



**COMUNE DI MORAZZONE**

**CONTADO DEL SEPRIO - INSUBRIA**

**CUMÛN DA MURAZÛM**

Via Mameli 16, 21040 Morazzone (VA) - Tel. 0332.872.611 - Fax 0332.872.637 - P. IVA/Cod. fisc. 00248270126  
www.comune.morazzone.va.it - affarigenerali@comune.morazzone.legalmailpa.it

Gemellato con Wimblington (Inghilterra) e con Békésszentandrás (Ungheria)

## **VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE**

### **N. 33 del 15/12/2025**

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE VALORE AREE AI FINI IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2026

L'anno duemilaventicinque addì quindici del mese di dicembre alle ore 19:00 in Morazzone e nella Residenza Comunale, in seguito a regolare avviso scritto si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica ed in Prima convocazione, sotto la presidenza del Sig. Arch. Maurizio Mazzucchelli Sindaco con l'assistenza del II Vice Segretario e Responsabile Affari Generali Dott.ssa Laura Piantal. Consiglieri presenti risultano dal seguente prospetto:

N.	Cognome e Nome	Pres.	Vid.	N.	Cognome e Nome	Pres.	Vid.
1	MAZZUCHELLI MAURIZIO	X		8	ZAMPIERI FABRIZIO	X	
2	TESCARO LUCIANO	X		9	SPISSO SONIA	Assente	
3	MONTAVOCI FABRIZIO	X		10	STEIDL ALBERTO	X	
4	ALLEGRETTI VINCENZO	X		11	SALMASO FRANCESCA	X	
5	ESPOSITO STELLA	X		12	COSTA FRANCESCO	X	
6	SARRAGGIOTTO MARTINA	X		13	BERTON MASSIMO	X	
7	PRELECI AURORA	X					

In complesso si hanno i seguenti risultati: Consiglieri presenti n. 12 - Assenti n. 1.

Presente l'Assessore esterno al bilancio Federico Fantoni ed al territorio Matteo Luigi Bianchi.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente, riconosciuta legale adunanza, apre la seduta, dà la parola all'Assessore al Territorio ed all'Ambiente Dott. Matteo Bianchi che relaziona sul punto in esame, sottolineando che per l'anno 2026 questa Amministrazione intende mantenere invariati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - debitamente integrati nel 2014 con riferimento al Piano di Governo del Territorio entrato in vigore il 25.09.2013 - rispetto a quelli già determinati con deliberazione consiliare n. 3 del 25 Febbraio 2005, integrati e parzialmente modificati con deliberazione consiliare n. 34 del 13 dicembre 2024, esecutiva ai sensi di legge, riguardo l'Imposta Comunale sugli Immobili;

Premesso che:

- con D.L.vo 14.03.2011, n. 23 – disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale – è stata istituita l'Imposta Municipale Propria (IMU) in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);
- con l'art. 13 del D.L. 06.12.2011, n. 201 (legge di conversione n. 214 del 22.12.2011) è stata disposta l'anticipazione sperimentale dell'IMU dall'anno 2012 e fino al 2014. Presupposto dell'IMU è il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.L.vo 504/1992 – fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. Base imponibile dell'imposta è il valore di detti immobili determinato ai sensi dell'art. 5 commi 1,3,5 e 6 del D.L.vo 504/1992;
- a norma dell'art. 1 comma 707 lettera a) della Legge n. 147/2013, l'IMU cessa di essere applicata in forma sperimentale;
- l'art. 14, comma 6, del D.L.vo 23/2011 conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del D.L.vo 446/1997;

Dato atto che la Legge n. 160 del 27.12.2019:

- all'articolo 1, comma 741, lettera d), statuisce 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";
- all'articolo 1, comma 746, chiarisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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;

Rilevato che il Decreto Legislativo 15.12.1997, n. 446 al comma 1 lettera g) dell'art. 59 "potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili" dispone: *i comuni possono ...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*;

Rilevato inoltre che, a supporto dell'azione di recupero evasione nel settore

immobiliare, effettuata da parte dell'ufficio tributi comunale, è opportuno, al solo fine della limitazione del potere di accertamento, procedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2026;

Vista la Relazione Tecnica di *"Individuazione, per l'anno 2026, dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini della determinazione dell'IMU"* redatta dall'Ing. Marco Gilardi in data 17.11.2025, allegata alla presente quale parte integrante, nella quale viene proposto di mantenere inalterato per l'anno 2026 l'attuale valore medio delle aree fabbricabili in base alle seguenti considerazioni:

1. il valore medio in Euro al metro quadro relativamente alle aree di trasformazione TR1 – TR2 – TR3 – TR7 è stato aggiornato con D.C.C. n. 31 del 12.12.2022
2. i restanti valori medi vigenti sono stati aggiornati con D.C.C. n. 3 del 25.02.2005, con un incremento superiore al 60% di quelli allora vigenti, sulla base della valutazione di perizie asseverate redatte per atti di compravendita;
3. il Piano di Governo del Territorio, vigente dal 25.09.2013 ed aggiornato dal punto di vista normativo nel 2017, non prevede molti terreni edificabili con interventi diretti;
4. durante l'anno corrente sono pervenuti atti notarili di compravendita di terreni edificabili, che non hanno alterato i criteri di stima per la determinazione dei valori vigenti con quelli medi desumibili dagli stessi;
5. i valori di mercato (€/m<sup>2</sup>) degli immobili riferiti alle abitazioni civili, sia in zona centrale sia in zona periferica di Morazzone, riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Varese e riferiti al primo semestre 2025 (ultimi dati disponibili), non presentano discostamenti rispetto a quelli dell'anno precedente;

Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica espresso da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, Ing. Marco Gilardi, ex art. 49 del D.L.vo 267/2000;

Visto il D.L.vo 267/2000 e s.m.i.;

Vista altresì la L. 147/2013;

Con voti unanimi favorevoli;

### **DELIBERA**

1) di prendere atto, per i motivi indicati in premessa, della relazione datata 17.11.2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Ing. Marco Gilardi, qui allegata quale parte integrante, inerente il valore delle aree fabbricabili e dei coefficienti di riduzione ai fini dell'Imposta Municipale Propria, per l'anno 2026;

2) di approvare per l'anno 2026 i valori delle aree fabbricabili ed i relativi coefficienti di riduzione del valore stesso attualmente vigenti ai fini dell'Imposta Municipale Propria, come risultanti dalle tabelle "A" e "B" allegate alla suddetta relazione e facenti parte del presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale;

3) di dare atto che detto valore avrà efficacia dal 1 gennaio 2026 e sino al 31 dicembre dello stesso anno;

4) di dare atto che, in caso di istanza di ricorso da parte dei cittadini avverso a dette

valutazioni, la Commissione Tributaria potrà prendere a riferimento valori definiti e/o accertati dai competenti uffici (Ufficio del Registro-Ufficio Provinciale del Territorio), come indicato nelle relazione tecnica sopra indicata;

5) di dare atto che sul presente provvedimento sono stati favorevolmente espressi i pareri indicati in premessa, di cui all'art. 49 del D.L.vo 267/2000;

6) di dichiarare il presente provvedimento, con voti unanimi favorevoli, urgente ed immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.vo 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL Sindaco

Arch. Maurizio Mazzucchelli

IL II Vice Segretario e Responsabile Affari  
Generali

Dott.ssa Laura Pianta

Atto Sottoscritto Digitalmente  
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

---