



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

NUMERO 147 DEL 20/10/2025

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **venti** del mese di **Ottobre** alle ore **17:00** nella Residenza Municipale, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.

IL SINDACO	SOAVE FULVIO	P
IL VICE SINDACO	TURRI ROBERTO	P
L'ASSESSORE	MALGARISE FRANCESCO	P
L'ASSESSORE	VENTURI MARCO	P
L'ASSESSORE	DE ROSSI MARIA	P (*)
L'ASSESSORE	MARZOTTO DEBORA	P

(*) collegato in modalità telematica, attraverso il sistema di videochiamata whatsapp, ai sensi del Regolamento approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 22.06.2022.

Partecipa il Segretario Generale MASSIMO DI MARCO.

Il Sindaco FULVIO SOAVE assume la Presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a deliberare sull'oggetto suindicato.



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 147 DEL 20/10/2025

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026

Proposta di deliberazione di Giunta Comunale n. 190 / 2025

L'ASSESSORE DE ROSSI MARIA

VISTA la Legge n. 160/2019 (legge di bilancio 2020), che modifica l'assetto tributario locale (commi 738-783): con il comma 738 si abolisce, a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'art. 1, comma 639, della L. n. 147/2013, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa rifiuti (TARI) e con le disposizioni di cui ai commi 739 a 783 si disciplina l'imposta municipale propria (IMU);

RICHIAMATO l'art. 53, comma 16, della L. n. 388/2000, il quale prevede che: *“il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF, e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione”*;

DATO ATTO che la base imponibile IMU delle aree fabbricabili è data dal *“valore 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”* ai sensi dell'articolo 1, comma 746 della L. n. 160/2019;

RICHIAMATI:

- l'art. 41, comma 1, lett. d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile che così recita: *“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”*;
- l'art. 1, comma 777, lettera d) della Legge n. 160/2019 il quale prevede che i Comuni possono *“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 i criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;

RICHIAMATO il Regolamento di disciplina dell'imposta municipale propria (IUC) del Comune di San Bonifacio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 13/03/2023, con particolare riferimento all'art. 8, comma 2, che stabilisce che il Comune, con apposita Deliberazione di Giunta Comunale, può determinare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai soli fini orientativi del versamento dell'Imposta Municipale Propria;

ATTESO che:

- i valori medi venali delle aree non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente orientativo e che non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente;
- i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili hanno il solo scopo di orientare gli adempimenti a carico dei soggetti passivi e l'attività di controllo a carico dell'Ufficio, ma non precludono l'attività di accertamento dell'Ufficio nei casi in cui la base imponibile dichiarata dal contribuente, ancorché in linea con i parametri comunali, risulti inferiore a quella effettiva di mercato;

PRECISATO che:

- i valori medi venali, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, nel caso in cui vi siano atti o documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rettifiche fiscali, ecc.;



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

- la base imponibile IMU delle aree fabbricabili è data dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, 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 ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RICHIAMATO la deliberazione della Giunta Comunale n. 143 del 25/11/2024 di approvazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2025;

RITENUTO di confermare per l'anno d'imposta 2026 i valori medi venali delle aree edificabili ai fini IMU stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale n. 143 del 25/11/2024, come da prospetto allegato che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

PROPONE

- DI CONFERMARE** per l'anno d'imposta 2026, i valori medi venali delle aree edificabili dell'anno 2025 ai fini ai dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- DI DARE ATTO** che i criteri e i valori per la valutazione delle aree stabiliti, come da allegato, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente orientativo e che non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente;
- DI DARE ATTO** che la presente deliberazione sarà trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- DI DICHIARARE** la presente deliberazione urgente e quindi immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Il Presidente pone in trattazione la proposta di deliberazione sopra riportata.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione;

VISTI i prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile, di cui all'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, allegati alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATA la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che si recepiscono nel presente provvedimento;

RITENUTA propria la competenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 42 e 48 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE integralmente la proposta di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

RISCONTRATA l'urgenza di dare corso agli adempimenti conseguenti;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

La seduta termina alle ore 17,28.



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL SINDACO

FULVIO SOAVE

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

IL SEGRETARIO GENERALE

MASSIMO DI MARCO

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

[X] La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".
