

COMUNE DI ANTEY-SAINT-ANDRÉ COMMUNE DE ANTEY-SAINT-ANDRÉ

Regione Autonoma Valle d'Aosta
Région Autonome de la Vallée d'Aoste



Deliberazione della Giunta Comunale n. 17 verbale prot. n. 1389/2023

Oggetto: Approvazione valori minimi delle aree edificabili ai fini del tributo I.M.U.

L'anno duemilaventitre ed il giorno otto del mese di marzo alle ore otto e minuti venti, nella nuova sala delle adunanze, in presenza, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

Cognome e nome	Carica	Presente	Assente giustificato	Assente non giustificato
Poletto Marco	Sindaco	X		
Artaz Valter	Vice Sindaco		X	
Chatrian Gabriella	Assessore	X		
Noussan Denise	Assessore		X	
Ganzerli Marco	Assessore	X		

Totale Presenti: 3

Assume la presidenza il Sindaco Sig. Marco POLETTA.

Assiste alla riunione, con le funzioni di cui all'art.9, comma 1, lett. a), della L.R.19 agosto 1998, n. 46, il Segretario Comunale dott. Roberto ARTAZ.

Il Sindaco, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Seduta tolta ore 12:30 del medesimo giorno.

Oggetto: Approvazione valori minimi delle aree edificabili ai fini del tributo I.M.U.

LA GIUNTA COMUNALE
nell'esercizio delle sue funzioni di indirizzo e controllo

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 25.03.2022 di approvazione del bilancio pluriennale di previsione 2022-2024 ultimo approvato;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 13 luglio 2020 avente per oggetto: "Approvazione del regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) e delle facilitazioni/esenzioni/riduzioni tributarie di mitigazione degli effetti dell'emergenza COVID-19" con le s.m.i tra cui quella approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 31.03.2021, che dispone (art. 9, comma 4, punto 4.2): *"Fermo restando quanto previsto dal comma precedente, 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 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.*

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.";

RICHIAMATO l'art. 2, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i. il quale prevede che *"Per area fabbricabile si intende 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del*

fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all' allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;

RICHIAMATO l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale dispone 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”;*

RICHIAMATO l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i.: *“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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”;*

RICHIAMATO l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248, il quale stabilisce che *“un'area è da considerarsi fabbricabile se è 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 l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- o alla zona territoriale di ubicazione,
- o all'indice di edificabilità,
- o alla destinazione d'uso consentita,
- o agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
- o ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

VISTO l'art. 1, comma 169, della legge 27.12.2006, n. 296, (legge finanziaria 2007), che testualmente recita: *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.”;*

PRESO ATTO che al fine di potere decidere in materia l'Amministrazione Comunale affidò specifico incarico alla Ditta Gierrevu srl e che questa tramite l'Arch. Edi Vuilermoz con nota prot. com. n. 1275/2023 ad oggetto *“individuazione del valore medio dei terreni edificabili del Comune di Antey-Saint-André ai fini dell'applicazione del pagamento dell'imposta municipale propria. Trasmissione relazione di perizia”*, trasmise quanto sopra;

VISTA la Relazione conclusiva in formato digitale redatta dal suddetto professionista con relativi allegati in cui sono evidenziati i valori delle aree fabbricabili suddivise per zone;

RITENUTO di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo elaborata sulla base dei criteri indicati nella Relazione conclusiva sopra richiamata che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 5, del D.Lgs. n.504/92;

RIBADITO che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare in specifico il valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali;

CONSIDERATO che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

PRESO ATTO del seguente parere sulla legittimità del provvedimento espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 49bis della L.R. n. 7 dicembre 1998, n. 54: La L.R. 07.12.1998, n. 54 disciplina il sistema delle autonomie in Valle d'Aosta e le competenze degli Organi Comunali; ulteriori disposizioni sono rinvenibili nello Statuto Comunale e nel D.Lgs. 18.08.2000, n. 267: la competenza ad approvare il presente atto può spettare alla Giunta Comunale. Relativamente alla presente proposta di deliberazione, pur rilevando che la mancata attuazione dei servizi associati e nomina dei responsabili di servizio rende difficile il buon funzionamento degli uffici, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile;

ACQUISITA l'attestazione di copertura finanziaria;

AD UNANIMITA' di voti palesemente espressi

DELIBERA

- 1. DI PRENDERE ATTO** della Relazione redatta e trasmessa dalla Ditta Gierrevu srl tramite l'Arch. Edi Vuilermoz con nota prot. com. n. 1275/2023 recante ad oggetto "individuazione del valore medio dei terreni edificabili del Comune di Antey-Saint-André ai fini dell'applicazione del pagamento dell'imposta municipale propria. Trasmissione relazione di perizia";
- 2. DI APPROVARE** i valori di riferimento delle aree edificabili, così come calcolati e valutati nella Relazione di cui sopra allegata al presente provvedimento che forma parte integrante e sostanziale, valori che dovranno essere utilizzati dall'Ufficio Tributi competente nella fase di

verifica e controllo dell'Imposta IMU, fermo restando quanto stabilito dall'art. 5, del D.Lgs. n.504/92;

3. **DI DOTARE** l'Ufficio Tributi competente di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente, qualora sia rilevata la possibilità di applicazione di eventuali correttivi secondo le indicazioni di cui al richiamato art. 5 della Legge 504/92 e delle circolari ministeriali, laddove esso sia stato dichiarato in misura inferiore a quella minima stabilita dell'allegata relazione che forma parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione;
4. **DI RIBADIRE** che i valori delle aree di cui all'allegata Relazione non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse, in presenza di perizia tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
5. **DI INCARICARE** l'Ufficio Tributi dell'adozione di ogni ulteriore atto a seguito dell'adozione del presente provvedimento;
6. **DI ASSOLVERE** l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" - sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line.

REGIONE AUTONOMA DELLA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME DE LA VALLEE D'AOSTE

COMUNE DI



COMMUNE DE

ANTEY-SAINT-ANDRE

I.M.U.

INDIVIDUAZIONE VALORE MEDIO DEI TERRENI EDIFICABILI
AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'I.M.U.

Sindaco

geom. Marco POLETTO

Tecnico incaricato

Arch. Edi VUILLERMOZ

Febbraio 2023

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Riferimenti Legislativi.....	4
3. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili.	12
3.1 Descrizione sommaria del territorio	12
3.2 Piano regolatore generale comunale e Norme tecniche di attuazione.....	13
3.3 Individuazione delle zone edificabili dal PRG	14
3.4 Inquadramento geografico e fisico, geomorfologico, geologico ed idrogeologico del territorio.....	17
3.5 Inquadramento urbanistico e territoriale (PTP)	19
4. Analisi del valore medio dei terreni: stima comparativa.....	21
4.1 Valori rilevati da atti di compravendita recenti	21
4.2 Valori individuati da altri Comuni della Valle d’Aosta.	22
4.3 Valori indicati dall’osservatorio del mercato immobiliare	22
5. Determinazione del valore base dei terreni: valore di trasformazione.....	24
5.1 Metodo.....	24
5.2 Determinazione del valore base del terreno nelle località residenziali del fondovalle e capoluogo.....	26
5.3 - Determinazione del valore base del terreno nelle residuali montane.....	27
5.4 - Determinazione del valore base del terreno nelle sottozone di tipo A.....	28
5.5 - Determinazione del valore base del terreno nelle sottozone F.	29
6. Determinazione dei valori unitari medi	30
7. Correttivi puntuali.....	31
8. Conclusioni	33

1. Premessa

Su incarico dell'Amministrazione comunale di Antey-Saint-André formalizzata con la determinazione del Responsabile del settore tecnico il sottoscritto arch. Edi Vuillermoz di GIERREVVU srl con sede in Aosta, Passage du Verger, 5, P.I. 01158000073, ha redatto il presente documento con la finalità di individuare valori medi di mercato delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU, localizzate nel territorio comunale di Antey-Saint-André.

Il documento tratta, in coerenza con quanto richiesto, gli aspetti seguenti:

- Riferimenti legislativi
- Analisi della situazione urbanistica
- Analisi del valore medio dei terreni
- Determinazione del valore dei terreni, comprensiva dei correttivi di abbattimento per situazioni specifiche.

Le indicazioni fornite 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. Il presente documento è redatto in ottemperanza al punto 4.2 del regolamento IMU comunale approvato con delibera n. 13 del 13/7/2020. I valori qui definiti sono valori medi; il paragrafo 7 contiene una scheda tipo che individua una serie di correttivi da applicare al valore medio in funzione delle specificità dei singoli lotti soggetti a imposta.

2. Riferimenti Legislativi

I principali riferimenti legislativi presi fanno riferimento alla normativa ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) dalla quale deriva la nuova I.M.U. introdotta a seguito del D.L 6 dicembre 2011, n. 201 **convertito nella legge 22 dicembre 2011, n. 214. 203/2011, art. 13.**

A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla **legge 27 dicembre 2013, n. 147** (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC)

La **legge 27 dicembre 2019, n. 160 (art. 1 commi da 738 a 783)** ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ridisciplinata dalla stessa **legge n. 160 del 2019.**

Si espone di seguito la normativa precedente che ha definito del tempo l'imposta comunale sugli immobili:

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 12 MAGGIO 2009 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2008, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 23 MARZO 2009 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2009. (G.U. 31 marzo 2009, n.75)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 23 APRILE 2008 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2007, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 10 MARZO 2008 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2008. (G.U. 17 marzo 2008, n.65)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 26 APRILE 2007 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2006, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 9 MARZO 2007 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2007. (G.U. 16 marzo 2007, n.63)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 30 MARZO 2006 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2005, e delle relative istruzioni. (G.U. 4 aprile 2006, n.79)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 FEBBRAIO 2006 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2006. (G.U. 28 febbraio 2006, n.49)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2005 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2004, e delle relative istruzioni. (G.U. 3 maggio 2005, n.101)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 FEBBRAIO 2005 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2005. (G.U. 9 marzo 2005, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 APRILE 2004 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2003, e delle relative istruzioni. (G.U. 30 aprile 2004, n.101)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 MARZO 2004 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2004. (G.U. 24 marzo 2004, n.70)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2003 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2002, e delle relative istruzioni. (G.U. 22 aprile 2003, n.93)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 3 MARZO 2003 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2003. (G.U. 8 marzo 2003, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 3 GIUGNO 2002 – Modifica dell'art.5 del decreto 10 dicembre 2001, concernente l'approvazione del nuovo modello di bollettino per il versamento in euro dell'imposta comunale sugli immobili (G.U. 8 giugno 2002, n.133)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 18 APRILE 2002 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2001, e delle relative istruzioni. (G.U. 26 aprile 2002, n.97)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 27 FEBBRAIO 2002 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2002. (G.U. 7 marzo 2002, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 11 APRILE 2001 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2000, e delle relative istruzioni. (G.U. 7 maggio 2001, n.104)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 MARZO 2001 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2001. (G.U. 28 marzo 2001, n.73)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 29 MARZO 2000 – Approvazione dei modelli per la dichiarazione ICI

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 21 MARZO 2000 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2000. (G.U. 21 aprile 2000, n.94)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 24 SETTEMBRE 1999, N.367 – Regolamento recante norme in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa all'anno 1993, da adottare ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 8 maggio 1998, n.146 (G.U. 22 ottobre 1999, n.249)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 11 FEBBRAIO 1997, N.37 – Regolamento recante norme relative all'esercizio del potere di autotutela da parte degli organi dell'Amministrazione finanziaria

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 4 MARZO 2009, N.1/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, del D.L. 27 maggio 2008, n.93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n.126. Chiarimenti in merito alle abitazioni assimilate all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 5 GIUGNO 2008, N.12/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, del D.L. 27 maggio 2008, n.93. Esenzione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2008, N.154/E – Istituzione del codice tributo per l'utilizzo in compensazione, mediante modello F24, dell'ulteriore detrazione ICI per abitazione principale a carico del bilancio dello Stato, prevista dall'articolo 1, commi 5 e 7, della legge 24 dicembre 2007, n.244.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 10 APRILE 2008, N.11 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Artt.6, comma 3-bis e 8, comma 2-bis, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504. Detrazioni per abitazione principale. Quesiti.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 15 FEBBRAIO 2008, N.5 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Applicazione dell'art.8, commi 2-bis e 2-ter del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, alle unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato. Quesito.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 31 GENNAIO 2008, N.1 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, commi 5 e 7 della legge 24 dicembre 2007, n.244. Ulteriore detrazione per abitazione principale. Quesiti.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 19 FEBBRAIO 2001, N.1 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Determinazione delle aliquote – Ammissibilità del potere di deliberare aliquote inferiori al 4 per mille. Quesito.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 30 LUGLIO 1998, N.95 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Pagamenti eseguiti da un contitolare anche per conto degli altri - Trattamento.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 17 OTTOBRE 1997, N.209 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Aree fabbricabili. Strumenti urbanistici generali o attuativi.

LEGGE 28 GENNAIO 2009, N.2 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 novembre 2008, n.185, recante misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare un funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale (G.U. del 28 gennaio 2009, n.22).

LEGGE 24 LUGLIO 2008, N.126 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 maggio 2008, n.93, recante disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie (G.U. del 26 luglio 2008, n.174).

LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N.296 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007) (G.U. del 27 dicembre 2006, n.299).

LEGGE 28 DICEMBRE 2001, N.448 – (art.27, comma 9, relativo all'ICI) - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002) (S.O. n.285 alla G.U. 29 dicembre 2001, n.301).

LEGGE 28 DICEMBRE 2001, N.448 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002) (S.O. n.285 alla G.U. 29 dicembre 2001, n.301).

LEGGE 23 DICEMBRE 2000, N.388 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001) - (G.U. del 29 dicembre 2000, n.302) – solo artt.18, 19, 64, 158.

LEGGE 21 NOVEMBRE 2000, N.342 – Misure in materia fiscale (G.U. del 25 novembre 2000, n.276) – solo art.74.

LEGGE 27 LUGLIO 2000, N.212 – Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente (G.U. del 31 luglio 2000, n.177).

LEGGE 23 DICEMBRE 1999, N.488 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000) (G.U. n.23 del 29-1-2000 – Suppl. Ordinario n.23).

LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N.448 – Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo (S.O. n.210 alla G.U. 29 dicembre 1998, n.302).

LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N.662 – Misure di razionalizzazione della finanza pubblica (G.U. 28 dicembre 1996, n.303).

DECRETO LEGISLATIVO 26 GENNAIO 2001, N.32 – Disposizioni correttive di leggi tributarie vigenti, a norma dell'articolo 16 della legge 27 luglio 2000, n.212, concernente lo statuto dei diritti del contribuente (G.U. 5 marzo 2001, n.53).

DECRETO LEGISLATIVO 30 MARZO 2000, N.99 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 18 dicembre 1997, numeri 471, 472, 473, in materia di sanzioni amministrative tributarie (G.U. 26 aprile 2000, n.96).

DECRETO 12 MARZO 1999 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti della imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'anno 1998 e delle relative istruzioni.

DECRETO LEGISLATIVO 19 NOVEMBRE 1998, N.422 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 9 luglio 1997, n.237 e n.241, 4 dicembre 1997, n.460, 15 dicembre 1997, n.446, e 18 dicembre 1997, n.472 (G.U. 9 dicembre 1998, n.287).

DECRETO LEGISLATIVO 5 GIUGNO 1998, N.203 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 18 dicembre 1997, numeri 471, 472, 473, in materia di sanzioni amministrative tributarie (G.U. 1° luglio 1998, n.151).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.473 – Revisione delle sanzioni amministrative in materia di tributi sugli affari, sulla produzione e sui consumi, nonché di altri tributi indiretti, a norma dell'articolo 3, comma 133, lettera q), della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.472 – Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.471 – Riforma delle sanzioni tributarie non penali in materia di imposte dirette, di imposta sul valore aggiunto e di riscossione dei tributi, a norma dell'articolo 3, comma 133, lettera q), della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 15 DICEMBRE 1997, N.446 – Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'IRPEF e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali.

DECRETO LEGISLATIVO 19 GIUGNO 1997, N.218 – Disposizioni in materia di accertamento con adesione e di conciliazione giudiziale (G.U. 17 luglio 1997, n.165).

DECRETO LEGISLATIVO 13 NOVEMBRE 1995 – Modalità aggiuntive per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) 1995 ed anni successivi da parte dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato (G.U. 20 dicembre 1995, n.296).

DECRETO LEGISLATIVO 31 DICEMBRE 1992, N.546 – Disposizioni sul processo tributario in attuazione della delega al Governo contenuta nell'articolo 30 della legge 30 dicembre 1991, n.413.

DECRETO LEGISLATIVO 30 DICEMBRE 1992, N.504 – (primi 18 articoli, relativi all'ICI) Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n.421 (S.O. n.137 alla G.U. 30 dicembre 1992, n.305).

DECRETO LEGISLATIVO 30 DICEMBRE 1992, N.504 – Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n.421 (S.O. n.137 alla G.U. 30 dicembre 1992, n.305).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 MARZO 1998, N.139 – Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n.662 (G.U. 12 maggio 1998, n.108).

DECRETO LEGGE 23 GENNAIO 1993, N.16 – Disposizione in materia di imposte sui redditi, sui trasferimenti di immobili di civile abitazione, di termini per la definizione agevolata delle situazioni e pendenze tributarie, per la soppressione della ritenuta sugli interessi, premi ed altri frutti derivanti da depositi e conti correnti interbancari, nonché altre disposizioni tributarie.

DECRETO LEGGE 1 FEBBRAIO 2006, N.23 – Misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni. (G.U. 2 febbraio 2006, n.27).

DECRETO LEGGE 30 DICEMBRE 2005, N.273 – Definizione e proroga dei termini, nonché conseguenti disposizioni urgenti (G.U. 30 dicembre 2005, n.273).

DECRETO LEGGE 29 NOVEMBRE 2008, N.185 (DECRETO ANTI-CRISI) – Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale.

DECRETO LEGGE 27 MAGGIO 2008, N.93 – Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 26 GENNAIO 2009, N.2/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504. Esenzioni. Quesiti.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 30 MAGGIO 2002, N.4/DPF – Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.10 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 13 MARZO 2001, N.4/FL – Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI) introdotte dalla legge 21 novembre 2000, n.342.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 7 MARZO 2001, N.3/FL – Legge 23 dicembre 2000, n.388 (Legge finanziaria per l'anno 2001). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 7 GIUGNO 2000, N.118 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 2000.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 11 FEBBRAIO 2000, N.23/E – Legge 23 dicembre 1999, n.488 (Legge finanziaria 2000). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 29 DICEMBRE 1999, N.247 – Materia fiscale: Successioni e donazioni. Oggetto: Registro Iva Irpef Legge finanziaria 2000 e altri recenti provvedimenti normativi di natura tributaria. Primi chiarimenti.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 SETTEMBRE 1999, N.185 – Imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa all'anno 1993 ed anni successivi. 1) Legittimità delle tariffe d'estimo; 2) Conformità alla Costituzione della disciplina sostanziale dell'imposta; 3) Conformità alla Costituzione della assenza di una esenzione soggettiva per gli IACP. Istanze di rimborso presentate dai contribuenti: Rigetto.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 27 MAGGIO 1999, N.120 – ICI – Istruzioni per il versamento dell'imposta.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 29 APRILE 1999, N.96/E – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifiche regolamentari che stabiliscono il versamento in autotassazione, in via esclusiva, direttamente al COMUNE. Adempimento e conseguenze.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 31 DICEMBRE 1998, N.296/E – Relativa all'imposta comunale sugli immobili (ICI) – Potere regolamentare del Comune – Decreto legislativo n.446 del 15 dicembre 1997.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 10 LUGLIO 1998, N.180 – Accertamento, riscossione, disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 25 MAGGIO 1996, N.138 – Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1996.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 GIUGNO 1993, N.9 – Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n.984.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 GIUGNO 1993, N.9 – Allegato A – Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n.984.

L'elenco completo dei 6.103 comuni che godono dell'esenzione

PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 26 APRILE 2007 – Termini e modalità di attuazione delle disposizioni contenute nell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n.248, in materia di liquidazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili in sede di dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi e al relativo versamento con le modalità del Capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n.241.

PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 14 GIUGNO 2004 – Approvazione del modello “F24 predeterminato” per l'esecuzione dei versamenti dell'Imposta Comunale sugli Immobili. (G.U. 18 giugno 2004, n.141).

RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 20 APRILE 2007, N.76 – Soppressione del codice tributo 3905 Credito imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE NOVEMBRE 2000, N.207/E – Collegato fiscale alla legge finanziaria 2000. Primi chiarimenti.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 20 MARZO 2000, N.50 – Imposte di registro, sulle successioni e donazioni ed Imposta Comunale sugli Immobili – Criteri di valutazione dei fabbricati rurali.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 25 MAGGIO 1999, N.144 – Attribuzione ai comuni del potere di deliberare, agli effetti dell'ICI, una aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria, per l'abitazione principale.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 18 MAGGIO 1999, N.109 – Soggettività passiva ICI per gli immobili concessi in locazione finanziaria.

IFEL: NOTA ICI DI CUI AL DECRETO N.93 DEL 27/05/2008 – Chiarimenti dell'Istituto per la Finanza e l'Economia Locale (IFEL) su decreto “Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie” del 27 maggio 2008.

AGGIORNAMENTI NORMATIVI DOPO L'ADOZIONE DELL'EURO – Gli importi in euro dell'Imposta comunale sugli immobili – Aggiornamento normativo a cura del Ministero delle Finanze.

3. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili.

3.1 Descrizione sommaria del territorio

Il comune di Antey-Saint-André è localizzato nel fondovalle della Valtournenche, con il territorio abitato che si sviluppa sui due versanti del torrente Marmore che lo percorre in direzione nord/sud. Il suo territorio si estende per una superficie di 11,4 Km², dei quali 6,74 Km² ricoperti da boschi, con una direzione longitudinale prevalente Nord-Sud, lungo l'asse della vallata, e sui due versanti caratterizzati da terrazzamenti e da pendii rocciosi con forti pendenze.

L'altimetria varia da una quota di 690 m s.l.m. della parte bassa e incassata della Valtournenche fino ai 2112 m s.l.m. alle pendici del Monte Tantané posto sulla sinistra orografica della valle. Le zone abitate sono concentrate in un fascia altimetrica che si attesta intorno ai 1.000 m s.l.m.

La struttura insediativa è contraddistinta da un insieme organico di agglomerati edilizi di piccole dimensioni distribuiti su diverse fasce altitudinali, di cui storicamente il *Bourg* rappresenta l'insediamento principale.

Oltre al sistema dei villaggi, la distribuzione degli insediamenti di recente edificazione è caratterizzata da un addensamento dell'edificato lungo i principali assi viari principali, in particolare nella piana del Filey sull'asse principale della strada regionale della Valtournenche e in località Champagne, Bourg e Petit Antey lungo la strada per La Magdeleine, versante ben esposto e poco acclive.

Antey-Saint-André è collocato in posizione strategica, a pochi chilometri dal fondovalle della Valle d'Aosta dove è ubicato il comune di Chatillon, sul passaggio verso l'importante stazione turistica di Valtournenche. Inoltre dal centro comunale dipartono i due collegamenti stradali regionali che collegano a ovest il Comune di Torgnon e a est il comune di La Magdeleine. Più a nord si attesta, a est, la funivia che collega il fondovalle con il comune di Chamois.

3.2 Piano regolatore generale comunale e Norme tecniche di attuazione

Il Comune di Antey-Saint-André è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 25/03/2015 che ha accolto le modificazioni proposte dalla Giunta regionale con provvedimento n. 359 del 13/03/2015; risulta quindi già adeguato al Piano Territoriale Paesistico (Legge Regionale 10 aprile 1998, n. 13 – Approvazione del Piano Territoriale Pesistico della Valle d’Aosta) e alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.

Sono state successivamente approvate n. 5 varianti non sostanziali ai sensi dell’art. 15 della l.r. 11/98.

Nell’ambito del PRGC sono comprese le Norme tecniche di attuazione che definiscono modalità e specificità degli interventi nelle varie sottozone.

Il comune di Antey-Saint-André è dotato di cartografie degli ambiti inedificabili ai sensi degli articoli 34, 35, 36, 37 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.

3.3 Individuazione delle zone edificabili dal PRG

- **Sottozone di tipo A:**

Nelle Sottozone di tipo A è ammessa la sola nuova edificazione in interrato con destinazioni pertinenziali. Il valore dei terreni è generalmente dato non tanto da questa potenzialità edificatoria ma dal rapporto di stretta funzionalità che si ha tra gli edifici ed i loro spazi pertinenziali e dal loro utilizzo, che può comprendere usi come la coltivazione ad orto o il parcheggio, comunque di fabbricati esistenti già sottoposti a tassazione IMU. Tuttavia si ritiene doveroso definire un valore per quelle aree che consentano una effettiva edificazione in interrato per la realizzazione di autorimesse.

- **Sottozone di tipo Ba:**

Sono le sottozone a prevalente destinazione residenziale.

Nell'ambito del PRGC sono individuate le seguenti sottozone di tipo Ba:

SOTTOZONA	LOCALITA'
Ba1*	Fiernaz
Ba2*	Fiernaz
Ba3*	Lillaz
Ba4*	Filey
Ba5*	Filey
Ba6*	Champagne
Ba7*	Grand Moulin
Ba8*	Champagne
Ba9*	Avout
Ba10*	Avout
Ba11*	Petit Antey
Ba12*	Ruvere
Ba13*	Moulin
Ba14*	Navillod
Ba15	Villettaz
Ba16	Epaillon
Ba17	Challien
Ba18	Noussan
Ba19*	Chessin
Ba20*	Chessin-Lilla

Le sottozone evidenziate in giallo sono, come si può desumere dalle tabelle allegare alle NTA, sature e prive di fatto di aree effettivamente edificabili.

- **Sottozone di tipo Bb:** trattasi delle sottozone a prevalente destinazione artigianale.

Nell'ambito del PRGC sono individuate le seguenti sottozone di tipo Bb:

Bb1*	Fiernaz
Bb2*	Champlong

Le sottozone evidenziate in giallo sono, come si può desumere dalle tabelle allegate alle NTA, sature e prive di fatto di aree effettivamente edificabili.

- **Sottozone di tipo Bd:** trattasi delle sottozone a prevalente destinazione ricettiva e turistica.

Nell'ambito del PRGC sono individuate le seguenti sottozone di tipo Bd

Bd1*	Nuarsaz
Bd2*	Covalou

Le sottozone evidenziate in giallo sono, come si può desumere dalle tabelle allegate alle NTA, sature e prive di fatto di aree effettivamente edificabili.

- **Sottozone di tipo Be:** trattasi delle sottozone a destinazione mista.

Nell'ambito del PRGC sono individuate le seguenti sottozone di tipo Be

Be1*	Buisson
Be2*	Poutaz
Be3*	Filey
Be4*	Cerian
Be5*	Filey

Le sottozone evidenziate in giallo sono, come si può desumere dalle tabelle allegate alle NTA, sature e prive di fatto di aree effettivamente edificabili.

- **Sottozona di tipo Ca:** trattasi di parti di territorio totalmente inedificate o debolmente edificate da infrastrutturare, destinate, oltre a interventi di recupero e ampliamento di insediamenti in atto, alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici e terziari.

Nell'ambito del PRGC sono individuate le seguenti sottozone di tipo Ca:

Ca1*	Avout
Ca2	Grand Moulin

L'attuazione di tale sottozone, cioè la loro edificabilità, è subordinata alla preventiva approvazione di un PUD (Piano Urbanistico di Dettaglio) che riguarda l'intera sottozona di riferimento.

- **Sottozone di tipo E:** Trattasi di sottozone a destinazione agricola. Per i dettami contenuti nelle NTA risulta ammessa la possibilità di edificare, in talune di queste, esclusivamente fabbricati rurali; con riferimento alle zone territoriali omogenee E, le stesse sembrano essere escluse dall'imposizione IMU ai sensi del comma 1 articolo n. 9 del D.Lgs n. 504/92, anche se l'impianto normativo sembrerebbe permettere la realizzazione di costruzioni dirette alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli per l'esercizio delle attività collaterali. Non vengono pertanto definiti dei valori. Si rammenta infatti che ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera c, del DPR 633/1972 non costituisce utilizzazione edificatoria la costruzione delle opere indicate nell'art. 9, comma 1, lettera a, della legge 10/1977 (opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo...)

- **Sottozone di tipo F:**

Il PRG individua una serie di zone F comprendenti sostanzialmente le aree a servizi di interesse regionale (Fa1 dove si attesta la funivia per Chamois) e comunale (Fb1 -2 -3 ove sono collocati i servizi a livello comunale), quindi non ne sarà definito un valore commerciale come base imponibile ai fini IMU.

3.4 Inquadramento geografico e fisico, geomorfologico, geologico ed idrogeologico del territorio¹.

Il territorio del comune di Antey-Saint-André si sviluppa lungo l'asse della bassa e media Valtournenche, comprendendo l'area di fondovalle, un limitato settore del versante destro ed un'area più estesa del versante sinistro. La localizzazione del territorio ne determina in larga parte le caratteristiche geomorfologiche: le aree di affioramento roccioso e versanti ad acclività molto accentuata costituiscono infatti un'elevata percentuale della superficie totale, mentre le zone occupate da depositi e coperture superficiali sono per la maggior parte concentrate nelle ristrette aree di fondovalle e su parte del versante sinistro.

Il substrato roccioso affiora su entrambi i versanti della valle, formando pareti di notevole estensione che raggiungono altezze anche di alcune centinaia di metri.

Dal punto di vista geologico-strutturale, l'area in esame appartiene in gran parte alla Zona Piemontese dei calcescisti con Pietre Verdi, che sono così distribuiti nell'ambito del territorio:

- serpentiniti: affiorano lungo il versante destro, nella zona a monte di Gran Moulin;
- metagabbri e glaucofaniti: affiorano su entrambi i versanti a nord del capoluogo;
- micascisti eclogitici appartenenti al lembo di Etirol-Levaz, affiorano sul medio versante destro (orografico) tra Triatel e Levaz.

I depositi superficiali sono diffusi con continuità lungo l'area di fondovalle e nel settore orientale del territorio, nonché in corrispondenza della fascia altimetrica inferiore dei due versanti.

Schematicamente, è possibile distinguere le coperture superficiali, sulla base delle loro caratteristiche litologiche e della loro genesi, in alcune categorie fondamentali.

Depositi alluvionali antichi e recenti

Affiorano lungo il fondovalle del Torrente Marmore e sono costituiti da livelli a prevalente granulometria sabbioso-ghiaiosa e sono connessi ad episodi di esondazione e sovralluvionamento del Torrente Marmore. Alla confluenza tra gli affluenti laterali col fondovalle principale si formano depositi alluvionali a prevalente granulometria grossolana, organizzate in apparati di conoide di deiezione. L'esempio più notevole è rappresentato dalla conoide del Torrente di Antey, su cui è in parte edificato il capoluogo.

¹ Paragrafo ripreso dalla relazione generale del PRG a firma arch. Hérin

Depositi detritici di origine gravitativa

Sono diffusi lungo entrambi i versanti, ai piedi delle principali pareti rocciose, in particolare nei settori Chesod, Nuarsaz, Lillaz, Liesse, in sinistra idrografica, e nei settori Chesod, Buisson, Pontaille, Filey-Gran Moulin, Covalou-Champlong sul versante destro, sono costituiti da detrito lapideo a spigoli vivi, In alcune aree il detrito risulta attivamente alimentato da più o meno frequenti episodi di crollo dalle pareti rocciose, in altri settori il detrito risulta in prevalenza colonizzato da vegetazione arborea.

Depositi di genesi mista

Sono legati a fenomeni complessi, quali il trasporto in massa di materiale sotto forma di colate di fango o detrito e sono costituiti da materiale detritico anche di grossa pezzatura frammisto ad una matrice limoso-sabbiosa. Sono da ricordare le grandi conoidi di Fiernaz e Buisson, le conoidi dei torrenti Suisse e Chamois, in località Nuarsaz, ed altre conoidi di genesi mista di proporzioni minori, sia nel settore settentrionale che meridionale del territorio comunale.

Depositi glaciali rimaneggiati

Lembi di depositi glaciali sono diffusi nel settore in sinistra idrografica (Hérin – Noussan – Lot), nonché, sul versante opposto, tra le località Navillod e Cerian. Si tratta in prevalenza di depositi glaciali di fondo, da mediamente a fortemente addensati ed ampiamente rimaneggiati dall'azione delle acque superficiali.

Idrografia

Il principale elemento idrografico del territorio comunale è rappresentato dal Torrente Marmore che, nella parte settentrionale del territorio presenta una configurazione di tipo meandriforme, con prevalente attività deposizionale, mentre a sud del capoluogo, in corrispondenza di un aumento di pendenza del fondo dell'alveo, scorre spesso incassato esercitando una notevole azione erosiva sulle sponde come ben visibile a valle delle località Cerian ed Epailon.

I principali affluenti laterali incidono il versante sinistro della valle. Da nord verso sud si ricordano il Torrente Chamois ed Torrente Suisse e il torrente di Antey-Saint-André, che forma una conoide di deiezione su cui è edificato il capoluogo.

Sul versante destro i corsi d'acqua sono brevi ed a carattere discontinuo, in risposta alla morfologia del versante che è formato in prevalenza da pareti rocciose. Si citano gli impluvi corrispondenti alle conoidi di Buisson, di Fiernaz, e, più a sud, il torrente Petit Monde ed il torrente Promentoz. Nel settore meridionale del territorio si ricordano la Comba de Chessin, la

Comba de l'Enfer, il torrente di Covalou che danno spesso luogo a trasporto di materiale detritico e fangoso.

I corsi d'acqua provenienti dal versante sinistro sono caratterizzati da bacini più ampi e conseguentemente da una portata più o meno continua, anche se con forti variazioni stagionali. L'alimentazione dei corsi d'acqua, in assenza all'interno dei bacini di apparati glaciali o nevai, è legata in parte alle precipitazioni ed in parte alla presenza di sorgenti. A questo proposito, il regime pluviometrico della Valtournenche è caratterizzato da due massimi stagionali, rispettivamente in primavera ed autunno, e da un minimo nella stagione invernale.

Acque sotterranee

Le modalità della circolazione idrica sotterranea sono legate alle caratteristiche dei depositi superficiali ed allo stato di fatturazione degli ammassi rocciosi. All'interno del territorio comunale sono presenti diverse sorgenti sia in terreni sciolti che da ammassi rocciosi.

Dissesti

Il territorio comunale di Antey presenta diversi elementi morfologici che costituiscono la naturale predisposizione a fenomeni di dissesto: l'elevata energia del rilievo lungo entrambi i versanti, la presenza di affioramenti intensamente fratturati o disarticolati, la presenza di canali detritici e soggetti a fenomeni di colata.

In conseguenza di tali elementi, si possono riscontrare diverse tipologie di dissesto, potenziali o verificati nel passato, riconducibili alle categorie dei crolli diffusi in roccia, delle colate detritiche di materiale sciolto, delle frane complesse e delle frane in terreni sciolti.

3.5 Inquadramento urbanistico e territoriale (PTP)²

Sul territorio comunale di Antey Saint-André l'articolazione delle componenti paesistico-ambientali è determinata dalla struttura del segmento terminale del bacino del Marmore che disegna una singolare simmetria ad albero e viene raggruppata nei sistemi di seguito illustrati:

- sistema fluviale:

Viene individuata come ambito di territorio a sistema fluviale la struttura dei principali corsi d'acqua, nello specifico l'asse centrale di fondovalle del Marmore e la ramificazione sul versante orografico sinistro del torrente La Magdeleine.

² Paragrafo ripreso dalla relazione generale del PRG a firma arch. Hérin

Il Marmore che attraversa la valle nelle sua parte centrale assume un ruolo fondamentale dal punto di vista paesaggistico ambientale e diventa elemento di connessione dei diversi episodi urbani del fondovalle. La parte di ambito a sistema fluviale relativo alla ramificazione del torrente La Magdeleine si contraddistingue per l'andamento costante di media e forte pendenza, le sponde sono regimentate dal tratto a monte delle frazioni Petit-Antey e Avout fino all'intersezione con il Marmore.

- il sistema misto fluviale/insediativo tradizionale a sviluppo turistico:

L'ampliamento del sistema ambientale di tipo misto fluviale/insediativo tradizionale: sottosistema a sviluppo turistico, come previsto dal PTP, corrisponde all'esigenza di rapportare le componenti ambientali del sistema fluviale alla situazione reale in corrispondenza degli agglomerati del Filey sino a Grand Moulin in quanto il tratto è in gran parte edificato e il corso del torrente Marmore ha perso i segni della naturalità essendo le sue sponde quasi totalmente arginate e l'ambito territoriale presenta una connotazione tipica dell'agglomerato urbano.

- sistema insediativo tradizionale – sottosistema a sviluppo turistico:

L'ambito territoriale comprendente l'ampio terrazzamento con gli insediamenti del Bourg, Petit-Antey, Avout, la porzione della piana con le frazioni Filey, Champagne, Grand Moulin e Ruvère, si identifica come sistema insediativo tradizionale e sottosistema a sviluppo turistico.

- sistema insediativo tradizionale – sottosistema a sviluppo integrato:

Rientrano nel sistema insediativo tradizionale e sottosistema a sviluppo integrato le parti di territorio composte dal sistema dei villaggi e dall'edificato sparso.

- sistema boschivo:

A questo sistema appartengono le porzioni di territorio comunale, distribuite sui versanti della valle centrale che si estendono alle spalle degli insediamenti fino alle quote più alte del territorio.

- sistema delle aree naturali: sottosistema delle altre aree naturali

Fanno parte di questo sistema ridotte porzioni di territorio poste a margine del confine comunale sul versante orografico destro fortemente dirupato con presenza di boschi, scarpate e accumuli rocciosi.

4. Analisi del valore medio dei terreni: stima comparativa

Al fine di addivenire ad una valutazione il più corretto possibile delle aree edificabili ai fini IMU, si è proceduto in maniera sistematica a rilevare i dati disponibili e derivanti dall'andamento del mercato immobiliare in atto sul territorio comunale.

Si tratta pertanto dell'individuazione del più probabile valore di mercato con metodo comparativo che si basa in pratica su un'indagine finalizzata alla ricerca di dati oggettivi relativi al prezzo realmente pagato o dichiarato per beni analoghi a quelli oggetto di stima.

Non avendo più a disposizione i dati che l'ufficio del registro forniva in passato circa il valore accertato in atti pubblici di compravendita si è ritenuto di esporre in prima istanza i valori dell'O.M.I. – banca dati delle quotazioni immobiliari – dell'Agenzia del territorio e poi di i valori derivanti da dichiarazioni ICI recenti che desumono i valori da atti di compravendita negli ultimi anni. L'O.M.I. però riporta i dati relativi ai fabbricati costruiti e non fornisce riferimenti rispetto alle aree edificabili

4.1 Valori rilevati da atti di compravendita recenti

Per quanto riguarda le aree, si è proceduto a effettuare un'indagine riguardo alla esistenza di atti di compravendita recenti riguardanti aree edificabili.

E' stato reperito un atto stipulato nel maggio 2021 riferito ad un terreno ubicato in sottozona Ba11 della superficie di mq 540 il cui prezzo ammonta a € 80.000 con un valore unitario di **€ 148 al mq.**

Si tratta di un terreno di piccola dimensione, di forma regolare, poco acclive e ben servito da infrastrutture e viabilità.

Trattasi di un buon riferimento ma non sufficiente a definire un valore medio commerciale per tutti i terreni edificabili presenti nel comune. La crisi del mercato immobiliare in corso negli ultimi anni ha di fatto limitato in modo significativo i nuovi interventi edilizi azzerando di fatto il mercato immobiliare relativo alle aree libere; i recenti incentivi fiscali poi hanno indirizzato le attività edilizie e gli investimenti sui fabbricati esistenti limitando ancor di più i nuovi interventi.

Una stima per via comparativa diretta basata su recenti compravendite risulterebbe poco significativa in quanto la base disponibile è numericamente troppo ridotta. Si procede con altro metodo tenendo comunque in considerazione il prezzo unitario pagato di € 148 al mq per un terreno edificabile in condizione ottimali e di piccola dimensione.

I dati reperiti per altre vie non sono significativi in quanto frutto di casi particolari, reliquati o pertinenze o piccoli espropri, e in numero non sufficiente a formare una banca dati attendibile.

4.2 Valori individuati da altri Comuni della Valle d'Aosta.

I valori relativi ad altri comuni limitrofi sono poco significativi per la specificità di Antey che lo rende comune molto diverso dalla rinomata stazione turistica di Valtournenche, dalla stazione turistica minore di Torgnon e dai piccoli comuni montani quali La Magdeleine e Chamois. Non è per altri versi paragonabile a Chatillon che è un comune di altre dimensioni e, sebbene non lontano, caratterizzato dalla sua posizione in fondovalle, accessibile mediante ferrovia e autostrada e connotato dalla presenza di attività produttive di rilievo e dalla prossimità con Saint-Vincent.

4.3 Valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare

Si è proceduto a verificare presso l'Agenzia del Territorio la banca dati delle quotazioni immobiliari relative all'anno 2022, 1° semestre. Le immagini seguenti espongono il risultato dell'interrogazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AOSTA

Comune: ANTEY SAINT ANDRE'

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2600	L	3,5	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1800	L	2,9	3,6	L
Box	NORMALE	1250	1800	L	2,3	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2350	L			

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AOSTA

Comune: ANTEY SAINT ANDRE'

Fascia/zona: Extraurbana/RESIDUALE MONTANA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2350	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	990	1300	L			
Abitazioni tipiche dei luoghi	SCADENTE	400	570	L			

L'osservatorio suddivide il comune in due ambiti: il primo riferito al Capoluogo e zone centrali ed il secondo a zone residuali montane. Il valore medio per un fabbricato civile nella prima di zona è pari a € 2.250 al mq lordo di costruzione. Lo stesso valore per il secondo ambito ammonta a € 2.075 €/mq lordo di costruzione.

Evidentemente i valori riportati, risultano comunque difficilmente comparabili in rapporto ad compravendite di abitazioni civili di nuova edificazione e/o derivanti da recupero e restauro.

In particolare appare evidente che in relazione al livello delle finiture e dei valori aggiunti, derivanti da involucri altamente performanti (isolamento), impianti tecnologici a grande rendimento, nel caso di acquisto di nuovi manufatti i valori di mercato risultano essere certamente più elevati.

Dall'osservatorio del mercato immobiliare ufficiale, non risultano essere disponibili valori puntuali sui **terreni edificabili** per l'ambito comunale di riferimento.

Si procederà pertanto con una stima analitica determinando il valore del fondo come valore di trasformazione, cioè ricavandolo per differenza tra il valore del fabbricato realizzato e venduto e il costo di investimento per la sua realizzazione. A tal fine di espongono i dati dell'osservatorio immobiliare relativi al valore commerciale dei fabbricati di varia natura.

Tali valori verranno desunti con stima analitica, come sopradescritto, applicando ai valori riportati di cui sopra, una procedura di stima generalmente applicata per addivenire al valore di mercato dell'area edificabile, partendo dall'ipotetico valore di mercato dei manufatti edilizi, scindendo in maniera puntuale i costi di costruzione e le spese e oneri accessori incidenti generalmente sull'operazione immobiliare (valore di trasformazione).

5. Determinazione del valore base dei terreni: valore di trasformazione

5.1 Metodo

Al fine di addivenire ad una corretta valutazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U., si è proceduto ad applicare un **metodo di stima analitica**, ovvero stima per *valore di trasformazione*, che, partendo dal valore unitario commerciale di un immobile di civile abitazione, desunto dall'analisi delle tabelle di cui all'Osservatorio Immobiliare e/o integrato con esperienze dirette, permetta di valutare l'incidenza del terreno all'interno di una operazione immobiliare che vede la costruzione di un fabbricato di civile abitazione su un lotto tipico; il valore di incidenza dell'area edificabile viene quindi determinato per differenza tra il valore del fabbricato (desunto dall'OMI) o prezzo commerciale del "costruito" ed il costo di costruzione al lordo di tutte le spese necessario per la realizzazione del fabbricato.

Tale valutazione si è resa necessaria, al fine di poter integrare e comparare tutti i dati disponibili, compresi quelli derivanti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio opportunamente rivisti e rivalutati.

Il costo di costruzione è determinato sulla scorta di esperienze dirette del sottoscritto e di operatori del settore attivi negli ultimi anni in interventi edilizi sia privati che pubblici.

La tabella di definizione del prezzo dell'area edificabile è stata definita utilizzando innanzitutto il parametro dato dalle Norme tecniche di attuazione in ordine alla densità fondiaria, ovvero alla capacità edificatoria stabilita per le aree fabbricabili.

E' stato assunto l'indice di fabbricabilità pari a 0.25 mq/mq definito dalle norme per la destinazione residenziale. Non si considerano indici maggiori in quanto sebbene sia ammessa, ad esempio, la destinazione alberghiera con indice di 0.75 mq/mq i lotti edificabili nel comune difficilmente consentiranno nel futuro la realizzazione di alberghi che, per loro natura e per l'evoluzione del mercato, richiedono ormai grandi spazi con ampie pertinenze che al momento non si intravedono nella realtà comunale.

Si assume pertanto un lotto ideale di 1000 mq che con un indice di 0.25 mq/mq consente di realizzare 250 mq di Sur (superficie urbanistica netta) di costruzione civile a destinazione residenziale; al fine di operare un confronto con i valori dell'OMI e con i parametri relativi ai costi di costruzione, tale superficie viene ricondotta alla superficie lorda di fabbricati attraverso un coefficiente maggiorativo medio del 25%. Si ha pertanto una superficie lorda di 312,50 mq fuori

terra da svilupparsi, ipoteticamente nel rispetto delle consuetudini locali, su due livelli; si ipotizza inoltre l'esistenza, come generalmente succede, di un piano interrato, di superficie pari a un livello superiore – quindi al 50% della superficie lorda fuori terra – con destinazione a locali accessori pertinenziali che non hanno rilevanza sulla Sur.

Al fine di tenere in debita considerazione la posizione dei lotti rispetto al centro in quanto si ritiene opportuno individuare due fasce distinte di frazioni così come evidenzia l'OMI che ha suddiviso il territorio comunale in due ambiti con valori diversi; sarà pertanto definito un valore per la frazioni del fondoale e uno per le frazioni che l'OMI definisce residuali montane.

Si fa riferimento alle frazioni – o zone comunali delimitate da precisi elementi fisici - e non alle zone territoriali omogenee (ZTO) per rendere la presente stima efficace nel tempo. Infatti l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici potrebbe generare modifiche ai confini delle ZTO, mentre le frazioni sono individuate su base catastale con confini condivisi, fissi ed immutabili.

5.2 Determinazione del valore base del terreno nelle località residenziali del fondovalle e capoluogo

Si definisce di seguito il valore dei terreni edificabili, quindi ubicati nelle zone B ove è ammessa la edificazione a destinazione anche residenziale, dell'attuale PRG situate nelle frazioni di fondovalle e intorno al capoluogo.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato civile; il valore è pertanto determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI ZONE FONDOVALLE E CAPOLUOGO			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1 000
i	Densità fondiaria (indice)	mq/mq	0,25
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	250,00
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+25%)	mq	312,50
Sa	Superficie accessoria - pertineze piano interrato - (SLA *50%)	mq	156,25
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1 550
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie (50% di CU1)	€/mq	775
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	605 469
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori, allacciamenti	%	15,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	756 836
V1	Valore unitario fabbricato residenziale (valore medio OMI)	€/mq	2 250
V2	Valore unitario superfici accessorie (50% di V1)	€/mq	1 125
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	878 906
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	122

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 2250 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le frazioni residenziali pari a **122 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi come esposto nelle pagine finali della presente, definiti in relazione e a accessibilità, morfologia, dimensioni, limitazioni dell'attività edilizia, ecc.

Il valore è inferiore di circa il 20% rispetto al valore desunto dall'unico atto di compravendita reperito e recente; si ritiene che tale sia congruo alla luce dei seguenti aspetti:

- Il terreno oggetto di compravendita risulta di fatto essere un terreno "ideale", ottimamente servito da strade e dotazioni urbanistiche;
- È di forma regolare;

- È di piccole dimensioni (poco più di 500 mq);
- La compravendita risale al 2021, con trattativa probabilmente precedente, quando gli effetti degli incentivi fiscali per gli interventi sull'edilizia esistente non erano ancora evidenti sul territorio; al momento attuale si assiste a un generale calo dei valori della aree edificabili dovute proprio alla crescente attività edilizia indirizzata ai fabbricati esistenti

Alla luce di tali considerazioni si ritiene congruo definire un valore medio di €/mq 122.00.

5.3 - Determinazione del valore base del terreno nelle residuali montane.

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili destinati a attività residenziali o produttive, in sottozone Ba, localizzate in ambiti che l'OMI definisce *residuali montane* senza ulteriori specifiche; da un'analisi del territorio si ritiene che in tali ambiti possano essere ricondotte le aree eventualmente edificabili facenti capo alle seguenti frazioni: Epailon, Cerian, Hérin, Challien, Lod, Noussan; trattasi di frazioni non comprese nel fondovalle e non situate sull'asse stradale della strada regionale per Torgnon per le quali la vicinanza con la stazione turistica invernale può rivestire un'influenza positiva per i valore delle aree

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato; il valore è pertanto determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore con gli oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI ZONE RESIDUALI MONTANE			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1 000
i	Densità fondiaria (indice)	mq/mq	0,25
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	250,00
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+25%)	mq	312,50
Sa	Superficie accessoria - pertenze piano interrato - (SLA *50%)	mq	156,25
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1 550
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie (50% di CU1)	€/mq	775
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	605 469
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori, allacciamenti	%	15,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	756 836
V1	Valore unitario fabbricato residenziale (valore medio OMI)	€/mq	2 075
V2	Valore unitario superfici accessorie (50% di V1)	€/mq	1 038
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	810 547
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	54

Considerando pertanto un valore medio a nuovo, della parte residenziale, di 2075 €/mq si ha, considerando i costi indicati si ha un Valore base (V) pari a **54 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi come esposto nelle pagine finali della presente, definiti in relazione e a accessibilità, morfologia, dimensioni, limitazioni dell'attività edilizia, ecc.

5.4 - Determinazione del valore base del terreno nelle sottozone di tipo A.

Nei centri storici è ammessa l'edificazione in interrato.

Il valore di tali terreni è generalmente dato non tanto dalla potenzialità edificatori ma dall'essere pertinenza dei fabbricati nel centro storico e dall'utilizzo o meno come orto o come spazio accessorio di fabbricati esistenti già sottoposti a tassazione IMU.

Trattandosi di stima che attiene ai valori medi di terreni edificabili, resta inteso che il valore qui definito si riferisce ai lotti che possono esprimere una reale capacità edificatoria in interrato (l'unica ammessa in centro storico)

Rimane a discrezione del comune verificare quali siano i terreni potenzialmente ed effettivamente edificabili, ancorché in interrato. Si consiglia l'utilizzo dei correttivi che permetterà di abbattere il valore di quegli appezzamenti di fatto pertinenti ai fabbricati e all'interno dei quali risulta oggettivamente impossibile l'edificazione in interrato.

A riscontro di tale esposizione si può definire il valore, in analogia per quanto determinato con le altre zone, per valore di costruzione di autorimesse interrate, come esposto dalla tabella seguente:

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI IN ZONA A			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	500
i	Densità fondiaria (occupazione prevedibile per autorimesse int.)	mq/mq	0,60
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	
SLA	Superficie lorda AGIBILE (SNA+30%)	mq	
Sa	Superficie accessoria (SA *i)	mq	300,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici AGIBILI	€/mq	-
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	900
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	270 000
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	15,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	337 500
V1	Valore unitario fabbricato art.	€/mq	
V2	Valore unitario superfici accessorie (autorimesse interrate)	€/mq	1 200
VT	Valore totale fabbricato realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	360 000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	45

Si ritiene equo pertanto il valore medio di €/mq **45.00**.

5.5 - Determinazione del valore base del terreno nelle sottozone F.

Il piano regolatore individua una sottozona di tipo Fa e tre sottozone di tipo Fb.

In tali sottozone sono ammesse edificazioni solo ed esclusivamente per destinazioni di interesse generale e pubblico ed il piano non definisce indici fondiari specifici ma rimanda la capacità edificatorie, ponendo solo limiti di altezza dei fabbricati, alle esigenze tecnico-funzionali della struttura pubblica o di interesse generale. Si tratta di fatto di aree utilizzabili di fatto esclusivamente dalla pubblica amministrazione e sulla scorta di pareri legali attivati da altri comuni si ritiene di non indicare un valore medio commerciale per tali aree per i motivi suesposti demandando la definizione di valori a valutazioni specifiche.

6. Determinazione dei valori unitari medi

Sulla base pertanto delle valutazioni precedentemente illustrate, vengono di seguito proposti valori unitari dei terreni edificabili in funzione delle frazioni che sono state suddivise in 2 gruppi.

I valori riportati dovranno essere oggetto di opportune considerazioni da parte del Comune e potranno subire aggiustamenti puntuali alla luce di quanto indicato nel paragrafo 7 della presente.

Tabella valore unitari dei terreni edificabili

Aree edif. nelle frazioni di fondovalle o di capoluogo:	€/m 122,00
Aree edif. in ambiti residuali montani (<u>Epaillon, Cerian, Hérin, Challien, Lod, Noussan</u>)	€/mq 54,00
Aree effettivamente edificabili (in interrato) in sottozone A	€/mq 45,00

Resta evidente che il valore commerciale di un terreno edificabile muta nel tempo, anche in modo repentino, in relazione:

- all'andamento del mercato immobiliare;
- alle politiche nazionali in ordine a incentivi e sgravi fiscali;
- alle modifiche urbanistiche di tipo quantitativo e qualitativo applicabili nell'arco temporale di validità del P.R.G. e/o dello strumento attuativo esecutivo;
- all'aumento del costo delle materie prime necessarie alla costruzione;
- all'aumento della dotazione infrastrutturale e dei servizi a livello locale;
- alla dinamicità dell'attività istituzionale del Comune.

Si è quindi arrivati a definire dei valori di mercato medi, basandoci su considerazioni puntuali, conoscenza diretta dell'ambito territoriale e analisi comparativa dei valori definiti attraverso l'indagine effettuata. La tabella espone i valori unitari dei terreni edificabili suddivisi per i due ambiti individuati dall'OMI per il comune di riferimento in quanto la suddivisione per sottozone omogenee del PRG potrebbe essere vanificata dalle modifiche dei piani regolatori.

Tali valori saranno suscettibili di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. di cui al paragrafo seguente.

7. Correttivi puntuali

Il presente paragrafo ha lo scopo di proporre all'amministrazione una traccia utile a consentire al cittadino di contestualizzare il valore medio sopra determinato in funzione delle specificità dell'area edificabile soggetta a imposta. Il paragrafo ha valenza regolamentare e fornisce delle indicazioni numeriche di massima in termini di coefficienti riduttivi, funzionali ad aspetti peculiari dell'area, da applicare al valore medio definito.

E' ammesso infatti che i valori delle aree edificabili desunti dai prezzi medi rilevati sul mercato possano subire riduzioni nelle dichiarazioni dei contribuenti in ogni caso in cui la specifica area presenti condizioni di diversità autonomamente valutate dal contribuente. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo si possono considerare i seguenti casi:

- Aspetti morfologici che rendono dispendiosa e difficoltosa l'edificazione;
- Stato di urbanizzazione dell'area;
- Presenza di servitù passive limitanti e non modificabili;
- Effettiva impossibilità edificatoria del terreno seppur dotato di capacità volumetrica;
- Aree, identificate dallo strumento urbanistico come edificabili, ma difficilmente sfruttabili poiché risultanti fondi interclusi. Per "fondo intercluso" deve intendersi quel fondo circondato da fondi altrui che non ha accesso con mezzi meccanici dalla strada pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio;
- aree residuali inferiori a mq 30, unitamente alla impossibilità di accorparlo a terreni edificabili contermini di altra proprietà aventi capacità volumetrica edificatoria;
- aree aventi superficie edificatoria ma che risultino privi di volume edificabile;
- aree ricomprese in sottozone la cui attuazione è demandata alla approvazione di un Piano Urbanistico di Dettaglio; tale procedura richiede tempi lunghi di approvazione per le difficoltà dei singoli privati di addivenire ad un intervento unitario sulla zona. Tale aspetto ha conseguenze significative sull'appetibilità del fondo e quindi sul suo valore commerciale.

La tabella seguente può essere utilizzata dal cittadino in sede di dichiarazione per motivare la riduzione del valore sulla scorta di elementi oggettivi e verificabili.

COEFFICIENTI DI ABBATTIMENTO VALORI BASE INDICATI – CORRETTIVI -

Descrizione correttivo	% abbattimento
<p>a. Aspetti morfologici dell'area edificabile</p> <p>1. Configurazione geometrica con manica inadatta alla edificazione del lotto (inteso ad esempio come superficie edificabile contigua appartenente allo stesso proprietario) tale da impedirne o condizionarne fortemente l'edificazione, oppure superficie inferiore a mq. 400, oppure profondità manica di dimensione inferiore a 14 ml, oppure distanza dai confini e dai fabbricati, escluse sottozone di tipo A.</p> <p>2. Pendenza media del terreno superiore al 40% che comporta spese rilevanti di adattamento di un potenziale fabbricato nel lotto</p> <p>3. Presenza di acqua diffusa o di affioramenti rocciosi rilevanti che pregiudicano l'ottimale sfruttamento del terreno o che rendono necessari interventi di predisposizione onerosi</p> <p>4. Fattori di inquinamento del sottosuolo <u>documentati</u> per la profondità necessaria alla costruzione di un fabbricato</p>	<p><input type="checkbox"/> _____ (max 30%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p>
<p>b. Stato di urbanizzazione dell'area/fattori urbanistici</p> <p>1. Ambiti inedificabili: aree ad alto rischio inondazione (fascia A) e/o di frana (Fascia F1), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti</p> <p>2. Ambiti inedificabili: aree ad medio rischio inondazione (fascia B) e/o di frana (Fascia F2), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti.</p> <p>3. Mancanza di urbanizzazione (fognature e/o acquedotto a distanza superiore ai 50 m. di raggio dai confini del mappale)</p> <p>4. Aree intercluse con distanza fino a 50 m. da accessi stradali</p> <p>5. Aree intercluse con distanza oltre i 50 m. da accessi stradali</p> <p>6. Forte limitazione all'edificabilità data dalle NTA del Piano regolatore</p> <p>7. Limitazione alla destinazione d'uso (ad esempio solo produttiva/commerciale e non residenziale) data dalle e tabelle delle NTA</p> <p>8. Aree situate in sottozone di tipo C oppure la cui esecuzione sia demandata alla preventiva approvazione di un PUD (Piano Urbanistico di Dettaglio)</p>	<p><input type="checkbox"/> _____ (max 75%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 50%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 15%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 25%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 50%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 50%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 60%)</p>
<p>c. Presenza di servitù passive sull'area che impediscono la costruzione o la compromettono in modo significativo.</p> <p>1. Servitù di elettrodotto per linee di alta tensione</p> <p>2. Altre servitù (acquedotto, fognature, ...)</p>	<p><input type="checkbox"/> _____ (max 70%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____ (max 20%)</p>
TOTALE	_____ ()

Complessivamente la **riduzione massima**, derivante dalla somma di più fattori **non può superare il 75% sull'importo proposto**. Ogni correttivo potrà essere applicato solo a seguito di dichiarazione presentata dal proprietario.

CASI PARTICOLARI – aree non assoggettabili

A seguito di analisi normativa, si individuano come aree che, pur formalmente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, non sono comunque assoggettabili all'applicazione dell'imposta le seguenti casistiche:

1. le aree pertinenziali dei fabbricati destinate al servizio dell'immobile principale, indipendentemente dall'autonoma iscrizione in catasto o dall'edificabilità della stessa, ove costituite da lotti che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - lotto di cui si è utilizzato o ceduto almeno il 70 % della capacità edificatoria e quella residua non deve permettere una costruzione superiore ai 38 metri quadri di Sur;
2. le aree situate nelle zone A in quanto inedificabili, fatta salva l'esecuzione in sottosuolo o eventuali interventi nell'ambito di strumenti urbanistici di dettaglio: l'esclusione viene meno in seguito al rilascio di concessione edilizia con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno del rilascio della concessione stessa.
3. il terreno sia soggetto a blocco delle concessioni per un periodo superiore a 6 mesi per inedificabilità per eventi calamitosi che siano stati recepiti in un espresso provvedimento adottato dall'Amministrazione comunale o regionale (alluvione, frane, ecc).
4. Le aree che benché situate in sottozona di tipo B siano di fatto edificabili esclusivamente per "sostituzione" ovvero per demolizione e ricostruzione di volumi esistenti.

8. Conclusioni

Al fine di fornire all'Amministrazione Comunale utili elementi per la condivisione del documento si ritiene di specificare quanto segue:

- a. E' necessario verificare puntualmente il concetto di edificabilità di un'area, concetto questo sino ad oggi disatteso perché sempre considerato quasi esclusivamente legato al concetto di zonizzazione urbanistica facente capo alle zone di tipo B o C;
- b. E' necessario svincolare l'attribuzione dei valori medi delle aree dalla zonizzazione vigente, e di configurarlo per località o frazioni al fine di rendere il documento finale di riferimento flessibile e congruo anche alle impostazioni future dei nuovi piani regolatori;

- c. Si ritiene opportuno proporre una tabella contenente dei coefficienti di abbattimento dei valori medi fissati in questa perizia (paragrafo 7). L'applicazione dei coefficienti, da esporre in sede di autodichiarazione da parte dei cittadini, è utile per determinare il valore più congruo che considera le specificità del singolo lotto oggetto di dichiarazione ai fini IMU.
- d. E' opportuno verificare adeguatamente il fatto di non avere indicato un valore per le zone generiche di tipo E, per le motivazioni già esposte.
- e. Il valore indicato per le sottozone di tipo A è riferibile alle sole aree effettivamente edificabili in interrato, con possibilità di realizzazione di autorimesse con accesso e senza che le nuove costruzioni modifichino l'andamento attuale del terreno come prescritto dalle norme di carattere paesaggistico sempre ribadite dalla Sovrintendenza regionale deputata alla tutela dei beni e delle aree aventi valenza storico documentali e o paesaggistica.

Febbraio 2023



Arch. Edi VUILLERMOZ

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edi Vuillermoz', written over the right side of the professional stamp.

Monica Gaillard

Da: PEC- Gierrevu <gierrevu@pecvda.it>
Inviato: giovedì 2 marzo 2023 13:09
A: protocollo@pec.comune.antey-st-andre.ao.it; protocollo@pec.cm-montecervino.vda.it
Oggetto: Perizia stima aree edificabili Antey
Allegati: Stima terreni edificabili_ANT_v02.pdf.p7m; trasmissione perizia Antey 2023_03_02.pdf.p7m

Priorità: Alta

Alla c.a. della responsabile dell'ufficio tributi di Antey-Saint-André **Monica Gaillard**
Alla c.a. della responsabile dei tributi dei comuni aderenti al servizio tributi associato Unité Mont Cervin **Gabriella Sortenni**

Buongiorno,
in allegato la lettera di trasmissione e la relazione dio perizia relativa al valore dei terreni edificabili di Antey-Saint-André.

Cordialmente

*Edi Vuillermoz,
architetto
Gierrevu srl, AO
3484818416*



Spett.
Responsabile del servizio tributi
del comune di ANTEY-SAINT-ANDRE
Gaillard Monica
Sede
tributi@comune.antey-st-andre.ao.it

Spett.
Responsabile del servizio tributi aderenti al
servizio tributi associato
Unité des Communes Mont Cervin
Sortenni Gabriella
Sede
protocollo@pec.cm-montecervino.vda.it

Aosta, 2 marzo 2023

OGGETTO: individuazione del valore medio dei terreni edificabili del comune di Antey-Saint-André ai fini dell'applicazione del pagamento dell'imposta municipale propria. Trasmissione relazione di perizia.

A seguito dell'incarico ricevuto, trasmetto la relazione di perizia in oggetto.

Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento, porgo cordiali saluti

Distinti saluti,

Gierrevu srl
Arch. Edi Vuillermoz
(doc. firmato digitalmente)

Il Sindaco
f.to Marco POLETTO



Il Segretario Comunale
f.to Roberto ARTAZ

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
E
DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, esecutiva fin dal suo primo giorno di pubblicazione, viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal 08.03.2023.

Il Segretario Comunale
f.to Roberto Artaz



Pubblicato dal 08.03.2023 al 23.03.2023.