



Numero Interno 130 del 16/12/2025

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 8 del 20/01/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2026

L'anno **duemilaventisei** il giorno **venti** del mese di **gennaio** a partire dalle ore **13:45** nella sala delle adunanze presso la sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'Adunanza Avv. Antonio Ammirati nella sua qualità di Sindaco.

All'appello nominale risultano:

N. Ord.	Cognome Nome	Carica	Presenza
1	Ammirati Antonio	Sindaco	Presente
2	Greco Francesco	Vicesindaco	Assente
3	Borza Antonella	Assessore	Assente
4	Cavallo Rosario	Assessore	Presente
5	Toscano Rosa	Assessore	Presente

Presenti n. 3 - Assenti n. 2

Partecipa il Vice Segretario Comunale Dott. Antonio Scavelli, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente Avv. Antonio Ammirati, nella sua qualità di Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Avv. Antonio Ammirati

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Antonio Scavelli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Comune di Cotronei - Deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 20/01/2026 - Pagina 1 di 6

Dichiarazione di conformità della copia informatica

Il presente documento, ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e successive modificazioni è copia conforme informatica del provvedimento originale in formato elettronico, firmato digitalmente, conservato in banca dati del Comune di Cotronei.

LA GIUNTA COMUNALE

ATTESA la propria competenza ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTA la proposta deliberativa concernente l'oggetto ed i pareri resi sulla stessa, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

RITENUTO di approvare la suddetta proposta;

CON votazione unanime espressa in forma palese;

D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** la proposta di deliberazione avente ad oggetto "**DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2026**", che allegata al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. **DI STABILIRE** ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000, che la presente delibera venga comunicata ai Signori Capi Gruppi Consiliari;
3. **DI DICHIARARE**, con separata votazione unanime, espressa in forma palese, la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



Ufficio: 1° Settore - Affari Generali ed Entrate	Proponente: Il Sindaco Avv. Ammirati Antonio
---	---

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 130 del 16/12/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2026

Visti:

1. l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
2. l'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
3. l'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;
4. l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 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;

Constatata l'esigenza, in esecuzione delle sopra elencate norme legislative, di determinare i valori medi delle aree fabbricabili allo scopo di semplificare le procedure di accertamento I.M.U. e, nel contempo, limitare l'insorgenza del contenzioso;

Rilevato inoltre che, ai sensi dell'art. 9 comma 2 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, 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;

Preso atto che L'Ufficio Tecnico del Comune di Cotronei ha elaborato una relazione di stima riportante i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativi all'anno 2013 avvalendosi:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili (atti di compravendita).

Ritenuto che tale elaborazione sia condivisibile in quanto fondata su elementi desunti da fonti pubbliche autorevoli ed ancora attuali;

Vista la delibera della Giunta Comunale n. 109 del 17/12/2024 avente ad oggetto “Determinazione Valori Minimi Aree Fabbricabili ai fini dell’Imposta Municipale Propria Anno 2025”;

Ritenuto opportuno confermare, per tutte le altre zone, i valori minimi stabiliti per l’anno 2025, al di sotto dei quali l’ufficio Entrate comunale provvederà a notificare apposito avviso di accertamento esecutivo;

Visto il DM 25 luglio 2023, “Aggiornamento degli allegati al decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 188, recante: «Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42» pubblicato in GU n.181 del 4-8-2023, il quale stabilisce i termini per gli adempimenti finalizzati all’approvazione del bilancio di previsione entro il canonico termine del 31 dicembre;

Ritenuto, altresì, di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U. n. 267 del 18.08.2000, constatata l'urgenza di fornire ai contribuenti interessati uno strumento utile alla quantificazione dell'imposta da versare per l'anno in corso limitando così l'insorgenza di contenzioso;

Acquisiti sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, i pareri di regolarità tecnica dei Responsabili dei Servizi competenti ed il parere di regolarità contabile del Responsabile del Servizio finanziario;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente; Visto il Regolamento Comunale di Contabilità;

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

PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

Per le causali su espresse:

1. di determinare quale riferimento per le operazioni di accertamento, nonché allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, i valori minimi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativamente all'anno 2026 nella misura indicata nel prospetto allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (allegato “A”);

2. di stabilire che i valori riportati nelle tabelle sono suscettibili di variazioni in diminuzione in presenza di vincoli derivanti da norme o leggi che ne alterino oggettivamente il valore venale. In particolare, si ritiene di abbattere gli importi delle seguenti misure percentuali:

- Vincolo stradale 25%;
- Vincolo fluviale o di scoli consorziali 25%;
- Vincolo di elettrodotto 25%;
- Vincolo cimiteriale 25%;
- Altri vincoli documentabili o servitù 25%.
- Tali riduzioni sono cumulabili fino ad un massimo di abbattimento del 50%.

3. di precisare che nel caso in cui il contribuente non abbia mai dichiarato e versato l’imposta dovuta o comunque abbia versato al di sotto dei valori minimi deliberati dall’Ente, ciò comporterà l’esercizio di un’attività di controllo fondata esclusivamente sulla determinazione dei valori delle aree edificabili attraverso il riferimento all’art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, e pertanto basata sui i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

4. di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U. n. 267 del 18.08.2000, constatata l'urgenza di fornire ai contribuenti interessati uno strumento utile alla quantificazione dell'imposta da versare per l'anno in corso limitando così l'insorgenza di contenzioso.

Parere Tecnico Proposta Deliberazione Giunta Comunale

Si esprime parere Favorevole ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000.

Eventuale motivazione:

Cotronei, 16/12/2025

Il Responsabile del Servizio
Scavelli Antonio

Firma digitale del parere sulla Proposta

Parere Tecnico Proposta Deliberazione Giunta Comunale 5

Si esprime parere Favorevole ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000.

Eventuale motivazione:

Cotronei, 16/12/2025

Il Responsabile del Servizio
Scavelli Gaetano

Firma digitale del parere sulla Proposta

Parere Contabile Proposta Deliberazione Giunta Comunale

Si esprime parere Favorevole ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000.

Eventuale motivazione:

Cotronei, 16/12/2025

Il Responsabile del Servizio
Belcastro Stella

Firma digitale del parere sulla Proposta
