



# COMUNE DI FENIS

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 38

### OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA IMU.**

L'anno duemilasedici addì sei del mese di maggio alle ore otto e minuti trenta nella residenza comunale si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Signor CERISE FABIO e l'assistenza del Segretario Comunale Ubaldo Alessio CERISEY.

Alla presenza di :

Cognome e Nome	Presente
1. NICOLETTA MATTIA - Sindaco	No
2. CERISE FABIO - Vice Sindaco	Sì
3. CERISE ENNIO - Assessore	Sì
4. PERAILLON LAURA - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 3
	Totale Assenti: 1

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor CERISE FABIO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**LA GIUNTA COMUNALE****Visto:**

- la legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta);
- il vigente Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 24.03.2015;

**Visto** l'articolo 13, comma 2 del D.Lgs. 06/12/2011 n. 201, convertito in Legge 22/12/2011 n. 214, il quale stabilisce che l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504 istitutivo dell'Ici;

**Visto** il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504;

**Considerato** che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'imposta municipale propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di Ici;

**Visto**, sotto questo profilo, l'articolo 5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'Ici, il quale dispone che per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**Visto** l'articolo 7 del Regolamento Comunale sull'applicazione dell'imposta IMU, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 del 16/04/2014, con il quale stabilisce espressamente: "(...) Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'articolo 5, comma 5, D.Lgs 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico o da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del territorio. Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute. Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune(..)"

**Dato atto** che l'articolo 14, comma 6, del D.Lgs 14/03/2011 n.23, come modificato dall'articolo 4, comma 1, del D.L. 02/03/2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 26/04/2012 n. 44, nella nuova formulazione, stabilisce espressamente: "E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'articolo 52 del citato D.Lgs. 446/1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento";

**Rilevato** che l'attuale formulazione dell'articolo 14 comma 6 non prevede, a differenza della precedente versione della norma, alcun espresso richiamo all'articolo 59, lettera g) del D. Lgs 446/1997, relativo alla possibilità di 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 del contenzioso, conseguentemente tale disposizione non può trovare applicazione per l'Imu;

**Dato atto** quindi che il valore delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs. 504/1992, e la determinazione dei valori da parte del Comune non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, non ritenendo però possibile inserire nel regolamento che non saranno effettuati accertamenti qualora il versamento dell'imposta non sia inferiore a quello deliberato dal Comune;

**Vista** l'ordinanza n. 13105/2012 della Corte di Cassazione nella quale viene precisata la distinzione tra valori indicati dall'Ente con delibera consiliare oppure di Giunta Comunale, precisando che nel secondo caso si è in presenza di un provvedimento di natura interna avente essenzialmente la finalità di orientare l'attività di controllo degli uffici, che saranno comunque liberi di utilizzare, ai fini di controllo, valori diversi da quelli deliberati, inferiori o superiori, motivandone comunque lo scostamento;

**Richiamato** il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 16 aprile 2014;

**Richiamata** la deliberazione della Giunta Comunale n. 87 del 20 dicembre 2012 di individuazione dei valori delle aree edificabili ai del versamento ordinario dell' I.M.U.;

**Preso atto** che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 22.12.2015, in accoglimento alle proposte di modificazione di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1689 in data 20.11.2015, è stata approvata variante sostanziale al PRGC in adempimento alle determinazioni del P.T.P. e dei provvedimenti attuativi della Legge regionale 06.04.1998 n. 11;

**Ritenuto** quindi necessario procedere ad una verifica dei contenuti deliberati di cui sopra in considerazione delle inevitabili differenze che si riscontrano in relazione all'adozione del nuovo PRGC;

**Considerato** che, al fine di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di valorizzazione delle aree, il Comune ha ritenuto opportuno ridefinire i valori medi di mercato, così come alcune percentuali di diminuzione del valore medio di riferimento, per la determinazione dell'imposta Imu;

**Sentito** altresì l'Ufficio tecnico comunale, in ordine agli ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente ed alla definizione dei valori medi di riferimento come indicati nell'allegato A);

Atteso che le aree libere in zona "A", come da strumento urbanistico adottato da questo comune, risultando prive di volumetria alto-edificatoria, fatta salva la realizzazione di costruzioni, infrastrutture e servizi interrati, non sono da considerarsi aree fabbricabili e quindi escluse dall'imposta di cui trattasi;

Precisato inoltre che, a seguito di rilascio di permesso di costruire o altro titolo abilitativo sulle aree in zona "A", l'esclusione dall'imposta sopraccitata verrà meno con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno del rilascio degli stessi;

**Visto** il parere favorevole espresso dal Segretario comunale, dal Responsabile del Ufficio Tecnico Urbanistico e dal Responsabile del servizio finanziario ai sensi delle vigenti disposizioni;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese,

#### DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) di dare atto dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imu, come indicati nella tabella (allegato A), parte integrante della presente deliberazione prendendo altresì atto ;

- 3) di stabilire il carattere non vincolante dei valori elaborati né per l'Ufficio Tributi addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, Decreto Lgs. N. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
- 4) di dare atto che i valori determinati nell'allegato "A" hanno natura orientativa per la determinazione del valore delle aree edificabili in base al valore medio di riferimento, posto che il valore finale sarà determinato dagli interessati in funzione ad un coefficiente variabile da utilizzare nei casi in cui l'area sia gravata da vincoli oppure inserita in un contesto di pregio tale da terminare un maggiore valore;
- 5) di dare atto che i valori definiti nell'allegato "A" del presente atto deliberato: - hanno vigore dal 01.01.2016 e per le annualità successive, fatto salvo diverso andamento dei valori di mercato e diversa determinazione di questo Organo esecutivo;
- 6) di dare atto che:
  - le aree libere in zona "A", come da strumento urbanistico, risultando prive di volumetria alto-edificatoria, non sono da considerarsi aree fabbricabili escludendole quindi dall'imposta di all'oggetto;
  - la sopraccitata esclusione delle aree libere in zona "A" dall'imposta IMU, verrà meno a seguito del rilascio di permesso di costruire o altro titolo abilitativo emessi solo per la realizzazione di costruzioni e di infrastrutture e servizi interrati con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno del rilascio degli stessi;
  - 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;
  - i versamenti effettuati per gli anni precedenti sulle aree situate nelle zone "A", sulla base dell'odierna diversa classificazione, 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 posseduti, 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 indicati;
  - a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto, ma anche con riferimento al passato nell'esecuzione dell'attività di accertamento;
- 7) di individuare, in relazione ai valori medi come sopra determinati, le seguenti riduzioni da applicare in relazione agli ulteriori specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini dell'Imposta Municipale Propria:
  - a. Particolare configurazione geometrica del lotto e/o manica massima utile inferiore ai 5 metri - riduzione del 20%:  
nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.R.G.C., non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari a 20% del valore base nel caso di fondo intercluso. A tal fine la valutazione viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario; con manica utile si intende la larghezza di terreno utilizzabile a seguito della decurtazione delle distanze dai confini, dalle strade ecc.. A tal fine la valutazione viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario;
  - b. Aree inferiori ad una determinata superficie, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria: per le aree edificabili di superficie inferiore a 400 mq, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 30% del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

Anche a tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi la unica proprietà;

8) di valorizzare le aree sulla base dei criteri di seguito indicati:

a) aree soggette a vincolo

Per tutte le aree edificabili qualificate come tali dallo Strumento urbanistico ma che siano state vincolate dai piani di assetto idrogeologico e nelle quali l'edificabilità non sia consentita, ovvero sia limitata, verrà applicato un indice di deprezzamento :

- 50% del valore base, computato sulla superficie dell'area interessata a vincolo per le zone a media pericolosità (gialle o parificate) in ambiti in edificabili per inondazioni, frane, colate detritiche e valanghe;
- variabile dal 70 al 90% del valore base 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, computato sulla superficie dell'area interessata a vincolo per le zone ad alta pericolosità (rosse o parificate) in ambiti in edificabili per inondazioni, frane, colate detritiche e valanghe;
- 90% del valore base di riferimento indicato in tabella, computato sulla superficie interessata a vincolo archeologico;
- 100% del valore base, computato sulla superficie dell'area interessata a vincolo per le aree prive di volumetria altoedificatoria;

9) Clausola di salvaguardia

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento vengono applicati a cascata e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 50% 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 autocertificativo dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile;

9) di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul proprio sito web istituzionale;

10) di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul proprio sito web istituzionale;

## PARERI

I sottoscritti, ai sensi della normativa regionale vigente, esprimono sul predetto atto parere favorevole in ordine alle rispettive competenze:

In ordine alla legittimità  
(art. 9 L.R.46/98 e art. 49 bis L.R. 54/98)  
Il Segretario Comunale  
F.to Ubaldo Alessio CERISEY

In ordine alla regolarità tecnica  
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
F.toGeom. Leandro Marcoz

=====

Letto Confermato e Sottoscritto.

Il Vice Sindaco

F.to CERISE FABIO

Il Segretario Comunale

F.to Ubaldo Alessio CERISEY

### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

Si attesta che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 52 bis della L.r. 07.12.1998 n. 54, è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale on line per quindici giorni consecutivi a partire dal 13/05/2016 al 28/05/2016.

La presente deliberazione diviene esecutiva in data odierna ai sensi dell'art. 52 ter della L.r. 54/98.

Fenis, il 13/05/2016

Il Segretario Comunale  
F.to Ubaldo Alessio CERISEY

### Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33

#### Storico Art. 23:

- autorizzazioni o concessioni                       lavori, forniture e servizi  
 progressioni di carriera                                       accordi con privati o PA

- Art. 15 – Incarichi**                      pubblicazione n. \_\_\_\_\_  
 **Artt. 26 e 27 – Contributi**                      pubblicazione n. \_\_\_\_\_  
 **Art. 37 – Forniture**                      pubblicazione n. \_\_\_\_\_

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Fénis, il 13/05/2016

Il Segretario Comunale  
Ubaldo Alessio CERISEY

**TABELLA DI RIFERIMENTO PER I VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI I.M.U.**  
come definite nella variante al P.R.G.C. approvata con Delibera di Consiglio n. 50 del 22/12/2015  
e pubblicata su Bollettino Ufficiale Regionale n.2 del 12 gennaio 2016.

		RIDUZIONI APPLICABILI		AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO e FRANE		AREE SOGGETTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO	LOTTO PRIVO DI VOLUMETRIA ALTOEDIFICATORIA
Z O N A  P . R . G . C	VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO EURO / Mq	<b>Punto 7 - lett a</b> Particolare configurazione geometrica del lotto (inteso come superfici edificabile contigua appartenente allo stesso proprietario) tale da impedirne o condizionarne fortemente l'edificazione - INTERLCLUSIONE - manica massima utile inferiore ai 5 metri	<b>Punto 7 - lett b</b> aree fino a 400 mq per le quali sia ipotizzabile solo la cessione di volumetria	<b>Punto 8 - lett. a</b> alta pericolosità ZONA ROSSA in ambiti edificabili per inondazioni, frane detritiche e valanghe - FASCIA A o F1	<b>Punto 8 - lett. a</b> media pericolosità ZONA GIALLA in ambiti edificabili per inondazioni, frane detritiche e valanghe FASCIA B o F2	<b>Punto 8 - lett. a</b> aree soggette a vincolo archeologico	<b>Punto 8 - lett. a</b>
	ANNO	% in diminuzione		% in diminuzione		% in diminuzione	% in diminuzione
	2016						
B	85,00	20%	30%	da 70 a 90%	50%	90%	100%
A	* 35,00						

**NOTE**

*	<u>Le aree situate in zona "A" non sono assoggettabili in quanto inedificabili, fatta salva l'esecuzione in sottosuolo di costruzioni e di infrastrutture e servizi interrati; l'esclusione viene meno in seguito al rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno del rilascio del permesso o titolo stesso.</u>
In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati del punto 7, le riduzioni vengono sommate e non posso comunque determinare una riduzione di valore superiore al 50%	
Ai fini della corretta applicazione delle riduzioni, i terreni confinanti appartenenti alla stessa ditta devono essere considerati complessivamente come unico lotto	
Per l'applicazione degli indici di deprezzamento i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 DPR 445/2000. Tale documento autocertificativo dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.	