



COMUNE DI NERETO PROVINCIA DI TERAMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 89 DEL 27/11/2025

OGGETTO: Determinazione del valore medio di mercato delle aree fabbricabili ai fini IMU annualità 2026

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventisette**, del mese di **Novembre** alle ore **15:30**, nella Sede del Comune, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	DANIELE LAURENZI	SI
VICE SINDACO	LELII MARIA ANGELA	SI
ASSESSORE	DI GAETANO ALBERTO	SI
ASSESSORE	IACHINI FIORELLA	--
ASSESSORE	MISTICHELLI GIACOMO	SI

Presenti n° 4 Assenti n° 1

Partecipa il Segretario Comunale **Dott. QUAGLIA CRISTIANO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Sig. DANIELE LAURENZI**, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 13.08.2015, esecutiva ai sensi di legge, si approvavano i valori massimi-minimo-medio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili ai sensi del D. Lgs 504/92 di cui alle tabelle riferite all'anno 2014 (con rivalutazione ISTAT) redatte dall'Ufficio Tecnico Comunale;

CONSIDERATO che sempre nella stessa Delibera di C.C. 29 del 13/08/2015 si richiamava la Delibera di G.C. n. 81 del 24.05.2013 con la quale si approvava la zonizzazione delle aree alle quali si attribuivano i valori secondo la disposizione territoriale ed i costi di mercato, identificandole con le colorazioni:

- giallo: costo massimo delle aree edificabili;
- azzurro: costo minimo delle aree edificabili;
- verde: costo medio delle aree edificabili

RICHIAMATE:

- la legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità 2014) ha istituito l'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) a decorrere dall'anno 2014, che si compone dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), del tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) e del tributo sui rifiuti (TARI);

- la Legge 27.12.2019, n.160 "*Bilancio di Previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e Bilancio Pluriennale per il triennio 2020-2022*", in particolare l'art. 1, commi da 738 a 783, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2019, n. 304, è stata istituita la "Nuova" IMU a partire dal 1° gennaio 2020;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 22/11/2024 con la quale si determinavano i valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2025;

RILEVATO che ai fini della predisposizione del Documento Unico di Programmazione - DUP per il triennio 2026/2028 e del conseguente bilancio di previsione 2025/2027, da adottarsi entro il 31.12.2025 o comunque entro il termine di approvazione del bilancio, necessita provvedere a specificare anche i valori venali delle aree edificabili stabiliti per l'anno 2026 su cui si fonda la determinazione delle entrate previste derivanti dall'IMU;

CONSIDERATO che i valori determinati e approvati con la delibera di Giunta Comunale n. 127/2023 si ritengono applicabili anche per l'anno 2026;

RITENUTO però opportuno stabilire e precisare meglio, rispetto alla precedente deliberazione, alla data attuale i valori di riferimento ai fini IMU delle aree edificabili a cui i contribuenti e l'Ufficio Tributi, possono fare riferimento;

SPECIFICATO che nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Comunale ai sensi della Legge Regionale n. 58/2023 cosiddetta "Nuova legge urbanistica sul governo del territorio":

- si ritiene di dover attribuire alle destinazioni d'uso non in precedenza valorizzate un valore unico di € 13,00;

- il terreno che non rappresenta un'area edificabile, (come destinazione urbanistica "G") è soggetto al pagamento dell'IMU come terreno agricolo, la cui base imponibile è determinata dal "valore costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135";

CHIARITO che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 89 dell'22/11/2024, esecutiva ai sensi di legge, si determinavano, per l'anno 2025, i prezzi al mq. relativi alle aree edificabili ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) sugli immobili, come adeguamento della deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 13.08.2015, i cui prezzi risultano indicati nella tabella sotto riportata:

ZONA URBANISTICA	COSTO MASSIMO AL MQ.	COSTO MINIMO AL MQ.	COSTO MEDIO AL MQ.
ZONA "A" Prezzo al mq. Delle aree libere			
ZONA "B1S" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 88,43	€. 76,05	€. 82,53
ZONA "B1C e B4" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 78,99	€. 63,08	€. 71,33
ZONA "B2S" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 67,79	€. 45,39	€. 55,41
ZONA "B2C" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 58,95	€. 41,27	€. 50,70
ZONA "B3" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 58,95	€. 41,85	€. 50,70
ZONA "C" Prezzo al mq. delle aree libere	NON SI HANNO VALORI IN QUANTO AREE GIA' EDIFICATE	NON SI HANNO VALORI IN QUANTO AREE GIA' EDIFICATE	NON SI HANNO VALORI IN QUANTO AREE GIA' EDIFICATE
ZONA "D" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 34,78	€. 34,78	€. 34,78
ZONA "D1" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 35,37	€. 35,37	€. 35,37
ZONA "F1" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 60,132	€. 50,70	€. 55,41
ZONA "F2" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 34,19	€. 24,17	€. 28,89
ZONA "F3" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 26,53	€. 15,33	€. 20,63
ZONA "F4" Prezzo al mq. Delle aree libere	€. 24,17	€. 12,97	€. 18,27

Altre aree -----valore unico € 13,00-----

PRESO ATTO delle planimetrie richiamate, che allegate al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale, con le quali è possibile attribuire i valori alle singole particelle a seconda della colorazione;

RITENUTO, nelle more dell'approvazione del nuovo PUC, di dover applicare il tariffario a seconda dell'area e della colorazione;

CONSIDERATO che i valori stabiliti con il presente provvedimento costituiscono un limite minimo relativo ai valori venali e che se i contribuenti dichiareranno e pagheranno l'Imposta Municipale Propria per le aree fabbricabili prendendo a riferimento un valore venale almeno uguale o superiore a tali valori, non saranno soggetti a rettifica da parte dell'Ufficio Tributi comunale e qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore superiore a quello determinato con la presente deliberazione, non si procederà ad alcun rimborso per eccedenza dell'imposta versata;

EVIDENZIATO che la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con ordinanza 8 maggio 2024 n. 12550 ha chiarito che le delibere con le quali le amministrazioni locali accertano i valori di mercato delle aree edificabili, per la determinazione dell'Imposta Municipale, possono essere retroattive, in quanto i valori deliberati, possono essere presi a base negli avvisi di accertamento IMU anche per gli anni antecedenti alla loro adozione, essendo semplici presunzioni paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato o ai notiziari ISTAT;

VISTI:

- il d.Lgs. n. 267/2000;
- il d.Lgs. n. 118/2011;
- il d.Lgs. n. 36/2023;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità
- il Regolamento dei controlli interni;

Con votazione, favorevole, unanime e legalmente espressa nei modi di legge

D E L I B E R A

1. **DI RITENERE** le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto e quale motivazione ai sensi dell'art 3 della Legge 241/1990;
2. **DI APPROVARE** i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili per l'anno 2026 confermandoli come approvati dalla deliberazione GC n. 89/2024 ed indicati nelle schede riassuntive allegate al presente atto;

3. **DI ATTRIBUIRE** ai suddetti valori carattere non vincolante dei valori dei valori elaborati 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;
4. **DI STABILIRE**, nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Comunale, che:
 - si ritiene di dover attribuire alle destinazioni d'uso non in precedenza valorizzate un valore unico di € 13,00;
 - il terreno che non rappresenta un'area edificabile, (come destinazione urbanistica "G") è soggetto al pagamento dell'IMU come terreno agricolo, la cui base imponibile è determinata dal "valore costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135";

DI DARE ATTO che la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con ordinanza 8 maggio 2024 n. 12550 ha chiarito che le delibere con le quali le amministrazioni locali accertano i valori di mercato delle aree edificabili, per la determinazione dell'Imposta Municipale, possono essere retroattive, in quanto i valori deliberati, possono essere presi a base negli avvisi di accertamento IMU anche per gli anni antecedenti alla loro adozione, essendo semplici presunzioni paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato o ai notiziari ISTAT;

5. **DI DARE** opportuna conoscenza del presente atto tramite pubblicazione del presente atto sul sito dell'Amministrazione Comunale

Infine, la Giunta Comunale, stante l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, favorevole, unanime e legalmente espressa nei modi di legge,

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA' 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 803 del 26/11/2025 esprime parere FAVOREVOLE.

Parere firmato dal Responsabile **Ing. D'ALESSANDRO DANIELA** in data 26/11/2025.

PARERE DI REGOLARITA' 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 803 del 26/11/2025 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile del Settore Economico-Finanziario Dott.ssa **FILIPPONI SHEILA** in data 26/11/2025.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco
Sig. DANIELE LAURENZI

Il Segretario Comunale
Dott. QUAGLIA CRISTIANO

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :
E' divenuta esecutiva il giorno 27/11/2025,
in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c 4, D.Lgs. 267/2000)

Il Segretario Comunale Dott. QUAGLIA CRISTIANO

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1181

Il 04/12/2025 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Delibera di Giunta N.ro 89 del 27/11/2025 con
oggetto: **Determinazione del valore medio di mercato delle aree fabbricabili ai fini IMU
annualità 2026**

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

Nota di pubblicazione firmata da Dott. QUAGLIA CRISTIANO il 04/12/2025.