



Comune di San Giorgio Bigarello

Provincia di Mantova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 171 del 03/12/2025

OGGETTO:	DETERMINAZIONE QUANTIFICAZIONE VALORE VENALE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO IMU PER L'ANNO 2026
-----------------	---

L'anno **2025** il giorno **tre** del mese di **Dicembre** alle ore **15:00**, in esecuzione di quanto disposto dal Regolamento per il funzionamento della giunta comunale approvato con delibera di Giunta comunale n. 95 del 11 maggio 2022, è convocata la GIUNTA COMUNALE.

Eseguito l'appello risultano:

DAL BOSCO DAVIDE	Presente
NOTA FEDERICA	Presente
ZANI FILIPPO	Presente
SPIRITELLI LAURA	Presente
MORSELLI BENIAMINO	Presente
CAFFARRA MAURO	Presente

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Partecipa all'adunanza con funzioni di Segretario Comunale la **Dott.ssa Maria Livia Boni**.

Constatato il numero legale degli intervenuti ai sensi del Regolamento per il funzionamento della giunta comunale approvato con delibera di Giunta comunale n. 95 del 11 maggio 2022, assume la presidenza il Sig. **Dal Bosco Davide** nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Legge Regione Lombardia n. 28 del 28/12/2018 pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento n. 53 del 31/12/2018 con la quale l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello";

VISTE le sottoindicate norme in materia di pianificazione urbanistica per i comuni fusi:

Art. 1, comma 124, lett. a) L. 56/2014: «tutti gli atti normativi, i piani, i regolamenti, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data di estinzione dei comuni restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino alla data di entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del nuovo comune».

Art. 12, L.R. 29/2006: «*I provvedimenti amministrativi e gli strumenti urbanistici dei comuni d'origine restano in vigore fino a quando non provveda il Comune di nuova istituzione o il comune la cui circoscrizione risulta ampliata*».

Art. 25-quater. (Disposizioni per la pianificazione dei comuni di nuova istituzione)

In deroga a quanto previsto dall'articolo 8, comma 4, dall'articolo 9, comma 14, dall'articolo 10, comma 6, dall'articolo 10-bis, comma 2 e dall'articolo 25, comma 1, i PGT e i PRG vigenti nei comuni venuti a fusione o comunque interessati dall'istituzione di nuovi comuni, ai sensi della legge regionale 15 dicembre 2006, n. 29 (Testo unico delle leggi regionali in materia di circoscrizioni comunali e provinciali), conservano efficacia fino all'approvazione del PGT relativo all'intero territorio del comune di nuova istituzione e comunque per non oltre due anni dalla data di entrata in vigore della legge istitutiva.

RITENUTO pertanto attualmente in vigore, per i singoli territori interessati, il PGT del Comune di Bigarello e del Comune di San Giorgio di Mantova;

VISTI:

- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, che ha abrogato, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, l'imposta unica comunale (IUC), di cui all'art. 1, comma 639, della L. 147/2013 e ha altresì stabilito che l'imposta municipale propria è disciplinata dalle disposizioni dei commi da 739 a 783 dell'art. 1 della medesima legge 160/2019;
- l'art. 1, commi da 739 a 783, dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, i quali disciplinano l'imposta municipale propria (IMU);

RICHIAMATI:

- l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, relativo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- l'articolo 1, comma 777, lettera d) della Legge n. 160/2019, in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019, in riguardo alla definizione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'art. 1, comma 746 della Legge n. 160/2019, che definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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.
- l'art.11 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2020, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 06/06/2020, ed in

particolare, il comma 3 ove si definisce che *“allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la Giunta Comunale può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili”*

ATTESO che, come chiarito dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, tale potere del Comune costituisce una sua limitazione, rappresentando il massimo valore al di sopra del quale il Comune si impegna a non rettificare, senza peraltro determinare il superamento dell'onere della prova che grava a carico del soggetto attivo;

RITENUTO, quindi, di non avvalersi di tale potere in considerazione della mutevole variazione dei valori venali, così da adottare, nell'ambito della facoltà di indirizzo dell'attività di gestione degli uffici, valori minimi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del Decreto Presidente Repubblica (DPR) n. 138 del 1998, con riferimento al vigente P.G.T., ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2026, così come riassunti nell'allegato A e B;

RITENUTO di precisare che i valori così determinati, di cui al punto precedente non assumono per il comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

VISTO il vigente Piano di Governo del Territorio di San Giorgio di Mantova approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 05/06/2012 divenuto esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL n. 34 del 22/08/2012;

VISTO il vigente Piano di Governo del Territorio di Bigarello approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 08 febbraio 2013 divenuto esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 12/06/2013;

RITENUTO di precisare che i valori così determinati trovano applicazione per le aree edificabili, per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del decreto legislativo 504/92 riconducibili alle lettere c), d) ed f) dell'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

CONSIDERATO che per quanto riguarda il PIP 4, trattandosi di Piano per insediamenti produttivi approvato ai sensi e per gli effetti della L. 865/1971, il valore inserito nell'allegato A tiene conto dei vincoli inseriti nelle convenzioni per la cessione delle aree e degli obblighi dell'attuatore nel recuperare dalla vendita esclusivamente le somme necessarie per l'attuazione dello stesso;

ATTESO che inevitabilmente i valori proposti nonostante siano da considerarsi valori minimi di riferimento possono subire qualche oscillazione in considerazione di una fisiologica alea estimale e/o di eventuali comodi o scomodi estimativi, vincoli specifici, ravvisabili nella valutazione del caso specifico;

RITENUTO pertanto possibile ammettere eventuali deroghe ai valori minimi in allegato, qualora venga dimostrato e documentato, con apposita nota dagli uffici competenti, che in considerazione della specificità dell'immobile considerato sia giustificato ammettere un valore inferiore ai valori minimi di cui all'allegato;

VISTE le precedenti deliberazioni in materia dei singoli Comuni e del Comune di San Giorgio Bigarello;

RITENUTO di rimodulare alcuni valori indicati per l'ex territorio del Comune di Bigarello sulla base della densità edilizia ammessa;

RITENUTO opportuno, nel caso di richieste di accertamento in adesione, al fine di limitare il contenzioso con il contribuente, richiedere all'Agenzia delle entrate eventuali stime specifiche per i terreni oggetto di accertamento;

ACQUISITI gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico Enti Locali intitolato "pareri dei responsabili dei servizi", approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, così come modificato dalla Legge 07.12.2012, n. 213 dal:

- Responsabile dell'Area Lavori Pubblici – Urbanistica – Ambiente – SUAP in ordine alla regolarità tecnica;
- Responsabile dell'Area Finanziaria-Personale-Tributi in ordine alla regolarità contabile;

VISTI:

- il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e S.M.I.;
- la legge regionale 4 marzo 2009, n. 3;
- la legge 24 dicembre 2007, n. 244;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto comunale;
- il regolamento di contabilità comunale;

DATO ATTO che la seduta ha avuto luogo in presenza e che il Sindaco e il Segretario Comunale oltre che il Vice Sindaco e gli Assessori Spiritelli Laura, Morselli Beniamino, Zani Filippo e Caffarra Mauro sono presenti nella sede comunale con conseguente accertamento, da parte del Segretario Comunale, dell'identità personale dei partecipanti e dei voti espressi, secondo le modalità di cui al Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale approvato con delibera di Giunta comunale n. 95 del 11 maggio 2022;

AD UNANIMITA' di voti resi ed espressi in forma palese ed accertati a norma di legge, oltre che di quanto disposto con Regolamento per il funzionamento della giunta comunale approvato con delibera di Giunta comunale n. 95 del 11 maggio 2022;

DELIBERA

- 1. DI DETERMINARE** i valori minimi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del DPR n. 138 del 1998, con riferimento ai vigenti P.G.T., ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per l'anno 2026, così come riassunti negli allegati (Allegato A) per le aree identificate nel PGT vigente sul Territorio dell'ex Comune di San Giorgio di Mantova e (Allegato B) per le aree identificate nel PGT vigente sul Territorio dell'ex Comune di Bigarello;
- 2. DI PRECISARE** che i valori così determinati, di cui al punto precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di 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** che i valori così determinati trovano applicazione per le aree edificabili, per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del decreto legislativo 504/92 riconducibili alle lettere c), d) ed f) dell'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- 4. DI DARE ATTO** che i valori proposti nonostante siano da considerarsi valori minimi di riferimento possono subire qualche oscillazione in considerazione di una fisiologica alea

estimale e/o di eventuali comodi o scomodi estimativi, vincoli specifici, ravvisabili nella valutazione del caso specifico;

5. **DI AUTORIZZARE** gli uffici competenti, in caso di accertamenti in adesione, di rivolgersi all'Agenzia delle Entrate per la redazione di stime specifiche;
6. **DI DICHIARARE**, con votazione separata ed unanime accertata secondo le modalità di cui al Regolamento per il funzionamento della giunta comunale approvato con delibera di Giunta comunale n. 95 del 11 maggio 2022, il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue

IL SINDACO
Dal Bosco Davide

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Livia Boni

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*