi ed attrezzature ad uso pubblico, preordinate ad espropri, salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati;
8. le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici (quali vincoli cimiteriali, rispetto dell'abitato, rispetto dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari ed altro), salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati
9. le aree inserite nelle sottozone del P.R.G.C. in cui si prevedono la realizzazione di opere di interesse generale strettamente connesse allo sviluppo impiantistico e sportivo di un comprensorio (rientrano in tali le aree ad esempio i tracciati delle piste di sci alpino e nordico, i percorsi degli impianti a fune, gli spazi annessi ai tracciati strettamente connessi allo svolgimento dell'attività sportiva). Sono esclusi da tale deroga i manufatti edilizi di qualsiasi natura inseriti in tali aree, salvo che possano formare oggetto di trasferimento o cessione di volumetria su lotti non vincolati.

Nel caso di utilizzo o cessione di volumetria (punti 1 e 2) dei casi sopra descritti, si procederà al recupero dell'imposta dovuta per gli anni per cui non sia intervenuta decadenza del potere di accertamento del Comune (con applicazione di una riduzione pari al 50% del valore medio definito per tale area).

In tutti gli altri casi (punti da 3 a 9) si procederà, in caso di utilizzo del diritto di edificazione, al recupero dell'imposta dovuta per gli anni per cui non sia intervenuta decadenza del potere di accertamento del Comune.

5. Conclusioni

Il presente documento risulta riportare le modificazioni apportate dal Comune al documento preliminare in bozza datato ottobre 2009 e contiene nello specifico i capitoli redatti dalla Comunità Montana nonché gli specifici punti sviluppati. (cap. 1- punti 4.c - 4.d - 4.e)

Marzo 2010

Arch. Franco MANES