



**ORIGINALE**

**COMUNE DI MONTJOVET**  
**Regione Autonoma Valle d'Aosta**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**

**DELLA GIUNTA COMUNALE N. 27 / 2014**

OGGETTO:

**I.M.U. (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA) - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.**

L'anno **duemilaquattordici** addì **cinque** del mese di **giugno** alle ore **diciotto** e minuti **zero** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita

**LA GIUNTA COMUNALE**

Sono presenti i Signori :

<b>COGNOME e NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
GHIRARDI Rinaldo Angelo - Sindaco	Sì
STAMMENA Daniela - Vice Sindaco	Giust.
GROSJACQUES Adriano - Assessore	Sì
PEAQUIN Alex - Assessore	Sì
PERNEL Milva - Assessore	Sì
SURROZ Ivo - Assessore	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	1

Partecipa alla seduta la Signora **FOSCARDI dott.ssa Laura**, Segretario Comunale.

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

## **I.M.U. (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA) - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

DATO ATTO che il Segretario Comunale ha espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione sotto il profilo della legittimità;

DATO ATTO che sulla proposta di deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico contabile;

RICHIAMATO l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in Legge n. 214 del 22 dicembre 2011, ha disposto l'istituzione dell'imposta municipale propria, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012. L'imposta è applicata, in tutti i comuni del territorio nazionale, in base alle disposizioni contenute in tale decreto e, in quanto compatibili, agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;

VISTO l'articolo 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'articolo 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»*;

VISTO altresì l'articolo 11-*quaterdecies*, comma 16 Legge 2 dicembre 2005, n. 248, la 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 articolo 36, comma 2 Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 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»*.

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di I.M.U. approvato con deliberazione del C.C. n. 7 del 24.03.2014;

RICHIAMATA la precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 05.05.2011 avente come oggetto: I.C.I. (Imposta comunale sugli immobili) – individuazione dei valori aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento dell'imposta.

RITENUTO necessario, al fine di effettuare l'attività di accertamento dell'I.M.U., individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, per fare in modo che tali valori

possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti.

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba essere quella di individuare i 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'articolo 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato.

DATO ATTO che a tal fine si è provveduto a individuare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente.

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- **assoggettabilità** all'I.M.U. delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale utilizzabili ai fini urbanistici 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 Leggi 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;
- **analisi** degli atti notarili di compravendita di aree, al fine della determinazione del valore medio delle stesse, con particolare riferimento agli atti stipulati da società, i quali riportano valori più prossimi a quelli di mercato;
- **valutazione** delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato (c.d. valore pieno), suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati.

RITENUTO opportuno di confermare i principi e gli elementi valutativi sopraesposti, già presi in considerazione nella determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini I.C.I. nella precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 05.05.2011, e soprattutto di confermare i valori medi individuati ai fini I.C.I. nell'anno 2011 anche ai fini I.M.U., in quanto il mercato è rimasto sostanzialmente fermo;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.M.U. e per poter costituire altresì un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento 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'I.M.U. sulla base di valori di mercato più elevati.

RICHIAMATO lo Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19.07.2001 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 25.10.2001 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26.06.2008;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi in forma palese

## **DELIBERA**

1° DI INDIVIDUARE i valori venali delle aree edificabili ai fini I.M.U. (Imposta Municipale Propria), sulla base della tabella riepilogativa All. A) che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

2° DI STABILIRE che:

- a) eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli determinati nell'allegata tabella A), saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- b) a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui all'allegata tabella A), gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.
- 3° 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 ad 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 valore venale indicato nell'allegato A)
- b) **Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi**  
Per tali aree, sino alla data di approvazione del relativo Piano Urbanistico di Dettaglio, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore venale indicato nell'allegato A), computato sull'intera superficie dell'area, a prescindere dalle eventuali dismissioni..
- 4° 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 I.M.U.:
- a) nel caso in cui sul terreno gravino **servitù di passaggio** o nel caso in cui il terreno rientri in specifiche fasce di rispetto:
- reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, linee elettriche, gas, oleodotto, ecc)
  - viabilità (ferrovia, autostrada, ecc.)
  - distanza dai corsi d'acqua (Dora Baltea, torrenti laterali)
- Si ritiene che il valore venale del terreno si riduca sino ad un massimo del **50%**, dietro presentazione di una relazione redatta da un tecnico abilitato
- b) per quanto riguarda gli **aspetti fisici** si possono individuare:
- lavori di adattamento del terreno dovuto a forti pendenze
  - difficoltà di accesso
  - forma della particella irregolare.
- Si ritiene che il valore venale del terreno si riduca sino ad un massimo del **50%**, dietro presentazione di una relazione redatta da un tecnico abilitato
- c) nel caso in cui il terreno sia soggetto a blocco del rilascio del permesso di costruire per un periodo superiore ad un anno per:
- in edificabilità per eventi calamitosi (alluvione, frane, ecc)
  - blocco delle concessioni edilizie per equilibri funzionali
- Il valore venale del terreno si riduce fino al **50%**.
- d) **Aree inferiori ad una determinata superficie**  
Per le aree edificabili di superficie inferiore a 100 mq, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore venale del terreno, 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.
- e) **Aree individuate nelle cartografie relative ai terreni soggetti agli ambiti inedificabili inondazioni e/o frane**  
Per le aree individuate nella cartografia relativa ai terreni soggetti agli ambiti inedificabili inondazione, e per le aree individuate nella cartografia relativa ai terreni soggetti agli ambiti inedificabili frane, verrà applicato un indice di deprezzamento, del valore venale del terreno, individuato nell'allegato A)
- f) **Trasferimento della capacità edificatoria tra lotti contigui appartenenti alla medesima sottozona urbanistica.**  
Nel caso di trasferimento della sola capacità edificatoria il valore venale del terreno si riduce sino ad un massimo del **35%**.

Il proprietario del terreno di destinazione della potenzialità edificatoria dovrà incrementare il valore venale dell'area, in funzione dell'aumento della capacità edificatoria di cui sopra

g) **Clausola di salvaguardia**

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento non possono comunque determinare una riduzione del valore, superiore all'**80%** del valore venale.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, ai proprietari potrà essere richiesta la presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'articolo 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.

- 5° DI DARE ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, e pubblicazione sul Sito Internet comunale;

\*\*\*\*\*

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

GHIRARDI Rinaldo Angelo

IL SEGRETARIO COMUNALE

FOSCARDI dott.ssa Laura

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione in applicazione all'articolo 52bis, 1° comma, della Legge Regionale 07 dicembre 1998, n. 54

- È stata affissa all'albo pretorio comunale il giorno **06/06/2014** per rimanerci per quindici giorni consecutivi;

Montjovet, li 06/06/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

( FOSCARDI dott.ssa Laura )

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 52ter della Legge Regionale 07 dicembre 1998, n. 54, è divenuta esecutiva il giorno **06/06/2014**;

- È stata affissa all'Albo pretorio comunale, per quindici giorni consecutivi dal **06/06/2014** al **21/06/2014**

Montjovet, li 22/06/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

( FOSCARDI dott.ssa Laura )

---