



CITTÀ DI SAN BENEDETTO PO

Provincia di Mantova



DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 50 DEL 22/12/2025

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026

L'anno 2025 addì 22 del mese di dicembre alle ore 19:00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale, in modalità mista sia in presenza fisica che mediante collegamento alla piattaforma informatica.

La trattazione dei punti all'ordine del giorno ha inizio alle ore 19:00

All'appello risultano:

LASAGNA ROBERTO	Presente
MORANDI VANESSA	Presente
GIAVAZZI MARCO	Presente con collegamento da remoto
FRANZINI ELISA	Assente giustificato
SECHI ANGELO	Presente
GALLI VIRNA	Presente
FRIGNANI FEDERICO	Assente giustificato
TORRESANI CRISTIANO	Presente
MARCOLEONI NICOLÒ	Presente
PORCELLI OSCAR	Presente
GROSSI LUANA	Assente giustificato
ZUCCA ANDREA	Presente
VISMARRA ALICE	Assente giustificato

Presenti: 9

Assenti: 4

Assiste alla seduta il VICE SEGRETARIO CHIARA GEROLA la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il signor ROBERTO LASAGNA in qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 1, comma 746 della Legge n. 160/2019, che definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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.

RICHIAMATI:

- l'articolo 1, comma 777 della Legge n. 160/2019 che stabilisce che i comuni possono con proprio regolamento determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il 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 del contenzioso;
- l'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997 in materia di potestà regolamentare.

PRESO ATTO che anche negli anni precedenti, con specifici atti, si è proceduto nel rispetto dei vari articoli della normativa sopra richiamata, a determinare i valori di riferimento delle aree fabbricabili;

VALUTATO che l'attuale situazione del mercato immobiliare, per il quale permane una ridottissima richiesta di nuove costruzioni (quindi di conseguenza anche di aree fabbricabili), non sembra consentire una revisione dei valori;

VISTA la deliberazione di G.C. n. 156 del 13.12.2025 avente ad oggetto la "Verifica della qualità e quantità delle aree da destinarsi a residenza, attività produttive e terziarie da cedersi in diritto di proprietà o di superficie: determinazione del prezzo di cessione - anno 2026";

Tutto ciò premesso, ritenuto pertanto di determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU 2026 prendendo come base quelli vigenti per l'anno 2025, riconfermando gli stessi nella loro misura ad eccezione dell'area P.I.P, il cui valore è stato quantificato in euro 36,60 per il 2026 con la suddetta deliberazione di G.C. n. 156 del 13.12.2025;

Visto il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

Attesa la necessità di dare attuazione alla predetta disposizione per l'anno 2026;

Vista la relazione-proposta formulata dal Responsabile del Settore Tecnico;

Visti i pareri favorevoli resi dal Responsabile del Settore Economico-Finanziario in ordine alla regolarità tecnica e in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione;

Con voti favorevoli n. 7 (LISTA GRUPPO "UNITI PER CRESCERE SAN BENEDETTO PO - LISTA INDIPENDENTE"), contrari n. 0, espressi per alzata di mano su n. 9 Consiglieri presenti e n. 7 votanti, astenuti n. 2 (LISTA GRUPPO "CONSENSO CIVICO - ZUCCA SINDACO" e LISTA GRUPPO "INSIEME PER SAN BENEDETTO PO - OSCAR PORCELLI SINDACO");

D E L I B E R A

1. di approvare la valorizzazione delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di San Benedetto Po per l'anno 2026, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), così come riportato nell'allegata tabella;

2. di stabilire che ai fini dell'Imposta Municipale Propria, per la determinazione del valore da applicare alle aree edificabili, si fa riferimento alla zona territoriale di ubicazione come individuata nelle tavole del "Piano delle Regole" (P.R.) SCALA 1/2000, così suddivise:

- PR7 CAPOLUOGO
- PR8 VILLA GARIBALDI
- PR9 GORGO
- PR10 BARDELLE
- PR11 BREDE
- PR12 MIRASOLE

- PR13 SAN SIRO
- PR14 ZOVO
- PR15 PORTIOLO

3. di stabilire che per le aree non inserite nelle tavole PR in scala 1/2000, si farà riferimento alle tavole PR in scala 1/5000.

4. di stabilire che nel caso in cui un'area ricada in più tavole, si adotta il valore di riferimento della tavola ove l'area è prevalentemente estesa.

5. di dare atto che la presente deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi e nella sezione "Amministrazione Trasparente" – sottosezione "Provvedimenti" - "Provvedimenti Organi di Indirizzo Politico", ai sensi dell'art.23, c.1, 2 del D.Lgs.n.33/2013.

Con separata e successiva votazione con voti favorevoli n. 7 (LISTA GRUPPO "UNITI PER CRESCERE SAN BENEDETTO PO - LISTA INDIPENDENTE"), contrari n. 0, espressi per alzata di mano su n. 9 Consiglieri presenti e n. 7 votanti, astenuti n. 2 (LISTA GRUPPO "CONSENSO CIVICO - ZUCCA SINDACO" e LISTA GRUPPO "INSIEME PER SAN BENEDETTO PO - OSCAR PORCELLI SINDACO"), la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

Tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 51, comma 9 del Regolamento del Consiglio Comunale, sono riportati nella audio-registrazione integrale della seduta, acquisita agli atti dell'Ufficio Segreteria.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

II SINDACO
ROBERTO LASAGNA

II VICE SEGRETARIO
CHIARA GEROLA



CITTÀ DI SAN BENEDETTO PO

Provincia di Mantova



SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 57 / 2025 del SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO ad oggetto: DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026 si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

San Benedetto Po li, 13/12/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(PINOTTI LORETTA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



CITTÀ DI SAN BENEDETTO PO

Provincia di Mantova



SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 57 / 2025 ad oggetto: DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026 si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

San Benedetto Po li, 13/12/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO-FINANZIARIO

(PINOTTI LORETTA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



CITTÀ DI SAN BENEDETTO PO

Provincia di Mantova

tel. 0376/623011 – fax 0376/623021



Attestazione di Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 50 del 22/12/2025

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on line di questo Comune a partire dal 23/12/2025 e sino al 07/01/2026 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

San Benedetto Po lì, 23/12/2025

IL MESSO NOTIFICATORE
(FANGAREGGI MONICA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI SAN BENEDETTO PO

Provincia di Mantova

SETTORE ECONOMICO-FINANZIARIO – UFFICIO TRIBUTI

Via E. Ferri n. 79 – 46027 San Benedetto Po (MN)

P.I. e C.F. 00272230202 - Tel. 0376 623069/35 – Fax 0376 623021

Orari ufficio: da lunedì a venerdì dalle 09.30 alle 12.50 - sabato dalle 9.00 alle 12.00

E-mail: tributi@comune.san-benedetto-po.mn.it – PEC: protocollo.sanbenedetto@legalmailpa.it



TABELLA VALORI AREE IMU 2026

Allegato alla Deliberazione C.C. n. _____ del _____

AMBITI P.G.T.	LOCALITA'	VALORE ANNO 2026
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (CON PROPRIA CAPACITA' EDIFICATORIA)	CAPOLUOGO	€ 140,00
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (ADIACENTI OD AREE DI PERTINENZA ATTIGUE AD EDIFICATO ESISTENTE E PRIVE DI PROPRIA CAPACITA' EDIFICATORIA)	CAPOLUOGO	€ 40,00
AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - T.U.C. (Tessuto urbano consolidato)	CAPOLUOGO	€ 95,00
	VILLA GARIBALDI	€ 64,00
	GORGIO BARDELLE	€ 52,00
	PORTIOLO	€ 42,00
	MIRASOLE	€ 42,00
	SAN SIRO	€ 42,00
	BREDE	€ 42,00
	ZOVO	€ 42,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (<u>NON URBANIZZATO</u>)	CAPOLUOGO	€ 30,00
	VILLA GARIBALDI	€ 20,00
	PORTIOLO	€ 16,00
AMBITI PREVALENTEMENTE TERZIARI	ALL'INTERNO DEL TUC	Valore dell'ambito prevalente circostante
	ALL'ESTERNO DEL TUC (ZONA AGRICOLA)	€ 20,00
AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI ALL'INTERNO DEL TUC		€ 50,00
AMBITI PER STOCCAGGIO INERTI ALL'INTERNO DEL TUC		€ 20,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (<u>NON URBANIZZATO</u>)		€ 21,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER STOCCAGGIO INERTI (<u>NON URBANIZZATO</u>)		€ 10,00
ATTIVITA' PRODUTTIVE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA (ACCORPAMENTO NELL'AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO - T.U.C.)	-	€ 20,00
FABBRICATI COLLABENTI (<u>EX RURALI</u>) E FABBRICATI ACCATASTATI IN CATEGORIA "F" UBICATI IN AREA AGRICOLA		€ 10,00 (da calcolarsi sulla superficie occupata dal fabbricato)
FABBRICATI COLLABENTI (<u>NON EX RURALI</u>) IN AMBITO AGRICOLO		€ 10,00 (da calcolarsi sulla superficie occupata dal fabbricato)
FABBRICATI COLLABENTI (<u>NON EX RURALI</u>) IN AMBITO "NON AGRICOLO"		Valore dell'ambito prevalente su cui insiste il fabbricato (da calcolarsi sulla superficie occupata dal fabbricato)
AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO IN AREE P.I.P. (COMPRESI AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI)		€ 36,60



CITTA' DI SAN BENEDETTO PO

Provincia di Mantova

CAP 46027 via E. Ferri n. 79 **telefono 0376/623038** telefax 0376/623021 e-mail tecnico@comune.san-benedetto-po.mn.it

AL CONSIGLIO COMUNALE
SEDE

OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI – ANNO 2026

Premesso:

- che con deliberazione di C.C. n. 65 del 22/12/2010 è stato approvato il nuovo Piano del Governo del Territorio (P.G.T.);
- che con deliberazione di C.C. n.55 del 05/11/2010 è stata approvata la trasposizione dei valori delle aree edificabili dal PRGC al nuovo PGT adottato;
- che con deliberazione di C.C. n. 39 del 24/09/2012 è stato approvata la variante n.1 al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- che con deliberazione di C.C. n. 22 del 14/05/2019 è stato approvata la variante n.2 al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);

Viste:

- la deliberazione di C.C. n. 54 del 30/12/2024 con la quale sono stati determinati i valori per le aree fabbricabili per l'anno 2025;
- la deliberazione di G.C. n. 156 del 13/12/2025 con la quale è stato deliberato in € 36,60 al mq, il prezzo del diritto di superficie delle aree PIP sito in strada Bardelle nel Comune di San Benedetto Po per l'anno 2026

Con la presente si allega la tabella con riportato i valori delle aree fabbricabili previste dal P.G.T. vigente.

San Benedetto Po, lì 13/12/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
Ing. Florindo Lanfredi
F.to Digitalmente