



COMUNE DI TERDOBBIATE
PROVINCIA DI NOVARA

Delib.n. 14

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria di I convocazione – seduta pubblica.

OGGETTO: Approvazione valori minimi delle aree edificabili ai fini del tributo I.M.U. – Modificazione della deliberazione n. 32 del 19.12.2024.

L'anno duemilaventicinque addì ventotto del mese di luglio alle ore 18.30 nella sala delle adunanze consiglieri.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale, risultano:

		Presente	Assente
1) Savoini Alessandro	Sindaco	si	
2) Zanotti Fragonara Carlo	Consigliere	si	
3) Poppi Erminia	"	si	
4) Boffa Caludio	"	si	
5) Buonfiglio Raffaella	"	si	
6) Ficarra Carmina	"	si	
7) Vada Simone	"	si	
8) Ferraris Stefano	"	si	
9) Merisi Domenico	"	si	
10) Presta Rosina	"	si	
11) Filippini Annunzio	"	si	
	Totali n.	11	0

Assiste il Segretario Comunale Dott. Rotondo Francesco il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Savoini Alessandro - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il Sindaco dà lettura del punto n. 3 all'OdG ed illustra la proposta di deliberazione. Successivamente, constatata l'assenza di interventi, il Sindaco invita i Consiglieri ad esprimere le proprie intenzioni di voto.

**Oggetto: Approvazione valori minimi delle aree edificabili ai fini del tributo I.M.U. –
Modificazione della deliberazione n. 32 del 19.12.2024.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 15.05.2020 con la quale è stato approvato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) ed in particolare l'art. 8, comma 2: *“Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, il Consiglio Comunale approva i valori medi orientativi di mercato*

delle aree edificabili site nel territorio comunale, fermo restando che in caso di non adozione restano validi gli ultimi valori approvati e che, in caso di esistenza di atti (rogiti operizie) che evidenziano valori superiori a quelli deliberati, il Comune rimane legittimato ad accertare con valori superiori a quelli deliberati, anche se utilizzati dal contribuente”;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19.12.2024, avente ad oggetto “IMU 2025 – Approvazione aliquote”, nel contesto della quale, con riferimento all'anno 2025, sono stati confermati i seguenti valori venali di riferimento per zone omogenee:

- Aree produttive: 25 euro al mq.;
- Aree nuove di espansione: 40 euro al mq.;
- Aree di completamento: 60 euro al mq.;
- Lotti PEC conclusi: 70 euro al mq.;
- Aree per attività recettive: 40 euro al mq.

RICHIAMATI:

- 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”;*

- 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”;*

- 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”;*

RICHIAMATI altresì:

- 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”*;

- 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:

- 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 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.”*;

RITENUTO di dover modificare la Deliberazione di C.C. n. 32 del 19.12.2024 con la modifica del valore delle aree relative a *“Lotti PEC conclusi”* in seguito ad una rivalutazione dei parametri di valutazione dovuta, tra le altre cose, anche e soprattutto all'andamento negli ultimi anni del mercato immobiliare, così come indicato nella perizia di stima elaborata dal Tecnico Comunale Geom. Dondi Maria Cristina in data 27.03.2025, che porta alla determinazione di un valore venale di riferimento pari ad €. 47,00 che verranno utilizzati anche dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo.

DATO atto che la presente delibera si intende modificare solo ed esclusivamente il valore delle aree relative a *“Lotti PEC conclusi”*, in vista di una revisione generale dei valori venali delle zone omogenee in conformità all'attuale PRGC;

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);

RICHIAMATE le deliberazioni:

- del Consiglio Comunale n. 25 in data 11.11.2024, esecutiva ai sensi di legge, con le quali è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) relativo al periodo 2025-2027 e la relativa Nota di Aggiornamento, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 19.12.2024 ;
- del Consiglio Comunale n. 34 in data 19.12.2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2025-2027, redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al D.Lgs. n. 118/2011;

RISCONTRATA la rispondenza dello stesso alle scelte operate dall'Amministrazione;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

ACQUISITI agli atti i pareri favorevoli del Servizio Tecnico per quanto concerne la regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio finanziario per la regolarità contabile espressi ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000;

RITENUTO di adottare il presente provvedimento con la clausola dell'immediata eseguibilità a causa della necessità di procedere celermente con l'attività di controllo e accertamento dell'Ufficio competente;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nella forma di legge;

DELIBERA

1. di dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di modificare la già esecutiva Deliberazione di C.C. n. 32 del 19.12.2024 con l'indicazione del nuovo valore venale delle aree relative a "*Lotti PEC conclusi*" in 47,00 euro al mq, inteso come valore di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati anche dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo;
3. di ribadire che i valori delle Aree corrispondenti a zone omogenee 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;
4. di incaricare l'Ufficio Tributi all'adozione di ogni ulteriore atto a seguito dell'adozione del presente provvedimento;

Con separata votazione, con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge, il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. n. 267/2000.

Letto approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Savoini Alessandro

IL SEGRETARIO
F.to Dr. Rotondo Francesco

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo comunale il 29.07.2025 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO
F.to Dr. Rotondo Francesco

Data 29.07.2025

- Divenuta esecutiva il giorno _____ ai sensi dell'art. 134 comma 3 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- Divenuta esecutiva il giorno 28.07.2025 in quanto immediatamente eseguibile (art.134 comma 4 del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267).

Data 29.07.2025

IL SEGRETARIO
F.to Dr. Rotondo Francesco

COMUNE DI TERDOBBIATE

Provincia di Novara

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO

Deliberazione della Giunta Comunale all'oggetto "Approvazione valori minimi delle aree edificabili ai fini del tributo I.M.U. – Modificazione della deliberazione n. 32 del 19.12.2024."

Visto il decreto di nomina n. 7/2024 del 23.12.2024.

Visto il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e approvato con deliberazioni della G.C. n. 139 del 27.12.2000 e n. 15 del 16.07.2011.

Visto l'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/00 TUEL.

ESPRIME

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento suindicato.

Terdobbiate 17/07/2025

Il Responsabile del servizio Tecnico-Manutentivo
F.to Geom. Dondi Maria Cristina

COMUNE DI TERDOBBIATE

Provincia di Novara

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Deliberazione della Giunta Comunale all'oggetto "Approvazione valori minimi delle aree edificabili ai fini del tributo I.M.U. – Modificazione della deliberazione n. 32 del 19.12.2024."

Vista la deliberazione della G.C. n. 03 del 20.01.2025 con la quale viene attribuito al sottoscritto l'incarico di Responsabile del Servizio Economico Finanziario – Tributi – Personale – Polizia Municipale.

Visto il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con deliberazioni della G.C. n. 139 del 27.12.2000 e n. 15 del 16.07.2011.

Visto l'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/00 TUEL.

ESPRIME

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del provvedimento suindicato.

Terdobbiate 17.07.2025

Il Responsabile del servizio Finanziario-Sindaco
F.to Savoini Alessandro