



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

N. 79/2024 Registro Deliberazioni

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA DEL 23/12/2024

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE AI FINI IMU PER L' ANNO 2025.

L'anno 2024 addì 23 del mese di 12 alle ore 18:00 nella sede delle adunanze, con possibilità di collegamento da remoto in videoconferenza, previa notifica degli inviti personali avvenuta nei modi e termini di legge si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

All'appello risultano:

CANNITO NADIA	SINDACO	Presente
BERNARD JACOPO	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	Presente
CARANGI MARIA CECILIA	CONSIGLIERE	Presente
CENTANIN DONATELLA	CONSIGLIERE	Assente
CROCI ALBA	CONSIGLIERE	Presente
COVELLO LAURA	CONSIGLIERE	Presente
BINDA SILVIA	CONSIGLIERE	Presente
BISULCA DAVIDE	CONSIGLIERE	Presente
DE BENEDETTI EMMA	CONSIGLIERE	Assente
MANINI OLINTO	CONSIGLIERE	Presente
FACETTI FABIO	CONSIGLIERE	Presente
DAMIANI SANDRO	CONSIGLIERE	Presente
ALZATI FABIO	CONSIGLIERE	Presente
BAREL MARIO	CONSIGLIERE	Presente
BELLIFEMINE MARIA IRENE	CONSIGLIERE	Presente
FERRARIO MARILENA	CONSIGLIERE	Presente
CASSINA PAOLA LORENZA	CONSIGLIERE	Assente

Assenti: 3, Centanin Donatella, De Benedetti Emma, Cassina Paola Lorenza.

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. BERNARD JACOPO in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ne assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'Argomento in oggetto.

Su relazione dell'Assessore TORCHIA ENRICO.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

Sentita la discussione apertasi sull'argomento:

ASSESSORE TORCHIA

Allora, si da atto con questa deliberazione che è attribuita ai Comuni, la facoltà di determinare con propria deliberazione periodicamente per zone omogenee i valori venali in Comune commercio delle aree fabbricabili ricadenti all'interno del territorio Comunale. Sono, appunto, suddivisi in una serie di tipologie: Ambiti territoriali, aree multifunzionali e aree speciali di riqualificazione urbana e aree di trasformazione, quelle disciplinate dal Piano dei servizi. Si prende atto che v'è una conferma di tutti i valori, così come sono stati individuati nelle annualità precedenti e, quindi, non v'è alcuna variazione rispetto al valore delle aree fabbricabili all'interno delle zone individuate dal PGT vigente, con riferimento alla classificazione di ciascuna zona. Anche questo è stato portato in Commissione.

PRESIDENTE

Grazie Assessore. Ci sono punti... ci sono interventi, scusate, sul punto? Non mi sembra che ce ne siano, quindi, procediamo immediatamente alla votazione del quinto punto all'ordine del giorno: Delibera di determinazione del valore delle aree ai fini IMU per l'anno 2025.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che ai fini della determinare dell'Imposta Municipale Propria – IMU, come individuata all'art. 13, comma 3 della L. 214/2011, convertito nella Legge n. 214 del 22.12.2014 e successive modificazioni, è opportuno per ogni annualità definire il valore degli immobili quale base imponibile relativa all'applicazione di detta imposta;

ATTESO che ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. n. 446/1997 è stata attribuita ai Comuni la facoltà di determinare, con propria deliberazione, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale, ai fini della sola individuazione dei valori minimi, allo scopo di ridurre ai minimi l'insorgenza di contenziosi;

RICHIAMATA la Legge Regionale 11.03.2005, n. 12, con la quale è stato introdotto il nuovo strumento urbanistico generale, denominato Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in sostituzione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) fino ad allora vigente, stabilendo nel contempo nuove regole per la pianificazione;

DATO ATTO che a seguito di tale sopraccitato obbligo il Comune di Malnate ha ottemperato dotandosi di tale strumento di programmazione e pianificazione che, a seguito della pubblicazione sul BURL, a far data dal 01.12.2010 è divenuto efficace;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 in data 5 novembre 2012 con la quale, a seguito di modifica puntuale veniva adottata la Variante del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Malnate, il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della citata L. R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i.;

VISTA inoltre la deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.11.2021 con la quale è stata approvata la variante puntuale del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, riguardante la modifica degli elaborati cartografici e la normativa del Piano con l'eventuale conseguente adeguamento dei documenti finalizzato a rendere coerenti gli elaborati del Piano delle Regole e del P.G.T. ai sensi della l.r. 12/2005 s.m.i.;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

ATTESO che con delibera della Giunta Comunale n. 181/2021 è stato dato corso alla procedura per la redazione della variante generale al P.G.T., procedura attualmente in itinere, e degli atti costituenti lo stesso unitamente all'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nonché redazione del nuovo Regolamento Edilizio, procedura che al termine dalla quale potrà essere valutata una diversa attribuzione delle aliquote in parola;

CONSIDERATO che la disciplina relativa all'imposta municipale propria – IMU recita che: *“la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.5, commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504”*;

RILEVATO che:

- il D.Lgs. n. 504/92 istituyente l'Imposta Comunale sugli Immobili all'art. 5, comma 5, prevede ai fini della determinazione della base imponibile del tributo: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1^a gennaio dell'anno d'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 alla costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”*;
- l'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n. 446/97 prevede la facoltà per i Comuni nell'ambito dell'autonomia regolamentare di *“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 perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso”*;

VISTO l'articolo 1 della legge n. 160/2019 e nello specifico il:

- comma 741, lettera d), stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
- comma 746, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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:
 - a) alla zona territoriale di ubicazione;
 - b) all'indice di edificabilità;
 - c) alla destinazione d'uso consentita,
 - d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
 - e) ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

PRESO ATTO che, in considerazione dell'ormai prossima adozione della variante generale allo strumento di pianificazione urbanistica comunale vigente, ovvero di una possibile variazione degli azionamenti, è opportuno confermare il valore delle aree fabbricabili vigenti, rinviando nel contempo l'adeguamento o/e l'aggiornamento dei valori a tale nuova definizione;

RILEVATO che il Comune di Malnate, perseguendo nella propria attività di semplificare i rapporti con i cittadini/contribuenti, intende confermare per l'annualità 2025 l'attuale potenzialità edificatoria



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

delle aree ai fini I.M.U. come inserite nel vigente strumento urbanistico a tutto l'avvenuta adozione della variante del PGT;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 109 del 05.12.2024 con la quale è stata proposta, oltre alle aliquote relative all'imposta municipale propria, la conferma dei valori 2020-2021 delle aree fabbricabili agli effetti I.M.U. per l'anno 2025;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, esplicitare tale conferma dei valori come indicati nella allegata alla sopra citata deliberazione di Giunta Comunale e sotto riportata, quali valori aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, tabella che viene di seguito riporta:

ANNO 2025 VALORI DELLE AREE FABBRICABILI * all'interno delle zone individuate dal P.G.T. vigente, con riferimento alla classificazione di ciascuna zona:		
Organizzazione territoriale:	I.T. MQ/MQ	€/mq
<i>Ambiti territoriali:</i>		
T1 della Città Storica	variabile	120
T2 della Città Contemporanea Consolidata	variabile	140
T3 della Città Contemporanea in Trasformazione	0,25	115
T4 della Città	0,18	105
T5 dei Vuoti Urbani	0,15	100
<i>Aree Monofunzionali:</i>		
AMF1 per attività secondarie e terziarie;	0,70	120
AMF2 per attività secondarie intercluse;	variabile	140
AMF3 per medie strutture di vendita;	variabile	140
AMF4 per attività ricettive all'aria aperta (Campeggio..)	variabile	50
AMF5 per impianti tecnologici;	variabile	100
AMF...;	variabile	100
<i>Aree speciali di riqualificazione urbana:</i>		
ASR ... aree assoggettate a piani attuativi comunque denominati;	variabile	140
AdP1	0,13 circa	95
<i>Aree di trasformazione:</i>		
AT2	0,20 circa	60



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

AT3	0,20 circa	110
AT4	0,50	150
AT6	0,70	30
AT7	0,70	84
AT9	0,01	10
Aree disciplinate dal Piano dei Servizi	come da ambito territoriale di appartenenza	come da ambito territoriale di appartenenza -40%

ACCERTATO che i valori delle aree fabbricabili di cui alla tabella sopra riportata hanno un valore meramente indicativo ed orientativo volto a fornire ai contribuenti ed anche agli uffici un ausilio nell'adempimento tributario in quanto si riferiscono alla zona omogenea di appartenenza del P.G.T. determinati sulla base di elementi urbanistici generali quali: le zone territoriali di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso ed oneri per eventuali lavori di adattamento necessari all'edificazione;

PRESO ATTO che i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali rettifiche fiscali, ecc;

VISTO il Regolamento Comunale dell'Imposta Municipale Propria – I.M.U. - adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 5 giugno 2020;

VISTA il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, «Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – T.U.E.L.» e successive modificazioni nello specifico l'art. 42;

VISTO altresì i pareri in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento da parte del Responsabile dell'Area amministrativo finanziaria e del Responsabile dell'Area pianificazione del territorio, ai sensi dell'art. 49 del sopra citato D. Lgs. n. 267/2000;

CON la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 14

Consiglieri astenuti: 3 Damiani Sandro, Alzati Fabio, Barel Mario

Consiglieri votanti: 11

Voti favorevoli: 11 Cannito Nadia, Bernard Jacopo, Carangi Maria Cecilia, Croci Alba, Covello Laura, Binda Silvia, Bisulca Davide, Manini Olinto, Facetti Fabio, Bellifemine Maria Irene, Ferrario Marilena

Voti contrari: 0

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE**, per le motivazioni in premessa esplicitate e qui integralmente richiamate, i valori di riferimento delle aree fabbricabili relative all'annualità 2025 ai fini dell'Imposta



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

Municipale Propria – I.M.U. come proposto nella tabella allegata della deliberazione di Giunta Comunale Giunta Comunale n. 109 del 05.12.2024 di seguito riportata:

ANNO 2025

VALORI DELLE AREE FABBRICABILI *

**all'interno delle zone individuate dal P.G.T. vigente,
con riferimento alla classificazione di ciascuna zona:**

Organizzazione territoriale:	I.T. MQ/MQ	€/mq
<i>Ambiti territoriali:</i>		
T1 della Città Storica	variabile	120
T2 della Città Contemporanea Consolidata	variabile	140
T3 della Città Contemporanea in Trasformazione	0,25	115
T4 della Città	0,18	105
T5 dei Vuoti Urbani	0,15	100
<i>Aree Monofunzionali:</i>		
AMF1 per attività secondarie e terziarie;	0,70	120
AMF2 per attività secondarie intercluse;	variabile	140
AMF3 per medie strutture di vendita;	variabile	140
AMF4 per attività ricettive all'aria aperta (Campeggio..)	variabile	50
AMF5 per impianti tecnologici;	variabile	100
AMF...;	variabile	100
<i>Aree speciali di riqualificazione urbana:</i>		
ASR ... aree assoggettate a piani attuativi comunque denominati;	variabile	140
AdP1	0,13 circa	95
<i>Aree di trasformazione:</i>		
AT2	0,20 circa	60
AT3	0,20 circa	110
AT4	0,50	150
AT6	0,70	30
AT7	0,70	84



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

AT9	0,01	10
Aree disciplinate dal Piano dei Servizi	come da ambito territoriale di appartenenza	come da ambito territoriale di appartenenza – 40%

- 2) **DI PRENDERE ATTO** che la conferma dei valori delle aree fabbricabili come determinato nelle scorse annualità è riferita alle destinazioni urbanistiche vigente e pertanto l'eventuale adeguamento o/e aggiornamento dei valori delle stesse potrà intervenire a seguito dell'intervenuta efficacia della variante generale allo strumento di pianificazione urbanistica comunale vigente di prossima adozione;
- 3) **DI PRENDERE ATTO** inoltre che:
- i valori delle aree fabbricabili di cui alla tabella sopra riportata hanno un valore meramente indicativo ed orientativo volto a fornire ai contribuenti ed anche agli uffici un ausilio nell'adempimento tributario in quanto si riferiscono alla zona omogenea di appartenenza del P.G.T. determinati sulla base di elementi urbanistici generali quali:
 - a) le zone territoriali di ubicazione;
 - b) indice di edificabilità;
 - c) destinazione d'uso ammesse;
 - d) ed oneri per eventuali lavori di adattamento necessari all'edificazione;
 - i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali rettifiche fiscali, ecc;
- 4) **DI DARE ATTO** inoltre, che della presente deliberazione sarà data ampia pubblicità e diffusione;
- 5) **DI DARE ATTO** altresì, che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000, come indicato nella parte narrativa;

SUCCESSIVAMENTE il Consiglio Comunale, considerata l'urgenza di provvedere in merito, con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 14

Consiglieri astenuti: 3 Damiani Sandro, Alzati Fabio, Barel Mario

Consiglieri votanti: 11

Voti favorevoli: 11 Cannito Nadia, Bernard Jacopo, Carangi Maria Cecilia, Croci Alba, Covello Laura, Binda Silvia, Bisulca Davide, Manini Olinto, Facetti Fabio, Bellifemine Maria Irene, Ferrario Marilena

Voti contrari: 0

DELIBERA



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – D. Lgs. n. 267/2000

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

BERNARD JACOPO

Il SEGRETARIO

TALDONE MARGHERITA