

Codice Ente: 10197

N° 48 del 24/03/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'I.M.U. PER L'ANNO 2026.-

L'anno duemilaventisei, addì ventiquattro del mese di Marzo alle ore 17:20

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dagli art. 47 e ss. del D.Lgs. 18.08.2000, n.267 e dall'art. 17 dello Statuto Comunale sono stati oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

COLONNA PAOLO	<i>Sindaco</i>	SI
VITALI ANGELA	<i>Vice Sindaco</i>	SI
ROSATI FEDERICA	<i>Assessore</i>	SI
NERVI MICHELE	<i>Assessore</i>	SI
CARMINATI GIULIA	<i>Assessore</i>	SI

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Partecipa Il Segretario Generale, Dott.ssa Tiziana Serlenga, il quale, verificata l'identità dei componenti ai sensi dell'art. 4 del regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale, dà corso alla seduta, cura e sovrintende alla redazione del presente verbale.

Essendo legale l'adunanza Il Sindaco, Arch. Paolo Colonna, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- L'art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997, relativo alla potestà regolamentare dei comuni sulle entrate tributarie;
- L'art. 1, comma 777, lett. d), della Legge n. 160/2019 riguardante la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU;
- L'art. 10 del vigente Regolamento Comunale IMU che attribuisce alla Giunta la facoltà di determinare periodicamente i valori orientativi per zone omogenee;
- L'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 sui criteri di determinazione del valore venale;

RICHIAMATE:

- La Deliberazione di C.C. n. 19 del 16/04/2024 con la quale è stata approvata definitivamente la Variante 3.0 AL P.G.T. divenuta efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. nr. 40 serie avvisi e concorsi del 02/10/2024;
- La precedente Delibera di Giunta n. 157 del 23/09/2025, che ha stabilito i valori per il biennio 2024/2025;

CONSIDERATO CHE:

- l'Ufficio Tecnico Comunale unitamente al competente Servizio Tributi, ha condotto una specifica istruttoria tecnica di monitoraggio finalizzata alla verifica della congruità dei valori medi di riferimento, sperando un'analisi comparativa con dati incrociati tra le risultanze della banca dati interna (inerente agli atti di compravendita ed alle perizie di stima acquisite) e le quotazioni edite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- tale attività di riferimento statistico-estimativo, condotta in aderenza ai criteri di determinazione del valore venale in comune commercio sanciti dall'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, ha permesso di rilevare un incremento fisiologico dei valori di mercato nel territorio comunale, stimabile in una variazione prudenziale compresa tra il 5% e il 6% rispetto ai valori precedentemente deliberati;
- l'analisi ha tenuto conto non solo dell'andamento congiunturale del mercato immobiliare, ma anche della necessaria correlazione tra i parametri estimativi e le nuove definizioni urbanistiche introdotte dalla Variante 3.0 al P.G.T., garantendo così l'allineamento dei valori orientativi agli intervenuti indici di edificabilità ed alle destinazioni d'uso previste dal nuovo strumento di programmazione urbanistica;

RITENUTO di dover procedere all'approvazione dei nuovi valori orientativi medi, come dettagliati nell'allegato "A" documento tecnico, per riflettere l'attuale valore venale in comune commercio;

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il parere di legittimità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, 2° comma, del D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 8 del Regolamento comunale dei controlli interni;

VISTO il D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO lo Statuto Comunale;

Con voti unanimi favorevoli, legalmente espressi;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni espresse in premessa, l'Allegato "A" - determinazione dei valori orientativi medi dei terreni edificabili ai fini dell'IMU anno 2026 - che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **DI STABILIRE** che i valori contenuti nel suddetto Allegato "A", risultanti dall'incremento del 5-6% rispetto al biennio precedente e adeguati alla Variante 3.0 del PGT, hanno decorrenza ai fini IMU dal 1° gennaio 2026;
3. **DI PRECISARE** che tali valori hanno carattere orientativo e non costituiscono autolimitazione al potere di accertamento del Comune qualora si ravvisino atti o documenti (notarili, perizie, ecc.) comprovanti valori superiori;
4. **DI CONFERMARE** l'applicazione dei coefficienti correttivi e delle riduzioni (per aree soggette a Piano Attuativo, servitù, elettrodotti, limiti di distanza) così come dettagliatamente riportati nell'Allegato "A" approvato;
5. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione e l'Allegato "A" saranno pubblicati sul sito internet istituzionale del Comune per opportuna conoscenza dei contribuenti;
6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore l'adozione dei provvedimenti inerenti e conseguenti;
7. **DI DARE COMUNICAZIONE** dell'adozione del presente provvedimento ai capigruppo consiliari.

Successivamente, con separata ed unanime votazione, si conferisce al provvedimento immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 18.08.2000 nr. 267.-

DELIBERA DI GIUNTA



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
Arch. Paolo Colonna
(Sottoscrizione apposta digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Tiziana Serlenga
(Sottoscrizione apposta digitalmente)

Allegato A) DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU ANNO 2026

Descrizione	€/mq
Area destinazione residenziale	190,00
Area destinazione residenziale R5-3	190,00
Area destinazione residenziale Progetto speciale PS15	190,00
Ambiti a prevalente destinazione terziaria e commerciale (art. 26)	190,00
Aree destinazione residenziale Progetti Speciali da PS1 a PS14	169,00
Area destinazione residenziale P.A.V. 1 - 2 - 4 - 5 - 6	169,00
Area destinazione residenziale P.C.C. 2 – P.C.C.3 – P.C.C.4 – P.C.C.5	169,00
Ambiti di Rigenerazione destinazione residenziale	169,00
Ambiti di Trasformazione destinazione residenziale	169,00
Area destinazione residenziale/commerciale ex P.I.I.1	169,00
Area destinazione produttiva / terziaria	132,00
Area destinazione produttiva / terziaria Progetti Speciali	111,00
Area destinazione produttiva PAV 3	111,00

Per tenere conto delle diverse caratteristiche e dei diversi vincoli edificatori a cui sono soggette le aree del territorio comunale che incidono sulla valutazione del valore dell'area secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 746, della legge n. 160/2019 si rende necessaria l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi.

Aree a destinazione residenziali ricadenti in Progetti Speciali, P.A.V. e P.C.C.

Trattandosi di aree di eredità del precedente PGT potrebbe essere necessaria l'applicazione di coefficienti correttivi a causa di alcune specifiche previsioni urbanistiche.

Il coefficiente specifico verrà determinato dal Comune in correlazione alla limitazione della capacità edificatoria ed eventualmente in base alla documentazione presentata dal contribuente.

Aree soggette alla preventiva approvazione di Piano Attuativo

Si tiene conto dell'incidenza, sul valore venale dell'area, del costo per l'attuazione del piano attuativo.

Il valore viene ridotto del 50% fino ad approvazione definitiva del Piano Attuativo.

Successivamente all'approvazione definitiva il valore dovrà essere determinato in funzione della tipologia di area e degli usi concessi come da tabella sopra riportata.

Riduzioni per particolari situazioni oggettive

Si tiene conto dell'incidenza, sul valore venale dell'area di particolare situazione oggettive che ne determinano la riduzione della capacità edificatoria.

Il contribuente dovrà dimostrare la presenza degli elementi richiesti per l'applicazione delle riduzioni mediante specifica istanza accompagnata da relazione tecnica rilasciata da professionista abilitato e da idonea documentazione fotografica e/o da atti che ne attestino i vincoli.

I coefficienti di riduzione non sono cumulabili tra di loro e non sono cumulabili con altri coefficienti.

In caso di presenza di più elementi che danno diritto a riduzioni, si applica il coefficiente che dà la riduzione maggiore.

	Coefficiente
Oneri per lavoro adattamento terreno	0,80
Area occupata da elettrodotto, collettore fognario, roggia, corsi d'acqua, ecc.	0,70
Area soggetta a servitù di passaggio o limitazione all'accesso (lotti interclusi)	0,60
Area con volumetria gravata per limiti di distanza o altre situazioni specifiche	da 0,6 a 0,9*

*Il coefficiente specifico verrà determinato dal Comune in base alla documentazione presentata in correlazione alla limitazione.

Destinazioni non presenti

Nel caso la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo non siano presenti nelle tabelle sopraindicate, il Comune e/o il contribuente potranno prendere a riferimento destinazioni simili.