



COMUNE DI CASTELFRANCO PIANDISCO'
PROVINCIA DI AREZZO

Deliberazione n° 42
in data 11/03/2026

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale
ORIGINALE

Oggetto:

ADOZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU.

L'anno **duemilaventisei**, addì **undici** del mese di **marzo** alle ore **15:35** presso la Sede Municipale di Castelfranco di Sopra , la Giunta Comunale di Castelfranco Piandiscò si è riunita.

Eseguito l'appello, risultano:

Nominativo	Presenza
ROSSI MICHELE	Presente
CALCINAI CLAUDIO	Presente
MORBIDELLI MARCO	Presente
GAGLIARDI ORIETTA	Presente
GRASSI ANTONELLA	Presente

Totale Presenti: 5

Totale Assenti: 0

Assiste alla seduta, Il Segretario Comunale, Dott.re Giuseppe Aronica .

Il Sindaco, Michele Rossi, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

La presente deliberazione si compone di N. 02 allegati.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- il comma 738 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 ha abolito, a decorrere dal 1° gennaio 2020 l'imposta unica comunale (Iuc) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari) e, allo stesso tempo, i successivi commi da 739 a 783 hanno ridisciplinato la nuova imposta municipale propria (Imu);
- il comma 777, lettera d), art 1 della Legge n. 160/2019, in riguardo alla potestà regolamentare comunale ai fini IMU, prevede la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'articolo 8, comma 2, del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU dispone che la Giunta Comunale *approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale;*
- con deliberazione n. 43 del 13.3.2019, la Giunta Comunale approvava la *determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019;*

TENUTO CONTO che, in base al comma 740 dell'art. 1 L.n. 160/2019, il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili;

PRESO ATTO che, a norma dell'art 1, comma 741, lettera d), della medesima legge, per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alla possibilità effettiva di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;

RILEVATO, inoltre, che il medesimo comma prevede l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 36, comma 2, del D.L. n 223/2006, convertito con modificazioni dalla L. n.248/2006, ovvero che *un'area è da considerare comunque fabbricabile se è 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;*

PRESO ATTO CHE

- il comma 746 dell'art 1 della L. n.160/2019, con riferimento alla base imponibile, prevede che per le aree edificabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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;
- l medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettera c) d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001 (interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di ristrutturazione urbanistica), 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;

RICHIAMATA la lettera d) comma 777 dell'art. 1 della Legge sopra citata che, prevede che i comuni con proprio regolamento comunale possono 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 versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Secondo criteri improntati all'obbiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

VISTA la Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 18/03/2020 n. 1/DF, secondo cui la disciplina dell'IMU, contenuta nei commi da 739 a 783 della legge n. 160, citata, si pone in linea di continuità con il precedente regime, poiché ne costituisce una mera evoluzione normativa;

DATO ATTO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 10/06/2020 è stato approvato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Propria;

RICHIAMATO il disposto dell'art. 8 comma 2 del citato regolamento, per il quale *"Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale"*;

DATO ATTO che l'individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale del valore delle aree edificabili non può avere altro effetto che quello di una limitazione del potere di accertamento del tributo, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quello stabilito dal presente provvedimento;

CONSIDERATO che questa Amministrazione Comunale ritiene opportuno provvedere all'individuazione del valore ai fini IMU delle aree edificabili, in modo da fornire dei riferimenti ai contribuenti al fine di facilitare l'adempimento fiscale, eliminando per quanto possibile le fonti d'incertezza sulla base imponibile;

RILEVATO, pertanto, opportuno, determinare per l'anno d'imposta 2026 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili previste dal nuovo Piano Operativo, al fine di semplificare i rapporti tra cittadino e Amministrazione, costituendo anche un importante strumento di deflazione del contenzioso;

RICHIAMATO il Piano Operativo, adottato con deliberazione C.C. 43 del 28/07/2023 e definitivamente approvato con deliberazione C.C. n.79 del 05/11/2025, con efficacia acquisita il 10/01/2026, a seguito dei decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 50 del 10/12/2025;

VISTA la relazione finale a conclusione del lavoro svolto (prot. n.31561 del 27/11/2023) relativa all'attività di determinazione dei valori venali in comune commercio effettuata dal Responsabile del Settore Pianificazione, Urbanistica, Edilizia e Ambiente con il supporto di un tecnico esterno, la quale comporta la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee come definita dall'elaborato denominato *"Allegato I"*;

CONSIDERATO che il nuovo Piano Operativo Comunale conforma come tessuto di completamento (B0) alcune aree con presenza di edifici e già urbanizzate, ma con porzioni di terreno libere dall'edificazione e quindi suscettibili al completamento edilizio;

TENUTO CONTO, inoltre, che tali aree, pur essendo un tessuto di completamento, esprimono una capacità edificatoria paria a 120 mq di SE, che le rendono edificabili al perfezionamento di un lotto urbanistico di riferimento libero e maggiore di 800 mq;

CONSTATATO, quindi, che queste aree sono uniche dal punto di vista edilizio-urbanistico e che contemporaneamente dovrebbero essere applicate le norme, da un punto di vista fiscale, che regolano i tessuti di saturazione (Dlgs 504/1992 art. 5 comma 6) e che regolano le aree di sviluppo (legge n. 160/2019, articolo 1, comma 741, lettera d);

CONSIDERATO che la norma, per finalità fiscali, rileva l'effettivo maggior valore di mercato che un terreno acquisisce quando lo stesso è considerato come area fabbricabile dagli strumenti urbanistici, ancorché gli stessi non siano attuativi e non si consenta in concreto l'edificazione di un'area;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dal Responsabile del Settore Finanziario;

Con voti favorevoli resi nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

1. di prendere atto e di approvare per quanto di competenza la relazione finale di stima per la determinazione del valore unitario medio delle aree edificabili ai fini IMU dell'intero territorio comunale di Castelfranco Piandiscò;
2. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU contenuti nell'elaborato denominato "Allegato 1" e loro applicazione;
3. di demandare ad una fase successiva la determinazione delle modalità di imputazione dell'imposta per i tessuti di completamento (B0), vista la loro particolarità, sia per finalità urbanistiche che per quelle fiscali;
4. di attribuire vigenza ai suddetti valori dall'approvazione del piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 05/11/2025, efficace dal 10/01/2026, nonché per le annualità successive fintantoché l'Amministrazione Comunale ravvisi elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;
5. di effettuare la pubblicazione dell'elaborato denominato "Allegato 1", sul sito web dell'Amministrazione Comunale al fine di garantirne la più ampia diffusione e conoscenza da parte dei contribuenti interessati;
6. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante la necessità di garantirne una piena conoscibilità da parte dei contribuenti entro il termine per il versamento dell'acconto dell'imposta;
7. di comunicare il presente atto, contestualmente all'affissione all'Albo, ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18/08/2000 n.26.

Data lettura del presente verbale, il medesimo viene approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Michele Rossi

Il Segretario Comunale
Dott.re Giuseppe Aronica

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Castelfranco Piandiscò, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005.

DELIBERA TRASMESSA PER L'ESECUZIONE AI SEGUENTI UFFICI:

- Ufficio Urbanistica