



COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 37 del 16/04/2026

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) 2026.

L'anno duemilaventisei addì 16 (sedici) del mese di Aprile alle ore 14:30 nella Residenza Comunale, in seguito a convocazione si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

NOMINATIVO	RUOLO	PRESENTI	ASSENTI
GUZZO PAOLA	Sindaco	P	
ATTEMANDI PAOLO	Vicesindaco	P	
FAVARO LUCIO	Assessore	P	
VISENTIN GIORGIO	Assessore	P	
RIGO FRANCESCA	Assessore	P	

IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. Paolo Orso partecipa alla seduta.

IL SINDACO Guzzo dott.ssa Paola assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione, iscritta all'ordine del giorno.



COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

LA GIUNTA COMUNALE

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 30.12.2025 avente oggetto "Presentazione e approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 30.12.2025 avente oggetto "Presentazione e approvazione del Bilancio di Previsione 2026-2028 e relativi allegati";
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 112 del 30.12.2025 avente oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028: attribuzione delle dotazioni finanziarie ai Responsabili del Servizio";
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 30.03.2026 con la quale è stato approvato il PIAO 2026-2028
- Decreto Sindacale n. 8 del 22/12/2025 di proroga della nomina dei Responsabili del Servizio dall'01/01/2026 al 30/04/2026;

RICORDATO:

- che ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;
- che i presupposti, della "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;
- che la norma richiamata ha assoggettato all'IMU tutti gli immobili situati nel territorio comunale, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla normativa di riferimento;
- che ai sensi dell'art. 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;
- che ai sensi dell'art. 1, comma 742, il Comune è soggetto attivo dell'imposta introdotta e, dunque, ente impositore in relazione alla nuova IMU;

CONSIDERATO che la potestà regolamentare sopra citata può essere esercitata entro i limiti posti dallo stesso articolo 52, comma 1, che recita: "Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti";

RILEVATO che:

- *l'art. 1, comma 741, lettera d) della L.160/2019 definisce area fabbricabile "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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agri-*



COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

cole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

- l'art. 1, comma 746 della L. 160/2019 prevede 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. 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 che la decorrenza dell'imposizione di un terreno come area edificabile è stata individuata con due interventi normativi (art. 11 – quater decies, comma 16, del D.L. 203/2006 convertito in legge n. 248/2005 e art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2005 convertito in legge n. 248/2006) dal momento dell'adozione dello strumento generale da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione da parte della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

VISTO che per le aree edificabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali assegnati dall'Agenzia del Territorio tali da costituire un parametro certo di riferimento per la quantificazione dell'imposta IMU;

CONSIDERATO che il vigente Regolamento IMU approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 24/02/2022 all'art. 12 prevede:

- al comma 4 “Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale, determina 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 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”;
- al comma 5 “I valori di cui al precedente comma 3, deliberati ai soli fini orientativi del versamento dell'Imposta Municipale Propria, non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente e non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi. Resta ferma la possibilità per il Comune di emettere provvedimenti di accertamento che si discostino, motivatamente, dai valori determinati qualora per la medesima area sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato o nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato per essa un valore maggiore;”



COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

RITENUTO di confermare anche per l'anno 2026 i valori venali di riferimento delle aree edificabili situate nel territorio comunale individuati con propria precedente deliberazione n. 13 del 06/02/2025;

VISTA la tabella dei valori di riferimento delle aree edificabili allegato "A";

RITENUTO inoltre che vi sono determinate condizioni oggettive che con riferimento a particolari aree edificabili ne limitano l'effettiva capacità edificatoria e di conseguenza il valore ai fini della determinazione della relativa imposta IMU;

VISTO l'art. 175 del D. Lgs. n. 267/2000;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Responsabile dell'Area 2 Economico/finanziaria, in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- che tutto quanto esposto in premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- di confermare per l'anno 2026, e fino a successiva deliberazione, la tabella dei valori minimi di riferimento per le aree edificabili allegato "A";
- di precisare che i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, 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 possano evincere valori superiori;
- di riconoscere che vi sono determinate condizioni oggettive che con riferimento a particolari aree edificabili ne limitano l'effettiva capacità edificatoria e di conseguenza il valore ai fini della determinazione della relativa imposta IMU e di conseguenza si rende necessaria l'individuazione delle seguenti fattispecie che determinano una riduzione dell'Imposta comunale sugli immobili;
- ipotesi di assenza di un piano urbanistico di iniziativa pubblica, qualora l'area sia ad esso soggetta, sia nel caso in cui il piano non sia ancora stato approvato sia nel caso in cui il piano approvato risulti decaduto perché non attuato nei termini di legge. Al verificarsi di tali condizioni il contribuente può versare l'imposta stessa applicando una riduzione del 90% al valore minimo di riferimento stabilito nella tabella allegato "A" del presente provvedimento;



COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

Indi, la Giunta Comunale, stante l'urgenza di disporre nel merito, a voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese,

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D. Lgs 18.08.2000 n. 267.



COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Guzzo dott.ssa Paola

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Paolo Orso

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)