



Deliberazione n. 62

CITTÀ DI TRECALE

PROVINCIA DI NOVARA

VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE (Con i poteri di Giunta Comunale)

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026

L'anno duemilaventicinque, il giorno tredici del mese di Novembre, alle ore 10.40

IL Commissario straordinario

Nominato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 15/07/2025

Con l'assistenza del Segretario Comunale Dott.ssa CIRIGLIANO CARMEN.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
con i poteri della Giunta Comunale**

- VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica in data 15 luglio 2025 con il quale, ai sensi dell' art. 141 del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L), il Consiglio comunale di Trecate, già sospeso con decreto prefettizio n. prot. 41070 del 16.06.2025, è stato sciolto ed è stato confermato quale commissario straordinario per la provvisoria gestione dell'ente il Viceprefetto Dott. Diego Dalla Verde, già commissario prefettizio, con le funzioni di Sindaco, Giunta comunale e Consiglio comunale;
- PREMESSO**
- che l'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale" istituisce l'Imposta municipale propria a decorrere dall'anno 2014;
 - che la disciplina normativa dell'IMU si ritrova nella L. 160/2019 e, per quanto da essa non previsto, nelle disposizioni dettate dal D.Lgs. 504/1992, dal D.Lgs. 23/2011, nonché dalle altre disposizioni in materia di I.C.I. e IMU che non sono state espressamente abrogate dalla L. 160/2019.
- CONSIDERATO** che il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. 504/92;
- DATO ATTO** che ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006 sono considerate fabbricabili aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- TENUTO CONTO** altresì 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;
- RITENUTO** di dover procedere alla determinazione dei valori delle aree edificabili del territorio comunale al fine del loro assoggettamento all'imposta municipale propria, precisando tuttavia che tali valori non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente;
- VISTO** l'art. 151, comma 1, del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (TUEL), approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, che fissa al 31 dicembre il termine per la deliberazione da parte degli enti locali del bilancio di previsione finanziario e dispone che il termine può essere differito con decreto del Ministro dell'interno, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, in presenza di motivate esigenze;

VISTO	l'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 che dispone che le tariffe e le aliquote devono essere deliberate entro il termine previsto per la deliberazione del bilancio di previsione; se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio ma nei termini previsti per la deliberazione del bilancio di previsione hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di approvazione; in mancanza si intendono prorogate quelle vigenti per l'annualità precedente;
DATO ATTO,	inoltre, che è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 181 del 4 agosto il Decreto MEF del 25 luglio 2023 che va ad aggiornare gli allegati del D.Lgs. 118/2011 sull'armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio e, in particolare, va a modificare l'iter di approvazione del bilancio di previsione;
VISTO	il paragrafo 9.3.1 dell'Allegato n. 4/1 del D.lgs. 118/2011, così come modificato dal Decreto Mef del 25 luglio 2023, il quale prevede che "L'organo esecutivo esamina la documentazione trasmessa dal responsabile del servizio finanziario con l'assistenza del Segretario comunale e/o del Direttore Generale ove previsto e, in attuazione dell'articolo 174 del TUEL, predispone lo schema di bilancio di previsione e lo presenta all'organo consiliare unitamente ai relativi allegati entro il 15 novembre di ogni anno";
VISTE	le deliberazioni di Giunta Comunale n. 40 in data 28/02/2022, n. 6 in data 19/1/2023, n. 158 in data 26/10/2023 e n. 158 in data 14/11/2024 con le quali sono stati approvati i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU rispettivamente per l'anno 2022, 2023, 2024 e 2025;
ACCERTATA	la regolarità e la correttezza dell'intero procedimento;
VISTI	<ul style="list-style-type: none"> • il D.Lgs. n. 267/2000; • lo Statuto comunale; • il vigente regolamento sull'ordinamento degli uffici; • il vigente regolamento comunale di contabilità e dei controlli interni;
ASSUNTI	i poteri della Giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;
ACQUISITO	il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

DELIBERA

- 1) di confermare per l'anno 2026, conformemente a quanto già applicato per l'anno 2025, iseguenti valori indicativi delle aree fabbricabili:

A = RESIDENZIALE

I) Aree residenziali edificate	€/mq	50,84
II) Aree residenziali di trasformazione e completamento	"	50,84
III) Aree residenziali di completamento	"	50,84
IV) Aree residenziali di nuova edificazione	"	50,84
V) Aree residenziali disponibili dalla rilocalizzazione di impianti produttivi	"	50,84

B = PRODUTTIVE

I) Aree industriali ed artigianali esistenti e di completamento	€/mq	36,62
II) Aree industriali ed artigianali di riordino e nuovo impianto	"	36,62
III) Aree destinate ad insediamenti artigianali	"	36,62

C = COMMERCIALE

I) Aree destinate ad insediamenti commerciali	€/mq	42,28
---	------	-------

D = DIREZIONALE

I) Aree a terziario direzionale di tipo superiore	€/mq	30,60
---	------	-------

E = RICETTIVE - RICREATIVE

I) Aree per insediamenti ricettivi alberghieri	€/mq	58,41
--	------	-------

F = AREE DESTINATE AL SERVIZIO AUSILIARIO PER TRASPORTO MERCI	€/mq	25,63
--	------	-------

G = AREE DESTINATE AD ATTIVITA' ESTRATTIVA – CAVE

in base ai valori riportati nella tabella seguente, in funzione delle potenzialità estrattive annuali ipotizzate al rilascio dell'autorizzazione, da ridursi poi in misura progressiva per ogni anno, in caso di utilizzo delle aree per lo svolgimento dell'attività estrattiva:

ANNO CONVENZIONE/ESTRAZIONE	VALORE €/mq
1	9,00
2	8,30
3	7,60
4	6,90
5	6,20
6	5,50
7	4,80
8	4,10
9	3,40
10	2,70

- 2) di adottare, per la valutazione delle aree destinate a progetti di edilizia economico – popolare (c.d. aree PEEP) e delle Aree industriali – artigianali di riordino e nuovo impianto, ambito soggetto a pianificazione esecutiva, il prezzo che sarà stabilito dal Commissario con i poteri del Consiglio Comunale, a seguito di proposta del Settore Urbanistica, in sede di approvazione del bilancio di previsione 2026 - 2028;
- 3) di riconfermare, per quanto riguarda le aree vincolate a P.E.C. e le aree a densità ridotta di edificabilità, i criteri vigenti, prevedendo una riduzione pari al 15% del valore previsto per le aree di eguale destinazione;
- 4) di applicare, per le aree a densità ridotta di edificabilità associate a pianificazione esecutiva, una riduzione complessiva del 20% sul valore di riferimento;
- 5) di applicare, per le aree edificabili inserite nella cosiddetta “Area Sud”, una ulteriore riduzione nella misura del 20% sul valore di riferimento;
- 6) di applicare, per le aree industriali – artigianali di riordino e nuovo impianto, ambito soggetto a pianificazione esecutiva, una riduzione del 20% sul valore che sarà determinato dal Commissario con i poteri del Consiglio Comunale, a seguito di proposta del Settore Urbanistica, in sede di approvazione del bilancio di previsione 2026 - 2028;
- 7) di applicare, per le aree residenziali di nuova edificazione – aree da trasformare per servizi (A.T.S.), una riduzione del 60% sul valore di riferimento, in quanto la quota dell'intera superficie territoriale di proprietà privata che deve essere ceduta gratuitamente per verde, parcheggi, servizi di viabilità urbana è pari a:
 $A.T.S. = Aree\ residenziali\ €\ 50,84 - 60\% = €\ 20,34$
- 8) di stabilire, inoltre, che i suddetti valori non sono tuttavia vincolanti né per il Comune né per il contribuente;
- 9) di dare atto altresì che ai sensi dell'art. 124 del T.U. n. 267/2000, il presente provvedimento sarà pubblicato all'albo pretorio istituzionale per 15 giorni consecutivi, salvo diverse disposizioni di legge;
- 10) di dare atto che il Responsabile del Settore finanze provvederà, in esecuzione della presente deliberazione e nel rispetto delle norme di legge e delle disposizioni contenute negli strumenti giuridici interni di questo Ente, all'adozione di tutti gli atti di propria competenza;
- 11) di dare atto, infine, che il presente provvedimento è prodotto in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi degli artt. 20 e 23-ter del D.Lgs. 82/2005 recante il Codice dell'Amministrazione Digitale;
- 12) di dichiarare, stante l'urgenza, il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il Commissario straordinario
Dott. Diego Dalla Verde

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e
rispettive norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 96**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tributi**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tributi)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 11/11/2025

Il Responsabile di Settore

Federica Manca

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 11/11/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Federica Manca

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
DALLA VERDE DIEGO

IL SEGRETARIO COMUNALE
CIRIGLIANO CARMEN

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.24 del D.Lgs.82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Trecate. Ai sensi dell'art.3 del D.Lgs.39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

CIRIGLIANO CARMEN in data 13/11/2025
Dalla Verde Diego in data 13/11/2025