

Provincia di NOVARA

OGGETTO:

L'anno duemilaventicinque addì due del mese di ottobre alle ore diciassette e minuti cinque 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. Carlo CARRERA 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.l. 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”.

Dato atto che:

- l'art. 1, comma 639 L. 27 dicembre 2013, n. 147 «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2014», ha disposto l'istituzione dell'imposta unica comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi (il possesso di immobili e l'erogazione e la fruizione di servizi comunali), composta da tre distinte entrate: l'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale e una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- il comma 703 dell'articolo 1 della Legge n. 147/2013, precisa che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;
- l'art. 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che i Comuni possono, determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

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 la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili rappresenta un indirizzo adottato e non un obbligo nei confronti dei contribuenti, che debbono provvedere autonomamente alla liquidazione dell'imposta dovuta per l'anno in corso, con l'obiettivo dichiarato di adottare ogni mezzo per ridurre l'insorgenza di eventuali contenziosi.

Richiamati:

- l'Art. 5, comma 5 del 30/12/1992 il quale dispone che “per le aree fabbricabili la base imponibile 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”;
- l'Art. 11 quaterdices, comma 16, della legge 248/2005 e l'art. 36, comma 2, della legge n. 248/2006, i quali sanciscono che “un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 29/04/2021, con la quale sono state determinate le aliquote IMU per l'anno 2021.
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 08/11/2024, con la quale sono state determinate le aliquote IMU per l'anno 2025.

Considerato che occorre provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale tenuto necessariamente ad espletare le dovute verifiche.

Ritenuto di assumere come riferimento i valori approvati con Delibera della Giunta Comunale n. 17 del 29/04/2021.

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

- Di determinare**, con decorrenza 1° Gennaio 2026, 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.), i seguenti valori per le aree fabbricabili:

DESTINAZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VALORE

art. 95 - Aree residenziali di completamento - RC	€ 51,59
art. 96 - Aree residenziali di trasformazione - RT	€ 44,84
art. 99 - Aree industriali di riordino e integrazione - PR	€ 44,56
art. 101 - Aree industriali di trasformazione confermate - PT	€ 43,71
art. 102 - Aree terziarie di riordino e integrazione - TI	€ 55,97
art. 116 - Aree a servizio delle attività economiche art. 119 - Parcheggi - PK art. 121 - Infrastrutture stradali	€ 10,42

- 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.
5. **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.

Il Sindaco
MICHELA LEONI

Il Segretario Comunale
Dott. Carlo CARRERA

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 AREA TECNICA	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 Valentina Biondi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N 543 *del Registro Pubblicazioni*

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 25/10/2025, come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Momo, lì 25/10/2025

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

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. Carlo CARRERA