



# COMUNE DI COLLI VERDI

PROVINCIA DI PAVIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 64 DEL 13/11/2025

### OGGETTO:

**APPROVAZIONE VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI - ANNO 2026.**

L'anno **duemilaventicinque** addì **tredecim** del mese di **novembre** alle ore **tredecim** e minuti **dieci** nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. LODIGIANI SERGIO - Sindaco	Si
2. BONO ILARIA - Vice Sindaco	No
3. MARINI DANILO RAFFAELLO - Assessore	Si
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Dott. BELLOMO DANIELE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Richiamati l'art. 36 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, approvato con deliberazione del C.C. n. 37 del 14/11/2020 e la deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 31/03/2022 che consentono agli organi collegiali di svolgere le proprie sedute in videoconferenza.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. LODIGIANI SERGIO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



# COMUNE DI COLLI VERDI

PROVINCIA DI PAVIA

---

## Parere preventivo allegato alla Delibera della Giunta Comunale N. 64 del 13/11/2025

### OGGETTO:

**APPROVAZIONE VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI - ANNO 2026.**

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, i pareri di cui al seguente prospetto:

Parere	Esito	Data	Il Responsabile	Firma
Regolarità Tecnica	Favorevole	08/11/2025	Simona Maria Escoli	F.to Simona Maria Escoli
Regolarità Contabile	Favorevole	08/11/2025	Stefano Degli Antoni	F.to Stefano Degli Antoni

## LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto che l'odierna seduta di Giunta Comunale si è svolta in presenza per il Sindaco, mentre per l'Assessore Marini si è svolta in videoconferenza, a norma dell'art. 36 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, approvato con deliberazione del C.C. n. 37 del 14/11/2020 e della deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 31/03/2022 che consentono agli organi collegiali di svolgere le proprie sedute in videoconferenza;

Richiamati:

- il D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella L. n. 248/2006, ed in particolare l'art. 36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 504/92, relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia;
- il D. Lgs. n. 201/2011 art. 13 comma 1 che ha istituito, a decorrere dal 01/01/2012, l'Imposta municipale propria in via sperimentale in sostituzione dell'I.C.I.;
- la Legge di Bilancio 2020 (legge 27 dicembre 2019, n. 160) che all'articolo 1 comma 738 recita: "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", abolendo l'Imposta unica comunale (IUC) nelle sue componenti relative all'Imposta municipale propria (IMU) ed al Tributo sui servizi indivisibili (TASI) e disponendo l'unificazione delle due imposte nella nuova IMU;
- l'art. 1 – comma 746 – della Legge n. 160 del 27/12/2019 che testualmente recita: "... omissis ...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. .... omissis...";

Tenuto conto che, con gli artt. 52 e 59 del D. Lgs. n. 446 del 15/12/1997, venne affidata ai Comuni la potestà regolamentare ed in particolare si prevedeva la possibilità di predeterminare i valori medi delle aree fabbricabili;

Richiamata la Legge del 26/04/2012 di conversione del comma 1 dell'art. 4 del D.L. 02/03/2012, la quale ha abrogato l'art. 59 del D. Lgs. n. 446/1997;

Atteso che la determinazione dei valori riveste estrema utilità per l'imposta municipale al fine di indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile;

Visto il P.G.T. approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n° 14 del 20/05/2025;

Considerato che:

- occorre garantire la quantità e qualità dei servizi in essere e lo sviluppo di quelli che caratterizzano il sistema del welfare locale;
- aumenta continuamente, da parte della collettività, la richiesta dei servizi al cui finanziamento deve farsi fronte con entrate certe di parte corrente;
- si verifica continuamente una riduzione dei trasferimenti erariali;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 15/11/2024, avente ad oggetto: "Approvazione valori indicativi aree fabbricabili - Anno 2025" con la quale si è provveduto a riconfermare il valore indicativo minimo, deliberato negli scorsi anni, delle aree edificabili pari ad € 10,00/mq. al fine della determinazione della base imponibile IMU, per l'anno 2025;

Dato atto che i valori, di cui al comma precedente, sono da ritenersi minimi, svolgono una mera funzione orientativa e non sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'ufficio tributi, che dovrà fare riferimento a stime puntuali, volte a individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo conto anche di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'Amministrazione finanziaria e/o altri documenti rilevanti ai fini fiscali;

Precisato che l'identica disposizione I.C.I. è stata più volte interpretata dal giudice di legittimità nel senso che, nell'ipotesi in cui esistano atti che evidenziano valori superiori (rogiti o perizie), il Comune rimane comunque legittimato ad accertare con valori superiori a quelli deliberati, anche se utilizzati dal contribuente (da ultimo, Cassazione 25245/2019);

Precisato che le suddette considerazioni trovano applicazione anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, di ampliamento di edifici e di interventi di recupero o restauro conservativo di cui all'art. 5, comma 6 del D. Lgs. n. 504/1992;

Sentita la proposta del Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente in merito alla conferma del valore precedentemente indicato, tenuto conto dell'approvazione del nuovo P.G.T.;

Valutato che, a fronte dell'adozione del provvedimento in oggetto, non si rende necessaria la rideterminazione della previsione del gettito complessivo IMU, fermo restando la necessità di continuare a monitorare l'andamento degli incassi;

Ritenuta la proposta meritevole di accoglimento, atteso che le disposizioni di cui trattasi, vengono assunte al fine di agevolare i contribuenti ed orientare l'attività di controllo dell'ufficio;

Visto lo Statuto Comunale vigente;

Richiamato il vigente Regolamento per l'applicazione dell'I.M.U.;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa reso dal Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente ed il parere di regolarità contabile reso dal Responsabile del Servizio Finanziario dell'Ente, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Con voti unanimi e favorevoli, espressi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. DI CONSIDERARE le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto anche se materialmente non trascritte;

2. DI CONFERMARE, per l'anno 2026, € 10,00/mq. quale valore minimo indicativo, al fine della determinazione della base imponibile IMU delle aree edificabili, riferito alle aree inserite nel P.G.T. dell'Ente;
3. DI CONSIDERARE tale valore minimo puramente orientativo utile ad indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile e riservarsi, qualora se ne ravveda l'opportunità, la possibilità di aggiornarlo, confermando che il Comune, nell'ipotesi in cui esistano atti che evidenziano valori superiori (rogiti o perizie), rimane comunque legittimato ad accertare con valori superiori a quelli deliberati, anche se utilizzati dal contribuente (da ultimo, Cassazione 25245/2019).

Successivamente, con separata votazione unanime e favorevole espressa nei modi di legge

### **D E L I B E R A**

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del D. Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
F.to : LODIGIANI SERGIO

Il Segretario Comunale  
F.to : BELLOMO DANIELE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

**CERTIFICA**

che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124, 1° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata comunicata in elenco il primo giorno di pubblicazione ai Signori Capigruppo Consiliari come prescritto dall'art. 125 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Colli Verdi, 24/11/2025

Il Segretario Comunale  
F.to:BELLOMO DANIELE

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 04/12/2025**

- In quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.)
- Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.)

Colli Verdi, 05/12/2025

Il Segretario Comunale  
F.to: BELLOMO DANIELE

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

Colli Verdi, 24/11/2025

Il Segretario Comunale  
BELLOMO DANIELE