



# COMUNE DI SAN DAMIANO AL COLLE

Provincia di Pavia

Via Roma, 4  
Tel. 0385.75014 – Fax 0385.75014  
Cod. Fisc. 01756890180

**N. 53 Reg. Delib.  
del 12/11/2024**

**COPIA**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2025

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **dodici** del mese di **novembre**, alle ore **dieci** e minuti **trenta**, nella sala delle adunanze del Palazzo Comunale, osservate tutte le formalità prescritte dal D.Lgs. n. 267/2000 e dallo Statuto comunale vigente, è stata oggi convocata in seduta la GIUNTA COMUNALE.

Presiede il Sindaco VERCESI CESARINO.

Su numero tre componenti risultano i seguenti presenti e assenti:

Cognome e Nome	Carica	Presente
<i>VERCESI CESARINO</i>	<i>Sindaco</i>	Si
<i>DACREMA MONICA</i>	<i>Vice Sindaco</i>	Si (da remoto)
<i>POGGI PIERA</i>	<i>Assessore</i>	Si (da remoto)
Totale PRESENTI		3
Totale ASSENTI		0

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Comunale Dr. Umberto FAZIA MERCADANTE con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione.

Il Sig VERCESI CESARINO, in qualità di Sindaco, assunta la presidenza, dopo aver constatato la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita gli intervenuti a discutere ed a deliberare sulla proposta di cui all'argomento in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATO che a partire dall'anno 2012 l'Imposta Comunale sugli Immobili è stata sostituita con l'Imposta Municipale Propria introdotta con gli articoli 8, 9 e 14 del D.Lgs n° 23 del 2011 (che contiene la disciplina che ha dato origine all'imposta), la cui applicazione è stata successivamente anticipata al 1° gennaio 2012 con l'art. 13 del D.L. 6.12.2011 n. 201, convertito in legge n. 214 del 22 dicembre 2011;

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 ...";

Considerato l'art. 36, comma 2, del decreto legge n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 per cui "... un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ...";  
Richiamato il vigente Regolamento IMU;

RICHIAMATA la propria Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 10.11.2022 con la quale si determinavano i valori venali in comune commercio per le aree edificabili anno 2023 ai fini IMU;

RILEVATO che questo Comune aveva provveduto ad interpellare l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Pavia - per una più puntuale definizione dei valori, con riferimento alla attività di accertamento di maggior valore svolta dalla agenzia sulle transazioni aventi ad oggetto terreni edificabili;

ATTESO che la predetta Agenzia aveva comunicato di non disporre di elementi utili in tale senso e aveva suggerito di interpellare l'Agenzia del Territorio di Pavia;

RILEVATO che questo ente aveva allora richiesto alla Agenzia del Territorio di Pavia di dare comunicazione dei valori utilizzati in relazione alle aree edificabili situate in San Damiano al Colle;

PRESO ATTO che l'Agazia del Territorio di Pavia aveva comunicato che non era stata ancora attivata una procedura di rilevazione ed elaborazione periodica dei valori delle aree edificabili;

RITENUTO quindi di procedere autonomamente alla approvazione delle tariffe all'individuazione delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale, così come individuate dal vigente Piano di Governo del Territorio, col duplice fine di rendere un concreto aiuto al contribuente e di fornire elementi di riferimento obiettivi a chi è chiamato a svolgere l'attività di liquidazione e di accertamento dell'Imposta Municipale Propria;

PRESO ATTO che sulla base delle indicazioni impartite dall'Amministrazione, ed avuto riguardo ai criteri di cui al sopraccitato art. 5 – comma 5 – del D.Lgs 504/92, il responsabile dell'ufficio tecnico ha elaborato la proposta di determinazione delle aree edificabili, a decorrere dalla data del 1° gennaio 2025, come risulta dalla relazione tecnica allegata;

RITENUTO che tale elaborazione sia condivisibile;

CONVENUTO quindi di recepire e autorizzare i valori risultanti dalla allegata relazione tecnica;

VISTO il D. Lgs. 267/2000;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTI gli allegati pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n° 267 del 18.08.2000, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa del responsabile del servizio Tecnico e in ordine alla regolarità contabile del responsabile del servizio Finanziario;

#### DELIBERA

1. Di recepire e autorizzare ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) i valori venali in comune commercio per le aree edificabili anno 2025 come definiti secondo i criteri evidenziati nella **allegata relazione tecnica**.
2. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Fatto, letto e firmato.

**IL SINDACO**  
f.to VERCESI CESARINO

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to Dr. Umberto FAZIA MERCADANTE

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione in data odierna viene pubblicata in copia mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale, pubblicazione online, ove resterà per 15 giorni consecutivi.

San Damiano al Colle, li 21/11/2024

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to Dr. Umberto FAZIA MERCADANTE

---

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO**

Si dà atto che la presente deliberazione contestualmente all'affissione all'Albo, pubblicazione online, viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari per la relativa comunicazione.

San Damiano al Colle, li 21/11/2024

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to: Dott. Umberto Fazia Mercadante

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

San Damiano al Colle, li \_\_\_\_\_

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE Dr.**  
Umberto FAZIA MERCADANTE

\_\_\_\_\_

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 – comma 3 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (dopo il decimo giorno di pubblicazione).

San Damiano al Colle, li \_\_\_\_\_

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to: (Dr. Umberto FAZIA MERCADANTE)



COMUNE DI SAN DAMIANO AL COLLE,  
PROVINCIA DI PAVIA

UFFICIO TECNICO

Via Roma, 4 – 27040 San Damiano al Colle

C.F. e P.IVA 01756890180

Tel. 0385.756187 – FAX 0385.75014

## RELAZIONE

### Determinazione valore venale delle aree edificabili per l'anno 2025

#### **Premesso che:**

- l'articolo 13, del D.L. n. 201/2011, convertito con Legge n. 214/2011, ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU) a partire dall'anno 2012;
- Il nuovo tributo sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) disciplinata dal D. Lgs. n. 504/1992; • l'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 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. Lgs. n. 504/92 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello 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;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella Legge n. 248/2006, ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali, stabilendo che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

**Rilevato** che il Piano di Governo del Territorio, vigente a decorrere dalla pubblicazione definitiva avvenuta sul B.U.R.L. Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi n. 47 del 19.11.2014, individua le seguenti zone omogenee, edificabili:

- Tessuto Storico e Nuclei di Antica Formazione
- Tessuto Urbano Consolidato di Recupero e Completamento
- Tessuto Urbano Consolidato di Completamento
- Tessuto Urbano Consolidato Prevalentemente Produttivo

**Considerato** che per l'anno 2021 il prezzo di mercato delle aree delle diverse zone è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° 43 del 20 dicembre 2020, si riconfermano per l'anno 2025 i seguenti valori al metro quadro assegnati:

- Tessuto Storico e Nuclei di Antica Formazione inedificabile
- Tessuto Urbano Consolidato di Recupero e Completamento € 22,37
- Tessuto Urbano Consolidato di Completamento € 22,37
- Tessuto Urbano Consolidato Prevalentemente Produttivo € 16,27

San Damiano al Colle, li 14 novembre 2024

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Marcello Passerini



La presente è copia conforme all'originale firmato digitalmente, per uso amministrativo.