



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 93 Registro Deliberazioni del 11-11-2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI "IMU" DEI FABBRICATI CENSITI AL N.C.E.U. IN CATEGORIA "F/2-F/3-F/4" ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI - ANNO 2026.

L'anno duemilaventicinque il giorno undici del mese di novembre alle ore 17:00, nella sede comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Mappa Nicola	Sindaco	Presente
Raveglia Claudio	Vice Sindaco	Presente
Brun Marika	Assessore	Assente

PRESENTI: 2

ASSENTI: 1

Partecipa il Segretario Comunale, Dott. Giovanni De Lorenzi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Signor Nicola Mappa, in qualità di Sindaco, assunta la Presidenza e accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI "IMU" DEI FABBRICATI CENSITI AL N.C.E.U. IN CATEGORIA "F/2-F/3-F/4" ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI - ANNO 2026.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI gli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita l'Imposta Municipale Propria, con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, in tutti i Comuni del territorio nazionale;

DATO ATTO che l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, stabilisce *“È confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento”*;

EVIDENZIATO che i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, provvedono a:

“disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti.”;

VISTO l'art. 27, comma 8, della L. n. 448/2001 il quale dispone che: *“Il comma 16 dell'art. 53 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è sostituito dal seguente: 16. Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF, e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.”*;

VISTO l'art. 1, comma 169, della L. n. 296/2006 che testualmente recita *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione e tali deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio ma entro il predetto termine, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.”*;

ATTESO che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, è assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'amministrazione, e utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/2010 Corte di Cassazione, Sez. Tributaria);

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 09.03.2004, esecutiva, con la quale sono stati determinati i valori delle aree fabbricabili e precisamente:

- €/mc 70,00.= per gli immobili situati alla quota inferiore a metri 350 sul livello del mare
- €/mc 40,00.= per gli immobili situati alla quota superiore a metri 350 sul livello del mare

RITENUTO opportuno approvare i predetti valori anche per l'anno 2026;

PRESO ATTO che una parte consistente dei fabbricati ex rurali è stata accatastata in categoria **“F/2”** unità collabente (categoria senza rendita catastale), e precisamente *“Unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite, dirute”*. Inoltre una recente circolare della Direzione Centrale indica che *“non è*

consentito dichiarare unità collabenti partendo da unità già denunciate, quindi è possibile presentare un'unità immobiliare nella categoria F/2 solo in nuova costruzione o unità afferente, ma non in variazione”;

EVIDENZIATO che le categorie “F”, seppure sprovviste di rendita, per il potenziale edificatorio che esprimono nonché per il valore stesso dell'immobile, possono essere sottoposte a tassazione I.M.U. e che è corretto riferirsi al principio di ragguaglio alle aree edificabili, in quanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, debbono scontare la prevista tassazione o in alternativa gli immobili stessi devono espressamente essere privati, previa conforme dichiarazione del proprietario, del potenziale edificatorio di cui sopra, perdendo così di fatto il loro valore venale;

RAVVISATA la necessità di adottare lo stesso criterio di calcolo del valore venale anche per le seguenti categorie:

- F/3 e F/4 in zona agricola, rurale e agricola;
- F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG;
- Fabbricati censiti al N.C.T. con qualità “Ente Urbano” per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento in qualsiasi zona omogenea del PRG;

PRECISATO che:

- **per F/3 Unità in corso di costruzione** si intende l'unità immobiliare esclusivamente di nuova costruzione per la quale non risulta ancora ultimata la costruzione.
- **per F/4 Unità in corso di definizione** si intende il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione.
- **per ENTI URBANI (Partita speciale “Partita 1”)** si intendono i fabbricati per i quali è stato presentato l'atto di aggiornamento catastale al N.C.T. (tipo mappale) e per i quali non è stato effettuato il relativo accatastamento al N.C.E.U.;

RAVVISATA pertanto la necessità di adottare un criterio omogeneo e razionale, allo scopo di attribuire un valore di riferimento ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria “I.M.U.” ai fabbricati di cui sopra;

RITENUTO opportuno calcolare il valore venale in comune commercio sulla base della superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di “sedime” (area di ingombro del fabbricato sul terreno) moltiplicata per il numero dei piani;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi, sulla proposta della presente deliberazione, da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile dei Servizi Finanziari e Tributarî in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO il Bilancio di Previsione finanziario 2026/2028, in fase di predisposizione;

ALL'UNANIMITA' dei voti espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

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

2) DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 8 del vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), i seguenti valori imponibili delle aree fabbricabili:

-€/mc 70,00.= per gli immobili situati alla quota inferiore a metri 350 sul livello del mare;

-€/mc 40,00.= per gli immobili situati alla quota superiore a metri 350 sul livello del mare;

3) DI PRECISARE che per le categorie catastali F/2, F/3, F/4 e per i fabbricati censiti al N.C.T. con qualità “Ente Urbano” come definite in premessa, il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria “IMU” è pari a €/mq 40,00.;

4) DI DELEGARE il Responsabile dei Servizi Finanziari e Tributari ad adottare idonee iniziative per assicurare la più ampia conoscenza, da parte dei contribuenti, delle disposizioni contenute nel presente provvedimento;

5) DI COMUNICARE, tramite elenco, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i;

6) DI DICHIARARE, con successiva votazione unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Nicola Mappa

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni De Lorenzi

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **11-11-2025**

[..] per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

[X] essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Lì, **11-11-2025**

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni De Lorenzi

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO AI FINI "IMU" DEI FABBRICATI CENSITI AL
N.C.E.U. IN CATEGORIA "F/2-F/3-F/4" ED ENTI URBANI
SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE
FABBRICABILI - ANNO 2026.**

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO A NORMA
DEGLI ARTT. 49 E 147-bis DEL D.LGS. 18/08/2000, N.267**

Vista la predetta proposta di deliberazione, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa, essendo conforme alle norme e alle regole tecniche che sovrintendono alla specifica materia, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. n.267 del 18.08.2000.

Lì, 07-11-2025

Il Responsabile del Servizio

Alessia Silveti

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO AI FINI "IMU" DEI FABBRICATI CENSITI AL
N.C.E.U. IN CATEGORIA "F/2-F/3-F/4" ED ENTI URBANI
SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE
FABBRICABILI - ANNO 2026.**

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO A NORMA DEGLI ARTT. 49 E 147-bis DEL D.LGS. 18/08/2000, N.267

Vista la predetta proposta di deliberazione, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile e alla correttezza dell'azione amministrativa, essendo conforme alle norme, alle regole finanziarie/contabili ed alle previsioni di bilancio, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. n.267 del 18.08.2000.

Lì, 07-11-2025

Il Responsabile del Servizio

Daniela Lia Bellatti

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 93 Registro Deliberazioni del 11-11-2025

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO AI FINI "IMU" DEI FABBRICATI CENSITI AL
N.C.E.U. IN CATEGORIA "F/2-F/3-F/4" ED ENTI URBANI
SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE
FABBRICABILI - ANNO 2026.**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del sito istituzionale di questo Comune il giorno **13-11-2025** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs.vo n.267/2000 e articolo 32, comma 1, della Legge n. 69/2009.

Lì, **13-11-2025**

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni De Lorenzi

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 93 Registro Deliberazioni del 11-11-2025

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO AI FINI "IMU" DEI FABBRICATI CENSITI AL
N.C.E.U. IN CATEGORIA "F/2-F/3-F/4" ED ENTI URBANI
SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE
FABBRICABILI - ANNO 2026.**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **11-11-2025**

[..] per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

[X] essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Lì, **11-11-2025**

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni De Lorenzi

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*