



# COMUNE DI RODIGO

PROVINCIA DI MANTOVA

C O P I A

**DELIBERAZIONE N. 73**  
del 26/11/2025

**CODICE ENTE 10869**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026.**

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno **VENTISEI** del mese di **NOVEMBRE** alle ore 17:30 nella Residenza Comunale, convocata con le prescritte modalità, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1)	GRASSI GIANNI	Sindaco
2)	OMETTO LUIGINA SIMONA	Assessore Vice Sindaco
3)	COMUNIAN CHIARA	Assessore
4)	RANZATO EMANUELA	Assessore
5)	GOTTARDI MATTEO	Assessore

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
X	

Presenti: 5      Assenti: 0

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Sabina Candela, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO Dott. Gianni Grassi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

- Che ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27.12.2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la “nuova” IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;
- Che il citato art. 1, al comma 738, provvede ad abrogare la TASI le cui disposizioni sono assorbite da quelle introdotte per la disciplina della “nuova” IMU;
- Che i presupposti della “nuova” IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato al comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

CONSIDERATA che deve rimanere ferma la regola, sancita dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/1992, inoltre confermata dal comma 746, dell'art. 1 della Legge 160/2019, le quali stabiliscono 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 del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 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”;

CONSIDERATO che l'art. 59, comma 1, lett. g) del D.Lgs 446/97, attribuisce ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee valori medi venali delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento, qualora l'imposta fosse versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

RICHIAMATO il Regolamento comunale per l'applicazione della “nuova” IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29/06/2020, in particolare l'art. 13 che disciplina le modalità per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili;

VISTO che negli anni precedenti, con specifici atti, l'Amministrazione Comunale ha approvato i valori di stima medi orientativi delle aree, a seconda della loro destinazione di P.G.T., della localizzazione e a seconda si tratti di aree urbanizzate o non urbanizzate;

RITENUTO, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti, di approvare i valori di stima medi commerciali delle aree fabbricabili da prendere come riferimento ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2026, come da proposta formulata dall'ufficio tecnico comunale;

VISTA la tabella allegata nella quale sono riportati i valori medi di mercato attribuiti alle varie tipologie di aree edificabili da applicare a far data dal 01/01/2026;

VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Servizio interessati, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

CON VOTI UNANIMI favorevoli espressi nelle forme di legge;

### DELIBERA

1. **DI DETERMINARE**, per l'anno 2026, i valori medi di mercato delle aree edificabili del territorio comunale da assumere a riferimento per gli accertamenti dell'Imposta Municipale Unica (IMU), come

riportati nell'ultima colonna dell'allegata tabella che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. **DI TRASMETTERE** il presente atto all'ufficio tecnico comunale e al servizio tributi per gli adempimenti di competenza;
3. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione, attesa l'urgenza di procedere in merito, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs 267/2000.



# COMUNE DI RODIGO

PROVINCIA DI MANTOVA

Deliberazione G.C. n. 73 del 26/11/2025 ad oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026.

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49,comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

---

---

---

Lì, 26.11.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

*F.to Geom. Sira BERGAMIN*

---

---

---

Parere attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e 147 bis comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

---

---

---

Lì, 26.11.2025

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

*F.to Rag. Elena FURLANI*



# COMUNE DI RODIGO

PROVINCIA DI MANTOVA

Letto, confermato e sottoscritto.

## IL SINDACO

F.to Dott. Gianni Grassi

## IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Sabina Candela

---

### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico di questo Comune il giorno 28/11/2025 ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi e che, **in pari data, è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari**, ai sensi dell'art.125 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs n.267/2000

## F.to IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Sabina Candela

---

Si certifica che la su estesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c. 4, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

### DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

**Diventata esecutiva in data 08/12/2025**

Per non aver riportato nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di leggittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma, art.134, del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvata con D.Lgs. n. 267/2000.

## IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Sabina Candela

---

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

## IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Sabina Candela



# COMUNE DI RODIGO

PROVINCIA DI MANTOVA

## UFFICIO TECNICO

Allegato alla Delib. G.C.  
n. 73 del 26.11.2025

### TABELLA VALORE AREE FABBRICABILI PGT ANNO 2026

Area Fabbricabile – valore €/mq	2025	2026
RODIGO E RIVALTA SUL MINCIO	VALORE	VALORE
TC1 - (centri edificati – If = 2,2 mc/mq) PGT ex Zone A - B1 - PRGC	100,00	100,00
TC2 (residenziale di espansione - <b>Non Urbanizzata</b> ) PGT Ex B2 - PRGC	/	60,00
TC2 (residenziale di espansione - <b>Urbanizzata</b> ) PGT Ex B2 - PRGC	96,00	96,00
TC2 - PEEP MOLINO RODIGO - PGT Ex B3 - PRGC	78,00	78,00
TC3 Peep – Rivalta (Ripa Alta) –PGT – non urbanizzata Ex B3 Peep – Rivalta (Ripa Alta) –PRGC	10,00	10,00
TC4 produttiva esistente If - 0,8 mq/mq . PGT Ex D1 produttiva esistente - PRGC	50,00	50,00
TC4 produttiva esistente If - 0,8 mq/mq . PGT Ex D2 produttiva di espansione urbanizzata - PRGC - PL Platana	60,00	60,00
TC4 - produttiva di espansione Non Urbanizzata - PGT	36,00	36,00
TC4 - produttiva PIP "Calvarta 2 - PGT	36,50	36,50
<b>RODIGO</b>	2025	2026
TC3 - Aree integrate al tessuto consolidato non urbanizzato - PGT Ex C residenziale di espansione NON URBANIZZATA - PRGC	50,00	50,00
TC3 - Aree di completamento urbanizzate Ex C residenziale di espansione URBANIZZATA	100,00	100,00
TC3 - Aree periferiche al tessuto consolidato mantenute ad uso agricolo non urbanizzate - PGT Ex C residenziale di espansione NON URBANIZZATA - PRGC -EP* (PL Aree Rodigo 2000 - PEEP Pecchini - PL Pecchini)	10,00	10,00



# COMUNE DI RODIGO

PROVINCIA DI MANTOVA

## UFFICIO TECNICO

RIVALTA SUL MINCIO	2025	2026
<b>TC3 - Aree integrate al tessuto consolidato non urbanizzato - PGT</b> C residenziale di espansione NON URBANIZZATA - PRGC	60,00	60,00
<b>TC3 - Aree di completamento urbanizzate - PGT</b> C residenziale di espansione URBANIZZATA - PRGC	100,00	100,00
<b>AREE DI ESPANSIONE PREVISIONALI DEL PGT</b> <b>RODIGO E RIVALTA - ATU</b>		
<b>ATU 1-2-3 - Aree residenziali di futura espansione</b>	5,00	5,00
<b>ATU 4-5-6 - Aree produttive di futura espansione</b>	5,00	5,00
<b>Are VERDI PRIVATE CON VINCOLO PARCO E PAESSAGISTICO</b>	10,00	10,00