



COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2

OGGETTO: Determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'I.M.U. per l'anno 2026.

L'anno **duemilaventisei** il giorno **tre** del mese di **marzo** convocato a seguito di regolari inviti, il **CONSIGLIO COMUNALE**, composto dai signori:

Trentini Luca	P		Sohal Sajan	A
Padovani Matteo	P		Caleffi Alessandra	P
Martini Elisa	P		Pomari Sabrina	P
Bolisani Matteo	P		Cristofoli Emanuela	A
Marcomini Catia	P		Signoretti Tommaso	P
Kolade Oluwagbohun Ayomiposi Micheal	P		Marchi Daniele	P
Terzi Fabio	P			

Presenti: Assenti:

Assessore Esterno: **Ferrari Eleonora P**

Assessore Esterno: **Manara Marco A**

Si è riunito nella solita sala adunanze, sita nel Palazzo municipale di via Roma 38,

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale **Corsaro Francesco**.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, depositato 24 ore prima, il cui testo è riportato nei fogli allegati.

OGGETTO: Determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'I.M.U. per l'anno 2026.

Il Sindaco illustra il punto;
il consigliere Marchi chiede alcune delucidazioni sul valore di riferimento ai fini del calcolo I.M.U.

Risponde il Sindaco.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito l'intervento del Sindaco;

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione integrale senza modificazioni;

Richiamate le disposizioni di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'articolo 42;

Richiamato lo Statuto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26 aprile 2004, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato il "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 30 dicembre 2010, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato il "Regolamento di contabilità", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 novembre 2002, esecutiva ai sensi di legge;

Visto l'allegato parere favorevole reso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267/2000, dal responsabile dell'area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

Preso atto che la votazione, espressa per alzata di mano, ha dato il seguente esito proclamato dal Presidente:

- consiglieri presenti: 11;
- voti favorevoli: 8;
- astenuti: 2 (Marchi, Signoretti);
- voti contrari: 1 (Pomari)

D E L I B E R A

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Ed inoltre, il Consiglio Comunale su proposta del Presidente, con separata votazione espressa per alzata di mano, con voti:

- favorevoli: 8;
- astenuti: 2 (Marchi, Signoretti);
- contrari: 1 (Pomari)

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000, al fine di dare applicabilità immediata ai valori per il calcolo dell'imposta per l'anno corrente.

Il Sindaco propone l'adozione della seguente deliberazione al Consiglio Comunale:

OGGETTO: Determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'I.M.U. per l'anno 2026.

Richiamato l'art. 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020) il quale reca la disciplina della nuova IMU e testualmente recita:

«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.»;

Richiamata la disciplina inerente la suddetta imposta, contenuta nei commi da 739 a 783 del succitato art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

Visto in particolare il comma 741, lettera d), dell'art. 1 della citata legge 27 dicembre 2019, n. 160 che definisce, ai fini dell'imposta, che *“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”;*

Dato atto che:

- il comma 746 della Legge n. 160/2019 testualmente recita: *“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.”;*
- il comma 777 della medesima legge stabilisce la potestà regolamentare del Comune in merito alla determinazione periodica e per zone omogenee dei 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Richiamato il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28 maggio 2020, esecutiva ai sensi di legge, laddove all'art. 4 stabilisce che *“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..*

Nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita dall'art. 1, comma 777, L. 160/2019, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione il Comune determina per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. In caso di mancata deliberazione entro il predetto termine, i valori si intendono confermati di anno in anno.”

Visto il Decreto del Ministro dell'interno del 24 dicembre 2025, con il quale è stato disposto il differimento al 28 febbraio 2026 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2026/2028 da parte degli enti locali;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si approvavano i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) per l'anno 2025;

Ritenuto opportuno confermare per l'anno 2026 i valori medi orientativi delle aree fabbricabili ubicate sul territorio comunale, in quanto rimasti inalterati rispetto al precedente anno, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU e TASI, approvati per l'anno 2025, come meglio indicato nelle tabelle che seguono, redatte dall'Ufficio Tecnico, e facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

Rilevato che detti valori sono stati determinati come previsto dall'art. 5, comma 5, del citato decreto legislativo n. 504/92, avendo riguardo anche a:

1. possibilità edificatoria del terreno sulla base delle normative urbanistiche;
2. individuazione delle aree omogenee e della loro ubicazione all'interno del territorio, nonché della fruibilità dei servizi e delle infrastrutture;
3. valori dei terreni simili dichiarati sugli atti di compravendita o similari;
4. prezzi ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree edificabili;
5. andamento del mercato immobiliare in zona, anche sulla base delle valutazioni delle disponibilità di domande e offerta;

Evidenziato che i valori in argomento rimangono inalterati rispetto all'anno 2025;

PROPONE

- 1) Di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale della presente proposta e del sottostante dispositivo;
- 2) Di confermare per l'anno 2026 i valori medi orientativi delle aree fabbricabili ubicate sul territorio comunale, in quanto rimasti inalterati rispetto al precedente anno, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU, approvati per l'anno 2025, come meglio indicato nelle tabelle che seguono, redatte dall'Ufficio Tecnico, e facente parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) Di approvare per l'anno 2026 i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), come meglio indicati nelle seguenti tabelle:

Tab. 1 CAPOLUOGO	
ZONE DI P.R.G.	Superficie fondiaria €/mq Anno 2026
VM – Piano Recupero/1 – BC/1	30,00
A	30,00
B	60,00
BC/n° ... (beni culturali)	40,00
C2	60,00
C2/2	60,00
PIRUEA n° 1	60,00
D1/C	60,00
D4/1	60,00
D9	40,00
F1 – V.sp (verde sportivo)	25,00
F1/a; b; c; d	25,00
F1e/ F1n	15,00
F2	15,00
F7 (aree autostradali)	70,00

Tab. 2 PRADELLE	
ZONE DI P.R.G.	Superficie fondiaria €/mq Anno 2026
B	85,00
BC/n° ... (beni culturali)	40,00
UR/n°...	60,00
C2 – C2S	90,00
Piano Rec. 2 - PIRUEA	40,00
D1/C	85,00
D1/E (D1/E1- D1/E2)	90,00
D2/E	85,00
D3	85,00
D5/n	60,00
D6	60,00
D7	85,00
D8	85,00
F1/ a; b; c; d;	25,00
F1 – V.sp (verde sportivo) F1b Campo del benessere	20,00
F1e/ F1n	15,00
F2	15,00
F7	70,00
F9 – F10 (esterne P.U.A.)	20,00

Tab. 3 BAGNOLO	
ZONE DI P.R.G.	Superficie fondiaria €/mq Anno 2026
A	30,00
B	80,00
BC/n° ... (beni culturali)	40,00
C2	80,00
Piano Rec. -3-4-5 - PIRUEA	40,00
D2/E	68,00
D5/n	60,00
F1/ a; b; c; d	25,00
F1e/ F1n	15,00
F2	15,00

- 4) Di stabilire che:
- a) nelle zone F1/ a,b,c,d - V.sp (verde sportivo) e F1b (Campo del benessere) la superficie da computare ai fini del calcolo I.M.U. è solamente quella libera dalle acque.
 - b) il valore tabellare delle aree oggetto di cambio di destinazione d'uso, conseguente ad adozione di varianti urbanistiche, è ridotto dell'85% nel periodo compreso tra l'adozione con deliberazione di Consiglio Comunale della variante urbanistica, e la sua definitiva approvazione con deliberazione di Giunta Regionale Veneto o di Consiglio Comunale.
 - c) il valore tabellare delle aree inserite all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo è ridotto del 50% nel periodo compreso tra l'approvazione della variante urbanistica Regionale/Comunale e la stipula della convenzione Urbanistica, con l'Amministrazione Comunale.
 - d) il valore tabellare delle aree inserite all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo è ridotto del 40% nel periodo compreso tra la stipula della convenzione Urbanistica, tra privati e l'Amministrazione Comunale, ed il collaudo tecnico definitivo del piano stesso. La presente riduzione non è applicabile a seguito della consegna delle opere di urbanizzazione.
 - e) ai valori tabellari delle aree individuate al foglio n. 2 mappali n. 70, 72, 74, 11, 45 (zona F1a/V.sp), fino alla stipula della convenzione urbanistica si applica una riduzione del 70%.
 - f) ai valori tabellari delle aree individuate al foglio n. 2, mappali n. 71, 73, 115 (zona F1a/V.sp), fino alla stipula della convenzione si applica una riduzione del 60%.
 - g) dalla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del P.U.A., il valore delle aree individuate sul P.R.G. come zone "F9 – F10" inserite all'interno della delimitazione di un ambito, è quello della destinazione prevalente dell'ambito stesso (es.: D7 Porta della Città – D8 polo tecnologico); tale valore è soggetto a riduzione se ricorrono le condizioni di cui ai punti precedenti;
- 5) Di comunicare il presente provvedimento al responsabile dell'Area Affari Generali e Finanziari ed al responsabile dell'Area Tecnica per gli adempimenti conseguenti;
- 6) Di dichiarare, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000, al fine di dare applicabilità immediata ai valori per il calcolo dell'imposta per l'anno corrente.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: Determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'I.M.U. per l'anno 2026.

REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO
INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 19-02-26

Il Responsabile del servizio
F.to Zanolli Elisabetta

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Letto, approvato e sottoscritto

IL Sindaco
F.to Trentini Luca

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i; e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL Segretario
F.to Corsaro Francesco

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i; e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2 del 03-03-2026

Oggetto: Determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'I.M.U. per l'anno 2026.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione fino al 03-04-2026 con numero di registrazione all'albo pretorio 109 in conformità all'articolo 124, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

COMUNE DI NOGAROLE ROCCA li
19-03-2026

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

F.to Marcazzan Federica

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2 del 03-03-2026

Oggetto: Determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'I.M.U. per l'anno 2026.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

COMUNE DI NOGAROLE ROCCA li

IL RESPONSABILE DELL' ESECUTIVITÀ
(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Copia analogica di documento informatico conforme alle vigenti regole tecniche art.23 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.

IL FUNZIONARIO INCARICATO
