

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 32 DEL 27/02/2025

Oggetto: IMU - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.

L'anno duemilaventicinque addi ventisette del mese di Febbraio alle ore 10:00 nella sala delle adunanze.

Vengono convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

NOME	FUNZIONE	PRESENZA
FAVRE FRANCESCO	Sindaco	Presente
SUSANNA MAURA	Vice Sindaco	Presente
CORTESE PAOLA	Assessore	Presente
BREAN LEO	Assessore	Presente
CIOCCHINI MARCO	Assessore	Presente
SABOLO ALEX	Assessore	Presente

Totale Presenti: 6
Totale Assenti: 0

Assiste Il Segretario Comunale - Dott. Riccardo Mantegari.

Il Sig. Francesco Favre – Sindaco assume la Presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno in oggetto indicata.

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

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 21 del vigente Statuto Comunale, in materia di competenza della Giunta comunale;

VISTI:

- la Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie della Valle d'Aosta) e particolarmente l'art. 23 in materia di competenze della Giunta comunale;
- la Legge Regionale 6 agosto 2007, n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- lo Statuto comunale così come adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 24/03/2015;
- il Regolamento di Contabilità da ultimo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 01/10/2024;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 73 del 19/12/2024 con la quale si approvava la nota di aggiornamento al D.U.P.S. (Documento Unico di Programmazione Semplificato) 2025/2027;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 19/12/2024 con la quale si approvava il bilancio di previsione pluriennale 2025/2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 09/01/2025 con la quale si è approvato il Piano esecutivo di gestione (P.E.G.) 2025/2027 e si è provveduto alla contestuale assegnazione delle risorse finanziarie ai responsabili di spesa;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 30/01/2025 con la quale si è approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2025/2027;

VISTO l'art. 23, comma 1 della L.r. 7 dicembre 1998 n. 54 (Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta), secondo cui *«la Giunta determina i criteri e le modalità di attuazione dell'azione amministrativa per la realizzazione degli obiettivi e dei programmi del Comune, nel rispetto degli indirizzi generali di governo approvati dal Consiglio»*;

VISTO l'art. 2, comma 1, lett. b) del D.lgs. 504/1992, espressamente richiamato ai fini IMU dall'art. 13, comma 2 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, e – con riferimento alla cd. *nuova IMU* applicabile dal 2020 – dall'art. 1, comma 741, lett. d) della L. 160/2019, il quale, nel riportare la definizione di area edificabile, dispone che deve considerarsi tale *«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»*;

VISTO, in tema di valorizzazione dei terreni edificabili, il successivo art. 5, comma 5 dello stesso D.lgs. 504/1992, a sua volta richiamato ai fini IMU dall'art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, e dall'art. 1, comma 746 della L. 160/2019, il quale sancisce che *«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»*;

VISTO inoltre l'art. 11 *quaterdecies*, comma 16 del D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito in L. 2 dicembre 2005 n. 248, il 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 infine il successivo art. 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248, 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»*;

DATO ATTO che l'applicabilità di quest'ultima disposizione alla nuova IMU vigente dal 2020 è stata espressamente stabilita dall'art. 1, comma 741, lett. d) della L. 160/2019 e incide di conseguenza sui termini di imponibilità e valorizzazione delle aree edificabili ai fini IMU;

CONSIDERATO che, dal combinato disposto di tali norme, emerge che la definizione legale di area edificabile non deve intendersi legata alla concreta utilizzazione edificatoria del fondo, dovendo, al contrario, essere individuata in base alla qualificazione urbanistica attribuita all'area dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), che risulta di per sé sufficiente ad attribuirle natura di cespite imponibile ai fini IMU, a prescindere dall'effettiva destinazione d'uso attribuita all'area edificabile dal proprietario, ovvero all'esistenza di vincoli urbanistici;

CONSIDERATO che la legittimità di tali disposizioni è stata confermata dalla costante giurisprudenza intervenuta in materia, che ha visto la Corte di Cassazione stabilire, con sentenza del 4 maggio 2012 n. 6724, che *«in tema di I.C.I., a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11-quaterdecies, comma 16, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e dell'art. 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi»* (in senso analogo, Cass. Civ., sentenza del 23 novembre 2016 n. 23814; Cass. Civ., ordinanza del 6 luglio 2018 n. 17764; Cass. Civ., sentenze n. 19619/2008 e n. 25676/2008) e che, di conseguenza, *«l'inclusione in una determinata "zona urbanistica" determina comunque il regime fiscale di "area fabbricabile", rendendo irrilevanti le dimensioni o la conformazione, che incideranno solamente sul valore, tenuto conto anche della possibilità di accorpamento del terreno, ai fini edificatori, con altri della medesima zona»* (Cass. Civ. n. 25676/2008);

CONSIDERATO che tali sentenze costituiscono, peraltro, una semplice conferma dell'indirizzo interpretativo stabilito dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite nella sentenza del 30 novembre 2006 n. 25506, in cui è stato specificato che il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché – a seguito dell'avvio della procedura per la formazione del P.R.G.C. – la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (*id est*, della valutazione connessa, D.lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al «reddito dominicale risultante in Catasto»), in quanto *«quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità»* atteso che *«normalmente [...] già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)»*;

CONSIDERATO che la costante giurisprudenza della Cassazione in materia ha più volte confermato che *«un suolo considerato edificabile da uno strumento urbanistico legittimamente adottato dal Consiglio comunale, anche se non ancora in vigore, costituisce un'entità immobiliare*

già fiscalmente valutabile secondo tale destinazione [...] cui è già impressa una qualità recepita dalla generalità dei consociati come compiutamente definita e difficilmente reversibile, facendo venire meno, ai fini tributari, ogni possibilità di diversa valutazione» (Cass. n. 13817/2003) e che *«le eventuali cause di esclusione o di riduzione delle possibilità effettive di edificabilità non trasformano il terreno edificabile in terreno agricolo»*, ma, incidendo sulla sua concreta utilizzazione, possono al limite influire sulla valorizzazione dell'immobile stesso (Cass. n. 8035/2000; conforme, Cass. n. 5758/1997);

CONSIDERATO che un principio del tutto analogo era stato affermato dalla Corte Costituzionale nell'ordinanza del 7 luglio 2008 n. 266, in cui – chiamata a rispondere sulla legittimità costituzionale dello stesso art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 – aveva ribadito che è del tutto ragionevole che il Legislatore:

- attribuisca alla nozione di area edificabile significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingua tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo;
- muova dal presupposto fattuale che un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso di costruire, ma che tuttavia è qualificata come edificabile da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;
- conseguentemente distingua, ai fini della determinazione dell'imponibilità ai fini ICI/IMU, 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;

CONSIDERATO che la potenzialità edificatoria di un'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo *in itinere* o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi degli artt. 3 e 53 della Costituzione, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante;

CONSIDERATO che tutta la giurisprudenza sopra richiamata ha quindi confermato che – a seguito dell'approvazione della norma di interpretazione autentica dettata dall'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006 – non appare più possibile sostenere che un'area qualificata come edificabile dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, anche se vincolata o non immediatamente utilizzabile, possa essere equiparata ad un terreno agricolo, dovendosi ritenere che l'inserimento tra le aree edificabili sia sempre sufficiente a determinare l'imponibilità di tali aree ai fini IMU, lasciando alle parti del rapporto tributario la sola possibilità di stabilire quale sia l'effettivo valore attribuibile alle aree che, pur se qualificate come edificabili, non risultino direttamente o immediatamente utilizzabili;

DATO ATTO che, a fronte di tale corretta interpretazione del dettato normativo, appare quindi evidente che nessuna tipologia di area che sia riconosciuta come edificabile dallo strumento urbanistico può sottrarsi al prelievo fiscale, ove sia caratterizzata da un autonomo valore di mercato, sulla base di una lettura condivisa dalla costante giurisprudenza di merito, la quale ha riconosciuto la rilevanza esclusiva dello strumento urbanistico adottato dal Comune ai fini dell'imponibilità dell'area (C.T.R. Valle d'Aosta, sentenza n. 04/01/2022; C.T.P. di Aosta, sentenza n. 62/01/2020; C.T.R. della Lombardia, sentenza n. 2885/32/2016 e C.T.P. di Milano, sentenza n. 1019/26/2015);

CONSIDERATO in tal senso che, a fronte della possibilità di utilizzo prevista dallo strumento urbanistico, appare indiscutibile che un'area edificabile sia dotata di un autonomo valore patrimoniale, in quanto caratterizzata da una capacità edificatoria che, oltre a poter essere potenzialmente utilizzata sul medesimo terreno oggetto di accertamento, può altresì formare

oggetto di negozi giuridici e/o essere trasferita su altri terreni rientranti nello stesso ambito urbanistico;

CONSIDERATO che tale ultima circostanza, che incide in modo diretto sulla valutazione delle aree edificabili, ha trovato conferma nella disposizione dettata dall'art. 5, comma 3 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in L. 12 luglio 2011 n. 106, con cui è stata formalizzata l'esistenza dell'istituto della cessione dei diritti edificatori, inserendo nell'art. 2643, comma 1 cod. civ. (relativo agli atti soggetti a trascrizione), il num. *2bis*, il quale prevede appunto la trascrivibilità dei contratti *«che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative»*;

CONSIDERATO che la cessione dei diritti edificatori codificata dal Legislatore costituisce uno strumento evolutivo rispetto al trasferimento di cubatura a favore di un altro fondo compreso in una stessa zona urbanistica e rappresenta il recepimento a livello normativo di una prassi da sempre prevista da tutti gli strumenti urbanistici e che rileva ai fini del versamento dell'IMU sulle aree edificabili, in quanto permette – anche in presenza di terreni edificabili che, a causa dei vincoli sugli stessi insistenti, non potrebbero essere utilizzati direttamente a fini edificatori – di spostare la capacità edificatoria espressa da un terreno su un fondo di proprietà di terzi, che acquisisce quindi anche la capacità edificatoria dell'area cedente e che dovrà quindi versare l'IMU sulla base della volumetria (o della Superficie utile lorda) complessiva espressa a seguito dell'acquisizione;

PRESO ATTO che tale interpretazione è stata condivisa anche dall'univoca dottrina in materia, la quale ha ribadito, in tema di capacità edificatoria, che *la potenzialità edificatoria rappresenta un valore in termini economici, nonché una delle concrete modalità di utilizzazione dello jus aedificandi, anche ove sia possibile che la cubatura potenzialmente spettante ad una certa area edificabile sia utilizzata su altro suolo, pur sempre edificabile* (cfr. Francesco Gazzoni, *Cessione di cubatura, "volo" e trascrizione*, in Giustizia civile, 2012, Vol. 62, Fasc. 3, Parte 2, pagg. 101 e ss.); infatti, *«la cessione di cubatura, pur in assenza di un'espressa previsione normativa, è stata storicamente consentita dalla giurisprudenza sul presupposto che i diritti edificatori che un terreno possiede possono essere alienati o ceduti indipendentemente dall'alienazione o cessione del terreno medesimo, poiché gli stessi, pur se intrinsecamente collegati al terreno che li esprime, costituiscono un'utilità separata da questo, autonomamente valutabile e con una propria commerciabilità e patrimonialità»* (sul punto, vedasi Alberto Savatteri, *La cessione di cubatura alla luce delle ultime pronunce del Consiglio di Stato e delle recenti norme in materia di trascrizione*, in Urbanistica e appalti n. 4/2013, pagg. 377 ss.);

VISTO l'art. 59, comma 1, lett. g) D.lgs. 446/1997, richiamato ai fini della nuova IMU dall'art. 1, comma 777, lett. d) L. 160/2019, in forza del quale l'Ente impositore può *«determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, 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»* e ritenuto opportuno non dare applicazione a tale disposizione ai fini dell'individuazione del valore imponibile delle aree edificabili ai fini IMU;

RITENUTO che la letterale applicazione di tale ultima disposizione avrebbe infatti comportato notevoli difficoltà sia in sede di determinazione dei valori delle aree edificabili nel periodo di applicazione della disciplina transitoria dell'attività costruttiva, con un contestuale appiattimento della valorizzazione delle aree, con conseguente violazione del principio dettato dall'art. 5, comma 5 D.lgs. 504/1992 e dall'art. 1, comma 746 L. 160/2019, in base al quale le aree edificabili devono essere assoggettate ad IMU sulla base del loro valore venale in comune commercio, che non può essere definito in un importo minimo uguale per singole tipologie di aree;

RITENUTO pertanto di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 1, comma 777, lett. d) L. 160/2019, in quanto la finalità della presente deliberazione vuole invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site

nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

CONSIDERATO peraltro che la valutazione delle aree da adottare da parte del Comune ai fini della liquidazione dell'imposta da parte dei contribuenti e dell'accertamento da parte dell'Ufficio Tributi non può rappresentare l'espressione di una perizia individuale per ciascun terreno, come rilevato dalla giurisprudenza di merito, la quale ha chiarito che, ai fini della determinazione del valore delle aree edificabili, *«la legge indica in effetti una serie di parametri da essere tenuti presenti nella valutazione ma certo non impone che la valutazione debba analiticamente indicare i valori desunti da ciascun parametro e procedere poi a valutazione conclusiva; essenziale è il fatto che tali parametri siano stati tenuti presenti nella valutazione, ..., che opera una tripartizione delle aree fabbricabili (residenziale, produttiva e parzialmente edificabile) ed all'interno di queste categorie prevede diverse tipologie di valori, giungendo così a una determinazione dei valori rispettosa delle singole caratteristiche delle zone in cui le aree fabbricabili sono inserite. Deve rilevarsi come la legge (art. 5 comma 5 D.lgs. 504/1992) imponga comunque una valutazione del valore medio per ciascun tipo di immobile, per cui appare infondato richiedere una valutazione specifica del singolo terreno oggetto di imposizione»* (C.T.R. Piemonte, sentenza n. 24/30/2003);

EVIDENZIATO, allo stesso modo, che l'individuazione del valore delle aree edificabili costituisce una facoltà e non invece un obbligo per gli Enti locali, nell'ambito di un'imposta che deve formare oggetto di liquidazione e di auto-versamento da parte del contribuente, per cui la mancata individuazione del valore di riferimento (così come nell'ipotesi di mancata comunicazione dell'intervenuta edificabilità, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002) non potrebbe mai costituire una causa esimente dal pagamento dell'imposta, come peraltro confermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza del 2 luglio 2009 n. 15558;

RITENUTO in ogni caso necessario, al fine di effettuare l'attività di accertamento tributario, individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, per tutti gli anni suscettibili di verifica tributaria nonché per l'anno corrente, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di auto-versamento da parte dei contribuenti, oltre che un termine di riferimento per l'Ufficio Tributi per l'accertamento delle imposte dovute in relazione alle annualità ancora suscettibili di controllo;

RICHIAMATA in tal senso la sentenza della Corte di Cassazione dell'11 agosto 2023 n. 24589, in cui è stato ribadito che i valori venali delle aree fabbricabili stabiliti con deliberazione comunale sono validi anche ai fini dell'attività di accertamento, evidenziando che si tratta di fonti presuntive, paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato o ai notiziari ISTAT, nei quali è possibile reperire dati medi presuntivamente esatti, che possono utilizzarsi per le annualità pregresse, in quanto, data la natura presuntiva, il contribuente può, anzi è gravato dall'onere di fornire la prova contraria;

DATO ATTO che, a tal fine, il Comune di Saint-Vincent ha provveduto ad affidare specifico incarico allo Studio FOA di Milano, per l'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal P.R.G.C., tenendo conto dei seguenti indirizzi indicati dal Comune:

- individuazione dei valori venali da effettuarsi con riferimento non solo all'edificabilità potenziale, dedotta ai sensi di legge dalle previsioni del P.R.G.C., ma adattandola, per quanto riguarda l'individuazione del valore venale delle aree edificabili, con specifici parametri di apprezzamento/deprezzamento che tengono conto delle condizioni di contesto e della progressività conformativa nel processo di attuazione/realizzazione delle previsioni urbanistiche verso il concreto utilizzo per finalità edificatorie;
- affiancamento ai criteri generali di individuazione dei valori la previsione di parametri che consentano di adeguare i valori venali approvati a specifiche logiche previste dal P.R.G.C.;
- individuazione dei criteri per l'accertamento di aree edificabili in presenza di terreni non liberi, con particolare, ma non esclusiva, attenzione per zone dove il P.R.G.C. prevede una destinazione urbanistica per la realizzazione di residenze mono o bifamiliari, al fine di:

- prevedere una differenziazione dei valori tra aree libere (ormai poco presenti nel tessuto consolidato) e aree edificate con un residuo di S.L. consistente, con riferimento ad una applicazione differenziata per Superficie (Fondiaria o Territoriale) o per Superficie Lorda di Pavimento (S.L.);
- valutare la possibilità di prevedere un limite entro il quale l'area edificabile adiacente un fabbricato possa essere non considerata imponibile;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri, definiti a fronte di quanto indicato dall'art. 5, comma 5 del D.lgs. 504/1992, richiamato ai fini IMU dall'art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, e dall'art. 1, comma 746 L. 160/2019, applicabile dal 2020, come si evince dalla relazione tecnica consegnata dallo Studio FOA in data 18.02.2025, iscritta al protocollo generale dell'ente al n. 0003095 in pari data e allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante:

- assoggettabilità all'IMU delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come utilizzabili ai fini urbanistici nel P.R.G.C. adottato dal Comune, 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;
- utilizzo dei criteri di cui al summenzionato art. 5, c. 5 del D.lgs. 504/1992 il quale sancisce che *«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»*;
- analisi e determinazione dei singoli valori delle aree mediante il criterio del *«Valore di trasformazione»*, che consente di determinare il valore delle aree edificabili come differenza tra il valore del prodotto edilizio realizzabile (individuato da indagine di mercato) e le spese che concorrono alla realizzazione del prodotto finale (costo di costruzione, oneri, progettazione);
- verifica della disponibilità di atti notarili di compravendita di aree, strumentali alla determinazione del valore medio delle stesse;
- valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base rapportato al metro quadrato, suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati (parametro IMU della *«zona territoriale di ubicazione, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione»*);
- valutazione delle aree in relazione alla capacità edificatoria espressa, anche ove non relazionata all'effettiva superficie del fondo, a seguito dell'acquisizione o della cessione di capacità edificatoria a favore di altri terreni, con previsione della non imponibilità delle aree che – pur qualificate come edificabili dal P.R.G.C. – siano state di fatto private della propria capacità edificatoria, a seguito di cessione a favore di altre aree (parametro IMU dell'*«indice di edificabilità»*);
- applicabilità dei valori individuati in perizia per l'anno 2025, con possibilità di estendere i suoi effetti, a seconda dell'andamento del mercato immobiliare, anche per gli anni successivi e con possibilità di utilizzo retroattivo non tanto per l'importo determinato in relazione alle singole tipologie di aree, ma con riferimento ad alcune misure correttive/integrative legate a specificità che hanno contribuito ad alterare negli ultimi tre anni i parametri del mercato immobiliare (crisi sanitaria, superbonus edilizi, guerra e crisi energetica);

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori espressi nella relazione predisposta dallo Studio FOA, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento tributario e per poter costituire altresì un valore

di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di auto-versamento da parte dei contribuenti;

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'IMU sulla base di valori di mercato più elevati;

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi del disposto dell'art. 23 della L.r. 54/1998, ferma restando la possibilità di fare ratificare la presente delibera da parte del Consiglio Comunale, per garantire una maggiore condivisione e conoscenza del deliberato da parte dell'Amministrazione;

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di IMU approvato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 23.05.2023, modificato con deliberazione di C.C. n. 9 del 25.02.2025;

VISTI:

- il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, rilasciato dal responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 34, comma 4 del vigente Statuto comunale;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Comunale di Contabilità e dell'art. 34 comma 5 del vigente Statuto Comunale;
- il parere favorevole in merito alla legittimità, reso dal Segretario dell'ente, ai sensi del combinato disposto dell'art. 9 lettera d), della legge regionale 19 agosto 1998, n. 46 "Norme in materia di segretari degli enti locali della Regione autonoma Valle d'Aosta" e dell'art. 49 bis della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 "Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta", nonché dall'art. 34 comma 3 del vigente Statuto Comunale;

CON VOTI unanimi espressi in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

Per le motivazioni di fatto e di diritto espresse in narrativa, che qui si intendono riportate e trascritte per fare parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. DI INDIVIDUARE i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU sulla base della tabella riepilogativa estratta dalla relazione tecnica, ns. prot. 0003095 del 18/02/2025, predisposta su incarico del Comune dallo Studio FOA di Milano, che si riporta in calce al presente atto quale «*Allegato A*», per farne parte integrante e sostanziale;
2. DI STABILIRE che i valori medi così individuati, oltre a costituire un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di auto-versamento da parte dei contribuenti, potranno essere utilizzati al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento dell'IMU e della TASI da parte dell'Ufficio Tributi;
3. DI STABILIRE che tali valori devono intendersi come parametri 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'IMU sulla base di valori di mercato più elevati;

4. DI STABILIRE che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
5. DI DARE ATTO che la Tabella estratta dall'Allegato A) individua le aree edificabili assoggettabili a IMU, sulla base di un elenco cui non può tuttavia attribuirsi valore esaustivo, per cui i proprietari di aree edificabili non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'IMU, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione IMU per analogia rispetto a quelli di aree similari individuate nella tabella allegata;
6. DI STABILIRE che:
 - eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
 - ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
 - a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi potranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.
7. DI VALORIZZARE le aree sulla base dei criteri di seguito indicati.
Le aree vengono distinte ai fini della loro valorizzazione in:
 - a. *Aree libere soggette a edificazione su iniziativa del singolo proprietario o non vincolate a strumenti urbanistici esecutivi, ovvero aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi approvati ed in corso di realizzazione:* Assoggettate a IMU sulla base del valore iniziale pieno, in assenza di vincoli;
 - b. *Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi:* Per tali aree, a seguito dell'approvazione del relativo strumento urbanistico particolareggiato o della relativa convenzione, saranno applicati i seguenti indici di maggiorazione del valore base, da computarsi sempre sull'intera superficie territoriale dell'area, a prescindere dalle eventuali dismissioni. Si ritiene opportuno ricorrere ad un parametro forfettario a percentuale, da applicarsi a correzione del valore base determinato:
 - all'approvazione del PUD da parte dell'organo comunale **+15%**
 - alla stipula della convenzione urbanistica **+20%**La presenza di servitù, fasce di rispetto, vincoli urbanistici che riducano in concreto la possibilità di sviluppare volumetrie entro i limiti assunti dallo strumento urbanistico, può comportare l'applicazione di un correttivo che diminuisca il valore dell'area, in corrispondenza della sezione condizionata da tale vincolo.
8. 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 IMU:
 - a) **Servitù** - In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **10%** del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area. Le servitù devono essere dimostrate con atti certi;
 - b) **Fasce di rispetto** - Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto e/o servitù di distanza verrà applicato un indice di deprezzamento del **10%** del valore base per ogni fascia di rispetto presente, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto

non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori, a seguito della possibilità di allocare la capacità edificatoria sulla parte non vincolata del terreno.

c) **Particolare configurazione dell'area** - Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal PRGC, non consentano una edificazione immediata, ovvero in caso di Aree libere inferiori alla superficie di 100 mq, per le quali l'utilizzabilità sia possibile soltanto mediante il travaso della capacità edificatoria, verrà applicato un indice di deprezzamento del **30%** del valore base. Tale correttivo non si applica qualora particelle catastali contigue risultino della medesima proprietà, ovvero, ove appartengano a soggetti diversi, nel momento in cui dovessero formare oggetto congiuntamente di stipulazione di uno strumento urbanistico attuativo.

d) **Aree in ambiti inedificabili** - Nel caso di aree edificabili sottoposte alle limitazioni (aree ad alto e medio rischio di frane e inondazioni) di cui agli articoli 35 e 36 della Legge Regionale n.11 del 1998 come disciplinato dalla D.G.R. 2939/2008, verrà applicato un indice di deprezzamento in corrispondenza della parte dell'area condizionata, stabilito come segue:

a. aree ad alta pericolosità di cui all'art. 35, comma 1– F1 riduzione del **30%** del valore base;

b. aree a media pericolosità di cui all'art. 35, comma 1– F2 riduzione del **15%** del valore base;

c. fascia A per pericolo inondazioni riduzione del **30%** del valore base;

d. fascia B per pericolo inondazioni riduzione del **15%** del valore base.

Le percentuali sono state definite con riferimento alla possibilità offerta dall'art. 21 del PRGC di trasferire l'edificabilità ad aree contigue o della medesima sottozona (con PUD), e tenuto conto dei limiti di intervento diversamente normati a seconda del grado di pericolosità dalla D.G.R. 2939/2008. In via esclusiva, qualora le limitazioni di cui ai punti a) e/o c) interessano – anche singolarmente – l'intera area, con oggettiva impossibilità di trasferirne la capacità edificatoria ai sensi del sopra richiamato art. 21 PRGC, il relativo indice di deprezzamento sarà pari al **95%**.

e) **Clausola di salvaguardia** - In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento si applicano progressivamente, cumulando le riduzioni con il metodo a cascata e non invece sommando tra loro le singole percentuali di riduzione legate ad ogni singolo vincolo. In via generale, tali indici non possono determinare una riduzione del valore superiore al **70%** del valore base.

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 auto-certificativo 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.

9. DI DARE ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito *internet* comunale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Francesco Favre

Il Segretario Comunale
Dott. Riccardo Mantegari

(atto sottoscritto digitalmente)