

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**n. 63 del 09/12/2025**

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.  
APPROVAZIONE MODIFICA.

L'anno duemilaventicinque addì 09 - nove - del mese di Dicembre alle ore 19:00 nella Sala Consiliare del civico Palazzo

### IL CONSIGLIO COMUNALE

riunito in seduta ordinaria pubblica di prima convocazione, presieduto dal Consigliere **COEN PORISINI ALBERTO PIERO**, Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Segretario Generale **TRAMONTANA FRANCESCO** ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

Nominativo	Presenza
COEN PORISINI ALBERTO PIERO	*
DAVIDE GALIMBERTI	*
CAPRIOLO MATTEO	*
OPRANDI LUISA	*
MIEDICO LUIGI	-
FISCO GIACOMO	*
BATTISTELLA LUCA	*
YILDIZ HELIN	*
DI TORO MICHELE	*
MARASCIULO DOMENICO	*
LOZZA MANUELA	*
MACCHI LORENZO	*
PEPE ALESSANDRO	*
MAZZITELLI GIULIA	*
STRAZZI FRANCESCA	*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

COCCHIERE MARIA PAOLA	*
BONOLDI GUIDO	*
PULLARA GIUSEPPE	*
D'AMICO MARIA GRAZIA	*
DE SIMONE DINO	*
PARIS LUCA	*
BIANCHI MATTEO LUIGI	-
MONTI EMANUELE	-
BISON BARBARA	*
ANGEI STEFANO	*
PARRAVICINI ROBERTO	*
ESPOSITO DOMENICO	-
BOLDETTI LUCA	*
LONGHINI SIMONE	*
GIORDANO SALVATORE	*
DE AMICI EUGENIO	*
PURICELLI ROBERTO	-
FORMATO FRANCO	*

Consiglieri presenti: **28**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Regolamento Comunale per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 20/07/2020 ed è entrato in vigore il 1° gennaio 2020;
- il regolamento disciplina all'art. 9 il valore delle aree edificabili, in particolare i commi:
  - *1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. ,1, comma 746, della Legge n° 160/2019, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore nei casi in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti in un'apposita tabella, approvata dalla Giunta Comunale in relazione all'andamento del mercato immobiliare, a condizione che, per la medesima area, non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato;*
  - *4. La tabella di cui al comma 1 viene elaborata, sulla scorta della destinazione urbanistica delle singole aree, delle concrete possibilità edificatorie e dell'andamento del mercato immobiliare, da una commissione di tecnici, nominata dalla Giunta Comunale e presieduta da un Dirigente;*
  - *5. Essa è approvata dalla Giunta Comunale, con deliberazione avente effetto dall'anno di imposta successivo a quello in corso alla data della sua adozione e, con le stesse modalità, può essere periodicamente modificata. Per il primo anno di applicazione del presente regolamento si utilizzano quali valori di riferimento quelli approvati con la Deliberazione di Giunta Comunale n.597 del 22/12/2015;*

Atteso che:

- tale tabella risulta invariata dal 2015 e, tenuto conto delle successive variazioni e aggiornamenti dello strumento urbanistico, le destinazioni d'uso e i valori delle aree edificabili hanno successivamente registrato diverse variazioni;
- è stata avviata un'attività di confronto con il servizio urbanistico comunale, da cui è scaturito un verbale redatto in data 6 luglio 2023 che, per la fattispecie, rileva:
  - annualmente, in attuazione del P.G.T., il Consiglio Comunale approva le direttive per la determinazione del valore delle aree, della monetizzazione dei parcheggi pubblici, degli standard qualitativi e dei parametri di conversione; tali valori derivano dall'applicazione di criteri in grado di riflettere il diverso andamento della valorizzazione delle aree, nelle diverse parti del territorio comunale, a partire da :
    - valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

- osservatorio del Mercato Immobiliare ;
  - rilevazioni prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese;
- tali valori sono rappresentati in tabelle che definiscono, annualmente, i valori dei costi delle aree e delle monetizzazioni sulla base dei prezzi del mercato immobiliare;

Dato atto che la tabella delle aree edificabili è stata in questi anni uno strumento fondamentale e un riferimento abbastanza certo, salvo casi particolari, per gli adempimenti dell'Attività Espropri e dell'Attività Tributi ed, essendo generata dall'applicazione degli stessi criteri in attuazione del P.G.T. è, conseguentemente, aggiornata periodicamente;

Ritenuto doveroso richiamare i principi di economicità efficacia ed efficienza, dell'azione amministrativa da un lato per assicurare la congruità della base imponibile dell'imposta e dall'altro per semplificare le procedure interne, raffrontando le risorse impiegate ed i risultati ottenuti, dotando, pertanto, l'Ufficio Tributi di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente;

Appurato quindi che la tabella dei valori delle aree edificabili è generata annualmente in fase di determinazione dei valori in attuazione del P.G.T. , e che la procedura indicata all'art. 9 del vigente Regolamento, aggrava il procedimento di determinazione dei valori, invece opportunamente riconducibile all'unica consolidata procedura in capo al servizio Urbanistica;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 09.12.2025 con oggetto: "Direttive per l'attuazione del p.g.t (valori delle aree, monetizzazione parcheggi, parametro di conversione opere/volume compensativo) anno 2026;

Ritenuto pertanto procedere alla modifica del Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (nuova IMU) con particolare riferimento all'art. 9, per recepire le risultanze dell'attività svolta dagli uffici, come di seguito rappresentato:

## Testo vigente

ART. 9

### VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 1, comma 746, della Legge n° 160/2019, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore nei casi in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti in un'apposita tabella, approvata dalla Giunta Comunale in relazione all'andamento del mercato immobiliare, a condizione che, per la medesima area, non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico un valore superiore a quello deliberato.

3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

4. La tabella di cui al comma 1 viene elaborata, sulla scorta della destinazione urbanistica delle singole aree, delle concrete possibilità edificatorie e dell'andamento del mercato immobiliare, da una commissione di tecnici, nominata dalla Giunta Comunale e presieduta da un Dirigente.

5. Essa è approvata dalla Giunta Comunale, con deliberazione avente effetto dall'anno di imposta successivo a quello in corso alla data della sua adozione e, con le stesse modalità, può essere periodicamente modificata. Per il primo anno di applicazione del presente regolamento si utilizzano quali valori di riferimento quelli approvati con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 597 del 22/12/2015.

## VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. 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. Ulteriori elementi utili per la determinazione del valore possono essere, in particolare, la superficie complessiva del lotto, la sua conformazione, le possibilità di accorpamento con lotti confinanti, la necessità di procedere all'esecuzione di opere di adeguamento, l'edificabilità di fatto, la sussistenza di vincoli urbanistici di edificazione, fasce di rispetto.

2. Sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e s.m.i., la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

4. Il Comune, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, determina, ai soli fini indicativi, annualmente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati dal Consiglio Comunale con il provvedimento sopra indicato. I valori così come determinati, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio, così da poter non essere applicati in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni e rettifiche ai fini fiscali, ecc., dai quali si possano evincere valori superiori praticati. Non si procede altresì al rimborso qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di valori dichiarati superiori a quelli di cui al primo periodo del presente comma.

5. Il terreno che costituisce pertinenza di fabbricato già edificato ed iscritto o che deve essere iscritto nel catasto edilizio urbano è escluso da imposizione in presenza dei requisiti e condizioni di cui all'art. 5 comma 1.

## Testo modificato

ART. 9

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

Richiamati:

- l'art. 2, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i. il quale prevede che “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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale dispone che “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”;
- l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i.: “In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato”;
- l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248, il quale stabilisce che “un'area è da considerarsi fabbricabile se è 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”;
- l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 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:
  - 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Esaminato lo schema di “Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (nuova IMU)”, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale che prende atto delle risultanze delle direttive per la determinazione del valore delle aree, della monetizzazione dei parcheggi pubblici, degli standard qualitativi e dei parametri di conversione derivanti dall'applicazione di criteri in grado di riflettere il diverso andamento della valorizzazione delle aree, nelle diverse parti del territorio comunale, aderente alla normativa in materia sopra richiamata;

Ribadito che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare riferimento anche a stime puntuali volte a individuare in specifico il valore venale dell'area, Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

tenendo conto di atti notarili, denunce di successione perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali;

Dato atto che dal presente provvedimento non derivano ulteriori oneri a carico dell'Amministrazione;

Visto l'art. 117, comma 6, della Costituzione che disciplina l'autonomia regolamentare degli Enti;

Visti gli articoli 3 e 7 del D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che il Collegio dei Revisori dei Conti, nella seduta del 18/11/2025, verbale n. 17, ha espresso il proprio parere favorevole;

Visto il parere della competente Commissione Consiliare n. 2 espresso nella seduta del 2.12.2025;

Visti i parere espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto del parere favorevole espresso nell'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa di cui all'art. 6, comma 2 bis, del Regolamento in materia di controlli interni;

Dato atto che ai sensi dell'art. 81, comma 3, dello Statuto Comunale, trattandosi di materia regolamentare, la deliberazione deve essere approvata a maggioranza assoluta dei Consiglieri assegnati;

Per propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 14, comma 1, lettera b), dello Statuto Comunale;

Con i seguenti risultati della votazione palese effettuata - ai sensi dell'art. 71 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale - mediante idonea apparecchiatura elettronica:

- Consiglieri presenti: n. 28
- voti favorevoli: n. 22 (Battistella, Boldetti, Bonoldi, Capriolo, Cocchiere, D'Amico, De Simone, Di Toro, Fisco, Galimberti, Longhini, Lozza, Macchi, Marasciulo, Mazzitelli, Oprandi, Paris, Pepe, Presidente Coen, Pullara, Strazzi, Yildiz)
- voti contrari: n. 0
- astenuti: n. 6 (Angei, Bison, De Amici, Formato, Giordano, Parravicini)

## **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente richiamate, le modifiche al "Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (nuova IMU)" evidenziate nella tabella riportata in premessa;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

2. di dare atto che per effetto delle modifiche testé approvate il testo aggiornato del “Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (nuova IMU)” risulta essere quello in Allegato “A” al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. di incaricare l'Ufficio Tributi all'adozione di ogni ulteriore atto a seguito dell'approvazione del presente provvedimento;
4. di dare atto che le modifiche al suddetto regolamento avranno efficacia dal 1° gennaio 2026;
5. di provvedere ad inviare, nei termini di legge, esclusivamente per via telematica, la presente deliberazione ed il Regolamento mediante inserimento del testo nell'apposita sezione del Portale del Federalismo Fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico;
6. di pubblicare il Regolamento sul sito istituzionale di questo Ente, nella sezione dedicata Amministrazione Trasparente e nella sezione Tributi.

Con i seguenti risultati della votazione palese effettuata - ai sensi dell'art. 71 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale - mediante idonea apparecchiatura elettronica:

- Consiglieri presenti: n. 28
- voti favorevoli: n. 22 (Battistella, Boldetti, Bonoldi, Capriolo, Cocchiere, D'Amico, De Simone, Di Toro, Fisco, Galimberti, Longhini, Lozza, Macchi, Marasciulo, Mazzitelli, Oprandi, Paris, Pepe, Presidente Coen, Pullara, Strazzi, Yildiz)
- voti contrari: n. 0
- astenuti: n. 6 (Angei, Bison, De Amici, Formato, Giordano, Parravicini)

il Consiglio Comunale delibera altresì, stante l'assoluta urgenza di provvedere ai necessari adempimenti, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**COEN PORISINI ALBERTO PIERO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**TRAMONTANA FRANCESCO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**