



COMUNE DI CAMPOSPINOSO ALBAREDO

PROVINCIA DI PAVIA

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 57 DEL 24/11/2025

OGGETTO: VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2026.

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventiquattro** del mese di **novembre** alle ore **sedici** e minuti **quindici** nella Sede Municipale si è riunita la Giunta Comunale:

Cognome e Nome	Presente
1. Volpin Olga - Sindaco	Sì
2. Preda Francesco - Vice Sindaco	Sì
3. Magrotti Luigi - Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.ssa Elena Vercesi** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

La **Dott.ssa Olga Volpin** nella sua qualità di Sindaco assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

OGGETTO: VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2026.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale "...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...";
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del quale "...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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...";
- ❖ Il comma 746, a mente del quale "...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ..."

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;

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 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;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Campospinoso Albaredo n. 72 del 29.11.2024, con la quale sono stati confermati i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2025;

Ritenuto di confermare, per l'anno 2026 i valori vigenti;

Precisato che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'IMU sulla base di valori di mercato più elevati;

Precisato altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

Richiamato l'art. 7 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 26.04.2023, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Visti:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

Visto lo Statuto comunale;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Struttura n. 1 e 2, di cui all'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 e s.m.i., rilasciati ai sensi e per gli effetti dell'art. 147/bis, 1° comma del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i., allegati alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

VISTO l'esito della seguente votazione legalmente espressa:

Presenti n. 3

Votanti n. 3

Astenuti n. 0

Voti favorevoli n. 3

Voti contrari n. 0

DELIBERA

1. Di confermare per l'anno 2026, il valore delle aree fabbricabili dell'intero territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., così come indicato nella Tabella allegata;

2. Di stabilire che:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

SUCCESSIVAMENTE, con la seguente separata votazione legalmente espressa sottoriportata:

Presenti n. 3

Votanti n. 3

Astenuti n. 0

Voti favorevoli n. 3

Voti contrari n. 0

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i..

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
F.to : Dott.ssa Olga Volpin

Il Segretario Comunale
F.to : Dott.ssa Elena Vercesi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 gg. consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i. all'Albo Pretorio informatico di questo Comune (art. 32, comma 1, della Legge 18.06.2009, n.69)

Campospinoso Albaredo, lì 27/11/2025

Il Responsabile delle pubblicazioni
F.to : Lanati Elisabetta

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'
divenuta esecutiva in data

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3° del D.Lgs 267/2000)

Campospinoso Albaredo, lì

Il Segretario Comunale
F.to : Dott.ssa Elena Vercesi

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

lì, _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Elena Vercesi