

ORIGINALE

COMUNE DI ARENA PO
PROVINCIA DI PAVIA

Codice ente 11142	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. 77 in data: 25.11.2025 Soggetta invio capigruppo <input checked="" type="checkbox"/>	

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Determinazione, ai fini IMU, del valore delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Arena Po, ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. n. 446/1997 e s.m.i. in attuazione del Decreto SG AdB Po n. 23 del 16.04.2025 di aggiornamento del PAI (Piano assetto idrogeologico) e PGRA (Piano di gestione del rischio di alluvioni) nel Comune di Arena Po

L'anno duemilaventicinque addi venticinque del mese di novembre alle ore 11.33, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

BELFORTI ALESSANDRO	Presente collegato tramite applicativo whatsapp
BACCHIO PRIMO CARLO	Presente collegato tramite applicativo whatsapp
COVINI DAVIDE	Assente

Totale presenti **2**

Totale assenti **1**

Assiste il Segretario Comunale Sig. **MUTTARINI GIAN LUCA**, collegato tramite applicativo whatsapp, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **BELFORTI ALESSANDRO** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto

COMUNE DI ARENA PO

PROVINCIA DI PAVIA

PARERE PREVENTIVO DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Finanziaria Personale merito alla proposta di deliberazione avente per

Determinazione, ai fini IMU, del valore delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Arena Po, ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. n. 446/1997 e s.m.i. in attuazione del Decreto SG AdB Po n. 23 del 16.04.2025 di aggiornamento del PAI (Piano assetto idrogeologico) e PGRA (Piano di gestione del rischio di alluvioni) nel Comune di Arena Po

ESPRIME

X Parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile;

parere non favorevole/contrario in ordine alla sola regolarità contabile per le seguenti motivazioni:

IL RESPONSABILE DELL'AREA
FINANZIARIA PERSONALE
Emanuelli Silvia

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.

COMUNE DI ARENA PO

PROVINCIA DI PAVIA

PARERE PREVENTIVO DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica in merito alla proposta di deliberazione avente per oggetto:

Determinazione, ai fini IMU, del valore delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Arena Po, ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. n. 446/1997 e s.m.i. in attuazione del Decreto SG AdB Po n. 23 del 16.04.2025 di aggiornamento del PAI (Piano assetto idrogeologico) e PGRA (Piano di gestione del rischio di alluvioni) nel Comune di Arena Po.

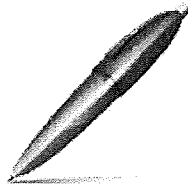
ESPRIME

X Parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica;

parere non favorevole/contrario in ordine alla sola regolarità tecnica per le seguenti motivazioni:

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ing. Diego Boiocchi



Firmato digitalmente da:

BOIOCCHI DIEGO

Firmato il 14/11/2025 12:36

Seriale Certificato: 3515947

Valido dal 26/04/2024 al 26/04/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.

LA GIUNTA COMUNALE

Delibera di G.C. n. 77 del 25.11.2025

Visto l'art. 13 del D.L. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011 che ha introdotto in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, l'istituzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), che ha come presupposto il possesso di immobili di cui all'art.2 del D. Lgs. n. 504/1992;

Considerato il rinvio operato dell'art.13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 alle norme dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 il quale prevede che, per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore 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;

Considerato che l'art. 59, comma 1, lett. g) del D. Lgs. n. 446/97, attribuisce ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee valori medi venali delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento, qualora l'imposta fosse versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

Atteso che l'art.14, comma 6, del D. Lgs. n. 23/2011 ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare di cui all'art.59 del D. Lgs. n. 446/97, anche in materia di Imposta Municipale propria (IMU);

Richiamato l'art. 7 del vigente Regolamento Comunale per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 in data 03.06.2020, che testualmente cita:

- 1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 1, comma 746, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle entrate.*
- 2. Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute, tenendo anche conto di valori risultanti da atti pubblici sottoscritti dal contribuente.*
- 3. Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune.*

Vista la Legge 27.12.2019 n. 160 (Legge di Stabilità 2020) che dispone l'abrogazione, a decorrere dall'anno 2020, delle norme relative all'Imposta Comunale Unica IUC e disciplina l'applicazione della nuova IMU;

Richiamato l'art. 36, comma 2, del D.L. 223/06, convertito in L. 248/06, ai sensi del quale un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Richiamate:

- a) la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 22.07.2010 di approvazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- b) la perizia per l'aggiornamento dei valori delle aree edificabili ai fini IMU, redatta da professionista incaricato e registrata al protocollo dell'Ente al n. 7430 in data 14.11.2023;
- c) la deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 21.11.2023, esecutiva, di determinazione, ai fini dell'IMU, del valore delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Arena Po, ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. 446/97 e s.m.i.

Visto e richiamato il Decreto SG ADB Po n. 23 del 16 aprile 2025 di aggiornamento del PAI (Piano assetto idrogeologico) e PGRA (Piano di gestione del rischio di alluvioni) nei Comuni di Arena Po, San Cipriano e Portalbera (PV);

Dato atto che con il predetto Decreto il Segretario Generale dell'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po prede atto del collaudo tecnico di opere idrauliche programmate in sponda destra dell'asta del fiume Po per la difesa del territorio in corrispondenza di segni grafici denominati come "limite di progetto tra fascia B e fascia C" nell'ambito della cartografia di cui elaborato n. 8 del PAI-Po nei Comuni di Arena Po, San Cipriano e Portalbera e approva:

- a) le modifiche cartografiche alle perimetrazioni delle "mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni del distretto idrografico del fiume Po" del piano di gestione del rischio di alluvioni nel distretto idrografico del fiume Po (PGRA) di cui al "Progetto di aggiornamento mappe delle aree allagabili complessive relativo all'ambito delle APSFR distrettuali arginate Po, Parma, Enza, Secchia, Panaro e Reno" adottato con decreto SG n. 44/2022;
- b) l'aggiornamento, con variante automatica, dell'Elaborato n. 8 del PAI-Po, relativo ai suddetti Comuni in base all'allegato I del Decreto n. 23/2025.

Dato atto altresì che l'aggiornamento approvato è entrato in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione del Decreto stesso sul sito web dell'Autorità di Bacino distrettuale (17.04.2025);

Dato atto che la "tabella riassuntiva dei valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU" allegata alla citata deliberazione della Giunta comunale n. 80 del 21.11.2023 prevede ancora, ad oggi, la distinzione tra aree ricadenti in "interna a linea quota di colmo piena di progetto PAI in fascia Bpr" e aree ricadenti in "esterna a linea quota di colmo piena di progetto PAI in fascia Bpr"; tale distinzione vige sia per le zone residenziali sia per le zone produttive (esistenti o di espansione);

Considerato quindi, in applicazione del Decreto SG ADB Po n. 23 del 16 aprile 2025, applicare, ai fini dell'IMU, i valori delle aree edificabili determinati per le zone "*esterna a linea quota di colmo piena di progetto PAI in fascia Bpr*" uniformando quindi i valori delle aree pur mantenendo invariate le zone "*di maggior pregio, periferiche, aree sparse*" individuate nella citata deliberazione Giunta comunale n. 80 del 21.11.2023;

Ritenuto quindi, per quanto sopra riportato e al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti, di approvare i valori medi commerciali di

riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU del Comune di Arena Po con decorrenza 01.01.2026 come da tabella allegato A) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri espressi di cui all'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme e modi di legge;

DELIBERA

1. per quanto in premessa, che s'intende qui integralmente riportato, di determinare, con decorrenza 01.01.2026, i valori medi di mercato delle aree edificabili del territorio comunale da assumere a riferimento per gli accertamenti dell'Imposta Municipale Unica (IMU), riportati nell'allegata tabella (Allegato A) che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Di trasmettere il presente atto al Servizio Tributi e al Servizio Tecnico per gli adempimenti di competenza.

Di dichiarare, con separata ed unanime votazione palese, il presente provvedimento urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI PROPOSTI PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU						
ZONA (corrispondenza con azionamento del PGT vigente)	RESIDENZIALE		PRODUTTIVA (ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, COMMERCIALE)			
	TESSUTO STORICO		TCP consolidato produttivo			
	TCR1 residenziale ad alta densità TCR2 residenziale a media densità e trasformazione residenziale TCR2 Comparto assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato		TCP Comparto assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato PAP Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo			
	ZONE DI MAGGIOR PREGIO	ZONE PERIFERICHE	AREE SPARSE	ZONE DI MAGGIOR PREGIO	ZONE PERIFERICHE	
	Capoluogo-Stazione- Salerno- Fabbrica- Casa Bardoneggia- Frega- Porticone- Rivalto	Frazioni ed aree interne a delimitazione centri abitati non comprese in Zone di maggior pregio	Esterne a delimitazione centri abitati	Capoluogo-Stazione- Salerno- Fabbrica- Casa Bardoneggia- Frega- Porticone	Aree non servite da infrastrutture di particolare rilievo	
ESISTENTE	€ 62,18	€ 35,23	€ 24,87	€ 51,82	€ 37,31	
ESPANSIONE						
	€ 37,31	€ 21,76	€ 15,54	€ 31,09	€ 22,80	

Delibera di G.C. n. 77 del 25.11.2025

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE
BELFORTI ALESSANDRO**

Firmato da:
BELFORTI ALESSANDRO
Codice fiscale: BELFLENTU220531M
Valido da: 29-08-2023 09:03:26 a: 29-08-2025 01:00:00
Certificato emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA, InfoCamere S.p.A., IT
Riferimento temporale SigningTime: 02-12-2025 11:33:52
Motivo: Approvo il documento

**IL SEGRETARIO COMUNALE
MUTARINI GIAN LUCA**

Firmato da:
GIAN LUCA MUTARINI
Codice fiscale: MUTOLCNC220531M
Valido da: 07-02-2025 14:36:05 a: 07-02-2025 14:36:05
Certificato emesso da: AnsaPES EU Qualified Certificates CA 01, AnsaPES S.p.A., IT
Riferimento temporale SigningTime: 02-12-2025 11:17:12
Motivo: Approvo il documento

- ☐ Pubblicata all'albo pretorio di questo comune per quindici giorni consecutivi dal 02.12.2025 al 17.12.2025
- ☐ Trasmessa in copia ai capigruppo (elenco n. prot. n.)
- ☐ Trasmessa in copia alla Prefettura (prot. n.)

Addì, **02.12.2025**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
MUTARINI GIAN LUCA**

Firmato da:
GIAN LUCA MUTARINI
Codice fiscale: MUTOLCNC220531M
Valido da: 07-02-2025 14:36:05 a: 07-02-2025 14:36:05
Certificato emesso da: AnsaPES EU Qualified Certificates CA 01, AnsaPES S.p.A., IT
Riferimento temporale SigningTime: 02-12-2025 11:17:48
Motivo: Approvo il documento

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

- ☐ La presente pubblicazione divenuta esecutiva per scadenza del termine di 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.
- ☐ La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 per dichiarazione di immediata eseguibilità.

Arena Po, li

**IL SEGRETARIO COMUNALE
MUTARINI GIAN LUCA**