



# Comune di Castana

PROVINCIA DI PV

## CONSIGLIO COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE N.34

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2025**

L'anno **duemilaventiquattro** addì **dieci** del mese di **dicembre** alle ore **ventuno** e minuti **sette** 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. BARDONESCHI MARIA PIA - Presidente	Sì
2. VERCESI CHIARA - Vice Sindaco	Sì
3. GHEZZI MASSIMO - Consigliere	Sì
4. BRUNO ANDREA - Consigliere	Sì
5. PETRIN DAVIDE - Consigliere	Sì
6. CAGNONI GIANPAOLO - Consigliere	No
7. FARAVELLI CARLOTTA - Consigliere	Sì
8. POZZI ANDREA - Consigliere	Sì
9. COLOMBI PAOLO - Consigliere	Sì
10. SCAGNI MARTINA - Consigliere	Sì
11. ROTA MATILDE - Consigliere	No
Totale Presenti:	9
Totale Assenti:	2

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

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

## 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 CITATOD.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. 44/2011 così distinti a seconda della zonizzazione del PGT:

Azzonamento	Acronimo	Valore venale €/mq
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale	TCR	32,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale oggetto di permesso di costruire convenzionato	TCR + PCC	30,00
Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale	ATR	28,00

Definendo inoltre di applicare una riduzione di 2/3 sui valori sopraindicati:

- 1) per lotti di terreno edificabili di superficie inferiore a 400 mq;
- 2) qualora il terreno risulti di particolare conformazione (forma irregolare, acclività, ecc.) e venga presentata perizia giurata in tal senso da parte di tecnico abilitato

RITENUTO di determinare - per l'anno 2025 - il valore delle aree edificabili al fine di avere un valore minimo indicativo per i contribuenti e per gli uffici comunali nell'effettuazione delle operazioni di accertamento dell'I.M.U. distinte per zone omogenee;

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	32,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale oggetto di permesso di costruire convenzionato	TCR + PCC	30,00
Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale	ATR	28,00

di applicare una riduzione di 2/3 sui valori sopraindicati:

- 1) per lotti di terreno edificabili di superficie inferiore a 400 mq;
- 2) qualora il terreno risulti di particolare conformazione (forma irregolare, acclività, ecc.) 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 voti unanimi favorevoli espressi palesamente nelle forme e modi di legge;

#### DELIBERA

- 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 voti unanimi favorevoli espressi palesemente nelle forme e modi 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  
BARDONESCHI MARIA PIA

---

Il Segretario Comunale  
Dott MUTTARINI GIAN LUCA

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**  
n. 227 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.

Castana, lì 21/12/2024

Il Responsabile del Servizio  
Dott.ssa Aurelia Bottoli

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**  
divenuta esecutiva in data 10/12/2024

- ☐ 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)

Castana, lì \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
MUTTARINI GIAN LUCA