



COMUNE DI SANTA GIULETTA

PROVINCIA DI PAVIA

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE N.76 DEL 13/11/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DA ATTRIBUIRE ALLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026

L'anno **duemilaventicinque** addì **tedici** del mese di **novembre** alle ore **quindici** e minuti **zero** nella Sede Municipale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si sono riuniti i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Dacarro Simona - Sindaco	Sì
2. Brandolini Alberto - Vice Sindaco	Sì
3. Milanesi Elisa - Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale **D'Arpa Elisabetta** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **Dacarro Simona** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Rilevato che:

- l'articolo 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, prevedeva l'istituzione, a partire dall'anno 2014, dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.); • il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, c.d. "decreto salva Italia", convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011 n. 214, all'art. 13, comma 1, successivamente modificato dall'art. 1 comma 707 della L. n. 147/2013 ha disposto l'inserimento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nell'Imposta Unica Comunale (IUC), a far data dal 1° gennaio 2014;
- ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;

Preso Atto che i presupposti, della "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

Considerato che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come *"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."*;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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;

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Visto il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

Preso atto quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà 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"*;

Tenuto conto che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali- puramente indicativi- in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2026, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Visto l'allegato "A" predisposto dal Responsabile del Servizio Tecnico Geom Andrea Mussi, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2026;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, e ss.mm.ii., rilasciato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147/bis, comma 1 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, e ss.mm.ii., allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, e ss.mm.ii., rilasciato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147/bis, comma 1 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, e ss.mm.ii., allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Visti:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il Vigente Regolamento Comunale di contabilità;

Visto lo Statuto comunale

Con voti unanimi e favorevoli espressi nei modi e forme di Legge;

DELIBERA

1. Di determinare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2026 così come risultano dall'allegata tabella "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
 - hanno la funzione puramente indicativa di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
 - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
3. di allegare copia della presente deliberazione al bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2026 e bilancio pluriennale 2026/2028;

Successivamente la Giunta Comunale, a voti unanimi e favorevoli resi nelle forme di legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del Dlgs n. 267/2000.



COMUNE DI SANTA GIULETTA

PROVINCIA DI PAVIA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DA ATTRIBUIRE ALLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 e art 147 bis comma 1 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Santa Giuletta, lì 13/11/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Mussi Andrea

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e art 147 bis comma 1 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e s.m.i.

Santa Giuletta, lì 13/11/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Liberali Maria Grazia

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene sottoscritto.

Il Sindaco
Dacarro Simona

Il Segretario Comunale
D'Arpa Elisabetta

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

N. Reg. Atti Pubblicati

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal
22/01/2026 al 06/02/2026 .

La presente deliberazione viene comunicata, contestualmente alla pubblicazione, ai capigruppo
consiliari , ai sensi dell'art. 125 T.U.E.L. D.Lgs 267/2000

Lì, 22/01/2026

Il Segretario Comunale
D'Arpa Elisabetta

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata come sopra indicato ed è divenuta
esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in data
01/02/2026

Lì, 01/02/2026

Il Segretario Comunale
D'Arpa Elisabetta