

OGGETTO : DETERMINAZIONE AI FINI IMU DEL VALORE MEDIO DI ACCERTAMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE BASI IMPONIBILI PER INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 31 COMMA 1 LETTERE C) D) E) DELLA LEGGE N. 457/1978 PER L'ANNO 2026

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la Deliberazione di Giunta comunale n. 103 del 25.11.2024, esecutiva con la quale si deliberava in merito alla determinazione ai fini IMU il valore medio di accertamento delle aree edificabili e delle basi imponibili per interventi di cui all'art. 31 comma 1 lettere c) d) ed e) della legge n. 457/1978 per l'anno 2025;

Visto che occorre anche per l'anno 2026 determinare *«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»;*

Visto l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, 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»;*

Richiamate, a proposito, le considerazioni già esposte nella Deliberazione di Giunta comunale n. 103 del 25.11.2024 e in particolare:

- l' art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. decreto Bersani), secondo cui *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;*
- l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, della Corte costituzionale che 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;

- *la sentenza 30 novembre 2006 n. 25506 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, 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 ma... 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)».*

Richiamato il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria;

Viste le precedenti deliberazioni adottate dal Comune per la valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'IMU;

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;

Dato atto 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;

Ritenuto in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2026, 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;

Ritenuto, sulla base di quanto espressamente stabilito dal 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 graffata 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, ovvero nel caso in cui il terreno qualificabile come pertinenziale abbia una superficie superiore a 100 mq, tale percentuale o superficie massima non costituisce una franchigia, per cui, in caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa;

Atteso che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di intervento di recupero a norma dell'art.31, comma 1, lettere c),d),e) della Legge 5 agosto 1978 n. 457 la base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n.504 senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero se antecedente fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

Ritenuto di equiparare al valore delle aree fabbricabili la base imponibile per gli interventi di cui all' art.31, comma 1, lettere c),d),e) della Legge 5 agosto 1978 n.457 in tutte le zone del territorio comunale (ruderi, case sparse, alpeggi ecc.);

Tenuto conto della Legge Regionale 11/1998 avente ad oggetto "Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta" ed in particolare del Capo I "Aree Boscate, Zone Umide e Laghi, Terreni sedi di Frane, a rischio di inondazioni, di valanghe o slavine" e degli articoli di seguito evidenziati:

[Art. 33](#) - Aree boscate

[Art. 34](#) - Zone umide e laghi

[Art. 35](#) - Classificazione dei terreni sedi di frane e relativa disciplina d'uso

[Art. 36](#) - Disciplina d'uso dei terreni a rischio di inondazioni

[Art. 37](#) - Classificazione dei terreni soggetti al rischio di valanghe o slavine e relativa disciplina d'uso

in base ai quali vengono determinati i terreni di fatto non edificabili malgrado gli strumenti urbanistici comunali ai quali si intende applicare l' esenzione dall'Imposta municipale propria per l'anno in corso;

Vista la difficoltà nella valutazione delle aree A del piano regolatore si propone di non procedere all'accertamento e alla determinazione di valutazioni economiche per dette zone o quelle vincolate a servizi comunali (parcheggi, parchi giochi, ecc.);

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 103 del 25.11.2024 "Determinazione ai fini IMU del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale anno 2025", nella quale sono state suddivise le aree edificabili a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente, come risulta dal seguente prospetto degli indici correttivi collegati:

Microzona	Zona P.R.G.C.	Località	Valore €/m ²
1 e 2	Ba5/Ba6/Ba7/Ba8/Ba9	Capoluogo, Vollon, Extreperaz	70,00
3	Ba1/Ba2/Ba3	Arcesaz	48,00
3 e 4	Ba4/Ba10	Estoul, Fenilliaz, Cassot, ...	42,00

- Zona Prevalentemente artigianale – Bb1 € 70,00 x 60% = €/m² 42,00

- Zona alberghiere Cd – valori al 70% delle zone Ba (arrotondati);

Zona Prgt	Località	Valore €/mq
Cd1 e Cd2	Rue Col Ranzola/ Vollon	49,00
Cd3 e Cd4	Estoul/Fenilletaz	30,00

e si è stabilito che i terreni ricadenti nelle seguenti zone del piano Regolatore (prevalenza turistica ricettiva), vengono valorizzate ai fini Imu solo nel caso di interventi di restauro dei fabbricati di cui costituiscono pertinenza, in quanto non producono da sole alcuna volumetria costruttiva :

Zona Prgt	Località	
Bd1	Arcesaz (ex albergo Pepiniere)	€ 49,00
Bd2	Ponteil (ex colonia Sacra Famiglia)	
Bd4	Zona Col de Joux	

Bd5 – Bd6	Extrapieraz (campeggi Monterosa e Deans)	
-----------	--	--

con i seguenti indici correttivi:

N.	INDICE	Parametro correttivo del valore definitivo
1	Lotto ₁ o particella con Obbligo di piano urbanistico di dettaglio (es. per la cat. Ct ₂)	40%
2	Estensione del lotto ₁ o particella inferiore a m ² 400	15%
3	Lotto ₁ o particella posto in fascia di rispetto per oltre il 30% della superficie	40%
4	Lotto ₁ o particella non servito direttamente da strada residenziale comunale o privata (Fondo intercluso) - tale interpretazione ha valore anche per gli indici degli anni precedenti precisando la dicitura Urbanizzazioni Primarie.	25%
5	Lotto ₁ o particella con manica unica inferiore a 7 m (larghezza minima di esecuzione di fabbricato determinato dal rispetto delle distanze da fabbricati o confini)	20%
6	Lotto ₁ o particella temporaneamente e limitatamente non utilizzabile per l'edificazione in quanto risulta saturo il volume edificabile a seguito della verifica degli equilibri funzionali stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G.C.	40%

*(Lotto viene inteso come insieme di particelle contigue della stessa proprietà);

La detrazione massima data dalla somma dei parametri di cui al punto 2 non potrà superare il 50% e che dette riduzioni non saranno applicabili in caso di presenza sul lotto di concessione edilizia;

Dato atto della stagionalità del mercato immobiliare e la richiesta in calo di aree edificabili, a fronte di questa valutazione si decide di prorogare gli stessi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale anche per il 2026;

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, 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;

Precisato infine che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune;

acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili;

con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese,

DELIBERA

1) di recepire le indicazioni espresse in premessa e di confermare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per il 2026 sulla base della tabella riepilogativa e degli indici correttivi di seguito evidenziati (valori stabili rispetto al 2025):

Microzona	Zona P.R.G.C.	Località	Valore €/m ²
1 e 2	Ba5/Ba6/Ba7/Ba8/Ba9	Capoluogo, Vollon, Extrepièraz	70,00
3	Ba1/Ba2/Ba3	Arcesaz	48,00
3 e 4	Ba4/Ba10	Estoul, Fenilliaz, Cassot, ...	42,00

- Zona Prevalentemente artigianale – Bb1 € 70,00 x 60% = €/m² 42,00

- Zona alberghiere Cd – valori al 70% delle zone Ba (arrotondati)

Zona Prgt	Località	Valore €/mq
Cd1 e Cd2	Vollon/Rue Col Ranzola	49,00
Cd3 e Cd4	Estoul/Fenilletaz	30,00

2) di determinare che i terreni ricadenti nelle seguenti zone del piano Regolatore (prevalenza turistica ricettiva), vengono valorizzate ai fini Imu solo nel caso di interventi di restauro dei fabbricati di cui costituiscono pertinenza, in quanto non producono da sole alcuna volumetria costruttiva:

Zona Prgt	Località	
Bd1	Arcesaz (ex albergo Pepiniere)	€ 49,00
Bd2	Ponteil (ex colonia Sacra Famiglia)	
Bd4	Zona Col de Joux	
Bd5 – Bd6	Extrapieraz (campeggi Monterosa e Deans)	

3) di confermare gli indici correttivi che se opportunamente documentati formeranno il valore di accertamento ai fini IMU per l'anno 2026, secondo la seguente tabella:

N.	INDICE	Parametro correttivo del valore definitivo
1	Estensione del lotto ₁ o particella inferiore a m ² 400	30%
2	Lotto ₁ o particella posto in fascia di rispetto per oltre il 30% della superficie	40%
3	Lotto ₁ o particella non servito direttamente da strada residenziale comunale o privata (Fondo intercluso) - tale interpretazione ha valore anche per gli indici degli anni precedenti precisando la dicitura Urbanizzazioni Primarie.	25%
4	Lotto ₁ o particella con manica unica inferiore a 7 m (larghezza minima di esecuzione di fabbricato determinato dal rispetto delle distanze da fabbricati o confini)	40%
5	Lotto ₁ o particella temporaneamente e limitatamente non utilizzabile per l'edificazione in quanto risulta saturo il volume edificabile a seguito della verifica degli equilibri funzionali stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G.C.	40%

*(Lotto viene inteso come insieme di particelle contigue della stessa proprietà);

4) di stabilire che la detrazione massima data dalla somma dei parametri di cui al punto 2 non potrà superare il 50% e che dette riduzioni non saranno applicabili in caso di presenza sul lotto di concessione edilizia o altri permessi a costruire ;

5) di equiparare al valore delle aree fabbricabili la base imponibile per gli interventi di cui all' art.31, comma 1, lettere c),d),e) della Legge 5 agosto 1978 n.457 in tutte le zone del territorio comunale (ruderi, case sparse, alpeggi ecc.);

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 deliberazione, gli stessi valori dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.
- nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui, in analogia con quanto stabilito dalla versione iniziale dell'art. 5, comma 4 D.Lgs. 504/1992, i valori dichiarati dai contribuenti, ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune per ogni singola zona omogenea, per cui, ai sensi dell'art. 10 L. 212/2000, non verranno applicate né sanzioni né interessi, ove l'imposta corrisposta dal contribuente abbia rispettato tale scarto massimo del 10%, che non costituisce peraltro una franchigia, per cui, in caso di omesso totale versamento, ovvero nel caso l'imposta corrisposta dal contribuente abbia superato lo scarto massimo del 10% rispetto ai valori individuati dal Comune, al contribuente saranno regolarmente applicati sanzioni ed interessi sull'intera maggiore imposta accertata, sulla base di quanto disposto dalla normativa vigente.

Del che è verbale, letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Danilo Grivon

Il Segretario Comunale
SPAGNOLO Stefania

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE
ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio di questo Comune in data odierna e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi. (Registro delle pubblicazioni: n. _____)

La presente deliberazione diviene esecutiva in data odierna ai sensi dell'art. 52/ter della legge regionale 54/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Brusson, li 27/11/2025

**IL RESPONSABILE DELLA
PUBBLICAZIONE**
