

Provincia di NOVARA

OGGETTO:

L'anno duemilaventicinque addì quattro del mese di aprile alle ore diciassette e minuti trenta nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome		Presente
1.	MICHELA LEONI - Sindaco	Sì
2.	MARCHETTI MASSIMO - Vice Sindaco	Sì
3.	GIOVANNI STEFANO CAVAGLIANI - Assessore	Sì
Totale Presenti:		3
Totale Assenti:		0

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Sig. dott. Agostino CARMENI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. MICHELA LEONI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il D.I. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell’Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale - ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l’articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n. 504/1992 (già istitutivo dell’ICI);
- la norma (integrata dal Decreto Legge n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che “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’articolo 5, comma 5, sempre del D.Lgs. n. 504/1992 istitutivo dell’ICI ed espressamente richiamato dal Decreto “Salva Italia”, definisce che la base imponibile dell’area fabbricabile, alla quale applicare l’aliquota d’imposta, è costituita dal “valore 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”.
- Con Delibera della Giunta Comunale n. 108 del 08/11/2024 sono stati approvati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’IMU per l’anno 2025.

Dato atto che:

- da un successivo ulteriore approfondimento è emersa la necessità di fare alcune precisazioni sull’applicazione del valore delle aree a servizi/parcheggi/strade, allo scopo di garantire la logica equità fiscale;
- la precisazione riguarda diverse condizioni urbanistiche in cui si vengono a trovare alcune delle aree con tale destinazione urbanistica;
- la diversa condizione è rappresentata dal fatto che tali aree possano essere comprese:
 - a. all’interno di uno strumento urbanistico esecutivo SUE;
 - b. all’interno di un perimetro per il quale è prevista l’attuazione delle aree attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (PCC);in questi casi infatti le aree concorrono a determinare la possibilità edificatoria del lotto;
- le aree con destinazione servizi/parcheggi/strade non comprese nei punti “a.” e “b.” sopra indicati rappresentano, nella totalità dei casi, dei reliquati di aree ancora intestate ai privati, su cui sono state realizzate opere pubbliche per le quali l’Amministrazione non ha completato la procedura di acquisizione, pur entrandone materialmente in possesso; tali aree (non comprese all’interno di SUE o PCC), pur essendo intestate ai privati, non sono nelle effettive disponibilità dei proprietari, essendo entrate a far parte delle “infrastrutture” pubbliche;
- per eliminare ogni incertezza interpretativa – e applicativa dell’imposta - il Comune dovrebbe nel tempo attivare le procedure di cui al DPR 327/01 e s.m.i. oppure quelle di cui alla legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31 commi 21 e 22, allo scopo di acquisire a pieno titolo le aree (di fatto già nella disponibilità del Comune); si rimanda in tal senso la decisione all’organo politico competente.

Ritenuto pertanto di precisare tale condizione per l’anno 2025 e seguenti, per altro già presente in molti atti precedentemente adottati dal Comune di Momo.

Richiamato il Regolamento Comunale per la disciplina applicativa dell'IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 29.06.2020 n. 6.

Considerato che:

- il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. 504/92, comprese pertanto le aree agricole e, in special modo, le aree fabbricabili;
- ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006 sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ovvero, in base alle effettive possibilità di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Visti:

- l'art. 13, comma 3, del D.L. 06.12.2011, n. 201 convertito in legge 22.12.2011, n. 214, il quale sancisce che la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 504/1992;
- l'art. 1 comma 639 e s.m.i. della Legge 147/2013 che ha istituito la nuova imposta unica comunale (IUC);
- Visto il Regolamento Comunale per la disciplina applicativa dell'IMU.

Precisato che con la presente non vengono in alcun modo modificati i presupposti e le decisioni assunte con la propria precedente Deliberazione n. 108/24, che la precisazione determinata con il presente atto non comporterà sostanziali modificazioni del gettito d'imposta e che verrà in questo modo garantita la condizione di equità fiscale per i contribuenti.

Richiamati:

- l'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 che dispone che le tariffe e le aliquote devono essere deliberate entro il termine previsto per la deliberazione del bilancio di previsione; se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio ma nei termini previsti per la deliberazione del bilancio di previsione hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di approvazione; in mancanza si intendono prorogate quelle vigenti per l'annualità precedente;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 - "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale";
- il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 art. 13 comma 3 del ha stabilito che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5, e 6 del D.Lgs. 504/92 (come per l'ICI) e dai commi 4 e 5 del citato art. 13.
- l'art. 3 del D.L. 174/12 recante modifiche all'art. 147 del D. LGS. 267/00 e dichiarata la sussistenza della regolarità tecnica attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Preso atto:

- del parere favorevole di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i. dal Responsabile dell'Area Tecnica;
- del parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i. dal Responsabile dei Servizi Finanziari.

Osservato la competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..
Con votazione unanime **favorevole**, espressa per alzata di mano.

DELIBERA

1. **Di confermare**, i contenuti della Deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 08/11/2024 con la quale sono stati approvati i valori delle aree fabbricabili, con decorrenza 1° Gennaio 2025, in adempimento ai disposti dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, come richiamato dal comma 3 dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.),
2. **Di precisare** che in riferimento alle aree con le destinazioni urbanistiche di seguito indicate:

DESTINAZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	VALORE
art. 116 - Aree a servizio delle attività economiche - SE	€ 10,42
art. 119 - Parcheggi - PK	
art. 121 - Infrastrutture stradali	

l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) viene applicata solo per quelle comprese:

- a. all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo SUE;
 - b. all'interno di un perimetro per il quale è prevista l'attuazione delle aree attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (PCC);
- così come indicato agli artt. 8 e 9 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.
3. **Di precisare** che in riferimento alle aree con le destinazioni urbanistiche di cui al precedente punto 2, non ricadenti nella casistica indicata, l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) non è dovuta.
4. **Di precisare** che i valori così determinati non assumono per il Comune un'autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l'Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, etc.

LA GIUNTA COMUNALE

Con separata votazione unanime favorevole, espressa per alzata di mano.

DELIBERA

1. **DI DICHIARARE** la presente delibera immediatamente eseguibile per l'urgenza a sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 (Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali).

Il Sindaco
MICHELA LEONI

Il Segretario Comunale
dott. Agostino CARMENI

Parere di regolarità Tecnico Contabile ai sensi dell'art. 49 Decreto legislativo 267/00

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come modificato dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012, i pareri di cui al seguente prospetto:

IL RESPONSABILE del Servizio Competente	In ordine alla regolarità tecnica: PARERE FAVOREVOLE Momo, IL RESPONSABILE geom. Marco Bordin
IL RESPONSABILE del Servizio Finanziario	In ordine alla regolarità contabile: PARERE FAVOREVOLE Momo, IL RESPONSABILE Dott.ssa Biondi Valentina

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N 202 *del Registro Pubblicazioni*

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 16/04/2025, come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Momo, lì 16/04/2025

Il Messo Comunale

La presente deliberazione è stata comunicata ai Signori Capi Gruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 04/04/2025

XPerché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267)

Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

Il Segretario Comunale
dott. Agostino CARMENI