



# COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

Provincia di Arezzo

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 140 DEL 18/05/2026**

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DALL'ANNO 2018 ALL'ANNO 2026, RISPETTO AI NUOVI PARAMETRI PREVISTI DAL P.O. APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.33/2024.**

L'anno **duemilaventisei (2026)** il giorno **diciotto (18)** del mese di **maggio** alle ore **10:25** si è riunita la Giunta Comunale nella sala delle adunanze della Sede del Palazzo Municipale.  
Presiede l'adunanza il VICE SINDACO del Comune DEVIS MILIGHETTI.

Nominativo	Ruolo	Presenti	Assenti	
AGNELLI MARIO	SINDACO		X	
CONCETTONI ALESSANDRO	ASSESSORE	X		
FRANCESCHINI STEFANIA	ASSESSORE	X		
LACHI MASSIMILIANO	ASSESSORE	X		
MILIGHETTI DEVIS	VICE SINDACO	X		
SEBASTIANI FRANCESCA	ASSESSORE	X		

Partecipa il VICE SEGRETARIO COMUNALE del Comune Dott.ssa ENRICA BERARDI.

### LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla presente deliberazione i responsabili dei servizi hanno espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e finanziaria di cui all' art. 49 del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267.

La presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi del “Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in modalità videoconferenza”, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 192 del 12/08/2022.

^^^

Partecipa da remoto il Vice Segretario, D.ssa Enrica Berardi.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il decreto legge 6 dicembre 2011, convertito in Legge n.214 del 22 dicembre 2011, ha istituito l'imposta municipale propria (IMU);
- l'art. 1, comma 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 ha introdotto l'imposta unica comunale (IUC) costituita da tre componenti, tra cui l'IMU;
- che uno dei presupposti impositivi dell'IMU è il possesso di terreni qualificati fiscalmente edificabili, vale a dire suscettibili di interventi di trasformazione urbanistica;
- l'art. 36, comma 2, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, ha stabilito che *“ai fini ...omissis... e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se 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, ai fini dell'applicazione dell'IMU, la determinazione della base imponibile delle aree edificabili richiama espressamente l'articolo 5, comma 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504;

DATO ATTO che l'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504, prevede che per le aree fabbricabili *“il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, 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”*;

CONSIDERATO che è intenzione dell'Amministrazione Comunale individuare i più probabili valori di mercato delle aree edificabili, in modo tale da fornire uno strumento di ausilio ai contribuenti per agevolarli in sede di calcolo della rata del saldo IMU per l'anno 2026 di prossima scadenza;

RICHIAMATE le proprie precedenti deliberazioni con cui sono stati individuati i più probabili valori di mercato ai fini dell'applicazione dell'IMU, tra cui, in particolare, la più recente relativa all'anno di imposta 2016, n. 112 del 19/05/2016;

TENUTO PRESENTE che è stato approvato il Piano Operativo comunale (P.O.C.) con deliberazione consiliare n.33 del 16 Aprile 2024 e pubblicato nel BURT del 17 luglio 2024, ed efficace dal 16 agosto 2024;

VISTO che l'ufficio Urbanistica ed Edilizia ha predisporre una opportuna relazione tecnica con cui individuare i più probabili valori venali delle aree edificabili a partire dall'anno 2018 all'anno 2026;

DATO ATTO che, alla luce del quadro normativo esistente in materia di imposta unica comunale (specificatamente, in tema di IMU), i più probabili valori di mercato oggetto della deliberazione non costituiscono parametro limitativo del potere di accertamento del Servizio Tributi, ufficio deputato ai controlli tributari;

CONSIDERATO che, in ogni caso, il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU corrisponde al valore venale delle aree in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92;

VISTA la relazione tecnica e le tabelle relative all'aggiornamento dei valori unitari delle aree edificabili, redatte dal Responsabile ufficio Edilizia-Urbanistica, inerente il periodo gennaio 2018/giugno 2022 e dal luglio 2022 al marzo 2026, avente ad oggetto l'individuazione di zone omogenee per il valore di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Castiglion Fiorentino, ed allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che non sussistono particolari elementi per discostarsi dalla valutazione proposta dal Responsabile ufficio Edilizia-Urbanistica per ogni tipologia di area, per cui si ritiene opportuno confermare i valori determinati secondo il criterio riportato nella relazione tecnica;

EVIDENZIATO che la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili del territorio, non può essere esaustiva della casistica relativamente alla determinazione del valore venale immobiliare delle aree che, per loro natura e morfologia, possono presentare caratteristiche peculiari da valutare di volta in volta;

DATO ATTO che, inoltre che la determinazione dei predetti valori venali non può far insorgere né aspettative di omogeneizzazione ingiustificata dei valori dichiarati da ciascun contribuente per gli immobili in proprietà, né alcuna pretesa di rimborsi o conguagli quando si palesi, per evidenza di atti e fatti dichiarati o conosciuti dall'Amministrazione comunale, che il valore delle aree edificabili è superiore a quello determinato dalla relazione e relative tabelle;

DATO ATTO, inoltre, della particolare urgenza di approvare la presente delibera per consentire di mettere quanto prima a disposizione dei contribuenti i dati necessari al calcolo dell'IMU per l'anno 2026;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992;
- la Legge 27 dicembre 2013, n. 147;
- il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201;
- il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica;

VISTO il D.lgs. n. 446 del 15.12.1997;

VISTO lo Statuto comunale vigente;

VISTI:

- il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, Baldi Alessandro, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000;
- il parere favorevole di regolarità contabile, espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile del Servizio Finanziario, Baldi Alessandro;

VISTO e richiamato il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con votazione unanime,

### **DELIBERA**

1. Di considerare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di individuare i più probabili valori di mercato delle aree edificabili nel Comune di Castiglion Fiorentino, ai fini del calcolo dell'IMU inerente il periodo gennaio 2018/giugno 2022 e dal luglio 2022 al marzo 2026, come da relazione tecnica e tabelle relative all'aggiornamento dei valori unitari delle aree edificabili, allegate con le lettere "A" e "B" alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
3. Di dichiarare, con separata votazione unanime, appositamente resa, la presente deliberazione immediatamente eseguibile per l'urgenza di provvedere, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267.

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**IL VICE SINDACO  
DEVIS MILIGHETTI**

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa ENRICA BERARDI**

*Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 07/3/2005 n. 82 e s.m.i. (C.A.D.). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici dell'ente, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n. 82/2005.*

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa ENRICA BERARDI**