



COMUNE DI PIEDIMULERA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

N. 17 Reg. Delib.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

**IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) - AGGIORNAMENTO VALORI
AREE FABBRICABILI.**

L'anno duemilaventisei addì sedici del mese di giugno alle ore diciotto e minuti trenta si è riunito il Consiglio Comunale nella solita sala delle adunanze del Municipio, in sessione Straordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione; dato atto della regolarità della convocazione, e fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. LANA ALESSANDRO - Sindaco	Sì
2. COTRONEO ROBERTO - Vice Sindaco	Sì
3. SGRO FAUSTO - Consigliere	Sì
4. TONIETTI GUALTIERO - Consigliere	Sì
5. DA ROS SERGIO - Consigliere	Sì
6. BEA MANUELA - Presidente	Sì
7. PIRAZZI ALESSANDRA - Consigliere	Sì
8. BELLO' LORENZO - Consigliere	Sì
9. FELICE MICHELE - Consigliere	Sì
10. FERRANTE MONICA - Consigliere	Sì
11. NOCE ALDO - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	11
Totale Assenti:	0

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Munda Fernanda il quale provvede alla redazione del presente verbale.

La signora BEA MANUELA assume la presidenza dell'adunanza e riconosce la validità a norma di legge, dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i tre Consiglieri Signori: _____ e invita il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti all'ordine del giorno elencati nell'invio notificato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Rilevata la competenza del Consiglio Comunale all'adozione del presente atto;

Visto l'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27.12.2013, così come modificato dalla Legge n. 208 del 28.12.2015, che ha istituito l'imposta unica comunale (IUC), che si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

Atteso che l'art. 1, comma 703, della legge succitata stabilisce che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;

Visto pertanto il D.Lgs. 504/92 e s.m.i., istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili ed in particolare:

- l'art. 2, comma 1, lett. B), che definisce area fabbricabile quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle effettive possibilità di edificare;
- l'art. 5, che determina il valore dell'area fabbricabile pari a quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, con 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;

Rilevato che i Comuni possono determinare i valori delle aree edificabili, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97 e che i medesimi hanno efficacia per l'anno di imposta in corso alla data di approvazione del provvedimento e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi;

Visti:

la L. 160 del 27/12/2019:

articolo 1 comma 741 lett.d)

741. Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni:

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](#).

articolo 1 comma 746

746. 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.

Richiamata da ultimo la deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29.11.2022, con la quale veniva determinato il valore dei terreni edificabili presenti sul territorio comunale per l'applicazione dell'IMU;

Dato atto che il mercato immobiliare del Comune, negli anni trascorsi, sia per la crisi globale che per la realtà locale, non ha subito incrementi significativi in termine di valore degli immobili;

Ritenuto tuttavia di integrare l'elenco dei valori precedenti con alcune fattispecie;

Vista la relazione del responsabile del Servizio Tecnico, con la proposta dei valori delle aree fabbricabili, che è la seguente:

- Aree residenziali di completamento

Capoluogo € 30,00 al mq. Cimamulera € 25,00 al mq.

- Aree residenziali di nuovo impianto

Capoluogo € 15,00 al mq. Cimamulera € 12,00 al mq.

- Aree residenziali di nuovo impianto assoggettate a piano esecutivo di pubblica iniziativa

Capoluogo € 15,00 al mq. Cimamulera € 12,00 al mq.

- Aree residenziali di nuovo impianto assoggettate a piano esecutivo di iniziativa privata

Capoluogo € 20,00 al mq. Cimamulera € 18,00 al mq.

- Aree produttive di nuovo impianto

Capoluogo € 28,00 al mq.

-Aree produttive di completamento

Capoluogo € 15,00 al mq

Atteso che i valori medi di mercato espressi sono da ritenersi indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del già citato art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato della singola area oggetto di imposta ed i valori tabellari quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio;

Vista l'Ordinanza della Corte di Cassazione sezione tributaria 12550/2024 in merito alla possibilità di retroattività delle delibere IMU con cui le Amministrazioni accertano i valori di mercato delle aree edificabili;

Acquisiti i pareri sulla regolarità tecnica e contabile, espressi dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

Con votazione espressa in forma legale e con voti n. 11 favorevoli, zero contrari e zero astenuti, su n. 11 votanti

D E L I B E R A

Di determinare, con efficacia anche retroattiva, il valore delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), così come proposto nella relazione del Responsabile del Servizio Tecnico, di seguito riportata:

- Aree residenziali di completamento

Capoluogo € 30,00 al mq. Cimamulera € 25,00 al mq.

- Aree residenziali di nuovo impianto

Capoluogo € 15,00 al mq. Cimamulera € 12,00 al mq.

- Aree residenziali di nuovo impianto assoggettate a piano esecutivo di pubblica iniziativa

Capoluogo € 15,00 al mq. Cimamulera € 12,00 al mq.

- Aree residenziali di nuovo impianto assoggettate a piano esecutivo di iniziativa privata

Capoluogo € 20,00 al mq. Cimamulera € 18,00 al mq.

- Aree produttive di nuovo impianto

Capoluogo € 28,00 al mq.

-Aree produttive di completamento

Capoluogo € 15,00 al mq.

Con separata unanime votazione in forma palese di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del TUEL.

Firmati all'originale

IL PRESIDENTE
F.to: BEA MANUELA

IL SEGRETARIO
F.to: Dott.ssa Munda Fernanda

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

Dal Municipio, li 19/06/2026

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Munda Fernanda

Ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"

Sono stati acquisiti i pareri sulla proposta di deliberazione (artt. 49 – 147 bis)

Parere tecnico favorevole

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to: ARCH. FABRIZIO BALZANO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to: RAG. ORSI GABRIELE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione dal 19/06/2026 come prescritto dall'art.124.

Piedimulera, li 19/06/2026

Il Segretario Comunale
F.to: Dott.ssa Munda Fernanda

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 16/06/2026

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3)
- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4)

PIEDIMULERA, li _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Munda Fernanda