



# Comune di Alta Val Tidone

(Provincia di Piacenza)

**COPIA**

---

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 103 Del 27-11-2025

**Oggetto: AREE FABBRICABILI - DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO DELLE ZONE OMOGENEE PER L'ANNO 2026**

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventisette** del mese di **novembre** alle ore 15:00, in esecuzione della deliberazione G.C. n. 24 del 07/04/2022, dichiarata immediatamente eseguibile ad oggetto "Disposizione per il funzionamento della Giunta Comunale – Esame ed Approvazione" - art. 3, la Giunta Comunale si è riunita in video-conferenza, con utilizzo di idonea piattaforma di videoconferenza gratuita ed open source.

Dei signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune sono presenti:

<b>Albertini Franco</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente dalla sede comunale</b>
<b>Aradelli Andrea</b>	<b>Vice Sindaco</b>	<b>Presente in videoconferenza da luogo privato</b>
<b>Dotti Giovanni</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente dalla sede comunale</b>

ne risultano presenti n. 3 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor Albertini Franco in qualità di Sindaco assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Signora Carotenuto Rita, presente in sede.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

<b>OGGETTO: AREE FABBRICABILI - DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO DELLE ZONE OMOGENEE PER L'ANNO 2026</b>
--

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Visto** l'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- il comma 738, a mente del quale "... 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. ...",
- il comma 741, lett. d) a mente del quale "...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 ...";
- il comma 746 a mente del quale "... 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...";

**Considerato** l'art. 36, comma 2, del decreto-legge n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 per cui "... un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ...";

**Richiamata** la precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 21/11/2024 ad oggetto: "Determinazione valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale";

**Richiamato** il vigente Regolamento IMU;

**Richiamata** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 18/11/2025 con la quale veniva adottato ai sensi dell'art.46 comma1 della LR 24/2017 il PUG in

esecuzione a far data dalla pubblicazione della delibera sul Bollettino Regionale dell'Emilia Romagna;

**Dato atto** che si è ravvisata la necessità di rideterminare, con riferimento ai tessuti individuati dal nuovo strumento di pianificazione urbanistica, il valore venale delle aree edificabili ai fini IMU e precisamente:

EX COMUNE DI NIBBIANO	
TABELLA A - VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026	
LOCALITÀ E DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE
<b>NIBBIANO</b>	
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 29,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 28,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 27,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 26,00/mq
<b>TREVOZZO + STRA'</b>	
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 35,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 34,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 33,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 32,00/mq
<b>STRÀ e nuclei limitrofi – CASA MOSSI</b>	
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 35,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 34,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 33,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 32,00/mq
EX COMUNE DI PECORARA	
TABELLA A - VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026	
LOCALITÀ E DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 15,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 15,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 15,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 15,00/mq
EX COMUNE DI CAMINATA	
TABELLA A - VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026	
LOCALITÀ E DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 15,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 15,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 15,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 15,00/mq

**Dato atto che** la determinazione dei valori non ha natura imperativa, sicché non è vincolante né per il contribuente né per l'Amministrazione, ma esclusivamente di indirizzo e di supporto ai fini della valutazione delle aree fabbricabili in coerenza con il disposto di cui all'art. 1, comma 746, legge 27 dicembre 2019, n.160, precisando che qualunque tipo di variazione debba comunque essere trasmessa mediante dichiarazione IMU;

**Visto** lo Statuto Comunale;

**Visto** il regolamento comunale di contabilità;

**Visto** il D.Lgs. 267/00 e sm.i.;

**Visti** i pareri favorevoli di regolarità tecnico – contabile espressi a sensi dell'art. 49 comma 1 del DLgs. N.267/00;

A voti unanimi, resi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

**a) di approvare**, per le motivazioni di cui in premessa, a seguito dell'adozione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica (PUG) il valore venale delle aree edificabili ai fini IMU e precisamente:

EX COMUNE DI NIBBIANO	
<b>TABELLA A - VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026</b>	
LOCALITÀ E DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE
<b><u>NIBBIANO</u></b>	
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 29,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 28,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 27,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 26,00/mq
<b><u>TREVOZZO + STRA'</u></b>	
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 35,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 34,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 33,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 32,00/mq
<b><u>STRA' e nuclei limitrofi – CASA MOSSI</u></b>	
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 35,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 34,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 33,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 32,00/mq
EX COMUNE DI PECORARA	
<b>TABELLA A - VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026</b>	
LOCALITÀ E DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 15,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 15,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 15,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 15,00/mq
EX COMUNE DI CAMINATA	
<b>TABELLA A - VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026</b>	
LOCALITÀ E DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE
TESSUTI SPONTANEI - Articolo 36	€ 15,00/mq
TESSUTI SPONTANEI RADI - Articolo 36	€ 15,00/mq
TESSUTI PIANIFICATI - Articolo 37	€ 15,00/mq
TESSUTI DA COMPLETARE I - Articolo 38	€ 15,00/mq

**b) di dare atto che**, i valori così come definiti ed approvati con la presente:

- hanno vigore dal 01/01/2026 e sino a revisione dei medesimi;
- hanno carattere meramente orientativo, quindi non sono vincolanti e non costituiscono, in alcun modo, un limite al potere di accertamento dell'Amministrazione, facendo così salvo il principio di legge (art. 1, comma 746,

della Legge 27 dicembre 2019, n. 160) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

**c) la presente annulla** e sostituisce la precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 21/11/2024 a far data dal 01/01/2026;

ed inoltre, stante l'urgenza di rendere operativa la novellata disciplina, con voti unanimi, favorevoli e palesi

Successivamente,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**Rilevata** la necessità di dare immediata autorizzazione al provvedimento sopra disposto;

**Visto** l'art. 134, comma 4°, del T.U.E.L. di cui al DLGS 18 agosto 2000, n.267 ;

Con separata unanime votazione;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**COPIA**

Allegato alla deliberazione di  
G.C. n. 103 del 27-11-2025

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

<p><b>OGGETTO: AREE FABBRICABILI - DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO DELLE ZONE OMOGENEE PER L'ANNO 2026</b></p>
---

**PARERI OBBLIGATORI**

*(art. 49 comma 1, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267)*

**PARERE:** Favorevole in ordine alla **Regolarita' tecnica**

Alta Val Tidone, Lì 27-11-2025

Il Responsabile del servizio  
F.to **Gabriele Valorosi**

**PARERE:** Favorevole in ordine alla **Regolarita' contabile**

Alta Val Tidone, Lì 27-11-2025

Il Responsabile del servizio  
F.to **Germana Alberici**

**OGGETTO: AREE FABBRICABILI - DETERMINAZIONE VALORI DI  
MERCATO DELLE ZONE OMOGENEE PER L'ANNO 2026**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
F.to Franco Albertini

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Rita Carotenuto

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00 e contemporaneamente comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1 della Legge n.267/00.  
Li, 02/12/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Rita Carotenuto

---

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile con le modalità previste dall'art.134, comma 4 della Legge n.267/00.  
Li, 27-11-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Rita Carotenuto

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto segretario comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 02/12/2025 al 17/12/2025, ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00 senza reclami.  
Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Rita Carotenuto

---

È copia conforme all'originale.  
Li, 02/12/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Rita Carotenuto