



Comune di Craveggia

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.70

OGGETTO:

BILANCIO DI PREVISIONE 2026/2028 - VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO ICI/ IMU. CONFERMA VALORI PER L'ANNO 2026

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

Cognome e Nome	Presente
1. GIOVANOLA PAOLO - Sindaco	Sì
2. GNUVA GRAZIELLA - Vice Sindaco	Sì
3. BARBIERI FABIO - Assessore	Giust.
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Dr. Giovanni Boggi il quale provvede alla redazione del presente verbale.

L'identità personale dei componenti della Giunta Comunale, collegati in videoconferenza, è stata accertata da parte del Segretario Generale, compresa la votazione, secondo le modalità previste dal Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in videoconferenza, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 5 maggio 2022.

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

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214 (c.d. Manovra Monti), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione «restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'I.C.I.»;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che «la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.lgs. 504/1992»;

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

VISTO l'art. 5, comma 5, del D.lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che «per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, il quale dispone che «con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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 perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso»;

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria, a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 del D.lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1, del D.L. 16/2012, convertito con L. 44/2012;

VISTO l'art. 11-quaterdecies, comma 16, della legge 2 dicembre 2005, n. 248, il quale dispone che «ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248 (c.d. Decreto Bersani), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se 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»;

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta, con Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere

verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;

- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che «il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto"): quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)»

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, ed ha invece lasciato ai Comuni la possibilità di individuare i valori delle aree edificabili ai fini impositivi, al fine di favorire il corretto versamento dell'imposta da parte dei contribuenti, per quanto – in assenza della individuazione di tali valori – l'onere di determinare la corretta base imponibile delle aree edificabili continui a gravare sui contribuenti;

CONSIDERATO che, in questi ultimi anni, la giurisprudenza ha riconosciuto che la deliberazione di individuazione del valore delle aree fabbricabili, adottata da un Comune a livello regolamentare ovvero nell'ambito di provvedimenti destinati ad individuare i valori medi di mercato delle aree, è assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzioni dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti al Giudice e utilizzabili, quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al redditometro;

CONSIDERATO che il valore individuato dal Comune, non costituisce un valore minimo determinato ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g), del D.lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 (peraltro non più applicabile all'Imposta Municipale Propria), al fine di autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì è il risultato di una valutazione mirata ad individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5, del D.lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

CONSIDERATO che:

- il valore venale medio 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 media attribuita dal Comune possa costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di auto versamento 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;

- tale valore deve intendersi come valore medio, e, pertanto, a seguito dell'approvazione dello stesso, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'imposta sulla base di valori di mercato più elevati;

- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune dovrà essere rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di idonea documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte dell'Ufficio tributi all'atto dell'accertamento

del maggior valore, nel caso in cui non si ritenesse congruo il minor valore indicato dal possessore;

EVIDENZIATO peraltro che l'onere di individuare la corretta base imponibile delle aree edificabili incombe sui contribuenti, a prescindere dal fatto che il Comune abbia o meno individuato i valori di mercato dei terreni, con conseguente obbligo di applicazione del maggior valore venale eventualmente sussistente per alcune aree fabbricabili;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 109 del 30/12/2024 con la quale venivano confermati i valori minimi delle aree fabbricabili, non sostitutivo di quello venale in comune commercio, da ritenersi a supporto utile ai fini della valutazione, come di seguito riportato, per l'applicazione della nuova IMU:

USO	VALORE
RESIDENZIALE	€/MQ. 60,00
COMMERCIALE	€/MQ. 45,00
PRODUTTIVO (ARTIGIANALE)	€/MQ. 35,00

RICHIAMATO il vigente Regolamento;

VISTO il combinato disposto degli artt. 42 e 49 D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTI i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000;

CON VOTI favorevoli unanimi espressi dai presenti nei modi di legge,

DELIBERA

1) **DI DARE ATTO** che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

2) **DI CONFERMARE, anche per l'anno 2026**, quale valore minimo delle aree fabbricabili, non sostitutivo di quello venale in comune commercio stabilito ai sensi del comma 5 dell'art. 5 del D.lgs. 30/12/1992 n. 504, da ritenersi a supporto utile ai fini della valutazione, i seguenti valori venali medi delle aree fabbricabili:

USO	VALORE
RESIDENZIALE	€/MQ. 60,00
COMMERCIALE	€/MQ. 45,00
PRODUTTIVO (ARTIGIANALE)	€/MQ. 35,00

3) **DI DARE ATTO** che i valori così determinati dovranno essere considerati, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.lgs. 504/1992, come richiamato dall'art. 13, commi 2 e 3, del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011, 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;

ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di idonea documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

5) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è inserito nell'elenco trasmesso ai capigruppo consiliari ai sensi del D.lgs. n. 267/00 art. 125;

6) **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, con successiva votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.lgs. 267/2000.

Letto approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
GIOVANOLA PAOLO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Giovanni Boggi

Ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 si esprimono i seguenti pareri:

Parere	Esito	Il Responsabile	Firma
Serv.Finanziario Parere di Regolarità Contabile	Favorevole	Giovanola Paolo	
Responsabile del Servizio - Parere di Regolarità Tecnica	Favorevole	Giovanola Paolo	

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (Art.124 D.Lgs.267/00)

Il sottoscritto Messo Comunale certifica che la presente deliberazione viene pubblicata il giorno 27/01/2026 all'Albo Pretorio di questo ente ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi dal 27/01/2026 al 11/02/2026 ai sensi dell'art. 124 c.1 del D.lgs 267/2000.

Craveggia, lì 27/01/2026

Il Messo Comunale
Maini Massimo

TRASMISSIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI (Art.125 D.Lgs.267/00)

Contestualmente all'affissione all'albo, copia del presente verbale è trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari e messa a disposizione dei Consiglieri tramite gli stessi Capigruppo.

Craveggia, prot. n. 458 del 27/01/2026

Il Messo Comunale
Maini Massimo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art.134 comma 3 D.Lgs.267/00)

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva in data 13/12/2025

q per intervenuta dichiarazione di immediata eseguibilità.

q in quanto non soggetta a controllo preventivo di legittimità (art.126 D. Lgs. 18.08.2000, n. 267) per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.

q in quanto soggetta a controllo preventivo di legittimità ai sensi dell'art.134 D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Il Segretario Comunale
Dr. Giovanni Boggi

Il funzionario incaricato