



Comune di Villafranca di Verona
PROVINCIA DI VERONA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE N. 243 del 10/12/2025**

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI ORIENTATIVI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) AL 01/01/2026.

L'anno **2025** il giorno **dieci** del mese di **dicembre** alle ore **11:50**, nella sala delle adunanze, premesse le formalità di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

		PRESENTI
1	DALL'OCA ROBERTO LUCA	SI
2	MARAIA RICCARDO (in videoconferenza)	SI
3	ARDUINI FRANCESCO PAOLO	SI
4	BARBERA CLAUDIA (in videoconferenza)	SI
5	CORDIOLI JESSICA	SI
6	GIULIANI NICOLA (in videoconferenza)	SI
7	RESIDORI ARIANNA	NO
8	ZAMPERINI LUCA (in videoconferenza)	SI

PRESENTI: 7 ASSENTI: 1

Partecipa all'adunanza con funzioni di Segretario Generale la **Dott.ssa Mazzocco Chiara**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. **Dall'Oca Roberto Luca** nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATO CHE:

- la Legge 27.12.2019, n. 160, art. 1 commi da 739 a 783, disciplina l'Imposta Municipale Propria con decorrenza dall'anno 2020;
- il comma 745 dell'art. 1 della citata Legge 160/2019 dispone che “La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili”;
- il comma 746 dell'art. 1 della Legge 160/2019 stabilisce 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”*;

VISTO che il Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 dispone all'art. 52 la possibilità per i comuni di disciplinare con regolamento le proprie entrate tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti nei confronti dei contribuenti;

RILEVATO CHE l'articolo 1, comma 777 punto d), della legge n. 160/2019, nonché l'art. 59, comma 1 lett. g), del sopra citato D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, 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 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 l'insorgenza di contenzioso;

VISTO il regolamento comunale vigente per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili IMU – approvato con deliberazione di C.C. n. 20 del 30/03/2021 – che all'art. 8, stabilisce quanto segue: *“Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale – sulla base di una relazione redatta dal tecnico comunale o da perito esterno - approva, entro il termine ultimo di approvazione del bilancio di previsione (in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160), e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno”*.

VISTA la deliberazione di C.C. n. 4 del 17/02/2022 con la quale sono stati approvati i valori in comune commercio per l'anno 2022;

RILEVATA la necessità di determinare valori di riferimento delle aree edificabili più aderenti ai reali valori di mercato;

RITENUTO opportuno procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU;

CONSIDERATO CHE:

- con Determinazione del Dirigente dell'Area Finanziaria n. 1114 del 08/11//2024 è stato conferito, alla ditta Rivaluta SRL – Servizi di estimo urbano – P.I. 04030840245 con sede legale in Via A. Dalla Pozza 35 – 36100 Vicenza, l'incarico per l'aggiornamento dei valori venali in comune commercio per zone omogenee delle aree edificabili site nel territorio comunale, allo scopo di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) per l'annualità 2026;
- la suddetta ditta ha quindi provveduto alla redazione e trasmissione della relazione di stima dei valori delle aree edificabili del territorio comunale con la quale viene determinato il valore venale in comune commercio delle aree edificabili alla data del 1° gennaio 2026 ai fini IMU;
- la suddetta relazione viene allegata alla presente Deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale (allegato A);

VISTA la tabella riassuntiva dei valori (allegato B parte integrante) che riporta fedelmente le valutazioni della suddetta relazione e alla quale verrà data diffusione sul sito istituzionale del Comune;

DATO ATTO CHE:

- l'incidenza effettiva delle variazioni (in aumento o in diminuzione) dei valori stimati sul gettito del tributo atteso per l'anno 2026 rispetto a quello precedente risulta di difficile quantificazione, in quanto sottointende una distribuzione sull'intero territorio degli incrementi e dei decrementi, nonchè per la ragione che per ogni porzione del territorio, le aree edificabili che possono rientrare nella definizione fiscale di area edificabile nel corso dell'anno non sono, nella loro consistenza, preventivamente quantificabili;
- d'altra parte, occorre tener conto che quelli oggetto della presente approvazione costituiscono valori di riferimento su base previsionale pur sempre indicativi e non vincolanti ovvero suscettibili di subire variazioni al rialzo o al ribasso nella concreta applicazione;
- dunque, si ritiene prudentiale confermare per il 2026 il gettito IMU derivante dalle aree fabbricabile del 2025, rimandando in corso d'anno la verifica dell'impatto effettivo sul gettito dei valori approvati con il presente atto;

TENUTO CONTO CHE alla ditta Rivaluta SRL è stato richiesto anche di analizzare e proporre i coefficienti di abbattimento dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili che precedentemente erano state approvate con deliberazione consiliare 22 del 30 marzo 2021. Tali coefficienti di abbattimento potranno essere utilizzati dall'ufficio per definire eventuali istanze di accertamento con adesione derivano da elementi di criticità specifici delle singole aree, che ne inficiano l'edificabilità, con una conseguente riduzione del loro valore originariamente accertato;

PRESO ATTO CHE la ditta ha elaborato le riduzioni suddette riportandole in una tabella che è l'allegato C - parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

CONSIDERATI:

- il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che la presente seduta della Giunta Comunale si svolge nella modalità della video conferenza come previsto dal "Regolamento Comunale per la disciplina delle sedute della Giunta Comunale in videoconferenza" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 19/01/2021;

Con votazione favorevole e unanime;

DELIBERA

- di approvare quanto espresso in premessa che si intende qui riportato per relationem;
- di approvare, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento comunale vigente per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili IMU, i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili per l'anno 2026, così come esposti nella tabella riassuntiva allegato B, i cui valori costituiscono la sintesi dell'attività di elaborazione dei dati effettuata dalla ditta Rivaluta SRL e riportata nell'allegato A;
- di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 01 gennaio 2026, nonché per le annualità successive fintantoché l'Ufficio Tecnico – Urbanistica in collaborazione con l'ufficio tributi -IMU, non ravvisi elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
- di attribuire carattere non vincolante ai valori adottati né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta IMU né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, secondo quanto previsto dal sopra citato l'art. 8 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU;
- di stabilire che qualora non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche o di altri provvedimenti in corso d'anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;
- di approvare i coefficienti di abbattimento dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili e riportati nell'allegato C parte integrante, che potranno essere utilizzate dall'ufficio per definire eventuali istanze di accertamento con adesione derivanti da elementi di criticità specifici delle singole aree che ne inficiano l'edificabilità, con una conseguente riduzione del loro valore originariamente accertato;
- di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato a mezzo pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Villafranca di Verona;
- di ritenere prudentiale, sulla base di quanto argomentato in premessa che qui si richiama quale parte integrante e sostanziale, di confermare a titolo di previsione di gettito IMU per il 2026 derivante dalle aree fabbricabili, il medesimo gettito previsto per l'esercizio 2025;
- di dare atto che:
 - la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125, del D.Lgs. n. 267/2000;
 - il responsabile del servizio Tributi provvederà all'esecuzione della presente deliberazione;
 - i servizi Edilizia Privata, Urbanistica e Segreteria dovranno collaborare, ciascuno per gli adempimenti di rispettiva competenza, all'esecuzione della presente deliberazione;

Inoltre,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere in merito;

Con separata votazione, favorevole e unanime;

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue

IL SINDACO
Dall'Oca Roberto Luca

Documento sottoscritto con firma digitale

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Mazzocco Chiara

Documento sottoscritto con firma digitale