



# COMUNE DI SAINT-NICOLAS

Regione Autonoma Valle d'Aosta

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 54

### OGGETTO :

**IMU - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA: APPROVAZIONE PERIZIA**

L'anno **Duemilasedici**, addì **UNO**, del mese di **DICEMBRE**, alle ore **otto** e minuti **zero**, nella sala delle riunioni, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
SAPINET DAVIDE	Sindaco	Sì
BETHAZ FABRIZIO	Vice Sindaco	Sì
DOMAINE MARLENE	Assessore	Sì
VAGNEUR RICCARDO	Assessore	Sì
	Totale Presenti:	4
	Totale Assenti:	0

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor RAVASENGA MAURO.

Il Signor **SAPINET DAVIDE** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

# **OGGETTO : IMU - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA:APPROVAZIONE PERIZIA**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. *Salva Italia*), 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'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.*»;

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 dicembre 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 I.C.I.;

VISTO, sotto questo profilo, l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., 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 altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che «*con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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*»;

CONSIDERATO che tale disposizione *non* appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria – a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012 – e che, in ogni caso, la sua applicazione rischierebbe di creare dei problemi nei confronti della quota di imposta dovuta allo Stato, ove i valori determinati dal Comune non fossero effettivamente assimilabili a quelli di mercato;

VISTO altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 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 altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *decreto Bersani*), 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*»;

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;*
- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che *«il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., 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"): 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)».*

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato *«le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso»,* specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi *«poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)».*

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che *«la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore»,* perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, sicuramente in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

CONSIDERATO che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

RITENUTO opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2 L. 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune del P.R.G. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

RICHIAMATA la variante sostanziale generale al P.R.G.C. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 26 giugno 2014 e approvata definitivamente con deliberazione n. 33 del 8 luglio 2015;

CONSIDERATO che, a decorrere da tale data, il Comune dovrà intendersi tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 30 marzo 2016;

RITENUTO peraltro di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997, in quanto, come si è visto sopra, non più applicabile nell'Imposta Municipale Propria ed, in ogni caso, perché l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in Comune commercio delle aree edificabili;

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba 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;

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 L.R. 54/1998 e richiamato l'art. 7 del regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria ;

CONSIDERATO che negli anni precedenti il Comune non aveva individuato i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini del versamento in autoliquidazione e ai fini dell'accertamento dell'I.C.I. e dell'I.M.U.;

RITENUTO in tal senso necessario, a seguito dell'approvazione della nuova variante sostanziale generale del P.R.G.C., individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2016 per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoliquidazione da parte dei contribuenti;

CONSIDERATO che tali valori si applicano dalla data del 04 agosto 2015, data di pubblicazione sul B.U.R. della variante sostanziale generale del P.R.G.C.;

RITENUTO, sulla base di quanto espressamente stabilito dall'art. 6, num. 2) del vigente Regolamento in materia di Imposta Municipale Propria, che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree edificabili pertinenziali a fabbricati già esistenti, con riferimento ai seguenti parametri:

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore può essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto ove sia stata dichiarata come tale ai fini dell' Imposta Municipale Propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale e soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso.

L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffiata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

Non può riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita. Tale percentuale non costituisce una franchigia, per cui, in caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa;

VISTA la determinazione del Segretario Comunale n. 41 del 22/09/2016 avente ad oggetto "Affidamento di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria concernenti la perizia per l'individuazione dei valori venali medi dei terreni edificabili siti nel territorio comunale rilevati sul mercato ai fini IMU e suo aggiornamento CIG ZC31B48C62"

DATO ATTO che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, si è quindi provveduto ad affidare specifico incarico al geom. Ettore LAVY, a fronte del quale sono stati individuati i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente, come risulta dalla documentazione depositata presso l'Ufficio Tributi ( Relazione illustrativa, Tabella dei valori dei terreni siti in zona "A", Tabella dei valori dei terreni siti in zona "B", Tabella dei valori dei terreni siti in zona "C");

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori risultanti dalle seguenti perizie:

- Tabella dei valori dei terreni siti in zona "A"
- Tabella dei valori dei terreni siti in zona "B"
- Tabella dei valori dei terreni siti in zona "C"

al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell'Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoliquidazione da parte dei contribuenti;

CONSIDERATO che nelle perizie sopraccitate vengono anche individuati dei criteri di riduzione dei valori medi delle aree edificabili, i quali tengono conto di eventuali peculiarità del P.R.G.C. e di alcune fattispecie di aree ricadenti in zona edificabile;

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'I.M.U. 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 (es. perizia di stima asseverata da un tecnico abilitato), 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;

VISTO il parere favorevole espresso dal **Segretario Comunale in ordine alla legittimità**, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. d) della legge regionale 19 agosto 1998, n. 46 recante "Norme in materia di segretari degli enti locali della Regione autonoma Valle d'Aosta" e dell'art. 49bis, comma 1 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 recante "sistema delle autonomie in Valle d'Aosta",

VISTO il parere in merito alla **regolarità tecnica**, espresso dal **Segretario Comunale** ai sensi dell'art. 49bis, comma 2 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 recante "sistema delle autonomie in Valle d'Aosta", nonché ai sensi dell'art. 15 (Funzioni dei responsabili dei servizi), comma 2, del regolamento comunale generale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTA la Legge Regionale 7 dicembre 1998, n.54 recante "sistema delle autonomie in Valle d'Aosta";

VISTO lo Statuto Comunale vigente;

AD UNANIMITÀ di voti espressi in forma palese;

## **D E L I B E R A**

DI APPROVARE le perizie (allegati A, B, C) per l'individuazione dei valori medi dei terreni edificabili siti nel territorio comunale rilevati sul mercato ai fini IMU redatta dal geom. Ettore LAVY, le quali formano parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento;

DI INDIVIDUARE sulla base delle perizie redatte dal geom. Ettore LAVY i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria come risultano dagli allegati A, B, C;

DI INDIVIDUARE, in relazione ai valori medi determinati, gli indici di deprezzamento da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area sulla base delle perizie eseguite precisando che per i lotti inferiori a 400 mq, la valutazione viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario, 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;

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, (es. perizia di stima asseverata da un tecnico abilitato) 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 dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto;

\_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 autocertificato 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;

DI DARE ATTO che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Segretario Comunale, Responsabile del Servizio Tributi;

DI TRASMETTERE copia della presente all'Ufficio Tributi ai fini dell'applicazione di quanto sopra esposto;

DI TRASMETTERE copia della presente, per conoscenza, all'Ufficio Tecnico Comunale.

DI DARE ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune e trasmissione ai centri di assistenza fiscale e all'ordine dei commercialisti.

Fatto, letto, confermato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
F.to : SAPINET DAVIDE

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to : RAVASENGA MAURO

---

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Io Segretario Comunale attesto che copia della presente deliberazione è stata pubblicata il giorno 01-dic-2016 all'Albo Pretorio di questo Comune e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 52 bis della Legge Regionale 08.12.1998, n° 54 e successive modificazioni ed integrazioni.

Saint-Nicolas, li 01-dic-2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to RAVASENGA MAURO

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Deliberazione divenuta regolarmente esecutiva in data **01-dic-2016** ai sensi dell'art. 52 ter L.R. 08.12.1998, n° 54 e successive modificazioni ed integrazioni

Saint-Nicolas, li 01-dic-2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to RAVASENGA MAURO

---

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Saint-Nicolas, li 01-dic-2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
( RAVASENGA MAURO )