

COMUNE DI
BARENGO



PROVINCIA DI NOVARA

DELIBERAZIONE N. **72**

DEL **13/12/2025**

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE MINIMO AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU

L'anno **duemilaventicinque** addì **tredici** del mese di **dicembre** alle ore **dodici** e minuti **zero** nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. MAGGENI FABIO - Sindaco	Sì
2. ZANARI ELEONORA - Assessore	Sì
3. RABOZZI MARCELLO - Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Partecipa il Segretario Comunale Castelletti Dott. Andrea il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Il Signor MAGGENI FABIO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la legge 27.12.2019 n. 160 (legge di bilancio) che all'art. 1, comma 738 ha disposto l'abolizione della IUC – Imposta Unica Comunale – di cui all'art.1, comma 639 della legge 27.12.2013, n. 147 e s.m.i., con l'introduzione della nuova Imposta municipale propria (IMU), disciplinata dalle disposizioni di cui all'art.1, commi da 739 a 783 della soprarichiamata legge 27.12.2020 n. 160;

RICHIAMATO l'art. 1 comma 741 della Legge n. 160/2019 che definisce ai fini dell'imposta che: *“d) 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e 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 inoltre l'art. 1 comma 746 della Legge n. 160/2019 che recita: *“omissis... Per le aree fabbricabili, il valore 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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. ...omissis”*

Visto il vigente regolamento Comunale IMU – approvato con delibera del Consiglio Comunale n.12 del 21.07.2020 - in particolare:

- l'art. 9 comma 6 che recita: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1°(gradi) 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;*
- l'art 16 , comma 1, che recita : *“ Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree*

fabbricabili, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160"

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 30.06.2012 ad oggetto "Determinazione valore venale minimo aree edificabili ai fini dell'IMU – Anno 2012." con la quale erano stati determinati i valori venali delle aree fabbricabili;

CONSIDERATO che: il valore venale in comune commercio delle aree edificabili deve valere sino all'eventuale variazione della condizione di tali aree che incida sul loro valore, per fare in modo che la valorizzazione attribuita dal Comune possa costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoliquidazione da parte dei contribuenti, ma anche per supportare l'Ufficio Tributi, con riferimento a tutti gli anni suscettibili di verifica tributaria, nello svolgimento di tale attività;

VISTA la tabella proposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale, e considerato che i valori individuati sono il risultato di una valutazione mirata ad individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale;

RAVVISATA inoltre la necessità di un riordino dell'attribuzione dei valori delle aree in relazione alla zonizzazione presente nello strumento urbanistico attualmente in vigore;

PRECISATO CHE anche in presenza dei valori comunali presuntivi, il contribuente è tenuto a versare l'imposta sulla base del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato tenendo conto dei parametri di legge, ossia della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Sia nel caso in cui lo stesso è più basso, circostanza che espone il contribuente a possibili rettifiche comunali, e sia in quello in cui è più alto. Il valore venale delineato dalla normativa non è comunque banalmente il valore di mercato, ma il frutto di una stima nata dalla combinazione di elementi tecnici (destinazione, lavori di adattamento, vincoli edificatori, ecc.) e di mercato. - permane il potere di accertare i valori delle aree edificabili in misura superiore a quelli qui fissati se questi valori risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza; - i valori deliberati possono essere presi a base negli avvisi di accertamento Imu anche per gli anni che precedono la loro adozione, perché sono delle semplici presunzioni paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato (C.Cass.-sez.Trib – Ord. 12550/2024);

PRECISATO che

- i valori stimati sono da considerare come minimi e che devono ritenersi non vincolanti né per il Comune né per il contribuente che potrà presentare una sua approfondita stima analitica;
- non assumono pertanto per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio, così da poter non essere applicati in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni e rettifiche ai fini fiscali, ecc., dai quali si possano evincere valori superiori praticati;

VISTO il D.lgs. n.267 del 18 agosto 2000 recante "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile da parte dei rispettivi Responsabili di Servizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e verificata la legittimità del presente atto da parte del Segretario Comunale;

OSSERVATA la competenza della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

CON voti unanimi favorevoli espressi in forma palese

D E L I B E R A

1. DI DETERMINARE il valore medio di mercato delle aree fabbricabili, ai sensi l'articolo 1, comma 746, legge 27/12/2019 n. 160, come indicati nella tabella allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. DI STABILIRE che qualora non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche o di altri provvedimenti in corso d'anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;
3. DI DARE ATTO che i valori così determinati dovranno essere considerati, ai sensi della Legge n.160 del 27.12.2019 art. 1 comma 746, quale valore di partenza per la determinazione dell'Imposta Municipale Propria sino all'eventuale variazione della condizione di tali aree che incida sul loro valore;
4. DI STABILIRE che eventuali versamenti effettuati sulla base di effettivi valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
5. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, con successiva votazione unanime favorevole palese, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto L.vo 267/2000 e s.m.i., stante l'urgenza di adottare gli atti propedeutici all'approvazione del bilancio di previsione 2026-2028.

Valori delle aree PRGC ai fini IMU		
<i>zone urbanistiche omogenee</i>	<i>art. NTA</i>	<i>Valore €/mq</i>
AREE per usi pubblici di interesse pubblico	3.1.1	12,00
AREE RESIDENZIALI		
Aree sature	3.2.4	15,00
Aree parzialmente sature da completare	3.2.5	15,00
Aree di completamento	3.2.6	40,00
Aree sature di trasferimento a prevalente destinazione residenziale	3.2.7	30,00
Aree nuovo impianto residenziale soggette a PEC/PdC convenz.	3.2.8	30,00
Aree nuovo impianto residenziale (libere)	3.2.8	40,00
AREE PRODUTTIVE/ARTIGIANALI		
Aree impianti esistenti	3.3.1	15,00
Aree nuovo impianto (libere)	3.3.2	25,00
Aree nuovo impianto (PPE 1)	3.3.2	15,00
AREE COMMERCIALI/DIREZIONALI		
Aree nuovo impianto	3.4.1	20,00
AREE CULTURA, TURISMO E TEMPO LIBERO		
Aree sport, tempo libero, cura salute	3.5.1	12,00

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
(Art. 49, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio TECNICO esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della deliberazione della Giunta Comunale n. 72 del 13/12/2025 ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Li, 13/12/2025

Il Responsabile del Servizio TECNICO
F.to Oberti Ing. Chiara

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
(Art. 49, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile dell'Ufficio Finanziario esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della deliberazione della Giunta Comunale n. 72 del 13/12/2025 ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Li, 13/12/2025

Responsabile dell'Ufficio Finanziario
F.to Maggeni Geom. Fabio

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Presidente
F.to MAGGENI FABIO

Il Segretario Comunale
F.to Castelletti Dott. Andrea

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

La presente deliberazione viene pubblicata il giorno 30-12-2025 all'Albo pretorio comunale ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Li, 30-12-2025
Reg. pubbl. n° 513

Il Messo comunale
F.to Carnevali Rosangela

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(Art. 134, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Si certifica che la suesesa deliberazione:

☐ * è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denuncia di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva il ,ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Segretario Comunale
F.to Castelletti Dott. Andrea

COMUNICAZIONE AI CONSIGLIERI
(Art.125 comma 1, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione - oggi 30-12-25 giorno di pubblicazione - ai Consiglieri Comunali - ai sensi del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e in conformità a quanto previsto dal comma 6 dell'art. 7 del Regolamento del Consiglio.

Il Segretario Comunale
F.to Castelletti Dott. Andrea

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Li, 30-12-25

Il Segretario Comunale
Castelletti Dott. Andrea

