



CITTA' DI MONTALTO UFFUGO

Provincia di Cosenza

Deliberazione della GIUNTA COMUNALE

COPIA

N. 249 | Oggetto:
del 04/11/2025 APPROVAZIONE DEI NUOVI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO DELLE
AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **quattro**, del mese di **Novembre**, nella sala delle adunanze, appositamente convocata, la Giunta comunale si è riunita con inizio dei lavori alle ore 09:25 Risultano presenti i signori:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENZA
1) FARAGALLI BIAGIO ANTONIO	Sindaco	SI
2) D'ELIA DINO	Assessore	SI
3) PASQUA IDA	Assessore	SI
4) CELEBRE SETTIMIA MARIA FRANCESCA	Assessore	SI
5) MUTO ALFREDO	Assessore	SI
6) RANIERI SILVIO	Assessore	SI

Presenti n. 6 Assenti n. 0

Assume la Presidenza il Dott. BIAGIO ANTONIO FARAGALLI, nella qualità di Sindaco, constatato il numero legale dei presenti, dichiara aperta la seduta.

Partecipa alla riunione il Segretario, DR.SSA MARIA LUISA MERCURI, con funzioni consultive, referenti e di assistenza.

Trasmessa contestualmente alla pubblicazione ai Capigruppo con nota prot. N. 20320 del 05/11/2025 (art. 125 D.Lgs 18/08/2000 n. 267)

Il Presidente invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni in merito alla proposta di deliberazione indicata in oggetto, premettendo di avere acquisito i preventivi pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., nel testo riportato dopo il presente deliberando.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

Che l'articolo 52, D. Lgs. 15/12/1997 n. 446, attribuisce in via generale il potere regolamentare ai Comuni in materia di disciplina delle proprie entrate;

Che l'articolo 1, comma 777, legge 27/12/2019 n. 160, attribuisce specifica potestà regolamentare ai Comuni in materia d'Imposta Municipale Propria (IMU);

Che in forza del citato l'articolo 1, comma 777, l'Amministrazione comunale ha adottato con delibera di Consiglio Comunale Approvato con delibera di C.C. n 7 del 29 giugno 2020 il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020 e successivi, ove, all'articolo 3 del citato Regolamento, è prevista la possibilità di approvare, periodicamente ovvero a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale;

Che l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge 27/12/2019 n. 160, richiamando l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 2006 4/7/2006 n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4/8/2006 n. 248, ai fini IMU dispone: “*un'area è da considerare 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 del medesimo*”;

Che l'articolo 1, comma 746, legge 27/12/2019 n. 160 dispone: “*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.*”

PRESO ATTO

Che con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19.06.2025 è stato approvato il nuovo strumento urbanistico comunale rappresentato dal Piano Strutturale Comunale e pubblicato sul BURC n. 133 del 07.07.2025;

TENUTO CONTO

Che con le attività effettuate dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Tributi ed Entrate Comunali ed in coerenza con quanto già operato negli anni precedenti, è stata elaborata una “tabella di calcolo del valore dei terreni edificabili ai fini IMU”, allegata alla presente sotto la lettera “A”, i cui parametri sono stati determinati in funzione delle caratteristiche edificatorie ed ubicazionali dei terreni;

Che, per una corretta applicazione dei parametri ubicazionali dei terreni, il territorio comunale è stato suddiviso in cinque “zone” definite in base al mercato immobiliare, giusta planimetria allegata alla presente sotto la lettera “B”;

Che con l'applicazione dei suddetti parametri tabellati è possibile stimare i valori orientativi dei terreni edificabili per la determinazione dell'Imposta Municipale Unica IMU;

Che, 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;

RITENUTO necessario provvedere all'approvazione dei nuovi valori orientativi dei terreni edificabili ai fini IMU, a far data dalla pubblicazione del PSC sul BURC (07.07.2025);

CONSIDERATO

- il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Territorio - Urbanistica e del Responsabile del Servizio Tributi, 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;

Acquisiti i pareri di legge

Con voti favorevoli unanimi

DELIBERA

- 1) **La premessa** è parte integrante del dispositivo della presente determinazione;
- 2) **DI APPROVARE** i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili per l'anno 2025, come indicato nell'Allegato A – tabella di calcolo del valore dei terreni edificabili ai fini IMU ed in base anche all'Allegato B – Planimetria del territorio suddiviso in zone;
- 3) **DI ATTRIBUIRE**, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 07 LUGLIO 2025 nonché per le annualità successive fintantoché l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Tributi ed Entrate Comunali, ravvisino elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
- 4) **DI ATTRIBUIRE** carattere non vincolante ai valori adottati né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, secondo quanto previsto dall'articolo 3 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU;
- 5) **DI STABILIRE** che qualora nella scheda Allegato A 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;
- 6) **DI DARE** opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione della scheda e della relazione tecnica sulle pagine Internet dell'Amministrazione a ciò dedicate consentendone lo scarico dei files.
- 7) **DI STABILIRE** altresì che copia della presente deliberazione, con tutti i suoi allegati, sarà pubblicata all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi;
- 8) **DI DARE MANDATO** agli Uffici competenti di provvedere agli adempimenti conseguenti al presente atto;
- 9) **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione sostituisce integralmente la deliberazione di Giunta Comunale n.169 del 15/06/2011.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrono particolari motivi d'urgenza, costituendo quanto approvato con il presente atto un utile strumento orientativo a favore dei contribuenti e addetti ai lavori funzionale al corretto calcolo dell'imposta dovuta per le aree fabbricabili in occasione della rata di saldo del 2025 con scadenza 16 dicembre p.v.

Visto l'art. 134, comma 4° del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Pareri e controlli sulla proposta di deliberazione, art. 49, DLgs 267/2000:

PER LA REGOLARITA' TECNICA Si esprime parere FAVOREVOLE Data 30/10/2025	Il Responsabile del Settore f.to CARMINE PALUMBO
PER LA REGOLARITA' TECNICA Si esprime parere FAVOREVOLE Data 30/10/2025	Il Responsabile del Settore f.to FABIO PRETE
PER LA REGOLARITA' CONTABILE Si esprime parere FAVOREVOLE Data 04/11/2025	Il Responsabile del Settore f.to DR. ANGELO BAFFA

La deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

Il Sindaco
f.to BIAGIO ANTONIO FARAGALLI

Il Segretario
f.to DR.SSA MARIA LUISA MERCURI

REFERITO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione
E' divenuta immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267/2000 e
ss.ii.mm.;

Il Segretario
f.to DR.SSA MARIA LUISA MERCURI

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio

Il Messo Responsabile

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.