



CITTA' DI VIADANA

(Provincia di Mantova)

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale - N. 142

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI AREE FABBRICABILI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2026

In osservanza del Regolamento per lo svolgimento delle sedute di Giunta Comunale in modalità mista o telematica, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 75 del 30/4/2022.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventotto** del mese di **Novembre** alle ore **16.30**, venne convocata, in modalità mista, la Giunta Comunale.

Sono intervenuti i Sigg.:

CAVATORTA NICOLA	SINDACO	SI
TRIPODO MARIAGRAZIA	ASSESSORE	SI
CAVALLARI ALESSANDRO	VICE SINDACO	SI
BACCHI ROSSELLA	ASSESSORE	SI
BELLINI ROMANO	ASSESSORE	SI
AVIGNI CARLO	ASSESSORE	SI

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 0.

Partecipa il VICE SEGRETARIO GENERALE, DOTT. CONFORTI MARTINO.
Assume la Presidenza il SINDACO, CAVATORTA NICOLA.

IL PRESIDENTE

constatata la legalità della riunione dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a trattare l'oggetto sopra indicato posto all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

RICHIAMATO in particolare l'art. 52 del D.lgs. n. 446/1997 che rimette alla potestà regolamentare la decisione circa le modalità di riscossione delle proprie entrate;

VISTA la nuova disciplina della gestione delle Entrate degli Enti Locali introdotta dalla Legge 160/2019 "Legge di Bilancio 2020" che ha comportato l'abrogazione della IUC, l'introduzione della NUOVA IMU e l'incorporazione della TASI nella NUOVA IMU;

VERIFICATO che il Comune di Viadana ha proceduto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 09/07/2023 all'approvazione del REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU adeguando la normativa comunale alle disposizioni della Legge 160/2019;

VERIFICATO che il citato Regolamento stabilisce al TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI – Art. 6 – Base Imponibile sez. AREE FABBRICABILI *"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 determinando annualmente, entro i termini annuali di approvazione del bilancio e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Tale determinazione avviene mediante approvazione di un'apposita "Tabella dei valori delle aree edificabili ai fini IMU nella quale vengono indicati, per ciascuna zona omogenea, i valori medi applicabili ai fini del calcolo della base imponibile IMU. Le singole zone vengono individuate per caratteristiche urbanistiche e ubicazione geografica. In caso di mancata approvazione entro i termini di approvazione del bilancio di previsione, resta in vigore l'ultima tabella vigente. I valori indicati nella suddetta tabella potranno essere ridotti in base alla percentuale determinata con l'apposita Deliberazione di determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU, solo ed esclusivamente ove siano riscontrati uno o più dei seguenti casi di deprezzamento delle aree:*

- lotto intercluso;
- lotto soggetto a servitù passiva;
- lotto edificabile ma soggetto a vincolo paesaggistico;
- lotto che per la sua configurazione e dimensione non si può ritenere edificabile se non accorpandolo ad altro lotto adiacente;
- lotto che, vista la sua ubicazione e dimensione, funge da pertinenza dell'abitazione esistente pur non essendo accorpato alla particella catastale della stessa;

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.

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 27 febbraio 2013 “Approvazione valore aree fabbricabili ai fini IMU 2013” e successivi atti di conferma;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 25/07/2023 VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – ADOZIONE;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2024 CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DI VARIANTE AGLI ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E SS.MM.II. mediante la quale il nuovo strumento urbanistico è stato approvato.

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 171 del 29/11/2024 “DETERMINAZIONE VALORI AREE FABBRICABILI PER L'APPLICAZIONE DEI TRIBUTI COMUNALI PER L'ANNO 2025”

DATO ATTO che per area fabbricabile ai fini dell'applicazione della NUOVA IMU si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

CONSIDERATO pertanto, che risulta necessario procedere all'approvazione della TABELLA dei VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU per l'anno 2026.

VISTA l'allegata Tabella delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dei tributi comunali redatta per l'anno 2025 dal Responsabile di Servizio E.Q. Settore SUE - Urbanistica in base ai valori medi di mercato delle rispettive zone omogenee da P.G.T. e alla loro situazione giuridica, potenzialità edificatoria e ubicazione nel territorio comunale;

VISTA la TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU – ANNO 2025 - che si ritiene opportuno confermare anche per l'anno 2026 - che qui si allega e si ritiene per l'intero riportata, di seguito rappresentata:

CLASSIFICAZIONE AREA	VALORE AL MQ
Aree A –TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE	
CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO	
Zone di valore storico – monumentale - architettonico e ambientale storico artistico e insediativo compromesso	€ 100,00
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E FACENTI PARTE DEI CENTRI DELLE FRAZIONI	
Zone di valore storico e insediativo tradizionale FRAZIONI E CAPOLUOGO	€ 35,00

Aree B – AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	
Zone di valore storico e insediativo tradizionale FRAZIONI E CAPOLUOGO	€ 35,00
Zone prevalentemente residenziali zona Viadana - Buzzoletto - Cicognara - Cogozzo	€ 100,00
Zone prevalentemente residenziali - zona Casaleto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni - Cavallara	€ 60,00
Aree C – AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	
Zona Residenziale con Piano Attuativo Approvato - Viadana - Buzzoletto Cicognara – Cogozzo	€ 100,00
Zona Residenziale con Piano Attuativo da Approvare - Viadana - Buzzoletto - Cicognara – Cogozzo	€ 45,00
Zona Residenziale con Piano Attuativo Approvato zona Casaleto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni -	€ 60,00
Zona Residenziale con Piano Attuativo da Approvare zona Casaleto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni -	€ 16,00
Aree D - AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO	
D1 - Zone prevalentemente produttive zona Viadana - Buzzoletto - Cicognara - Cogozzo	€ 55,00
D1 - Zone prevalentemente produttive zona Casaleto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni - Cavallara	€ 20,00
D2 - Zone prevalentemente terziarie - zona Viadana - Buzzoletto - Cicognara - Cogozzo	€ 80,00
D2 - Zone prevalentemente terziarie - zona Casaleto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni - Cavallara	€ 50,00
AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE	
Aree per Attrezzature sportive private	€ 5,00
AREE PER SERVIZI	

Aree per Servizi	€ 20,00
------------------	---------

VISTO che ai sensi dell'Art. 6 – Base Imponibile sez. AREE FABBRICABILI - i valori indicati nella suddetta tabella potranno essere ridotti in base alla percentuale deliberata annualmente e tali percentuali potranno essere applicate solo ed esclusivamente nel caso in cui siano riscontrati i casi previsti nello stesso articolo, si prevede la possibilità di applicare una riduzione nella misura massima del 40% nell'ipotesi in cui si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- lotto intercluso;
- lotto soggetto a servitù passiva;
- lotto edificabile ma soggetto a vincolo paesaggistico;
- lotto che per la sua configurazione e dimensione non si può ritenere edificabile se non accorpandolo ad altro lotto adiacente;
- lotto che, vista la sua ubicazione e dimensione, funge da pertinenza dell'abitazione esistente pur non essendo accorpato alla particella catastale della stessa;

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi dai responsabili di servizio sul presente atto ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

CON VOTI favorevoli unanimi;

DELIBERA

Per le motivazioni sopra esposte

1. Di approvare l'allegata TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU – ANNO 2026 che conferma la Tabella allegata nell'anno 2025 e di seguito riportata:

CLASSIFICAZIONE AREA	VALORE AL MQ
Aree A –TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE	
CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO	
Zone di valore storico – monumentale - architettonico e ambientale storico artistico e insediativo compromesso	€ 100,00
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E FACENTI PARTE DEI CENTRI DELLE FRAZIONI	

Zone di valore storico e insediativo tradizionale FRAZIONI E CAPOLUOGO	€ 35,00
Aree B – AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	
Zone di valore storico e insediativo tradizionale FRAZIONI E CAPOLUOGO	€ 35,00
Zone prevalentemente residenziali zona Viadana - Buzzoletto - Cicognara - Cogozzo	€ 100,00
Zone prevalentemente residenziali - zona Casaletto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni - Cavallara	€ 60,00
Aree C – AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	
Zona Residenziale con Piano Attuativo Approvato - Viadana - Buzzoletto Cicognara – Cogozzo	€ 100,00
Zona Residenziale con Piano Attuativo da Approvare - Viadana - Buzzoletto - Cicognara – Cogozzo	€ 45,00
Zona Residenziale con Piano Attuativo Approvato zona Casaletto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni -	€ 60,00
Zona Residenziale con Piano Attuativo da Approvare zona Casaletto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni -	€ 16,00
Aree D - AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO	
D1 - Zone prevalentemente produttive zona Viadana - Buzzoletto - Cicognara - Cogozzo	€ 55,00
D1 - Zone prevalentemente produttive zona Casaletto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni - Cavallara	€ 20,00
D2 - Zone prevalentemente terziarie - zona Viadana - Buzzoletto - Cicognara - Cogozzo	€ 80,00
D2 - Zone prevalentemente terziarie - zona Casaletto - Salina - Banzuolo - Bellaguarda - San Matteo - Cizzolo - Squarzanella - Sabbioni - Cavallara	€ 50,00
AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE	
Aree per Attrezzature sportive private	€ 5,00

AREE PER SERVIZI

Aree per Servizi

€ 20,00

2) Di dichiarare il presente atto, con separata ed unanime votazione, immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18/8/2000 n°267.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 159**

Ufficio Proponente: **Servizio Attività Produttive e Commercio - Suap**

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORI AREE FABBRICABILI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2026**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Attività Produttive e Commercio - Suap)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 28/11/2025

Il Responsabile di Settore

Dott.ssa Nadia Mori

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 28/11/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Alessia Cattafesta

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL SINDACO
CAVATORTA NICOLA**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE
DOTT. CONFORTI MARTINO**

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e 21 e segg. D.Lgs 82/2005. Il documento, oltre alla sua versione in PDF è disponibile anche nella sua versione con firma digitale, in questo formato è possibile consultarlo solo con l'ausilio di uno strumento di lettura di file firmati digitalmente.

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Viadana. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

CAVATORTA NICOLA in data 29/11/2025
Conforti Martino in data 29/11/2025