



COMUNE DI TORNACO

PROVINCIA DI NOVARA

DELIBERAZIONE N. 13/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU A DECORRERE DAL 1° GENNAIO 2026

L'anno **duemilaventisei**, addì **venticinque** del mese di **febbraio** alle ore **tredici** e minuti **zero** in modalità telematica, previo esaurimento delle formalità prescritte dallo Statuto sono convocati i componenti di questa Giunta del Comune.

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. CALDARELLI GIOVANNI - Sindaco	Sì (da remoto)
2. BISAGNI ANDREA GIOVANNI - Assessore	Sì (da remoto)
3. LOREFICE JESSICA FRANCESCA - Assessore	Sì (da remoto)
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Assiste all'adunanza in modalità telematica il Dott. Francesco Rotondo, Segretario del Comune, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CALDARELLI GIOVANNI, nella sua qualità di Sindaco, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 13 del D.L. 06.12.2011, n. 201, istitutivo, a decorrere dal 01.01.2012, dell'Imposta Municipale Propria di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs n. 23/2011, come modificato dall'art. 4 del D.L. 16/2012, dall'art.1, comma 380, della Legge 228/2012 e dall'art. 1, comma 707, della Legge 147/2013, dall' art.1 comma 10 della Legge 208 del 28.12.2015;

Visto l'art. 1, comma 703, della Legge 147/2013 il quale stabilisce comunque che *"l'entrata in vigore della I.U.C. lascia salva la disciplina dell'I.M.U."*;

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;

Considerato che l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs 446 del 15.12.1997 attribuisce ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, (ICI) la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini 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;

Richiamati:

- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore venale per le aree fabbricabili;
- l'art. 14 comma 6 del D.Lgs. 14/3/2011, n. 23, ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare di cui all'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 anche in materia di Imposta Municipale Propria (IMU);

Considerato che le modifiche operate al suddetto art. 59 dall'art. 13 comma 14 lettera b) del D.L. 6/12/2011, n. 201, non hanno intaccato la facoltà prevista per i Comuni alla lettera g) sopracitata;

Visto l'art. 1 della legge 160/2019 ed in particolare:

- il comma 746 che dispone che 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- il comma 741 che definisce:
 - 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;

Preso atto della circolare n. 1/DF del 18/3/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze che chiarisce la definizione dell'area fabbricabile di pertinenza del fabbricato: *"La nuova*

disciplina recata da comma 741 lett. a) dell'art. 1 della Legge n. 160 del 2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, che si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici purché accatastata unitariamente. (...) Pertanto, a partire dal 1 gennaio 2020 il concetto di pertinenza ai fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale contenuta nel predetto comma 741, lettera a). In particolare, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici."

Considerato che il valore di mercato delle aree edificabili è strettamente correlato alla potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico generale comunale che ne disciplina altresì le rispettive finalità e tempi di attuazione;

Dato atto che il Comune di Tornaco è dotato di PIANO REGOLATORE COMUNALE GENERALE approvato con DPGR n° 88/33878 del 17.05.1994, e successiva VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 14 DELLA L.R. N. 56/1977 E SS.MM.II. approvata con Deliberazione C.C. n° 01 del 29/01/2019, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 12 del 21/03/2019;

Richiamate:

- la delibera della Giunta Comunale n 8 del 25/01/2006, stabilivano i valori delle aree edificabili;
- la Delibera di Consiglio Comunale n 100 del 31/05/2012 con la quale tali valori sono stati confermati con decorrenza dal 2017;

RITENUTO che tali valori non siano più adeguatamente commisurati agli effettivi valori di mercato, e che necessitano pertanto di un aggiornamento;

PRESO ATTO della relazione tecnica, acquisita agli atti, redatta dall'Arch. Morandi Elisabetta dalla quale si evince che il valore di mercato delle aree edificabili ha subito delle variazioni percentuali in base agli indici ISTAT e secondo criteri oggettivi e coerenti con il contesto territoriale, tenendo conto sia delle dinamiche inflattive sia delle specifiche caratteristiche dei diversi ambiti urbanistici, e orientate a garantire proporzionalità, ragionevolezza e sostenibilità dell'imposizione. Consentendo pertanto di coniugare l'equità fiscale con la tutela delle esigenze della collettività e con una corretta valorizzazione delle effettive potenzialità edificatorie e insediative del territorio comunale.

SPECIFICATO che con il presente atto deliberativo si intende stabilire il "minimo fiscale" al di sopra del quale l'Ente non intende esercitare il potere di accertamento del valore dei terreni edificabili dichiarato dai contribuenti, fermo restando l'obbligo per ogni contribuente di dichiarare "il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", così come stabilito dal comma 746 della legge n.160/2019,

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Assunti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49, comma 1 e all' art. 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, come modificati ed integrati dalla legge 213/2012;

Con votazione unanime favorevole espressa nei modi di legge

DELIBERA

DI STABILIRE per l'anno 2026, e per le motivazioni di cui in premessa, i valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, come segue:

<i>DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	<i>VALORE EURO/MQ</i>
Aree residenziali di completamento	Euro 38,00
Aree residenziali di nuovo impianto	Euro 32,00
Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento con Rete Ecologica maggiore 50% Lotto	Euro 12,00
Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento libere da vincoli (<i>valore determinato in misura intermedia tra il valore medio di riferimento e il valore aggiornato all'annualità corrente</i>)	Euro 26,00
Aree accessorie a servizio degli insediamenti produttivi	Euro 15,00

2) DI DICHIARARE, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, 4° comma del TUEL D.Lgs.267/00.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Firmato Digitalmente
CALDARELLI GIOVANNI

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato Digitalmente
Dott. Francesco Rotondo