



COMUNE DI SANT'ANTONIO ABATE
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI
P.zza della Libertà - CAP 80057 - C.F. 82007270638

ORIGINALE

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Delibera Numero 237 del 23/12/2025

Oggetto : APPROVAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) – ANNO 2020 E SUCCESSIVI, CON CONTESTUALE INDIVIDUAZIONE DEI PARAMETRI CORRETTIVI PER LA RIMODULAZIONE DELL'IMPOSTA QUALE STRUMENTO DEFLATTIVO DEL CONTENZIOSO.

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE**, addì **VENTITRE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **12:00**, in Sant'Antonio Abate presso la Casa Comunale, psi è riunita la Giunta Comunale convocata delle forme di legge.

Presiede l'adunanza **Il Sindaco Abagnale Ilaria** e sono rispettivamente presenti i seguenti Sigg.:

N.	Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
1	ABAGNALE ILARIA	SINDACO	X
2	AFELTRA ANTONIO	VICE SINDACO	X
3	MANFUSO TOBIA	ASSESSORE	
4	DI RISI CATELLO	ASSESSORE	
5	AFELTRA LUCIA	ASSESSORE	X
6	ABAGNALE MARTINO MAURIZIO	ASSESSORE	X

PRESENTI: 4 ASSENTI: 2

Partecipa **Il Segretario Generale Dott.ssa Lucia Celotto** incaricato della redazione del verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti a deliberare in ordine all'argomento in oggetto.

Prevvia declaratoria dei partecipanti al voto di insussistenza delle cause di incompatibilità e di conflitti di interesse previsti dalla legge

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) – ANNO 2020 E SUCCESSIVI, CON CONTESTUALE INDIVIDUAZIONE DEI PARAMETRI CORRETTIVI PER LA RIMODULAZIONE DELL'IMPOSTA QUALE STRUMENTO DEFLATTIVO DEL CONTENZIOSO.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 241

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 27/03/2020 ad oggetto “Regolamento per l'applicazione della nuova IMU – Imposta Municipale Propria”;
- l'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011 rinvia all'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/1992 il quale prevede, per le aree fabbricabili, che la base imponibile sia costituita dal valore 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;
- che l'art. 1 comma 741 della Legge n. 160/2019 per area fabbricabile 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.

Considerato

che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

Atteso che

- l'art. 1 comma 777 della suddetta Legge 160/2019 alla lett. d) prevede poi i Comuni la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Precisato altresì che la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio, non può e non vuole essere esaustiva della casistica in tema di determinazione del valore venale delle aree che, per loro natura e morfologia, presentano caratteristiche peculiari da valutare caso per caso;

Precisato altresì che i contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune per le singole fattispecie, potranno comunque provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili mediante presentazione all'Ente di apposita documentazione da sottoporre a valutazione degli uffici anche al fine di procedere con l'accertamento di un maggior valore nel caso in cui il minor valore prospettato non sia ritenuto congruo;

Considerata la necessità di introdurre criteri di valutazione e rideterminazione dei valori delle aree edificabili che, nel rispetto dei principi di equità e capacità contributiva, consentano di differenziare il valore dei suoli edificatori tra aree o porzioni di aree soggette a vincoli e/o limitazione della potenzialità edificatoria da aree o porzioni di aree totalmente prive di qualsivoglia limitazione alla potenzialità edificatoria;

Atteso inoltre che è orientamento consolidato della Corte di Cassazione (ordinanza n. 4814 del 15/02/2023) anche che le delibere di approvazione dei valori di riferimento *“in ragione, pertanto, della loro natura non imperativa, e funzione probatoria, ... possono essere utilizzate anche con riferimento ad annualità anteriori a quella della loro adozione (Cass., 12 giugno 2018, n. 15312; Cass., 13 marzo 2015, n. 5068; Cass., 7 maggio 2010, n. 11171; Cass., 3 maggio 2005, n. 9135)”*;

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.19 dell' 11/04/2019 con cui è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.38 dell' 10/10/2024 con cui è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo;

Considerato che questo Comune non ha a tutt'oggi esercitato la facoltà di cui l'art. 1 comma 777 della suddetta Legge 160/2019 alla lett. d) soprarichiamata;

Preso atto che:

- Con verbale della Conferenza dei dirigenti e dei responsabili dei Servizi del Settore Tecnico e Tributi del 10/06/2025, a causa dell'esigua dotazione organica è emersa la necessità di esternalizzare il servizio di determinazione dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili e le procedure per addivenire al relativo accertamento Imu;
- La Giunta Comunale con deliberazione n. 103 del 17/06/2025 ha approvato l'atto di indirizzo relativo all'affidamento di servizi qualificati a supporto dell'ufficio tecnico e dell'ufficio tributi per l'approvazione dei valori delle aree edificabili propedeutica all'attività di accertamento IMU;
- Con determinazione n. 1015 del 03/09/2025 avente ad oggetto "Affidamento e impegno di spesa per servizi qualificati a supporto Ufficio Tecnico e Tributi" è stata affidata alla società Kibernetes srl il servizio di mappatura e ricostruzione delle aree edificabili, la determinazione dei valori di riferimento delle stesse e il supporto al servizio tributi nella fase dell'accertamento e del contraddittorio;
- In data 24 ottobre 2025, prot. n. 36667 la società Kibernetes srl ha trasmesso all'Ente la bozza della stima del valore delle aree fabbricabili per le annualità 2019-2025 ai fini della determinazione della base imponibile Imu;
- In data 25 novembre 2025 con prot.40802 la società Kibernetes srl ha trasmesso all'Ente la relazione finale contenente la stima del valore delle aree fabbricabili per le annualità 2019-2025 ai fini della determinazione della base imponibile Imu e gli indici di adeguamento dei valori unitari di riferimento;
- In data 19 dicembre 2025 con Verbale n.8 la commissione congiunta "Assetto e Gestione del Territorio, attività produttive e economica e finanziaria" ha espresso parere consultivo FAVOREVOLE sulla relazione di stima di tutti gli atti consequenziali agli uffici proposti;

Ritenuto di dover approvare detti valori di riferimento delle aree edificabili, indicati nella relazione conclusiva sopra richiamata ed allegata alla presente proposta a formarne parte integrante e sostanziale, che saranno applicati dal Servizio Tributi per l'attività di controllo e di accertamento Imu;

Vista la relazione di stima per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, distinto per le singole zone omogenee di cui al suddetto PUC per l'anno 2025 e verificata la necessità di procedere con l'allineamento cronologico dei valori rilevati per l'anno 2025 attualizzandone il valore in funzione del tempo tra l'epoca della stima e il momento in cui l'area avrebbe potuto essere potenzialmente già oggetto di trasformazione sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico tramite il ricorso a formule di matematica finanziaria utili a stimare il valore delle aree nell'anno cui la stima è riferita;

Visti i valori di stima definiti per gli anni dal 2019 al 2025 di cui in tabella:

		Valore €/mq						
Zto	Descrizione	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
B	Urbanizzazione recente	22,00	21,96	21,91	22,22	22,12	21,11	21,44
D1	Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale	75,00	74,86	74,69	75,74	75,41	71,96	73,09
Dt	Parcheggi / Gioco e sport	33,00	32,94	32,86	33,33	33,18	31,66	32,16

Considerato che questa Amministrazione intende adottare ogni utile provvedimento che favorisca un leale rapporto con i contribuenti, eviti contenziosi, aumenti la base imponibile dell'IMU e recuperi risorse indispensabili a garantire gli equilibri di bilancio ed il finanziamento dei servizi e che è obiettivo dell'Amministrazione procedere al contrasto all'evasione tributaria;

Ritenuto che, ai fini della determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili soggette a imposizione IMU, di dover definire specifici **indici di correzione** (da I1 a I9) volti a adeguare i valori unitari di riferimento in funzione delle caratteristiche oggettive dei terreni (estensione, accessibilità, vincoli, servitù, conformazione geometrica e grado di edificabilità);

Considerato che tali indici sono stati elaborati sulla base di criteri tecnico-estimativi di natura statistica e comparativa, in coerenza con la dottrina dell'estimo immobiliare, delle principali pubblicazioni di settore di fonti riconosciute per la valutazione dei valori di mercato delle aree edificabili e per l'applicazione di coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche oggettive dei terreni, della prassi consolidata nonché tenendo conto dei criteri adottati in analoghe deliberazioni di stima dei valori venali delle aree edificabili;

Precisato che i suddetti coefficienti hanno valore **puramente indicativo e orientativo**, non costituendo parametri vincolanti ma strumenti di supporto alla determinazione del valore imponibile ai fini IMU, finalizzati ad assicurare uniformità, trasparenza e coerenza nelle valutazioni effettuate;

Ritenuto applicare ai valori delle aree fabbricabili i coefficienti di riduzione / maggiorazione di seguito riportati

Indice		Casistica	Coefficiente di riduzione/ maggiorazione
I ₁	Aree con estensione inferiore al lotto minimo edificabile così come previsto dalle NTA		0,90
I ₂	Aree edificabili per le quali non è ragionevolmente ipotizzabile nessun tipo di accesso diretto alla strada		0,85
I ₃	Aree la cui potenzialità edificatoria è limitata in ragione di servitù (a titolo esemplificativo: elettrodotti, acquedotti, gasdotti, metanodotti)		0,70
I ₄	Fasce di rispetto stradali / ferroviarie / cimiteriali (indice non cumulabile con I ₅)	Aree che nonostante l'insistenza di una fascia di rispetto consentono l'edificazione sul lotto	0,90
		Aree che a causa dell'insistenza di una fascia di rispetto non consentono l'edificazione sul lotto	0,70
I ₅	Aree caratterizzate da conformazione tale (forma geometrica del lotto) per cui nel lotto non è iscrivibile un poligono avente area pari o superiore a 100 mq i cui lati siano ad una distanza di mt. 5 dai limiti del lotto		0,90
I ₆	Aree ricadenti in zone prive delle opere di urbanizzazione primaria (Indice non cumulabile con I ₇)		0,80
I ₇	Aree edificabili la cui edificabilità è subordinata a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato (Indice non cumulabile con I ₆)		0,70
I ₈	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R3 – aree in cui è possibile l'instaurarsi di fenomeni comportanti rischi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici, ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, interruzione delle attività economiche o danni al patrimonio.		0,90
I ₉	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R4 – aree in cui si ravvisa la possibilità che si instaurino fenomeni tali da provocare la perdita di vite umane, lesioni gravi alle persone, danni gravi a edifici, infrastrutture e al patrimonio, distruzione delle attività economiche.		0,80

Visto l'art. 1, comma 741, lett. d) della L. 160/2019;

Visto l'art. 1, comma 746 della L. 160/2019;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art.49 del D.Lvo n.267/2000;

propone alla Giunta Comunale

1)Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente;

2)di prendere atto della relazione conclusiva redatta dalla società Kibernetes srl trasmessa al protocollo dell'Ente in data 25.11.2025 con n. 40802;

3)di approvare i valori di riferimento delle aree edificabili, così come calcolati, valutati e rappresentati nella relazione conclusiva di cui sopra, allegata alla presente proposta a formarne parte integrante e sostanziale (all.A);

4) di specificare che la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore 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 e che quindi eventuali versamenti effettuati dai contribuenti sulla base dell'effettivo valore venale dell'area o di valori di mercato delle aree edificabili più elevati, saranno ritenuti congrui e non daranno luogo a rimborsi di quanto versato;

5) di specificare altresì che i contribuenti che non riterranno comunque congrui i valori individuati dal Comune avranno comunque la possibilità di provare il minor valore delle aree edificabili mediante presentazione di idonea documentazione da sottoporre a valutazione da parte del Comune anche al fine di accertare un eventuale maggior valore anche in difformità ai minori valori prospettati dal contribuente;

6)di approvare i valori di stima delle aree edificabili secondo quanto riportato nel prospetto seguente, con l'applicazione del coefficiente correttivo I₇ esclusivamente alla Zto D1:

		Valore €/mq						
Zto	Descrizione	2020	2021	2022	2023	Fino al 29/05/2024	Dal 30/05/2024	2025
B	Urbanizzazione recente	21,96	21,91	22,22	22,12	21,11	21,11	21,44
D1	Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale	52,40*	52,28*	53,02*	52,79*	50,37*	71,96	73,09
Dt	Parcheggi / Gioco e sport	32,94	32,86	33,33	33,18	31,66	31,66	32,16

*valore calcolato applicando il coefficiente correttivo I₇

7) di approvare, al fine di individuare dei criteri di rimodulazione del valore delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione, i seguenti coefficienti:

Indice	Casistica		Coefficiente di riduzione
I ₁	Aree con estensione inferiore al lotto minimo edificabile così come previsto dalle NTA		0,90
I ₂	Aree edificabili per le quali non è ragionevolmente ipotizzabile nessun tipo di accesso diretto alla strada		0,85
I ₃	Aree la cui potenzialità edificatoria è limitata in ragione di servitù (a titolo esemplificativo: elettrodotti, acquedotti, gasdotti, metanodotti)		0,70
I ₄	Fasce di rispetto stradali / ferroviarie / cimiteriali (indice non cumulabile con I ₅)	Aree che nonostante l'insistenza di una fascia di rispetto consentono l'edificazione sul lotto	0,90
		Aree che a causa dell'insistenza di una fascia di rispetto non consentono l'edificazione sul lotto	0,70
I ₅	Aree caratterizzate da conformazione tale (forma geometrica del lotto) per cui nel lotto non è iscrivibile un poligono avente area pari o superiore a 100 mq i cui lati siano ad una distanza di mt. 5 dai limiti del lotto		0,90
I ₆	Aree ricadenti in zone prive delle opere di urbanizzazione primaria (Indice non cumulabile con I ₇)		0,80
I ₇	Aree edificabili la cui edificabilità è subordinata a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato (Indice non cumulabile con I ₆)		0,70

8) di applicare il valore venale, come determinato nella relazione di cui sopra, agli immobili ricadenti nella zto B esclusivamente nel caso di interventi diretti di demolizione e ricostruzione e/o delocalizzazione, considerate le notevoli limitazioni di capacità edificatorie contenute nel PUC a cui sono soggetti.

9) di non considerare aree fabbricabili le aree sottoposte a vincolo idrogeologico R3 e R4 limitatamente alle superfici sottoposte al vincolo;

10) di dare atto che tali valori dovranno essere utilizzati dal servizio tributi nella fase di verifica e controllo dell'imposta Imu;

11) Di dotare, pertanto, il servizio tributi di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree edificabili dichiarato dal contribuente, qualora sia rilevata la possibilità di applicazione dei correttivi di cui innanzi

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta inerente l'oggetto, che si allega alla presente e ne forma parte integrante e sostanziale;

Visti gli atti indicati nella proposta;

Visti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 inseriti in allegato al presente atto di cui formano parte integrante e sostanziale;

**considerato che ricorrono le condizioni tutte per l'approvazione della suddetta proposta;
all'unanimità**

DELIBERA

1. L'allegata proposta deve intendersi qui di seguito integralmente riportata ed approvata;

LA GIUNTA COMUNALE

In relazione all'estrema urgenza che riveste l'argomento, con unanime separata votazione

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del quarto comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Abagnale Ilaria

Il Segretario Generale
Dott.ssa Lucia Celotto
