



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di PERUGIA

C O P I A

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER
L'ANNO 2026 AI SENSI DELL'ART. 9 COMMA 2 DEL VIGENTE
REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELL'IMU**

Nr. Progr. **121**

Data 04/12/2025

Seduta Nr. 46

L'anno DUEMILAVENTICINQUE, addì QUATTRO del mese di DICEMBRE alle ore 14:15 nella Sala Giunta, a seguito dell'invito diramato dal Sindaco si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

	Presente	Assente
LIBERTI ERIDANO	X	
PERSIA ATTILIO	X	
FALASCHI ELENA	X	
SPACCINI FRANCESCO	X	
CIRIMBILLI TATIANA	X	
TOTALE	5	

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE dott.ssa STEFANANGELI CINZIA, il quale sovrintende alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, LIBERTI ERIDANO - sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 121 DEL 04/12/2025

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2026 AI SENSI DELL'ART. 9 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELL'IMU

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, ha abrogato l'imposta unica comunale (IUC), di cui all'art. 1, comma 639, della L. 147/2013;
- lo stesso art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, ha confermato e innovato l'Imposta Municipale Unica (IMU) definendo la nuova disciplina ai commi dal 739 a 783, del medesimo art. 1;

RICHIAMATA la legge di bilancio del 27 dicembre 2019, n. 160 ed in particolare:

- l'art. 1, comma 741, lett. d) secondo il quale *“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. 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”*;
- l'art. 1, comma 746, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili *“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 di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 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, 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.”*

VISTI:

- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 istitutivo dell'Imposta Regionale sulle Attività Produttive e riordino della disciplina dei tributi locali ed, in particolare:
 - a) il comma 2 dell'art. 52 in cui si prevede che i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche quelle tributarie, da deliberare non oltre il termine fissato per l'approvazione del bilancio di previsione, con efficacia non antecedente al 1° gennaio dell'anno successivo a quello di approvazione;
 - b) l'art. 59 “potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili” che al comma 1 lettera g) dispone: *“i Comuni 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 stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso”*
- l'art. 14 comma 6 del D.Lgs 23/2011 conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del D.lgs 446/1997;
- l'art. 1, comma 777, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, il quale, lascia ferme le facoltà di regolamentazione dell'IMU di cui all'art. 52 del D.Lgs 15 dicembre 1997, n. 446;



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 121 DEL 04/12/2025

VISTO inoltre il vigente ‘Regolamento per la disciplina dell’Imposta Municipale Propria’ approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 29/09/2020, ed in particolare l’art. 9, “Valore imponibile delle aree fabbricabili” ai sensi del quale: “

- 1. 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. (Appendice B).*
- 2. 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.*
- 3. In caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell’articolo 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.*
- 4. Il terreno che costituisce pertinenza di fabbricato già edificato ed iscritto o che deve essere iscritto nel catasto edilizio urbano è escluso da imposizione in presenza dei requisiti e condizioni di cui all’art. 5 comma 2.*

RITENUTO opportuno, procedere ai sensi del comma 2 del citato art. 9 del Regolamento vigente, alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l’anno 2026 anche al fine di consentire ai contribuenti di versare correttamente l’Imposta e di supportare l’ufficio tributi nell’azione di recupero dell’evasione per omessa parziale o totale o per errata auto dichiarazione, giungendo al corretto e trasparente accertamento tributario nei confronti dei contribuenti omissivi;

DATO ATTO che:

- la determinazione dei valori minimi da parte del Comune, non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione soprattutto nella fase degli accertamenti tributari;
- non si procede all’accertamento tributario qualora il contribuente abbia versato l’imposta sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti dalla presente Delibera;
- nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato o versato l’imposta per un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall’applicazione dei valori predeterminati con la presente Delibera, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza di imposta pagata a tale titolo.
- il valore determinato rappresenta un valore medio di stima confrontabile con il valore dichiarato dal contribuente e lo stesso, sarà applicato con le seguenti modalità:
 - a) nel caso di omessa dichiarazione e nel caso in cui il valore di stima sia superiore al valore dichiarato, ne viene data comunicazione al proprietario/soggetto passivo, con l’invito a contro dedurre entro 30 giorni. Nella controdeduzione il proprietario (soggetto passivo) dell’area/e fabbricabile/i dovrà comunicare le proprie ragioni ed i fattori e/o vincoli urbanistici e non, decrementativi del valore di stima accertato;
 - b) sulle controdeduzioni pervenute nei termini previsti, il Comune (ufficio Tributi) si pronuncerà comunicando al proprietario (soggetto passivo) un accertamento tributario motivato e liquiderà la relativa imposta dovuta;
 - c) nel caso di mancata risposta entro il termine stabilito, il valore di stima s’ intenderà accettato e l’imposta sarà liquidata (accertata) sulla sua base.

DATO ATTO inoltre che:

- il responsabile dell’ufficio Tecnico comunale , su richiesta del contribuente, attesta (con certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) se un’area, sita nel territorio comunale, è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dallo strumento urbanistico vigente;



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 121 DEL 04/12/2025

- per stabilire il valore venale in comune commercio, al 1° Gennaio di ogni anno solare, da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. per quei terreni che esprimono potenziale edificatorio, ci si avvale anche del principio di ragguglio con "l'area fabbricabile" da intendersi quale valore base di ricostruzione dell'immobile;

- pertanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, sono soggetti alla prevista tassazione e, in alternativa, gli immobili stessi debbono essere espressamente privati, su conforme dichiarazione del proprietario, di tale potenziale edificatorio, perdendo così di fatto il loro valore venale.

VISTA la nota del Responsabile dell'Area Tecnica (Allegato A) con la quale si approvano i valori medi di stima delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2026, indicati nella tabella allegata;

RITENUTO pertanto di procedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, distinte per zone omogenee, relativi all'anno 2025, approvando i valori determinati come da tabella allegata;

VISTO il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati;

PREMESSO che sulla proposta della presente deliberazione:

- il responsabile dell'area interessata, per quanto concerne la regolarità tecnica;

- il responsabile del servizio finanziario, per quanto riguarda la regolarità contabile;

ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, hanno espresso parere **FAVOREVOLE**;

CON VOTI unanimi favorevoli resi nelle forme di legge:

D E L I B E R A.

- **DI PRENDERE ATTO** che le premesse in quanto parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- **DI APPROVARE** i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U." per l'anno 2026, così come riportati nella tabella allegata alla dichiarazione sottoscritta dal responsabile dell'Area Tecnica (Allegato A) facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- **DI DARE ATTO** che resta fermo il principio stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504, il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio e che conseguentemente in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta, calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

- **DI DICHIARARE** con separata ed unanime votazione favorevole, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

AREE FABBRICABILI SOGGETTE AD IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (UNICA) - I.M.U. -
(VALORE MINIMO ESPRESSO IN EURO) ANNO 2026

					Il valore si applica sulla superficie fondiaria/territoriale e non su quella realizzabile														
	<u>B1-B2-B3-B*-BA</u> (mc).	<u>BR</u> (mc).	<u>CA⁽¹⁾</u> <u>CI⁽¹⁾</u> <u>C2⁽¹⁾</u> <u>urb.</u> (mc) L.	<u>C1 - C2</u> <u>non urb.</u> (mc).	<u>DA</u> (mq).	<u>DB</u> <u>non</u> <u>urb.</u> (mq).	<u>DC</u> <u>urb.</u> (mq).	<u>DC</u> <u>non urb.</u> (mq).	<u>Dru</u> (mq) L.	<u>DTB</u> (mc).	<u>RU⁽¹⁾</u> (mc) <u>Res.</u> <u>Altro</u>		<u>RUA⁽²⁾</u> (mc).	<u>FG</u> (mc).	<u>FG</u> <u>*</u> (mc).	<u>FM</u> (mc).	<u>Fca</u> (mc) L.	<u>FC</u> <u>n</u> (mc).	<u>Efc</u> (mc) L.
TORGLANO CAPOLUOGO VIA ASSISI VIA ENTRATA PONTEROSCIANO	75,00	52,00	75,00	46,00	53,00	41,00	52,00	37,00	-	-	36,00	18,00	-	36,00	23,00	23,00	38,00	36,00	28,00
BRUFA	75,00	-	75,00	46,00	-	-	-	-	-	36,00	36,00	18,00	-	28,00	-	-	-	-	-
MIRALDUOLO	52,00	-	59,00	36,00	53,00	41,00	52,00	37,00	-	-	31,00	18,00	-	28,00	-	-	-	-	-
CROCEFISSO	44,00	-	59,00	36,00	-	-	-	-	-	-	-	-	46,00	23,00	-	-	-	-	-
PONTENUOVO ⁽³⁾	46,00	-	59,00	36,00	53,00	41,00	52,00	37,00	-	36,00	-	-	-	23,00	-	23,00	38,00	36,00	-
SIGNORIA	41,00	-	54,00	29,00	-	-	-	-	-	-	31,00	18,00	-	23,00	-	-	28,00	-	-
FERRIERA	46,00	-	59,00	30,00	59,00	44,00	59,00	42,00	23,00	36,00	36,00	1,00	-	28,00	-	-	-	-	-

CRITERI CORRETTIVI PER I VALORI DI STIMA:

- 1- NEL CASO DI LOTTO UNICO CON VOLUMETRIA ASSEGNATA DA PIANO ATTUATIVO APPROVATO INFERIORE / UGUALE A 800 MC. SI APPLICA UNA MAGGIORAZIONE DEL 30%;
- 2- NEL CASO DI ZONE CON VINCOLO DI ESONDABILITA' (P.A.I.) SI APPLICA UNA RIDUZIONE DEL 30%;
- 3- (P.A.I. LOC. PONTENUOVO VALORE PIENO DELL' AREA SENZA RIDUZIONE DAL 01.01.2009 ambito deperimetrato)
- 3 - + 50% IN CASO DI LOTTI SUPERIORI A 1.500 mq;
- 30% IN CASO DI VINCOLI URBANISTICI CHE PRECLUDANO MOMENTANEAMENTE L'EDIFICABILITA'.
- 4 - PER LE CATEGORIE (Fva e fva) sono stabiliti i seguenti criteri di valutazione:
 - * Fva (1,5 mc/mq) – valore al mc. 50% di quanto stabilito per la zona Fca (resta intesa la zonizzazione)
 - * fva (0,05 mc/mq) - valore al mc. 50% di quanto stabilito per la zona Fca (resta intesa la zonizzazione)



COMUNE DI TORGIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

Area Finanziaria Tributi Patrimonio Economato

UFFICIO/SERVIZIO: *Bilancio*

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PRESENTATA ALLA G.C. n.121 del 04/12/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2026 AI SENSI DELL'ART. 9 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELL'IMU

L'ISTRUTTORE: F.to LESTINI SONIA

L'ASSESSORE PROPONENTE: _____

PARERI OBBLIGATORI

(Art. 49, D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

PARERE REGOLARITA' TECNICA:

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.to LESTINI SONIA

IL RESPONSABILE DELL'AREA

F.to Dr.ssa ZAMPOLINI RITA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

FAVOREVOLE

IL SOTTOSCRITTO RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 151, COMMA 4, D. LGS. 267 DEL 18/07/2000, APPONE IL PROPRIO VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE, PER L'IMPORTO DI EURO _____ CAP. DI SPESA N. _____ CENTRO DI COSTO N. _____ .

Torgiano, 03/12/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Dr.ssa ZAMPOLINI RITA

COMUNE DI TORGIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to LIBERTI ERIDANO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott.ssa STEFANANGELI CINZIA

La presente deliberazione n. 121 del 04/12/2025

- ☐ - è stata affissa all'Albo Pretorio dal 09/12/2025 al n.964
e vi rimarrà per 15 giorni ai sensi dell'art. 124 - I° comma - D. Lgs. del 18 Agosto 2000 n. 267.
- ☐ - è stata comunicata con lettera n. _____ del _____
- ai capogruppo consiliari;
- alla Prefettura;

Responsabile di Area

F.to Dr.ssa AGLINI MARIA BEATRICE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Torgiano, _____

IL Segretario Comunale

dott.ssa STEFANANGELI CINZIA

La presente deliberazione

- è stata affissa all'Albo Pretorio dal 09/12/2025 al 24/12/2025 al n.964
senza opposizioni o reclami;

- è divenuta esecutiva il 04/12/2025**

- ☒ perchè dichiara immediatamente eseguibile;
- ☐ perchè trascorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

Torgiano, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DOTT.SSA STEFANANGELI CINZIA

TRASMESSA PER L'ESECUZIONE ALL'UFFICIO _____
IN DATA _____

Responsabile di Area

F.to Dr.ssa AGLINI MARIA BEATRICE