



Comune di Canneto Pavese

PROVINCIA DI PV

CONSIGLIO COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE N.35

OGGETTO: Determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2025

L'anno **duemilaventiquattro** addì **dodici** del mese di **dicembre** alle ore **ventuno** e minuti **cinque** nella sala delle adunanze in Municipio, convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Panizzari Francesca - Sindaco	Sì
2. Vercesi Alberto - Vice Sindaco	Sì
3. Beria Paolo Filippo - Consigliere	Sì
4. Gorini Alice - Consigliere	Sì
5. Filippo Manuela - Consigliere	Sì
6. Rapalli Maria Angela - Consigliere	Sì
7. Salvini Giulio - Consigliere	No
8. Zavatarelli Paola - Consigliere	Sì
9. Pelide Simone - Consigliere	Sì
10. Bellinzona Massimo - Consigliere	Sì
11. Maggi Marco - Consigliere	No
Totale Presenti:	9
Totale Assenti:	2

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale **Dr. MUTTARINI GIAN LUCA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra **Panizzari Francesca** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: Determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2025

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'allegato "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;

RILEVATO che i valori in uso sono stati definiti con deliberazione di Giunta Comunale n.59/2011 così distinti a seconda della zonizzazione del PGT:

Azzonamento	Acronimo	Valore venale €/mq
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale	TCR	36,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale oggetto di permesso di costruire convenzionato	TCR + PCC	32,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo della filiera agricola	TCPag	26,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo artigianale e residenziale	TCP	34,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale	TCC	34,00
Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale	ATR 4	30,00
	ATR 1-2-3-5	20,00

Definendo inoltre di applicare una riduzione del 50% sui valori sopraindicati:

- 1) per lotti di terreno edificabili di superficie inferiore a 400 mq;
- 2) qualora il terreno risulti di fatto inedificabile e venga presentata perizia giurata in tal senso da parte di tecnico abilitato

RITENUTO pure di confermare - per l'anno 2025 - i valori delle aree edificabili indicati nell'allegata Tabella "A";

Azzonamento	Acronimo	Valore venale €/mq
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale	TCR	36,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale oggetto di permesso di costruire convenzionato	TCR + PCC	32,00

Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo della filiera agricola	TCPag	26,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo artigianale e residenziale	TCP	34,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale	TCC	34,00
Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale	ATR 4	30,00
	ATR 1-2-3-5	20,00

Di applicare una riduzione del 50% sui valori sopraindicati:

- 1) per lotti di terreno edificabili di superficie inferiore a 400 mq;
 - 2) qualora il terreno risulti di fatto inedificabile e venga presentata perizia giurata in tal senso
- da parte di tecnico abilitato;

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 n. 7 voti favorevoli e n. 2 voti contrari (Bellinzona e Pelide) espressi palesemente nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

- 1) di approvare - per l'anno 2025 ed ai soli fini di mera indicazione di valore minimo - i valori delle aree edificabili come da allegato "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;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 7 voti favorevoli e n. 2 voti contrari (Bellinzona e Pelide) espressi palesemente nei modi e forme di legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4[^] del TUEL n. 267/2000 e s.m.i.

Il presente verbale, viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Panizzari Francesca

Il Segretario Comunale
Dr. MUTTARINI GIAN LUCA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

n. 17 del Registro Pubblicazioni

La presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dalla data odierna come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Canneto Pavese, lì 10/01/2025

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Bottoli Aurelia

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

divenuta esecutiva in data 12/12/2024

- ☐ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)
- ☐ Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Il Segretario Comunale
Dr. MUTTARINI GIAN LUCA