



**COMUNE DI SANTA MARIA LA FOSSA**  
**Provincia di Caserta**

**COPIA CONFORME DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

Provvedimento con Eseguitività: **Immediata**

<b>Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI – I.M.U. ANNO 2025 – 2026 – 2027 VALORI INDICE AREE FABBRICABILI</b>	<b>N. 22 Data 10/03/2025</b>
--	----------------------------------

L'anno duemilaventicinque, il giorno dieci del mese di Marzo alle ore 12:35 ed in prosieguo, in Santa Maria La Fossa, nella sala delle adunanze del Municipio, si è riunita la **Giunta Comunale** convocata nelle forme di Legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco **FEDERICO NICOLINO** e sono presenti/assenti i seguenti signori:

<b>Componenti</b>	<b>Carica politica</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
FEDERICO NICOLINO	Sindaco	X	
LUISO CARLO	Vice Sindaco	X	
BUOMPANE MARGHERITA	Assessore		X
Totale		n. 2	n. 1

Assiste la **FRANCESCO RUBINETTI**, Segretario Comunale dell'Ente, incaricato della redazione del verbale.

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri:

**Il Responsabile del servizio interessato, DONATO FIORILLO, favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica in data 06/03/2025**

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri:

**Il Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria, GIOVANNI RAG. BUOMPANE, in data 11/03/2025, favorevole in ordine alla regolarità contabile, comportando la presente proposta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.**

## **PREMESSO CHE:**

-) ai fini dell'IMU, [l'art.1, c. 741, lett. d\), Legge n°160/2019](#) dispone: "*d) 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. Si applica [l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n°223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n°248](#). 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 \[all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n°99/2004\]\(#\), 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. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera; \(...\)](#)*";

-) il successivo [comma 746](#) dispone: "*...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.*";

-) Più specificamente, [l'art.59, c. 1, lett. g\), D.Lgs. n°446/1997](#) dispone che: "*1. Con regolamento adottato a norma [dell'articolo 52](#), i comuni possono: (...): g) 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 di contenzioso;*"

-) in relazione alla determinazione dei valori di tali aree, la Corte di Cassazione ha chiarito, con un principio ormai consolidato che, è consentito: "*ai comuni di regolamentare periodicamente, e per zone omogenee, i valori venali delle aree fabbricabili, al fine di limitare il potere di accertamento, nei casi in cui l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Non si tratta di un obbligo ma di una facoltà e non è prevista una determinazione annuale ma una regolamentazione periodica, suscettibile di adeguamento nel tempo (v. in generale Cass., Sez. 6-5, n°15312 del 12/06/2018).*" (Cass. n°21497/2021);

-) una volta effettuata la scelta di determinare il valore delle aree, la Giunta non può prescindere dalla ricognizione dei valori venali in comune commercio di tali aree;

-) ne deriva che un valore determinato negli anni precedenti, per quanto corretto, se rivalutato esclusivamente in base all'aggiornamento ISTAT, rischia di non corrispondere più ai valori di mercato delle aree interessate;

-) la recente sent. C.T.R. Puglia n°418/2022: "*La corretta tassazione ICI/IMU di un'area fabbricabile è prioritariamente incentrata sulla corretta individuazione dello specifico valore venale del terreno, nel senso che il*

prelievo tributario sarà compatibile al principio di capacità contributiva solo quanto la base imponibile sarà pari all'effettivo valore venale del terreno, valutato ai sensi [dell'art.5, comma 5, del D.Lgs. n°504/1992](#), quindi alla luce della sua reale potenzialità edificatoria o di altro utilizzo ammesso. Non tutte le aree fabbricabili hanno lo stesso valore venale; l'astratta edificabilità di un terreno non comporta ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter ad un terreno che può essere immediatamente edificato senza vincoli. Usando le parole della Suprema Corte, "l'equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore. Pertanto, "se i criteri di calcolo vengono applicati correttamente, il contribuente subirà un prelievo che non sarà mai superiore a quello giustificato dal reale valore del bene posseduto";

**Pertanto**, si rende necessario procedere all'adozione di una deliberazione di Giunta comunale (su proposta dell'area competente), che, partendo dai valori finora utilizzati per la determinazione ed aggiornati all'attuale PUC in vigore non l'aggiornamento ISTAT.

Considerato che in data 21/10/24 prot. nr. 7927, venivano trasmessi i valori degli indici delle aree fabbricabili al settore Tributi, allegata alla delibera di C.C. nr. 37 del 29/11/2024, che pertanto viene sostituita dal presente provvedimento;

**VISTO** la necessità che l'ente proceda a un'analisi dei dati e delle informazioni desunte:

- ) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- ) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;
- ) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio.

## **PROPONE DI DELIBERARE**

**DI RICHIAMARE**, nel presente dispositivo, quanto esposto in narrativa che qui si intende integralmente riportato ed approvato, in quanto la stessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione ai sensi dell'art.3 comma 1 della Legge n°241/1990, sostituendo il presente deliberato, alla comunicazione prot. 7927/24 allegata alla delibera di C.C. nr.37 del 29/11/2024;

**DI PROPORRE** ai fini del calcolo dell'imponibile delle aree fabbricabili, dell'imposta comunale unica sugli immobili I.M.U. per gli anni 2025 – 2026 – 2027, i seguenti valori per le aree fabbricabili:

Zona Omogenea "B" - Residenziale di completamento  
€/mq 75,00;

Zona Omogenea "B0" - Residenziale di espansione e completamento  
€/mq 65,00

Zona Omogenea "C1" - Residenziale di espansione  
€/mq 65,00 se con lottizzazione €/mq 40,00 senza lottizzazione;

Zona Omogenea "C2" - Residenziale di espansione  
€/mq 60,00 se con lottizzazione €/mq 30,00 senza lottizzazione;

Zona Omogenea "C3" - Residenziale zona PEEP del PRG  
€/mq 75,00;

Zona Omogenea "D1" - Attività produttive connesse alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici  
€/mq 20,00

Zona Omogenea "D2" - Attività artigianali - Zona PIP

€/mq 15,00;

Zona Omogenea "D3" - Attività industriali non inquinanti - Zona ASI  
€/mq 8,00.

I valori per tutti gli altri appezzamenti di terreni, saranno valutati in funzione della rendita catastale.

**DI TRASMETTERE** la presente al Responsabile del settore finanziario.

**DI TRASMETTERE** il presente atto al Responsabile del Servizio Protocollo, Gestione Albo on-line" per gli adempimenti di propria competenza, ai sensi del T.U.E.L. Dlgs n. 267/2000 e ss.mm. ii.;

**DI DICHIARARE** il presente provvedimento, a seguito di successiva ed unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4) del T.U.O.E.L. D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm. ii.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

VISTA l'allegata proposta di deliberazione alla Giunta Comunale;

RITENUTO di dover provvedere in merito;

Con voti unanimi favorevoli dei presenti espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

1. di approvare la proposta avanzata dal Responsabile del Settore che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **DELIBERA altresì**

2. di dichiarare, con apposita separata ed unanime votazione favorevole dei presenti, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

Del che è verbale.

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**F.to dott. FEDERICO NICOLINO**

**F.to dott. FRANCESCO RUBINETTI**

**Riproduzione del documento informatico originale conservato presso l'amministrazione e sottoscritto digitalmente dal Segretario Generale Dott. RUBINETTI FRANCESCO e dal Sindaco FEDERICO NICOLINO ai sensi degli artt. 20 e 22 del D. Lgs 82/2005**