



COMUNE DI VAPRIO D'AGOGNA

Provincia di Novara
Piazza Martiri n.3
28010 Vaprio d'Agogna
Codice Fiscale e Partita I.V.A: 00383120037

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 46 DEL 13-11-2025

OGGETTO: Determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2026 ai fini IMU

L'anno duemilaventicinque addì tredici del mese di novembre alle ore 12:20, la Giunta Comunale si è riunita nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr. As.
MELLONE Silvano	Sindaco	Presente
MAZZONE PAOLA	Vice Sindaco	Presente
PEGORARO MARTINA	Assessore	Presente

Totale Presenti 3, Assenti 0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Ferraro Federica

Il Signor MELLONE Silvano nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Richiamato il Regolamento per il funzionamento della Giunta comunale che ammette la partecipazione telematica alle sedute della stessa, mediante l'utilizzo di tecnologie che permettano al contempo la percezione diretta e uditiva dei partecipanti, l'identificazione di ciascuno di essi, l'intervento e il diritto di voto in tempo reale sugli argomenti oggetto della discussione (whatsapp).

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Dott.ssa Dott.ssa Ferraro Federica il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il sig. MELLONE Silvano Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato. Invita gli Assessori a trattare, discutere e definire l'argomento all'ordine del giorno.

Richiamato l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 22 dicembre 2011 n. 214, relativo all'anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria”;

Dato atto che, ai sensi del suddetto decreto, la base imponibile dell'imposta municipale propria continua ad esser determinata, per quanto riguarda le aree fabbricabili, come previsto per l'ICI dall'art. 5 del D.Lgs 504/1992;

Visto che il comma V art.5 D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, concernente la base imponibile dell'I.C.I., testualmente recita:

“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”;

Tenuto Conto, altresi, che l'art. 59 del Decreto Legislativo 15/12/1997, n. 446 – lett. G, ha stabilito che nell'esercizio della potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili 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 perseguitamento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;

Vista la normativa vigente in materia;

Dato atto che, pre-determinando i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU risulta utile, al fine di facilitare il potere di accertamento del Comune, che l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, perseguitando lo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso con i soggetti tenuti per legge al pagamento della medesima;

Rilevata quindi, la necessità improrogabile di attribuire alle aree fabbricabili, individuate nella cartografia del piano regolatore generale, un valore unitario e determinato, da utilizzare quale limite per l'accertamento, distinto per anni di imposizione al fine di individuare i valori venali in comune commercio nell'anno 2025;

Atteso da ultimo che i criteri di stima adottati ed i valori espressi costituiscono dei limiti minimi di accertamento, stabiliti da questa Amministrazione, senza pregiudicare diverse maggiori valutazioni ritenute congrue dai contribuenti in sede di stipula di contratti, redazione di atti soggetti a registrazione o presentazione di dichiarazioni;

Richiamata la propria deliberazione n. 58 del 28/11/2024 di approvazione dei sottoelencati valori:

:

-	Art. 9 Aree di completamento edilizio	€/m ² 25,00
-	Art. 10 Zona per edilizia di nuovo impianto - P.E.C.	€/m ² 25,00
-	Art. 11 Zona a verde privato	€/m ² 10,00
-	Art. 12 Zone industriali e artigianali	€/m ² 20,00
-	Art. 13 Zone commerciali	€/m ² 29,00
-	Art. 14 Zona per nuovo impianto di attività produttive e terziarie	€/m ² 20,00

-	Art. 17 Zone per servizi pubblici	€/m ² 12,00
-	Art. 18 Zona a destinazione ricettiva	€/m ² 36,00

Ritenuto di dover procedere alla conferma del sopra richiamato elenco
:

Richiamati:

- ✓ l'art. 3 della legge 241/90
- ✓ il D.Lgs 504/92
- ✓ il D.Lgs 446/97

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica del responsabile del Servizio Tecnico sulla proposta di deliberazione ai sensi art. 49 comma 1 Tuel 267/00, relativamente alle tematiche inerenti la strumentazione urbanistica;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile del responsabile del Servizio Ragioneria / Tributi sulla proposta di deliberazione ai sensi art. 49 comma 1 Tuel 267/00, relativamente alle tematiche inerenti i tributi locali;

Con voti favorevoli all'unanimità, resi nei modi e nelle forme di legge

D E L I B E R A

1) di confermare per l'anno 2026 i valori delle aree fabbricabili, ai fini I.M.U., qui di seguito elencati:

-	Art. 9 Aree di completamento edilizio	€/m ² 25,00
-	Art. 10 Zona per edilizia di nuovo impianto - P.E.C.	€/m ² 25,00
-	Art. 11 Zona a verde privato	€/m ² 10,00
-	Art. 12 Zone industriali e artigianali	€/m ² 20,00
-	Art. 13 Zone commerciali	€/m ² 29,00
-	Art. 14 Zona per nuovo impianto di attività produttive e terziarie	€/m ² 20,00
-	Art. 17 Zone per servizi pubblici	€/m ² 12,00
-	Art. 18 Zona a destinazione ricettiva	€/m ² 36,00

2) di precisare che i valori risultano così determinati, salvo che il valore della proprietà delle aree fabbricabili, ovvero di altro diritto reale che costituisca per il soggetto passivo il presupposto dell'imposta, risulti dichiarato superiore in formale atto, debitamente registrato e trascritto (in tale ipotesi il valore base imponibile è quello risultante dall'atto);

3) di dare atto che i valori sopra elencati costituiscono il valore base imponibile per la determinazione e la liquidazione dell'imposta comunale sugli immobili fin tanto che non intervenga delibera di modifica.

4) di precisare i seguenti criteri di denuncia e calcolo:

- ✓ i nuovi valori non comportano obbligo di nuova denuncia, se non in presenza di altre variazioni (di intestazione, di nuove costruzioni, di variazione dei dati catastali);
- ✓ il calcolo della base imponibile delle aree fabbricabili dovrà essere fatto per l'intera superficie catastale inserita nel PRGC vigente, escludendo la sola parte con eventuale destinazione agricola (soggetta comunque ad IMU secondo le modalità di calcolo per le aree agricole), se dovuta;

5) di dare atto che, posto che l'art. 58 D.Lgs. 446/1997 co.2 attribuisce alla Giunta Comunale il compito di decidere le azioni di controllo, lo stesso organo collegiale valuterà anche la possibilità di effettuare controlli sulle posizioni dei contribuenti titolari di area fabbricabile precisando in tal caso che l'ufficio tecnico dovrà rendere disponibili all'ufficio tributi, utilizzando le dotazioni software in uso, i dati relativi:

- ✓ ai mappali edificabili;
- ✓ alla loro estensione in mq, ove il mappale non sia per intero edificabile;
- ✓ alla loro classificazione in base alle N.T.A;

6) di dichiarare la presente deliberazione, con il consenso unanime dei presenti, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - comma 4 - D.Lgs. n.267/2000.

Visto si esprime PARERE Favorevole in ordine alla **Regolarità contabile** ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000. Data: 12-11-2025

Visto, si esprime PARERE Favorevole in ordine alla **Regolarita' Tecnica** ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000. Data: 13-11-2025

Il Responsabile del Servizio

F.to Paola Leonardi
Il Responsabile del Servizio

F.to Simone Lucatello

IL PRESIDENTE
F.to MELLONE Silvano

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Ferraro Federica

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione copia conforme all'originale viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 28-11-2025. Ai sensi dell'art. 124 D.lgs 267/2000.

Vaprio d'Agogna 28-11-2025

Il Responsabile Pubblicazioni
F.to Dott.ssa Ferraro Federica

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

- La presente deliberazione è **divenuta esecutiva il giorno 13-11-2025** per decorrenza dei termini di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267:
- art. 134, comma 4, per dichiarazione di immediata eseguibilità.

Vaprio d'Agogna, 28-11-2025

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Ferraro Federica

E' copia conforme all'originale.
Vaprio d'Agogna li

Il Segretario Comunale