



Città di Gonzaga

Provincia di Mantova
PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 40 del 06/05/2026

OGGETTO: VALORIZZAZIONE ORIENTATIVA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U. - ANNO 2026

L'anno **2026**, addì **sei**, del mese di **Maggio** alle ore **18:00**, nella **SEDE COMUNALE**, a seguito di normali inviti, nella solita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Cognome e Nome	Funzione	Presente/Assente
GALEOTTI ELISABETTA	Sindaco	P
FERRARI CARLA	Assessore	P
FACCINI LUCA	Assessore Esterno	P
MANFREDI SARA	Assessore	P
AZZONI CLAUDIO	Assessore Esterno	P

Presenti: 5 Assenti: 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, Roberta Borghi che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco Galeotti Elisabetta, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: VALORIZZAZIONE ORIENTATIVA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U. - ANNO 2026

Su proposta del Responsabile del Settore Tecnico Arch. Matteo Leorati

RICHIAMATI i commi dal 738 al 775 dell'unico articolo della Legge di Bilancio per l'anno 2020, Legge nr. 160/2019, che disciplina la "nuova" Imposta Municipale Propria – IMU – e abroga l'Imposta Unica Comunale – IUC – istituita dalla Legge n. 147/2013;

RICHIAMATA la definizione di area fabbricabile così come prevista dal comma 741 dell'articolo 1 della Legge 160/2019: *“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. 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 agricole 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”*;

RICHIAMATA la precedente deliberazione n. 51 del 11/06/2025 con la quale si approvavano i valori di riferimento delle aree edificabili per l'anno 2025, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'applicazione della Nuova Imposta Municipale propria;

RICHIAMATI:

- l'art. 30, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modifiche;
- il Piano per il Governo del Territorio “P.G.T.” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2012 - avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2013;
- la “Variante N. 1 al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)” del Comune di Gonzaga, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 56 del 20/12/2017 - avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 13 del 28/03/2018;

ATTESO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 26/11/2025 è stata adottata “Variante generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Gonzaga (PGT)”, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, N. 12, e s.m.i.;

DATO ATTO che lo strumento urbanistico comunale si trova in regime di salvaguardia e che sono applicabili le misure previste dall'articolo 12, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

VISTA la relazione predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune dei valori medi delle aree edificabili, che rimangono invariati rispetto all'anno precedente, allegata al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO di precisare che i valori così determinati, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31/12/1998, ma carattere indicativo 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 dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

PRECISATO che le suddette considerazioni trovano applicazione anche in caso di demolizione e

Verbale di Giunta N° 40 del 06/05/2026

ricostruzione di fabbricati, di ampliamento di edifici e di interventi di recupero o restauro conservativo di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/1992;

VISTA la normativa suddetta;

VISTO l'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

PROPONE

- 1) DI CONFERMARE per l'anno 2026 i valori delle aree edificabili, con riferimento al vigente PGT e al PGT adottato, ai fini dell'applicazione della Imposta Municipale Propria, approvati per l'anno 2025 con la citata Deliberazione G.C. n. 51 del 11/06/2025, come da relazione predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, allegata al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) DI CONSIDERARE i valori individuati puramente orientativi per l'anno 2026 e non vincolanti ai fini fiscali né per l'attività di accertamento degli uffici né per i contribuenti;
- 3) DI PRECISARE che qualora nella tabella allegata non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche in corso d'anno), tale valore potrà comunque essere determinato prendendo a riferimento i valori espressi per aree similari.

ESPRIME

PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Settore Economico-Finanziario, in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto della proposta che precede;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

- di approvare la suindicata proposta di deliberazione;
- di comunicare la presente ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000;
- di **allegare** alla presente i pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;
- di aver valutato tutte le procedure di controllo previste dal piano triennale di prevenzione della corruzione;

inoltre,

Visto l'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n.267/2000, in ordine alla necessità di dar corso agli ulteriori adempimenti.

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Galeotti Elisabetta
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Roberta Borghi
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)

ALLEGATO ALLA PRESENTE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE.

Proposta n. 54 del 06/05/2026.

UFFICIO EDILIZIA

Oggetto : VALORIZZAZIONE ORIENTATIVA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U. - ANNO 2026

PARERE TECNICO

Vista la presente deliberazione

Si esprime parere favorevole sia sulla regolarità tecnica, sia sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000.

Gonzaga, 06/05/2026

Il Responsabile
Leorati Matteo / Infocamere S.c.p.a.
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)

ALLEGATO ALLA PRESENTE DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE.

Proposta di deliberazione n° 54 del 06/05/2026.

UFFICIO EDILIZIA

Oggetto : VALORIZZAZIONE ORIENTATIVA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U. - ANNO 2026

PARERE CONTABILE

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

Vista la proposta di deliberazione

Visto il vigente regolamento di Contabilità

Esprime parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs n. 267/2000.

Gonzaga, 06/05/2026

Il Responsabile
Caterina Giovanardi / Infocert S.p.a.
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)



COMUNE DI GONZAGA

Provincia di Mantova
Settore Tecnico

Valorizzazione orientativa delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Gonzaga, ai fini dell'Imposta municipale propria – I.M.U.– anno 2026.

Attesa la necessità di determinare i valori medi venali per l'anno 2026, ai fini della valorizzazione delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Gonzaga per l'applicazione dell'Imposta municipale propria - I.M.U., sono state assunte le pertinenti informazioni tecniche e di mercato immobiliare.

Preso atto delle informazioni di mercato da parte di tecnici ed operatori economici che sono attivi sul territorio comunale, nonché delle indicazioni fornite dall'ufficio comunale per i tributi, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e:

- considerata la valorizzazione iniziale delle aree fabbricabili di cui all'oggetto riferita all'anno 2018 ed i successivi aggiornamenti;
- considerate le previsioni del vigente strumento urbanistico generale "P.G.T." del Comune di Gonzaga, nonché dei piani attuativi urbanistici convenzionati;
- considerato che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 26/11/2025 è stata adottata "Variante generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Gonzaga (PGT)", ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, N. 12, e s.m.i.;
- valutato lo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei vari ambiti di espansione;
- valutate le possibilità effettive di edificazione delle aree utilizzabili a scopo edificatorio, sulla base degli indici di edificabilità e delle destinazioni d'uso consentite;
- considerata che la crisi economica, presente ormai da diversi anni, ha determinato un sostanziale blocco del mercato immobiliare di zona, con numerosi immobili già ultimati e da ultimare attualmente in attesa di essere venduti;
- atteso che la conseguente contrazione dei prezzi degli immobili ha determinato una notevole diminuzione delle nuove costruzioni e pertanto la quasi assenza di compravendite di lotti edificabili;

Verificato, come da documentazione allegata, che dalla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2025), è possibile apprezzare una stabilizzazione dei valori rispetto all'anno precedente (2° semestre 2024);

Si propone la valorizzazione orientativa delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Gonzaga ai fini dell'imposta municipale propria – I.M.U. per l'anno 2026, così come riportato nel prospetto allegato, con valori di riferimento equivalenti all'anno 2025, stante l'andamento del mercato immobiliare.

Gonzaga, lì 06/05/2026.

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE TECNICO
(Arch. Matteo Leorati)

VALORI AREE FABBRICABILI I.M.U. - ANNO 2026

DENOMINAZIONE P.G.T. VIGENTE

DENOMINAZIONE P.G.T. ADOTTATO

RESIDENZIALI		CAPOLUOGO	BONDENO	PALIDANO
TERRITORIO NON URBANIZZATO				
AMBITI CARATTERIZZATI DA PIANO ATTUATIVO ADOTTATO O APPROVATO DI TIPO RESIDENZIALE	PAA - AMBITI CARATTERIZZATI DA PIANO ATTUATIVO ADOTTATO O APPROVATO DI TIPO RESIDENZIALE	40,00		
AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità	AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità alta			30,00
TERRITORIO URBANIZZATO				
AMBITI CARATTERIZZATI DA PIANO ATTUATIVO ADOTTATO O APPROVATO DI TIPO RESIDENZIALE	PAA : AMBITI CARATTERIZZATI DA PIANO ATTUATIVO ADOTTATO O APPROVATO DI TIPO RESIDENZIALE	104,00		
AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità	AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità alta	110,00	93,00	93,00
AREC 2: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta	AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta	99,00	86,00	
AREC 3: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media	AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media	95,00		
AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa	AREC 5 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa	90,00	79,00	79,00
AREA CON EDIFICIO CIVILE IN RISTRUTTURAZIONE, IN ZONA AGRICOLA	AREA CON EDIFICIO CIVILE IN RISTRUTTURAZIONE, IN ZONA AGRICOLA	30,00	30,00	30,00
AREA CON EDIFICIO CIVILE IN COSTRUZIONE, IN ZONA AGRICOLA	AREA CON EDIFICIO CIVILE IN COSTRUZIONE, IN ZONA AGRICOLA	40,00	40,00	40,00
CENTRO STORICO				
AF - Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato	NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	130,00	79,00	79,00
AREC 0 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da vecchia edificazione	AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta	117,00		

COMMERCIALI		CAPOLUOGO	BONDENO	PALIDANO
TERRITORIO URBANIZZATO				
AECOC 2: Ambiti economici consolidati esclusivamente commerciali-terziari	AECOC 2 - ambiti economici esclusivamente commerciali e direzionali	80,00		85,00

ARTIGIANALI / INDUSTRIALI		CAPOLUOGO	BONDENO	PALIDANO
TERRITORIO NON URBANIZZATO				
AMBITI CARATTERIZZATI DA PIANO ATTUATIVO ADOTTATO O APPROVATO DI TIPO ECONOMICO	PAA - AMBITI CARATTERIZZATI DA PIANO ATTUATIVO ADOTTATO O APPROVATO DI TIPO ECONOMICO		29,00	
ATECO. Ambito di trasformazione ATECO 1	ATECO - Ambito di trasformazione ATECO 1	19,00		
AECOC 1: Ambiti economici consolidati a prevalenza produttiva	AECOC 1 - ambiti economici a prevalenza produttiva			19,00
TERRITORIO URBANIZZATO				
AECOC 1: Ambiti economici consolidati a prevalenza produttiva	AECOC 1 - ambiti economici a prevalenza produttiva	44,00	57,00	38,00

ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - ST1 e ST2		CAPOLUOGO	BONDENO	PALIDANO
AREE ST1 Aree, attrezzature e impianti di interesse generale di proprietà pubblica o soggetta ad acquisizione da parte del Comune o gravate da servitù di uso pubblico	AREE ST1 - Aree, attrezzature e impianti di interesse generale di proprietà pubblica o soggette ad acquisizione da parte del Comune o gravate da servitù di uso pubblico	10,00		5,00
AREE ST2 Aree, attrezzature e impianti di interesse generale di proprietà privata non soggetta ad acquisizione da parte del Comune e gravate da servitù di uso pubblico	AREE ST2 - Aree, attrezzature e impianti di interesse generale di proprietà privata non soggetta ad acquisizione da parte del Comune e gravate da servitù di uso pubblico	10,00		5,00

AREE CON EDIFICIO COLLABENTE - CATEGORIA F02 NON OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI		ZONA AGRICOLA (AGRI)	ZONA RESIDENZIALE (AREC)	ZONA ARTIGIANALE (AECOC)
Capoluogo - Bondeno - Palidano	Capoluogo - Bondeno - Palidano	6,00	50,00	30,00



Città di Gonzaga

Provincia di Mantova
PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

ALLEGATO DIGITALE ALLA DELIBERAZIONE N° 40 del 06/05/2026.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione, verrà pubblicata sul sito Web istituzionale Albo Pretorio on line di questo Comune accessibile al pubblico dal **03/06/2026** al 18/06/2026 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del T.U. – D.Lgs. 18 agosto n. 267.

Gonzaga, 03/06/2026

IL RESPONSABILE
Borghi Roberta / Infocamere S.c.p.a.
sottoscritto digitalmente