



COMUNE DI CHÂTILLON
COMMUNE DE CHÂTILLON

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
RÉGION AUTONOME VALLÉE D'AOSTE

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00105450076

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 40

OGGETTO: Imposta Municipale Propria (IMU). Individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento dell'imposta da parte dei contribuenti e dello svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'ufficio tributi.

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventotto**, del mese di **marzo**, con inizio alle ore **09:00**, nell'edificio comunale si è riunita come segue la GIUNTA COMUNALE:

Cognome Nome	Carica	Pr.	As.
DUJANY Camillo Andrea	Sindaco	X	
BRUNOD Dorina	Vice Sindaco	X	
GIROLA Luigi Francesco	Assessore	X	
PILI Paolo	Assessore	X	
RORE Carla	Assessore	X	
FRUTAZ Elsa	Assessore	X	
	Totale	6	0

Partecipa alla seduta il Segretario dell'ente locale **D.ssa Sara Chapellu**.

Il Sindaco **DUJANY Camillo Andrea** assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta introducendo la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Imposta Municipale Propria (IMU). Individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento dell'imposta da parte dei contribuenti e dello svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'ufficio tributi.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, espressamente richiamato ai fini IMU dall'art. 13, comma 2 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) 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»*;
- 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 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, e dall'art. 1, comma 746 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»*;
- l'art. 11 *quaterdecies*, comma 16 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»*;
- il successivo art. 36, comma 2 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 imposta IMU vigente dal 2020 è stata espressamente stabilita dall'art. 1, comma 741, lett. d) 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;
- 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);

- 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 PRGC – 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);
- 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);
- 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 I.C.I./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 Costituzione, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante;

Considerato infine 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 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 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 n. *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 infine 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 dalla 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 delibera 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 dell'IMU, 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 delibera 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, l'ente ha provveduto ad affidare specifico incarico allo Studio tecnico Architetti Associati FOA, con sede legale in 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 dalla Variante Sostanziale Generale al 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) ed aree edificate con un residuo di SL consistente, con riferimento ad una applicazione differenziata per Superficie (Fondiarie o Territoriale) o per Superficie Lorda di Pavimento (SL);
- valutare la possibilità di prevedere un limite entro il quale l'area edificabile adiacente un fabbricato possa essere non considerata imponibile;
- definire un valore venale in caso di demolizione o meno del fabbricato esistente;

Considerato che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri, come si evince dalla relazione tecnica dello Studio FOA, acquisita al protocollo dell'ente n. 18685/2023, depositata agli atti:

- 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;
- 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);
- 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 rapportato al metro quadrato, suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati;
- 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;

Ritenuto pertanto di individuare, sulla base delle risultanze e dei valori espressi nella relazione tecnica di cui sopra, i valori e le riduzioni riportati nelle tabelle (allegati A e B) alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento dell'IMU e per poter costituire un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di auto-versamento da parte dei contribuenti, con applicabilità a decorrere dall'anno di imposta 2025;

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;

Attesa la competenza della Giunta comunale all'approvazione dei valori così individuati, non assumendo tale deliberazione valore regolamentare, ai sensi del disposto dell'art. 23 L.R. 54/1998 e s.m.i.;

Richiamato il vigente Regolamento comunale in materia di IMU approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 30.05.2023 e, in particolare, l'art. 8 («*Determinazione del valore delle aree fabbricabili*») che demanda alla Giunta l'individuazione dei valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, con provvedimento da assumersi entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio

di previsione o, comunque, nel rispetto dei termini utili per rendere possibile il versamento dell'IMU dovuta sulla base dei valori ivi determinati in occasione del saldo annuale dell'imposta;

Richiamato il vigente Statuto comunale;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal responsabile del servizio competente per materia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 49 bis, comma 2, della l. r. 54/1998 e s.m.i. e dell'art. 40 dello Statuto comunale;

Preso atto del parere favorevole in merito alla regolarità contabile espresso dal responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. n. 267/2000 (T.U. Enti Locali) e s.m.i.;

Visto il parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento espresso dal segretario ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 46/1998 e dell'art. 49 bis della L.R. 54/1998 e s.m.i.;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese

DELIBERA

1. di individuare – per le motivazioni in fatto ed in diritto indicate nelle premesse – i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU, come da tabella riepilogativa allegata sotto la lettera A) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, con applicabilità a decorrere dall'anno di imposta 2025;
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 da parte dell'Ufficio tributi;
3. di stabilire che tali valori devono intendersi come parametri medi, pur se determinati in base alle 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 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 allegata 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 rispetto a quelli determinati nel presente provvedimento, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
 - a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui all'allegata tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta;
7. di prevedere, in sede di valorizzazione delle aree edificabili, i coefficienti correttivi (di variazione dei valori) come indicati nella tabella allegata B) al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, in ragione di specifiche condizioni e vincoli idonei ad incidere sostanzialmente e indipendentemente sul valore venale dell'area stessa, determinando in maniera oggettiva una diminuzione o una maggiorazione del valore stesso;

8. di dare atto che, per l'applicazione degli indici di deprezzamento di cui alla tabella B) allegata alla presente deliberazione, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1, D.P.R. 445/2000 e s.m.i., che dovrà essere corredata da adeguata documentazione (perizia tecnica, planimetrie, relazioni, documentazione fotografica e altri documenti similari) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile;
9. di stabilire che in presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento verranno applicati a cascata e non potranno comunque determinare una riduzione complessiva superiore al 70% del valore base;
10. di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito *internet* comunale;
11. di trasmettere copia del presente provvedimento agli uffici competenti per i conseguenti adempimenti;
12. di pubblicare il presente provvedimento all'albo pretorio on line del Comune per quindici giorni consecutivi;
13. di comunicare, ai sensi dell'art. 17 del vigente regolamento del Consiglio comunale, l'adozione del presente provvedimento ai capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'albo pretorio digitale.

Del che è verbale, letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to DUJANY Camillo Andrea

Il Segretario dell'ente locale
F.to D.ssa Sara Chapellu

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Attesto che il presente verbale verrà pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi e precisamente dal 04/04/2025 al 19/04/2025 ai sensi dell'art. 52 bis, comma 1, della Legge Regionale n° 54/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Châtillon, li 04/04/2025

Il Segretario dell'ente locale
F.to D.ssa Sara Chapellu

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 52 ter della Legge Regionale n° 54/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Châtillon, li 04/04/2025

Il Segretario dell'ente locale
F.to D.ssa Sara Chapellu

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Châtillon, li 04/04/2025

Il Segretario dell'ente locale
D.ssa Sara Chapellu
