



COMUNE DI CASTEL D'AZZANO

Provincia di Verona

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 168 Reg. Delib. 11-12-2025

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2026.

L'anno **duemilaventicinque** addì **undici** del mese di **dicembre** alle ore **17:30** nella sala delle adunanze del Palazzo Comunale in via Castello 26, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti Leggi sull'ordinamento delle Autonomie Locali, sono stati oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risulta:

PANUCCIO ANTONELLO	VICE SINDACO	Presente
---------------------------	---------------------	-----------------

Partecipano all'adunanza collegati in videoconferenza mediante applicazione *Google meet* i seguenti Sindaco e Assessori di cui è attestata la presenza mediante appello nominale, come in appresso:

GUADAGNINI ELENA	SINDACO	Presente
FALZI SERGIO	ASSESSORE	Presente
CORRADI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
PASQUETTO CLAUDIO	ASSESSORE	Presente
DOLCI ERICA	ASSESSORE	Presente

Partecipa alla riunione in qualità di Segretario Comunale il dott. CAMASTA ORONZO

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Sindaco la Sig.ra Guadagnini Elena assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione la proposta di cui all'oggetto sopra indicato, che, corredata dei previsti pareri, è conservata agli atti dell'Ufficio Segreteria unitamente ai suoi allegati.



COMUNE DI CASTEL D'AZZANO

Provincia di Verona

Dopo la discussione, si passa alla votazione.
Pertanto

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, unitamente ai relativi allegati;

Richiamati:

- l'art.2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504, istitutivo dell'ICI il quale definisce l'area fabbricabile "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.11 – quaterdecies, comma 16, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203 coordinato con la legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248 il quale stabilisce *"ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 20 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente all'adozione di strumenti urbanistici attuativi del medesimo"*;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. 04/07/2006, n. 223, convertito con L. n. 248 del 04/08/2006 che stabilisce che *"...un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi..."*;
- l'art. 5 comma 4 del D. Lgs. n. 504/1992, che stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal "valore venale in comune commercio al 1 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'art. 52 del D. Lgs. n. 446/97, disciplinante la potestà regolamentare dell'Ente in materia di entrate, applicabile all'imposta municipale propria in virtù di quanto disposto dalle norme dell'art.13, comma 13, del D.L. n. 201/2011 e dell'art. 14, comma 6, del D. Lgs. n. 23/2011 come modificato dall'art.4, comma 1, del DL 2 marzo 2012 n. 16, convertito con modificazione dalla legge 26 aprile 2012 n.44;

Vista la deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 801 del 28/03/2007 che approva in termini definitivi la variante generale al PRG del Comune di Castel d'Azzano;

Richiamate le deliberazioni di C.C. n. 2 del 02/03/2023 e n. 6 del 22/05/2024 che rispettivamente adottano e approvano il P.I. del Comune di Castel d'Azzano;

Richiamati:

- l'art. 5, comma 5, D. Lgs. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore



COMUNE DI CASTEL D'AZZANO

Provincia di Verona

imponibile per le aree fabbricabili;

- il D.L. n.223/2006, convertito con modificazione nella L. n. 248/2006, ed in particolare l'art.36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/92, relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia;
- la legge del 27/12/2013 n. 147 che istituisce l'IMU;

Rilevato quindi, che per le aree fabbricabili a differenza dei fabbricati non esistono valori ufficiali predeterminati da assumere per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni dei criteri da tenere in considerazione nella determinazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta stimato sulla base delle specifiche caratteristiche dell'area;

Visti i prospetti redatti dall'Ufficio Tecnico (allegato A), relativi alla quantificazione del valore delle aree fabbricabili, come di seguito specificato:

- aree con indice edificabile fondiario (al netto delle strade e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie);
- aree di nuova espansione con indice edificabile territoriale (comprensivo di strade e opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

Considerato pertanto che i valori indicati nell'allegato A) non sono vincolanti né per il comune né per il contribuente e non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore agli stessi e che vengano determinati ai soli fini orientativi per il versamento dell'imposta municipale propria;

Preso atto che con le tabelle suddette sono stati definiti i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2025;

Visti:

- l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000 relativo alle competenze della Giunta comunale;
- i pareri favorevoli di cui all'art. 49, 1° comma, D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, acquisiti agli atti;

Ritenuta in definitiva la proposta di deliberazione in oggetto meritevole di approvazione per le motivazioni di fatto e di diritto in essa indicate, che si condividono e si recepiscono integralmente nel presente provvedimento;

Con voti favorevoli e unanimi dei presenti, espressi in forma palese, per alzata di mano

DELIBERA

1. di approvare nel suo testo integrale la proposta di deliberazione unitamente ai suoi allegati;
2. di determinare, per i motivi in premessa esposti e qui richiamati, i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU) per l'anno 2026, come definiti nei prospetti redatti dall'Ufficio Tecnico e che gli stessi sono determinati ai soli fini orientativi per il versamento dell'imposta municipale propria e allegati al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (allegato A), rimandando ai valori agricoli dei terreni stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona per l'anno 2026;



COMUNE DI CASTEL D'AZZANO

Provincia di Verona

3. di comunicare il presente provvedimento agli Uffici Tributi, Ragioneria e Tecnico per gli adempimenti conseguenti;

Successivamente la giunta Comunale, con voti favorevoli e unanimi dei presenti, espressi in forma palese, per alzata di mano

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000, onde consentire l'immediata operatività delle disposizioni del presente provvedimento.



COMUNE DI CASTEL D'AZZANO

Provincia di Verona

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

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

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2026.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, il sottoscritto Responsabile del servizio interessato esprime parere tecnico **Favorevole*** ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 49 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni.

*per la motivazione indicata con nota:

Castel d'Azzano 09-12-25

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Venturi Federica



COMUNE DI CASTEL D'AZZANO

Provincia di Verona

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

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

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2026.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, il sottoscritto Responsabile di Ragioneria esprime parere contabile **Favorevole*** tenuto conto della copertura finanziaria, ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 49 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni.

*per la motivazione indicata con nota:

Castel d'Azzano 09-12-25

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Venturi Federica



COMUNE DI CASTEL D'AZZANO

Provincia di Verona

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2026.

Il presente verbale è stato letto approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
GUADAGNINI ELENA

IL SEGRETARIO
CAMASTA ORONZO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

COMUNE DI CASTEL D'AZZANO (VR)

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2026

AREE NETTE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE (escluse le strade e opere di urbanizzazione)

SAN MARTINO – SALARINO				
VALORE BASE		€/mq. 157,50		
ZONA		coefficienti di correzione		VALORE €/mq
		caratteristiche area	ubicazione	
		%	%	
B1		1,00	0,8	126,00
B2		1,05	0,8	132,30
B3		1,00	0,8	126,00
C1/A		0,95	0,8	119,70
C1		1,00	0,8	126,00
C1S		1,00	0,8	126,00
D1A		0,50	0,8	63,00
D1B		0,45	0,8	56,70
F1 attuale		0,25	0,8	31,50
F2 attuale		0,40	0,8	50,40
F3 attuale		0,25	0,8	31,50
F4 attuale		0,25	0,8	31,50

BECCACIVETTA				
VALORE BASE		€/mq. 157,50		
VIA MARCONI – VIA 1° MAGGIO – VIA OPPI – VIA SCUDERLANDO				
ZONA		coefficienti di correzione		VALORE €/mq
		caratteristiche area	ubicazione	
		%	%	
B1		1,00	1,05	165,38
B2		1,05	1,05	173,65
B3		1,00	1,05	165,38
C1/A		0,95	1,05	157,11
C1		1,00	1,05	165,38
C1S		1,00	1,05	165,38
D1A		0,50	1,05	82,69
D1B		0,45	1,05	74,42
F1 attuale		0,25	1,05	41,35
F2 attuale		0,40	1,05	66,15
F3 attuale		0,25	1,05	41,35
F4 attuale		0,25	1,05	41,35

AZZANO (esclusa via Marconi) – RIZZA				
VALORE BASE		€/mq. 157,50		
ZONA		coefficienti di correzione		VALORE €/mq
		caratteristiche area	ubicazione	
		%	%	
B1		1,00	0,95	149,63
B2		1,05	0,95	157,11
B3		1,00	0,95	149,63
C1/A		0,95	0,95	142,15
C1		1,00	0,95	149,63
C1S		1,00	0,95	149,63
D1A		0,50	0,95	74,81
D1B		0,45	0,95	67,34
F1 attuale		0,25	0,95	37,41
F2 attuale		0,40	0,95	59,85
F3 attuale		0,25	0,95	37,41
F4 attuale		0,25	0,95	37,41

SCOPELLA				
VALORE BASE		€/mq. 157,50		
ZONA		coefficienti di correzione		VALORE €/mq
		caratteristiche area	ubicazione	
		%	%	
B1		1,00	0,9	141,75
B2		1,05	0,9	148,84
B3		1,00	0,9	141,75
C1/A		0,95	0,9	134,66
C1		1,00	0,9	141,75
C1S		1,00	0,9	141,75
D1A		0,50	0,9	70,88
D1B		0,45	0,9	63,79
F1 attuale		0,25	0,9	35,44
F2 attuale		0,40	0,9	56,70
F3 attuale		0,25	0,9	35,44
F4 attuale		0,25	0,9	35,44

COMUNE DI CASTEL D'AZZANO (VR)

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2026
AREE LORDE DI NUOVA PREVISIONE (comprensive di strade e opere di urbanizzazione)

SAN MARTINO – SALARINO				
VALORE BASE		€/mq. 94,50		
ZONA		coefficienti di correzione		VALORE €/mq
		caratteristiche area	ubicazione	
		%	%	
C2/1		1,05	0,8	79,38
C2/2		1,00	0,8	75,60
C2/3		0,95	0,8	71,82
C2/PEEP		0,80	0,8	60,48
D2/A		0,50	0,8	37,80
D2/B		0,45	0,8	34,02
D4		1,05	0,8	79,38
D5		1,00	0,8	75,60
D6		1,05	0,8	79,38
D7		0,75	0,8	56,70
F1 progetto		0,25	0,8	18,90
F2 progetto		0,40	0,8	30,24
F3 progetto		0,25	0,8	18,90
F4 progetto		0,25	0,8	18,90

BECCACIVETTA				
VALORE BASE		€/mq. 94,50		
VIA MARCONI – VIA I° MAGGIO – VIA OPPI – VIA SCUDERLANDO				
ZONA		coefficienti di correzione		VALORE €/mq
		caratteristiche area	ubicazione	
		%	%	
C2/1		1,05	1,05	104,19
C2/2		1,00	1,05	99,23
C2/3		0,95	1,05	94,27
C2/PEEP		0,80	1,05	79,38
D2/A		0,50	1,05	49,61
D2/B		0,45	1,05	44,66
D4		1,05	1,05	104,19
D5		1,00	1,05	99,23
D6		1,05	1,05	104,19
D7		0,75	1,05	74,42
F1 progetto		0,25	1,05	24,81
F2 progetto		0,40	1,05	39,69

F3 progetto	0,25	1,05	24,81
F4 progetto	0,25	1,05	24,81

AZZANO (esclusa via Marconi) – RIZZA				
VALORE BASE		€/mq. 94,50		
ZONA		coefficienti di correzione		VALORE €/mq
		caratteristiche area	ubicazione	
		%	%	
C2/1		1,05	0,95	94,27
C2/2		1,00	0,95	89,78
C2/3		0,95	0,95	85,29
C2/PEEP		0,80	0,95	71,82
D2/A		0,50	0,95	44,89
D2/B		0,45	0,95	40,40
D4		1,05	0,95	94,27
D5		1,00	0,95	85,50
D6		1,05	0,95	89,78
D7		0,75	0,95	67,34
F1 progetto		0,25	0,95	22,45
F2 progetto		0,40	0,95	35,91
F3 progetto		0,25	0,95	22,45
F4 progetto		0,25	0,95	22,45

SCOPELLA				
VALORE BASE		€/mq. 94,50		
ZONA		coefficienti di correzione		VALORE €/mq
		caratteristiche area	ubicazione	
		%	%	
C2/1		1,05	0,9	89,30
C2/2		1,00	0,9	85,05
C2/3		0,95	0,9	80,80
C2/PEEP		0,80	0,9	68,04
D2/A		0,50	0,9	42,53
D2/B		0,45	0,9	38,27
D4		1,05	0,9	89,30
D5		1,00	0,9	85,05
D6		1,05	0,9	89,30
D7		0,75	0,9	63,79
F1 progetto		0,25	0,9	21,26
F2 progetto		0,40	0,9	34,02
F3 progetto		0,25	0,9	21,26
F4 progetto		0,25	0,9	21,26

1. fasce di rispetto degli allevamenti intensivi individuati nella variante generale al PRG è prevista una diminuzione del valore del 50%.
2. Per tutte le zone F, collocate fuori dall'ambito dei PUA, previste dalla variante generale al PRG approvata con DGRV n. 801/2007, decadute (trascorsi 5 anni da vincolo preordinato all'esproprio) si applicano i valori agricoli medi determinati dall'Amministrazione Provinciale di Verona per indennità di esproprio.
3. Nel caso che nelle aree di espansione residenziale di nuova previsione siano stati convenzionati i P.U.A., si applicano i valori previsti nelle aree nette di attuale urbanizzazione parametrando l'indice fondiario previsto dall'area in proprietà.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ing. Rocha da Silva Gilvane



