



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 96 del 27-11-2025

OGGETTO	APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.
---------	--

Oggi **ventisette** del mese di **novembre** dell'anno **duemilaventicinque** alle ore 18:20, convocata in seguito a regolare invito si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti		
RUGOLO GINO	SINDACO	Presente		
CORTESIA MICHELE	ASSESSORE	Presente		
SILVESTRIN SOFIA	ASSESSORE	Presente		
		<table><tr><td>3</td><td>0</td></tr></table>	3	0
3	0			

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il SEGRETARIO COMUNALE Dussin Eleonora.

RUGOLO GINO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL SINDACO

premesse le formalità di legge, pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

DELIBERA DI GIUNTA numero 96 del 27-11-2025 firmato digitalmente da GINO RUGOLO il 28-11-2025 ora 9:22:17 ELEONORA DUSSIN il 28-11-2025 ora 9:04:22

OGGETTO	APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.
---------	--

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 ...”*

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune e non sono quindi vincolanti né per il contribuente né per il Comune, fermo restando che i valori rimangono quelli di mercato;

Richiamato l'art. 13 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 in data 29.06.2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

RAVVISATA inoltre la necessità di adottare il criterio di calcolo del valore venale per le categorie F/3 e F/4, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, e precisamente:

F/3 Unità in corso di costruzione.

Si tratta di u.i. esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione.

F/4 Unità in corso di definizione.

Sono il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione. Si tratta di u.i. non ancora definite, p.e.: frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i. e per i quali, come nel caso precedente, è necessario addivenire a un atto di compravendita; oppure le porzioni di u.i. incapaci di produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze che vengono scorporate da un appartamento per essere compravendute, ecc.

ENTI URBANI (Partita speciale "Partita 1")

Sono fabbricati per i quali è stato presentato l'atto d'aggiornamento catastale al N.C.T. (tipo mappale) e per i quali non è stato effettuato il relativo accatastamento al N.C.E.U.

Ritenuto quindi opportuno procedere in merito;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;

Visto lo Statuto Comunale;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, riportati nella presente deliberazione;

RICHIAMATO l'art. 78, comma 2, del D.Lgs. 267/2000 con riferimento al dovere degli amministratori di "... astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi

in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado";

DATO ATTO che nessun amministratore si trova nella situazione di conflitto di interessi sopra indicata;

VISTO l'art. 125 del D.lgs n. 267/2000 che prevede la trasmissione ai Capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione all'Albo on-line, dell'elenco delle deliberazioni adottate dalla Giunta Comunale;

Con voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

1. di approvare per l'anno 2026, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, i valori minimi delle aree edificabili nei seguenti termini:

tipologia aree fabbricabili	valore minimo (Lottizzate) euro/mq.	valore minimo (non lottizzate) euro/mq.
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)		
A Centro Storico	80,00	80,00
B di completamento	80,00	80,00
C1 di nuova formazione semiestensiva	80,00	45,00
C2 di nuova formazione estensiva	80,00	45,00
ZONE PRODUTTIVE		
D1 Industriale-Artigianale, commerciale, direzionale	60,00	45,00
D2 Commerciale - Direzionale	80,00	45,00
D3 Turistico ricettive – case per ferie	80,00	45,00
D4 Agro-industriale	60,00	38,00
D5 Depositi di inerti	Con lavorazione 38,00	Solo deposito 20,00
ZONE AGRICOLE		
E	0,00	0,00
E – aggregazione edilizie rurali	0,00	0,00
ZONE F PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE		
F1 - Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura	0,00	0,00
F2 – Aree per attrezzature	0,00	0,00

di interesse comune		
F3 – Aree per parco-gioco e sport	0,00	0,00
F4 – Aree per parcheggi	0,00	0,00
F GOLF	0,00	0,00
ZONE A VINCOLO SPECIALE		
Verde Privato	0,00	0,00
Cimiteriale	0,00	0,00
Idrogeologico	0,00	0,00
Paesaggistico	0,00	0,00
Fasce o zone di rispetto e di tutela – coni visuali	0,00	0,00
☐ nelle aree fabbricabili "ZTO A Centro Storico" la superficie oggetto di imposta viene calcolata sul sedime del fabbricato moltiplicato per 2 (piani) ed il valore minimo a mq è pari a quello stabilito per le ZTO C lottizzate;		
☐ per le categorie catastali F/3 – F/4 , e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, in €/mq. 80,00 il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU" e della TASI, da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani;		

2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

3. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;

4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 100 del 14-11-2025 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.
---------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL SINDACO
RUGOLO GINO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dussin Eleonora

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DELIBERA DI GIUNTA numero 96 del 27-11-2025 firmato digitalmente da GINO RUGOLO il 28-11-2025 ora 9:22:17 ELEONORA DUSSIN il 28-11-2025 ora 9:04:22



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

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

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.

Regolarità 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”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 20-11-2025

Il Responsabile del servizio
Pongan Fernando

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.; e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DELIBERA DI GIUNTA numero 96 del 27-11-2025 firmato digitalmente da Fernando Pongan il 20-11-2025 ora 10:25:30



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

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

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.

Regolarità Contabile

**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 contabile;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 20-11-2025

Il Responsabile del servizio
Pongan Fernando

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.; e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DELIBERA DI GIUNTA numero 96 del 27-11-2025 firmato digitalmente da Fernando Pongan il 20-11-2025 ora 10:28:28



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 96 del 27-11-2025

**Oggetto: APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI DI
RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione fino al 13-12-2025 con numero di registrazione all'albo on-line 852.

Cavaso del Tomba li 28-11-2025

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DELIBERA DI GIUNTA numero 96 del 27-11-2025 firmato digitalmente da Sandra Zanutto il 28-11-2025 ora 10:19:46



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 96 del 27-11-2025

**Oggetto: APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI DI
RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Cavaso del Tomba li 09-12-2025

IL RESPONSABILE DELL' ESECUTIVITÀ
(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DELIBERA DI GIUNTA numero 96 del 27-11-2025 firmato digitalmente da ELEONORA DUSSIN il 10-12-2025 ora 8:12:01