



COMUNE DI PORTALBERA

PROVINCIA DI PAVIA

VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 25/11/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. - 2026

L'anno **2025** il giorno **25** del mese di **Novembre** alle ore 20.20 nella sala del Consiglio, previa convocazione tempestivamente notificata, sono stati convocati in seduta Ordinaria i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
Gramegna Maurizio	SI	Cobianchi Milani Manuel	SI
Magnani Gianpiero	SI	Strozzi Chiara	SI
Scanarotti Sara	NO	Pernice Mauro	SI
Valizia Claudio	NO	Frigo Luciano Angelo	SI
Siviero Rina Franca	SI		
Vercesi Nicole	SI		
Bensi Lucia	SI		

Presenti : 9 Assenti : 2

Partecipa il Segretario Comunale, Gian Luca Muttarini.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco, Gramegna Maurizio.

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. - 2026

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSTATATO che l'art. 13/comma 1 del D.L. n. 201/2011, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, anticipa in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, l'istituzione dell'imposta municipale propria (I.M.U.) disciplinata dagli articoli 8 e 9 del D. L.vo n.23/2011;

DATO ATTO:

Che ai fini dell'applicazione dell'IMU la base imponibile è definita dall'art. 13, comma 3 del CITATO D.L. n. 201/2011;

Che tale disposizione stabilisce 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. L.vo 504/1992 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L. 201/2011; che l'art. 5/comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 prevede come - per le aree fabbricabili - la base imponibile sia il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione e ciò 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;

RICHIAMATO l'art. 59/comma 1 lettera g) del D.Lgs. n. 446/1997 che dispone la facoltà per il Comune 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 di contenzioso;

RITENUTO di precisare che i valori determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere di valore minimo e di indirizzo per l'attività di verifica della struttura comunale "Tributi" ed hanno la funzione di offrire al contribuente uno strumento conoscitivo del valore minimo di mercato in assenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc.;

PRECISATO - quindi - che i valori determinati nell'allegata tabella "A" svolgono una mera funzione orientativa e non vincolante ai fini fiscali né per l'attività di accertamento degli uffici comunali né per i contribuenti;

RICHIAMATE le proprie precedenti deliberazioni n. 84/2006 e n. 3/2008 con le quali sono stati determinati i valori delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. sulla base dei valori medi di mercato come da relazione proposta dall'Ufficio Tecnico comunale, successivamente modificati ed aggiornati con propria deliberazione n. 43 dell'01.06.2012 e con deliberazione n. 80 del 24.10.2016, ed infine con deliberazione n. 77 del 14.12.2020 con la quale sono stati aggiornati i valori delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2021;

RITENUTO di determinare - anche per l'anno 202 - il valore delle aree edificabili al fine di avere un valore minimo indicativo per i contribuenti e per gli uffici comunali nell'effettuazione delle operazioni di accertamento dell'I.M.U. distinte per zone omogenee;

RITENUTO pure di confermare anche per l'anno 2026 valori delle aree edificabili indicati nell'allegata Tabella "A";

RITENUTO altresì che nei casi di seguito indicati, i valori di cui all'allegata tabella "A", possono essere ridotti della percentuale del 30%:

- aree prive di accesso alle strade comunali e provinciali;
- aree dichiarate franose a seguito di perizia geologica;
- aree che presentano vincoli all'edificazione quali servitù fortemente limitanti per lo sfruttamento del lotto;
- nuovi lotti edificabili introdotti o modificati, limitatamente alle porzioni oggetto di variante, dallo strumento urbanistico generale adottato ma non ancora definitivamente efficace con pubblicazione sul B.U.R.L.;

DATO ATTO che per le aree oggetto di intervento edilizio la base imponibile è la superficie utile lorda (S.U.) oggetto di permesso di costruire rilasciato dalla struttura "Tecnica" del Comune, a far tempo dalla data di inizio dei lavori;

DATO ATTO altresì che il valore al metro quadrato delle zone ricadenti in "ambiti di trasformazione" verrà assimilato a quello delle corrispondenti zone ricadenti in "tessuto urbano consolidato", dalla data di stipula della convenzione urbanistica fra i soggetti attuatori del piano e l'Amministrazione Comunale nonché che - da tale data inoltre - la base imponibile per la valorizzazione dell'area diventerà la superficie fondiaria (S.f.) di riferimento dei vari lotti al netto delle aree di cessione;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità contabile espresso rispettivamente dal Responsabile del Servizio Tecnico e del Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i.;

Con voti unanimi favorevoli espressi palesemente nei modi di legge

D E L I B E R A

- 1) Di approvare - per l'anno 2026 ed ai soli fini di mera indicazione di valore minimo - i valori delle aree edificabili come da allegata Tabella "A", dando atto che i predetti valori rappresentano una delimitazione per il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata dal contribuente sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

- 2) Di dare atto che i valori determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere di valore minimo e di indirizzo per l'attività di verifica del comune stesso e hanno la funzione di offrire al contribuente uno strumento conoscitivo del valore minimo di mercato in assenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc.;
- 3) Di precisare quindi che i valori determinati nell'allegata tabella "A" svolgono una mera funzione orientativa e non vincolante ai fini fiscali né per l'attività di accertamento degli uffici né per i contribuenti;
- 4) Di stabilire che nei casi di seguito indicati, i valori di cui all'allegata tabella "A", possono essere ridotti della percentuale del 30%:
- aree prive di accesso alle strade comunali e provinciali;
 - aree dichiarate franose a seguito di perizia geologica;
 - aree che presentano vincoli all'edificazione quali servitù fortemente limitanti per lo sfruttamento del lotto;
 - nuovi lotti edificabili introdotti o modificati, limitatamente alle porzioni oggetto di variante, dallo strumento urbanistico generale adottato ma non ancora definitivamente efficace con pubblicazione sul B.U.R.L.
- 5) Di dare atto che per le aree oggetto di intervento edilizio la base imponibile è la superficie utile lorda (S.U.) oggetto di permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune, a far tempo dalla data di inizio dei lavori.
- 6) Di dare atto che il valore al metro quadrato delle zone ricadenti in "ambiti di trasformazione" verrà assimilato a quello delle corrispondenti zone ricadenti in "tessuto urbano consolidato", dalla data di stipula della convenzione urbanistica fra i soggetti attuatori del piano e l'Amministrazione Comunale. Da tale data inoltre, la base imponibile per la valorizzazione dell'area diventerà la superficie fondiaria (S.f.) di riferimento dei vari lotti al netto delle aree di cessione.
- 7) Di dichiarare - con successiva e separata votazione palese ed unanime - il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.



Pareri

Comune di Portalbera

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 35**

Ufficio Proponente: **Ufficio Struttura 2**

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. - 2026**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Struttura 2)

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 18/11/2025

Il Responsabile di Settore

CRISTINA MARIA COVINI

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 20/11/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Paola Lombardo

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
GRAMEGNA MAURIZIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
GIAN LUCA MUTTARINI

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

Maurizio Gramegna in data 27/11/2025
GIAN LUCA MUTTARINI in data 27/11/2025