



DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI PER TERRENI

EDIFICABILI AI FINI APPLICAZIONE IMU

Approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 26/02/2016

A) AGGIORNAMENTO VALORI MEDI PER AREE EDIFICABILI DI P.R.G.C.

ANALISI SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Piano Regolatore Generale Comunale

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 22/02/2013, in accoglimento alle proposte di modificazione di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 17 del 11/01/2013, è stata approvata variante sostanziale al P.R.G.C. in adempimento alle determinazioni del P.T.P. e dei provvedimenti attuativi della l.r. 06/04/1998 n. 11.

In base a detta variante il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone e sottozone :

ZONE A: sono le parti di territorio costituite da agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi;
Sottozone: Ac, Ad, Ae, Af;

ZONE B: sono le parti di territorio costituite dagli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici e in genere terziari e dai relativi elementi complementari o integrativi, qualunque sia l'utilizzazione in atto, parzialmente o totalmente edificate e infrastrutturate;

Sottozone: Ba, già completamente edificate o di completamento, destinate prevalentemente alla residenza;

Bb, già completamente edificate o di completamento, destinate prevalentemente alle attività artigianali;

Bc, già completamente edificate o di completamento, destinate prevalentemente alle attività commerciali o al terziario;

Bd, già completamente edificate o di completamento, destinate prevalentemente alle attività ricettive turistiche;

Be, già completamente edificate o di completamento, destinate ad attività di diversa natura;

ZONE C: sono le parti di territorio totalmente inedificate o debolmente edificate da infrastrutture destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici e in genere terziari;

Sottozone: Ca, ove le trasformazioni edilizie ed urbanistiche contribuiscono a consentire l'obiettivo del soddisfacimento del fabbisogno di abitazioni di tipo economico e popolare;

ZONE D: sono le parti di territorio destinate ad attività industriali o assimilate; (nota: non presenti nel Comune di Courmayeur)

ZONE E: sono le parti di territorio totalmente inedificate o debolmente edificate destinate agli usi agro-silvo-pastorali e agli altri usi compatibili;

Sottozone: Ea, ove il Piano persegue prioritariamente l'obiettivo della conservazione delle risorse per usi ed attività di tipo naturalistico;

Eb, ove l'obiettivo prioritario del Piano è il mantenimento delle risorse e del paesaggio per usi inerenti alla conduzione degli alpeggi;

Ec, ove il Piano persegue prioritariamente l'obiettivo della conservazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio forestale; sono altresì ammesse le attività trasformative finalizzate alla fruizione dell'ambiente boschivo per scopi ricreativi e di tempo libero;

Ed, ove il Piano persegue prioritariamente l'obiettivo del progressivo ripristino ambientale volto alla ricostituzione dei caratteri originari dei luoghi, attraverso interventi di bonifica ambientale e di riqualificazione territoriale;

Ee, di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario, ai sensi dell'art. 40 del P.T.P.;

Ef, di specifico interesse naturalistico, ai sensi dell'art. 11 comma 2 e art. 38 del P.T.P.;

Eg, ove l'obiettivo del Piano è la conservazione e la valorizzazione delle risorse agrarie tradizionali;

Eh, ove l'obiettivo del Piano è la coesistenza di attività antropiche diversificate in ambito di montagna di particolare pregio ambientale e paesaggistico;

Ei, ove l'obiettivo del Piano è la riqualificazione ambientale;

ZONE F: sono le parti di territorio destinate agli impianti e alle attrezzature di interesse generale;

Sottozone: Fa, per servizi di rilevanza regionale;

Fb, destinate ai servizi di rilevanza comunale;

Ambiti inedificabili di cui al titolo V – Capo I della l. r. 06/04/1998 N° 11

Secondo quanto disposto dall'art. 38 della l.r. 06/04/1998 n° 11 il Comune di Courmayeur ha provveduto all'individuazione su apposite cartografie degli ambiti inedificabili di cui agli articoli 33 (aree boscate), 34 (zone umide e laghi), 35 (terreni sedi di frane), 36 (terreni a rischio di inondazioni) e 37 (terreni soggetti a rischio di valanghe o slavine) della l.r. medesima.

Le cartografie sono state approvate dalla Giunta Regionale con deliberazioni n° 3335 del 17/09/01 e successive varianti, modificazioni e integrazioni (valanghe-slavine), n. 1670 del 13/05/02 e successive varianti, modificazioni e integrazioni (aree boscate) e n. 3057 del 26/08/02 e successive varianti, modificazioni e integrazioni (frane, inondazioni, zone umide e laghi).

INDIVIDUAZIONE VALORE DEI TERRENI

Individuazione delle aree soggette all'applicazione dell'imposta

Il Regolamento IMU definisce l'area edificabile quella utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione da parte della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Le aree utilizzabili a scopo edificatorio del P.R.G.C. vigente sono quelle insistenti all'interno delle zone "A", "B", "C" e "F".

Nelle zone "A" l'attuazione del P.R.G. può avvenire mediante:

- a) i piani o programmi di cui agli artt. 49, 50 e 51 della l.r. 11/98 ed al punto 2.3 delle N.T.A.;
- b) apposita normativa di attuazione del P.R.G. di cui al comma 2, art. 52 della l.r. 11/98.

In assenza degli strumenti attuativi sopra citati, la nuova edificazione è ammessa per la realizzazione di costruzioni interrato, di infrastrutture e di servizi interrati entro la sagoma dei fabbricati ovvero nel sottosuolo in adiacenza dei fabbricati e nel sottosuolo delle aree libere di superficie sino all'80% della superficie fondiaria del lotto.

Nelle zone "F" la nuova edificazione è ammessa solo per la realizzazione di impianti ed attrezzature di interesse generale, a mezzo di piani e strumenti attuativi di cui al punto 2.3 delle N.T.A.

A seconda della specifica zona sono consentite destinazioni di cui alle lettere d), g1), g2a), g2b), g5) g5), f), l), e m) di cui al punto 4.2 delle N.T.A..

In assenza dei piani e programmi attuativi del PRG sono realizzabili interventi di nuova costruzione da parte del Comune, della Regione di opere di interesse generale (edifici, strutture, infrastrutture e attrezzature) finalizzate a soddisfare puntuali esigenze di servizio pubblico.

Non si ritengono edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU i terreni situati nelle zone E destinate ad usi agro-silvo-pastorali e altri usi compatibili.

Individuazione del valore

I valori dei terreni edificabili di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 13/12/2005 erano stati determinati sulla base delle zone e dei relativi indici di edificabilità individuati dallo strumento urbanistico allora vigente (variante generale n. 1 al P.R.G.C. approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 5970 del 23/06/1989).

Come precedentemente riportato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 22/02/2013, in accoglimento alle proposte di modificazione di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 17 del 11/01/2013, è stata approvata variante sostanziale al P.R.G.C. in adempimento alle determinazioni del P.T.P. e dei provvedimenti attuativi della l.r. 06/04/1998 n. 11.

L'attuale strumento urbanistico ha completamente modificato, sia cartograficamente che normativamente, quello precedente; ciò ha portato alla individuazione di nuove zone con nuovi parametri edilizio-urbanistici. In modo particolare si rileva che la capacità edificatoria che prima era espressa con un rapporto tra volume realizzabile in funzione della superficie del lotto a disposizione, ora viene espressa con un rapporto tra superficie urbanistica (Sur) e superficie fondiaria (SF), secondo le definizioni di cui all'Allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 517/XI del 24/11/1999.

I nuovi valori di mercato dei terreni edificabili sono stati fundamentalmente determinati con una comparazione, ove possibile, tra le zone e le relative possibilità edificatorie (seppure espresse con criteri diversi) tra il P.R.G.C. precedente e quello ora vigente, dalla loro destinazione ed ubicazione e dall'incremento ISTAT dell'indice prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati venutosi a creare nel periodo gennaio 2006 – dicembre 2015

Qualora i lotti già edificati siano interessati all'esecuzione di nuove infrastrutture e servizi in sottosuolo il valore dell'area sarà pari al 30% del valore al mq. come risultante dalla tabella A. La superficie da conteggiare sarà pari a quella della nuova struttura al lordo dei muri perimetrali. In tal caso l'imposta va applicata solo in seguito a rilascio di permesso di costruire (o altro titolo abilitativo).

In conseguenza di tutto quanto sopra viene predisposta la sotto riportata tabella A.

Correttivi da applicare

Oltre a determinare il valore al metro quadro del terreno si ritiene necessario fornire indicazioni in merito alla possibilità di applicare una riduzione ai valori di mercato riportati nella tabella A.

Considerato 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Vengono individuati i seguenti casi in cui il valore di mercato del terreno oggetto di imposta può essere ridotto a causa del suo limitato utilizzo:

- a) presenza di reti tecnologiche di uso pubblico o di interesse generale (acquedotto, fognatura, linee elettriche, linee funiviarie, ecc.), di strade (statali, regionali, comunali), di corsi d'acqua principali (Dora Baltea, torrenti laterali);
- si propone una riduzione massima pari al 20% rispetto al valore di riferimento indicato in tabella.
- b) conformazione fisica (forte pendenza, forma particolarmente irregolare, difficoltà di accesso)
- si propone una riduzione massima pari al 30% rispetto al valore di riferimento indicato in tabella.
- c) impedimenti del rilascio delle concessioni edilizie per un periodo superiore ad un anno per:
▪ inedificabilità per eventi calamitosi (alluvione, frana, ecc.)
▪ blocco della concessione per rispetto equilibri funzionali;
- si propone una riduzione massima pari al 50% rispetto al valore di riferimento indicato in tabella.
- d) rientranza in uno o più ambiti inedificabili di cui agli artt. 33 (aree boscate), 34 (zone umide e laghi), 35 (terreni sedi di frane), 36 (terreni a rischio di inondazioni) e 37 (terreni soggetti a rischio di valanghe o slavine) della L.R. 06/4/98 n° 11 come delimitati dalle cartografie approvate e vigenti;
- si propone una riduzione variabile dal 50% al 99,99% a seconda dell'incidenza che la presenza dell'ambito di inedificabilità può avere sullo sfruttamento edificatorio del terreno rispetto al valore di riferimento indicato in tabella.

Le percentuali di riduzione dovuti alle condizioni di cui alle lettere a) e b) possono essere tra loro sommate.

Nelle zone "A", in considerazione del fatto che la nuova edificazione è ammessa solo per la realizzazione di costruzioni e di infrastrutture e servizi interrati, si ritiene che l'imposta possa essere applicata solo in seguito di rilascio di permesso di costruire (o altro titolo edilizio abilitativo).

Le riduzioni, da applicarsi secondo i criteri di cui sopra saranno valutate caso per caso dall'ufficio comunale competente.

La richiesta di riduzione dovrà essere inoltrata al Comune dai contribuenti entro il 30 giugno e dovrà essere corredata da valida documentazione atta a dimostrare il diritto di riduzione medesima

Lotti esclusi dalla corresponsione dell'imposta

Si ritiene che debbano essere esclusi dal pagamento dell'imposta IMU quei terreni che pur siti in una zona edificabile di P.R.G.C. di fatto non hanno alcuna potenzialità edificatoria.

Si identificano le seguenti possibilità:

- lotto di cui si è utilizzato almeno il 70% della densità fondiaria e di cui la possibilità edificatoria residua non permetta la realizzazione di una costruzione superiore a 25 mq. lordi;
- lotto di cui è stato ceduto almeno il 70% della densità fondiaria e di cui la possibilità edificatoria residua non permetta la realizzazione di una costruzione superiore a 25 mq. lordi;
- lotto la cui densità fondiaria non permetta la realizzazione di una costruzione e non possa essere usufruita da lotti confinanti.

La richiesta di esclusione dovrà essere inoltrata al Comune dai contribuenti entro 30 giugno e dovrà essere corredata da valida documentazione atta a dimostrare il diritto di esclusione medesimo.

NUOVI VALORI DA ATTRIBUIRE DAL 01/01/2016

TABELLA A

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI TERRENI SITI IN ZONE EDIFICABILI DI P.R.G.C.

ZONE B – SOTTOZONE Ba

<u>Zona urbanistica</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Densità fondiaria mq./mq.</u>	<u>Coefficiente di riduzione</u>	Valore reale medio al mq. €.	<u>Note</u>
Ba 06	Capoluogo	0,31	1	505,00	
Ba11	Capoluogo	0,31	1	505,00	
Ba18	Capoluogo	0,31	1	505,00	
Ba09	Pussey	0,24	1 30% *	380,00 266,00 *	In detta zona non sono ammesse le destinazioni dbis),e) ed f) tranne che per per i mappali nn. 657 e 83 del Foglio 36. Tranne che per detti mappali, si applica, al valore medio di €. 380,00/mq., una riduzione del 30%
Ba29	La Saxe	0,24	20%	304,00	
Ba34	Entrelevie	0,24	30%	266,00	
Ba36	Lungo strada Larzey-Entrèves	0,24	20%	304,00	
Ba50	La Palud	0,24	30%	266,00	Gli interventi sono subordinati alla verifica delle condizioni previste dalle DGR nn. 1222/09 e 2691/09
Ba 52	La Palud	0,24	30%	266,00	Gli interventi sono subordinati alla verifica delle condizioni previste dalle DGR nn. 1222/09 e 2691/09
Ba01	Capoluogo	0,16	1	252,00	
Ba07	Pussey	0,16	20%	202,00	
Ba12	La Margherita	0,16	20%	202,00	
Ba16	Capoluogo	0,16	1	252,00	
Ba 20	Villair	0,16	20%	202,00	
Ba23	Capoluogo (a valle parco giochi)	0,16	1	252,00	
Ba23	Villair (a monte parco giochi)	0,16	20%	202,00	
Ba27	La Saxe (a valle strada grand ru, prima del torrente Val Sapin)	0,16	20%	202,00	
Ba28	La Saxe (a monte strada grand ru, dopo torrente Val Sapin)	0,16	20%	202,00	
Ba31	Dolonne	0,16	20%	202,00	
Ba46	Entrèves	0,16	20%	202,00	Gli interventi sono subordinati alla verifica delle condizioni previste dalle DGR nn. 1222/09 e 2691/09
Ba48	Entrèves	0,16	20%	202,00	Gli interventi sono subordinati alla verifica delle condizioni previste dalle DGR nn. 1222/09 e 2691/09
Ba49	Entrèves	0,16	20%	202,00	Gli interventi sono subordinati alla verifica delle condizioni previste dalle DGR nn. 1222/09 e 2691/09
Ba53	La Villette	0,16	30%	177,00	

NOTE: 1) sono ammesse le destinazioni d), dbis), e), f), g1), g2), g3), g4), g5), m) di cui all'art. 4.2 delle N.T.A.;
 2) per le sottozone con densità fondiaria pari a 0,31 mq./mq. valore massimo di riferimento €. 505,00/mq.;
 3) per le sottozone con densità fondiaria pari a 0,24 mq./mq. valore massimo di riferimento €. 380,00/mq.;
 4) per le sottozone con densità fondiaria pari a 0,16 mq./mq. valore massimo di riferimento €. 252,00/mq.;

ZONE B – SOTTOZONE Bb

Bb07	La Saxe	0,90	30%	725,00	I terreni cartograficamente delimitati con il retino LM non sono edificabili se non trasferibili, in termini di densità fondiaria, sugli altri mappali inseriti nella zona. Di fatto la densità fondiaria è esaurita a seguito di Permesso di Costruire n. 113 del 28/12/2012
Bb01	Abèrieux	0,40	30% + 50%	161,00	Zona soggetta a SA (strumento attuativo) di cui all'art. 2.3 delle N.T.A.
Bb10	La Saxe	0,27	30% + 50%	155,00	Zona soggetta a SA (strumento attuativo) di cui all'art. 2.3 delle N.T.A.

NOTE: 1) per le sottozone Bb01 e Bb07 sono ammesse le destinazioni d), e), m) di cui all'art. 4.2 delle N.T.A.;
 2) per la sottozona Bb10 sono ammesse le destinazioni e), f), g5), h), i), m) di cui all'art. 4.2 delle N.T.A.;
 3) per le sottozone con densità fondiaria pari a 0,90 mq./mq. valore medio di riferimento €. 1035,00/mq.;
 4) per le sottozone con densità fondiaria pari a 0,40 mq./mq. valore medio di riferimento €. 460,00/mq.;
 5) per le sottozone con densità fondiaria pari a 0,27 mq./mq. valore medio di riferimento €. 310,00/mq.

ZONE B – SOTTOZONE Bc

Bc03	La Saxe	0,27	30% + 50%	110,00	Zona soggetta a PUD
Bc02	La Saxe	0,16	30%	130,00	

NOTE: 1) per la sottozona Bc02 sono ammesse le destinazioni d), e), f), g5) di cui all'art. 4.2 delle N.T.A.;
 2) per la sottozona Bc03 sono ammesse le destinazioni d), e), f), g5) i), m) di cui all'art. 4.2 delle N.T.A.;
 3) per le sottozone con densità fondiaria pari a 0,27 mq./mq. valore medio di riferimento €. 310,00/mq.;
 4) per le sottozone con densità fondiaria pari a 0,16 mq./mq. valore medio di riferimento €. 184,00/mq.;

ZONE B – SOTTOZONE Bd

Bd22	Larzey	0,40	50%	230,00	Zona soggetta a prescrizioni particolari riportate nella tabella facente parte delle N.T.A. di P.R.G.C.
Bd01	Capoluogo	0,31	1 50% *	303,00 78,00 *	* Per le aree destinate a posteggio pubblico
Bd09	Villair	0,31	20%	242,00	
Bd16	Dolonne	0,31	20% + 50%	121,00	Zona soggetta a PUD
Bd20	Entrèves	0,31	20% + 50%	121,00	Zona soggetta a SA (strumento attuativo) di cui all'art. 2.3 delle N.T.A. oltre che al recepimento degli indirizzi di cui al comma 11 dell'art. 24 delle N.T.A. del P.T.P.
Bd24	Entrèves	0,31	20% + 50%	121,00	Zona soggetta a SA (strumento attuativo) di cui all'art. 2.3 delle N.T.A. oltre che al recepimento degli indirizzi di cui al comma 11 dell'art. 24 delle N.T.A. del P.T.P.
Bd10	Capoluogo	0,31	1	355,00	
Bd11	Capoluogo	0,31	1	355,00	I mappali contraddistinti al Foglio 40 nn. 149-999-1000-1001-1002-1003-743-744-745-746 (Hotel Miramonti) sono soggetti esclusivamente a quanto previsto dalla variante urbanistica approvata dal Cons. Com. con deliberazioni

					nn. 38/10 e 49/10 ed ai criteri indicati nel testo dell'Accordo di Programma contestualmente approvato
Bd12	Larzey	0,31	20%	224,00	
Bd13	Villair	0,31	20%	224,00	
Bd14	Larzey	0,31	20%	224,00	
Bd18	Dolonne	0,31	20%	224,00	
Bd21	Entrèves	0,31	20%	224,00	
Bd26	La Palud	0.31	30% + 50%	124,00	Zona soggetta a SA (strumento attuativo) di cui all'art. 2.3 delle N.T.A.di P.R.G.C., esteso ai soli lotti liberi nella fascia a nord ovest al confine con la zona Ec14
<p>NOTE: 1) per le sottozone Bd01, Bd09, Bd16, Bd20, Bd24 sono ammesse le destinazioni g1), m) di cui all'art. 4.2 delle N.T.A.;</p> <p>2) per le sottozone Bd10, Bd11, Bd12, Bd13, Bd14, Bd18, Bd21, Bd22, Bd26 sono ammesse le destinazioni d), g1), g2), g4), g5), m) di cui all'art. 4.2 delle N.T.A.;</p> <p>3) per le sottozone Bd di cui alla nota 1) con densità fondiaria pari a 0,31 mq./mq. valore medio di riferimento €. 303,00/mq.;</p> <p>4) per le sottozone Bd di cui alla nota 2) con densità fondiaria pari a 0,40 mq./mq. valore medio di riferimento €. 460,00/mq.;</p> <p>5) per le sottozone Bd di cui alla nota 2) con densità fondiaria pari a 0,31 mq./mq. valore medio di riferimento €. 355,00/mq.;</p>					
ZONE C – SOTTOZONE Ca					
Ca01	Entrelevie	0,69	30% + 50%	393,00	Zona soggetta a SA (strumento attuativo) di cui all'art. 2.3 delle N.T.A.
<p>NOTE: 1) è ammessa la destinazione d3) di cui all'art. 4.2 delle N.T.A.;</p> <p>2) per la sottozona Ca01 con densità fondiaria pari a 0,69 mq./mq. valore medio di riferimento €. 1.124,00/mq.;</p>					

NOTE GENERALI:

- 1) non sono state prese in considerazione le sottozone prive di capacità edificatoria; qualora si verificasse che un terreno avesse tale capacità, verrà fatta specifica valutazione con riferimento ai valori stabiliti nelle sottozone limitrofe;
- 2) i coefficienti di riduzione sono applicati con riferimento alla ubicazione delle singole sottozone e alla modalità di attuazione degli interventi (costruzione singola ovvero strumenti attuativi di cui all' art. 2.3 delle N.T.A. del P.R.G.C.)

ZONE A E F

Per dette zone il valore di mercato verrà determinato di volta in volta dall'ufficio tecnico comunale, tenendo conto della ubicazione e della destinazione della singola zona, dalle caratteristiche del terreno (posizione, pendenza, presenza o vicinanza di infrastrutture, ecc.), dalla densità fondiaria e da altri parametri edilizi-urbanistici, il tutto avente come base di riferimento i valori riportati nella tabella A.

B) INDIVIDUAZIONE VALORI DI MERCATO AI FINI DELLA VERIFICA DA EFFETTUARSI NEI CASI INDICATI ALL'ART. 16, COMMA 2 DEL REGOLAMENTO IMU (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 28/4/04/2014).

Ai fini della verifica da effettuarsi nei casi indicati all'articolo 16, comma 2 del Regolamento Imu, la base imponibile verrà determinata sulla base del valore piu' elevato previsto per aree analoghe site nel territorio comunale. Il valore di mercato verrà determinato di volta in volta dall'ufficio tecnico comunale, tenendo conto della ubicazione e della destinazione della

singola zona, dalle caratteristiche del terreno (posizione, pendenza, presenza o vicinanza di infrastrutture, ecc.) e dalla densità fondiaria generata dalla costruzione su di esso soprastante, il tutto avente come base di riferimento i valori riportati nella tabella A.

Per dette zone nel caso in cui i terreni siano interessati dall'esecuzione di costruzioni interrato, di nuove infrastrutture e servizi nel sottosuolo delle aree libere, il valore dell'area sarà pari al 30% del valore al mq. come sopra determinato. La superficie da conteggiare sarà pari a quella della nuova struttura al lordo dei muri perimetrali. In tal caso l'imposta va applicata solo in seguito di rilascio di permesso di costruire (o altro titolo abilitativo).

Il tecnico comunale
(Geom. Daniele CHABOD)

Visto: la Responsabile del Servizio Tecnico
Urbanistico e Opere Pubbliche
(Dott.ssa Grazia Antonella PAVONI)