



COMUNE DI TRECENTA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 149 DEL 01-12-2025

OGGETTO: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2026 ai sensi del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)

L'anno duemilaventicinque addì uno del mese di dicembre alle ore 17:00, presso la SEDE DELLA GIUNTA, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Gotti Anna.

All'appello nominale risulta:

COGNOME E NOME	PRESENTE
Gotti Anna	Presente
Lunardi Cristina	Assente
Melotti Simone	Presente

Presenti n° 2 - Assenti n° 1

Partecipa il Segretario Comunale Palumbo Alfredo, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Gotti Anna, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

DELIBERA DI GIUNTA Atto N.ro 149 del 01-12-2025

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 che ha istituito, a decorrere dall'anno 2020, la nuova IMU e contestualmente abrogato l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI);

Visti in particolare i commi da 739 a 783 dell'art. 1 della legge n. 160/2019 che disciplinano la nuova IMU;

Visto l'art. 52 del D. Lgs. 15.12.1997, n. 446, che attribuisce ai comuni la potestà di disciplinare con Regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene all'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;

Dato Atto che la lett. d) dell'art. 1, comma 777 della citata legge 160/2019 stabilisce, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'art. 52 del D. Lgs. 446/1997, che i comuni possono con proprio regolamento determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Visto il regolamento comunale dell'imposta municipale propria (IMU) approvato con deliberazione di C.C n.29 del 23.07.2020 e ss.mm.ii

Vista la delibera di G.C. n. 37 del 29.03.2019 che aggiornava i valori medi delle aree fabbricabili del Comune di Trecenta per l'anno 2019 tenendo conto delle seguenti situazioni:

- si è provveduto al riallineamento generale tra la vigente zonizzazione del territorio comunale, alla luce di quanto stabilito dal vigente Piano degli Interventi e i relativi valori, tenendo conto delle loro disciplina attuativa come normata nelle Norme Tecniche Operative;
- sono inevitabilmente state soppresse alcune Z.T.O del PRG previgente, oggi non più esistenti nel P.I con il conseguente inserimento di altre nuove zonizzazioni come elencate nell'allegato a) alla presente;
- è stata effettuata una stima puntuale volta ad individuare lo specifico valore delle aree tenendo conto delle recenti compravendite, in particolare per le zone residenziali estensive di espansione e di completamento e per le zone produttive.
- è stata effettuata una comparazione con i valori adeguati ad aree simili sotto l'aspetto urbanistico da comuni limitrofi;

Considerato 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 come previsto dall'art 2 comma 1 lett b) del D.Lgs n.504/92
- la base imponibile dell'area fabbricabile ai sensi dell'art 5, comma 5 del D.Lgs n.504/92 è il valore venale in comune commercio al primo di gennaio dell'anno d'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;

DELIBERA DI GIUNTA Atto N.ro 149 del 01-12-2025

- le suddette considerazioni trovano applicazione anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, di ampliamento di edifici e di recupero e restauro conservativo di cui all'art 5 comma 6 del D.Lgs n. 504/92;
- l'evoluzione della disciplina normativa e pianificatoria in ambito urbanistico, che ha comportato un diverso modo di disciplinare il territorio comunale con la conseguente introduzione di importante ed innovativi strumenti di approccio nella pianificazione territoriale;
- con la formazione di strumenti urbanistici strategici del PRC (PATI e PAT) e quello operativo (PI) sono state introdotte nella pianificazione nuove modalità di gestione del territorio e l'individuazione delle nuove volumetrie ammesse dalla strumentazione fra l'altro anche mediante gli strumenti di perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
- con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17.10.2011 è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Trecenta, approvato in data 11.03.2016 in conferenza dei servizi presso la struttura Regione Veneto;
- con delibera di C.C. n. 2 del 07.01.2019 è stato approvato il Piano interventi del Comune di Trecenta;
- con delibera n. 3 del 8/3/2021 è stata adottata la Variante n.2 al Piano Interventi in accoglimento/ diniego di manifestazioni di interesse per la riclassificazione di zone edificabile e il riallineamento dei lotti alle mappe catastali;
- con deliberazione di C.C. 16 n. 29.4.2022 del è stata definitivamente approvata la variante n. 2 aggiornata conformemente alle osservazioni pervenute;

Visto l'art. 2 del regolamento comunale di applicazione della nuova Imu, approvato con deliberazione del C.C. n. 29 del 23.07.2020 e ss.mm.ii, che stabilisce: "1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.";

Considerato che i valori sono individuati al mero scopo di orientare i contribuenti per il versamento dell'imposta ed indirizzare l'attività di controllo degli uffici, e non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente; le indicazioni fornite costituiscono indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, ai fini dell'imposta il contribuente deve individuare il corretto valore commerciale attribuibile alle aree edificabili possedute;

Inoltre, sempre nell'ottica di fornire un utile ausilio al contribuente, si ritiene:

- di dover provvedere a stimare un parametro di riferimento per l'attribuzione del valore dell'area edificabile alle unità collabenti censite nella categoria F2 e, più in generale, ai fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione (F3), in corso di definizione (F4) e ai fabbricati censiti NCT con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato un tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, ove si pone l'esigenza di definire una base imponibile per l'immobile
- che alle aree in zona agricola e nel centro storico dove insistono fabbricati in corso di costruzione è stato stimato un parametro di riferimento e che si ritiene di adottare lo stesso criterio allo scopo di attribuire un valore di riferimento anche alle categorie catastali senza rendita (F) e per i fabbricati ancora classificati al N.C.T come "Ente urbano" ma non accatastati;
- opportuno calcolare il valore venale in comune commercio sulla base della superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area ingombro del fabbricato sul terreno) moltiplicata per i piani;

DELIBERA DI GIUNTA Atto N.ro 149 del 01-12-2025

Visto il parere del tecnico comunale (prot 10178 del 20.11.2023), agli atti acquisito, dal quale si evince che:

- a seguito delle sopracitate varianti al Piano degli interventi con le quali sono state introdotte, nella pianificazione, nuove modalità di gestione del territorio comunale e l'individuazione di nuove volumetrie ammesse mediante strumenti di perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, l'attività edilizia comunale, non ha evidenziati evidenti segnali di ripresa;
- agli atti dell'Ufficio tecnico comunale non risultano attivi contratti di compravendita di aree/lotti edificabili;
- l'attività edilizia del territorio comunale, nonostante le semplificazioni normative e le varianti allo strumento urbanistico approvate, non ha visto segni di crescita e risulta in una situazione critica

Verificati i dati delle Quotazione Omi , fornite con cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate, che individuano un intervallo minimo e massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI; I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Stabilito, comunque, che I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima" puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea definito "Normale"
- l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima;
- I valori emersi dall'analisi dei dati, tuttavia, non permettono di delineare dei valori omogenei né in riferimento al prezzo di vendita di terreni aventi destinazioni e caratteristiche simili, né in riferimento al prezzo di vendita di immobili finiti aventi caratteristiche comuni in considerazione della zona di localizzazione. In tal senso i valori ricavati dall'analisi assumono un mero riferimento documentale finalizzato alla definizione delle valutazioni successive.
- nel secondo semestre 2024 e primo semestre 2025, rispetto all'anno precedente, evidenziano un mantenimento nei valori minimi, in particolare per la categoria abitazioni civili;

Richiamata la delibera di G.C. n. 143 del 27.11.2023 che rideterminava i valori per l'anno 2024, che, per le considerazioni sopra espresse, si ritiene opportuno riconfermare così come elencati nell'allegato A) alla presente deliberazione;

Richiamati:

- il comma 169 dell'art 1. della Legge 27.12.06 n. 296 – Finanziaria 2007, in base al quale gli Enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;
- l'art 27 comma 8 della legge n.448/2011 il quale conferma che il termine per deliberare le aliquote e le tariffe, nonché approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata dalle norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione;

DELIBERA DI GIUNTA Atto N.ro 149 del 01-12-2025

- l'art 151, comma 1, Lgs. N.267/2000 che cita "Gli Enti locali deliberano entro il 31 dicembre il bilancio di previsione per l'anno successivo"

Visto lo Statuto Comunale e il Regolamento comunale di contabilità;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art 49, comma 1 del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii.;

Con votazione unanime e favorevole, espressa nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) DI CONSIDERARE la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) DI CONFERMARE i valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU, determinati per l'anno 2024 e confermati nel 2025, anche per l'anno 2026, così come evidenziati nel prospetto di cui all'Allegato A) che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e che qui si intende regolarmente riportato;
- 3) DI INCARICARE il Responsabile dell'Area Amministrativa Finanziaria a provvedere alla pubblicazione del presente atto sul sito internet comunale;
- 4) DI TRASMETTERE in elenco la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art 125 del D.Lgs n.267/2000;

Inoltre con separata votazione unanime e favorevole espressa nelle forme di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 alfine di rendere immediatamente operativo quanto adottato per i conseguenti adempimenti fiscali.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Presidente

Gotti Anna

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Il Segretario Comunale

Palumbo Alfredo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DELIBERA DI GIUNTA Atto N.ro 149 del 01-12-2025



COMUNE DI TRECENTA

Ufficio: TRIBUTI

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA N.155 DEL 27-11-2025 PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

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

OGGETTO Determinazione dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2026 ai sensi del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)

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".

Data 01-12-25

Il Responsabile del servizio
Tarantini Marco

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI TRECENTA

Ufficio: TRIBUTI

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA N.155 DEL 27-11-2025 PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

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

OGGETTO Determinazione dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2026 ai sensi del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)

Regolarita' contabile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

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 contabile.

Data 01-12-25

Il Responsabile Area Amm.va Finanziaria
Spirandelli Simone

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI TRECENTA

DELIBERA DI GIUNTA N. 149 del 01-12-2025

Oggetto: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2026 ai sensi del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 725.

Comune di Trecenta li 05-12-2025

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

PROPOSTA VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI PER L'ANNO 2026 AL MQ.

Zona territoriale P.I.vigente	Descrizione	Indice fondiari o (mc/mq)	TRECENTA	NOTE
ZONE RESIDENZIALI				
	Residenziale di completamento			articoli di riferimento N.T.O
Zona B1		1,6	20,00	art.25
Zona B2	CAPOLUOGO	1,4	18,00	art.25
	FRAZIONI	1,2	16,00	art.25
Zona B3	(ex C1/A) (ex C1/S edificate)	1,2	40,00	art.25
	L 1- L 3		51,00	
Zona C2/1	Residenziale di espansione	1		art.26
	a) con opere esistenti		59,50	
	b) senza opere esistenti		20,00	
Zona C2/3	Residenziale con P.U.A confermato lottizzazioni residenziali di iniziativa privata		59,50	art.26
ZONE PRODUTTIVE				
Zona D1	Produttiva di completamento		15,00	art.27
Zona D2	Produttiva di espansione		16,00	art.28
Zona D3	Attività produttive e commerciali puntiformi		/////	Attività puntiformi schedate - non si assegna valore - art.29
Zona D4	Zona per attrezzature turistiche e ricreative		5,00	Corte n. 23 art.30

Zone per attrezzature e servizi di interesse comune				
Zona F1	Istruzione		5,00	art.31
Zona F2	Attrezzature di interesse comune		5,00	art.31
Zona F2/1	Attrezzature polivalenti di livello intercomunale			art.31
	a) con opere esistenti		16,00	art.31
	b) senza opere esistenti		5,00	art.31
Zona F3	Verde pubblico		5,00	art.31
Zona F3/1	Aree private per lo sport - maneggio		5,00	art.31
Zona F4	Parcheggi		5,00	art.31
ZONE AGRICOLE e CENTRO STORICO				
Zone E	zone agricole		20,00	nei casi di costruzione e di recupero fabbricato senza requisito di ruralità o effettuati da soggetti non titolari di fondo agricolo(per calcolo vedi delibera)
Zone centro storico	Centro storico		20,00	nei casi di costruzione e di recupero fabbricato (per calcolo vedi delibera)