



CITTA' DI CEPAGATTI

PROVINCIA DI PESCARA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 149 DEL 27/11/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026.

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventisette, del mese di Novembre alle ore 20:20, presso la SALA DELLE ADUNANZE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale, sotto la presidenza del Presidente CANTO' GINO.

All'appello risultano:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	CANTO' GINO	SI
VICE SINDACO	PALOZZO ANNALISA	SI
ASSESSORE	SBORGIA CAMILLO	SI
ASSESSORE	SANTAVENERE TIZIANO	SI
ASSESSORE	TATILLI GIANNI	SI
ASSESSORE	AMBROSINI M. GIULIA	SI

Presenti n° 6 Assenti n° 0

Partecipa il Segretario Generale **PICA STEFANIA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **CANTO' GINO**, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la L. n. 160 del 27 dicembre 2019 “Legge di Bilancio 2020”;

VISTI, in particolare, i seguenti commi dell’art.1 della L. n. 160/2019 sopra citata:

- comma n. 738 il quale dispone che “A decorrere dall’anno 2020, l’imposta unica comunale di cui all’articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l’imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”;
- comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili prevedendo testualmente 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 al massimo l’insorgenza di contenzioso”;
- il comma 741, lettera d), con il quale si dà la definizione di area fabbricabile ai fini IMU: “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. Si applica l’articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all’articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l’utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l’esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all’allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un’area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;
- il comma 746, ove si 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, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;
- l’art. 59, comma 1, lett. g), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ha previsto che i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l’art. 36, comma 2 del D.Lgs. n. 223/2006 convertito in L. 248/2006 interviene sulla definizione di area edificabile dando una nozione valida sia ai fini dell’IRPEF, dell’ICI, dell’IVA, delle imposte di registro e delle imposte catastali stabilendo che, per tutte le imposte, il terreno va considerato edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato da parte del Comune, indipendentemente dall’approvazione della Regione e dall’adozione di strumenti attuativi;

PERTANTO

VISTI i prezzi medi rilevati sul mercato immobiliare;

CONSIDERATO il quadro economico attuale ed in particolare le criticità che si rilevano su scala nazionale e locale;

VALUTATO, da parte del servizio proponente, di confermare i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2025 mantenendoli invariati rispetto al 2024;

RICHIAMATA la delibera G.C. n. 133 del 13.12.2024 avente ad oggetto "DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2025";

VISTA la tabella, che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, nella quale sono riportati i valori medi di mercato per l'anno 2026 cui riferirsi per la determinazione dei singoli cespiti ai fini dell'applicazione dell'I.MU. e dei conseguenti accertamenti, dando atto che i valori in essi espressi sono correlati ai valori medi di mercato delle aree edificabili nei rispettivi periodi considerati;

RITENUTO di precisare che i valori così determinati assumono carattere di soglia minima e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche;

VISTO il D.Lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il vigente Regolamento Comunale per la disciplina e l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

VISTO il D.Lgs. n. 446/1997;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. n. 201/2011;

VISTA la L. n. 147/2013;

VISTA la L. n. 160/2019;

premesso che sulla proposta della presente deliberazione ha espresso parere favorevole il Responsabile di Servizio interessato, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole, espressa nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di confermare per l'anno d'imposta 2026 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili deliberati per l'anno d'imposta 2025, come da tabella allegata alla presente che ne forma parte integrante e sostanziale;
3. di assumere i valori a riferimento per gli accertamenti dell'I.MU. relativi all'anno 2026 secondo quanto indicato nella tabella precedente;
4. di stabilire, per le aree ricadenti nelle zone A, B e D, che le particelle fondiarie, aventi superficie inferiore al lotto minimo, il valore è costituito dal 50% del valore base riportato nella tabella allegata, questa riduzione decade nel momento in cui viene prodotta richiesta di permesso di costruire o di asservimento a

terreni di altra ditta. Si precisa che tale riduzione di valore non risulta applicabile qualora un lotto minimo sia contiguo ad altri lotti edificabili e appartengano a soggetti di uno stesso nucleo familiare;

5. di stabilire per le aree che verranno rese edificabili a seguito di nuova variante al P.R.G., in precedenza terreni agricoli, nel periodo che intercorre tra l'adozione e l'approvazione del Piano il valore è costituito dal 50% del valore base riportato nella tabella allegata;

6. di stabilire per le aree edificabili che retrocedono in zona agricola a seguito di nuova variante al P.R.G., l'imposta è da calcolare come terreno agricolo sin dalla data di adozione della variante;

7. che il contribuente che dichiara un valore inferiore a quello stabilito nella deliberazione, deve dare prova della congruità dei valori delle aree di proprietà rispetto ai valori minimi predeterminati con delibera del Comune, presentando al protocollo dell'Ente apposita perizia giurata in cui dovranno essere riportate le ragioni del deprezzamento: es. aree vincolate da strumenti sovraordinati, aree in genere non edificabili per ragioni geomorfologiche quali presenza di vincoli nel lotto, forma e posizione del lotto. La perizia giurata dovrà riportare il valore venale dell'area e sarà sottoposta a verifica da parte degli uffici comunali;

8. di stabilire che le determinazioni dei valori delle aree edificabili, successive al periodo d'imposta 2025, saranno effettuate con successive deliberazioni;

Infine di rendere, con votazione unanime favorevole espressa nei modi e forme di legge, il presente deliberato immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/00.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 1787 del 25/11/2025 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile **DI GIUGNO MILENA in data 25/11/2025**.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile sulla proposta n.ro 1787 del 25/11/2025 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile del Settore **Dott.ssa MORELLI MARIA TERESA in data 25/11/2025**.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente

CANTO' GINO

Il Segretario Generale

PICA STEFANIA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 2165

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione SIDONIO VALENTINA attesta che in data 01/12/2025 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio della Delibera di Giunta N.ro 149 del 27/11/2025 con oggetto:

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026.

Resterà affissa 15 giorni ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

La Delibera di Giunta è esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da SIDONIO VALENTINA il 01/12/2025.