



COMUNE DI ITRI
Provincia di Latina

Deliberazione Copia della Giunta Comunale

N. 24 del 16.02.2026

OGGETTO:	DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026
-----------------	---

L'anno **duemilaventisei** il giorno **sedici del mese di febbraio** alle ore **12,50** nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

DI BIASE	Andrea	Sindaco	presente
CICCONI	Salvatore	Vicesindaco	presente
CARDOGNA	Maria	Assessore	presente
CICCARELLI	Anna	Assessore	presente
DI MASCOLO	Simone	Assessore	presente
DI MATTIA	Mario Simon	Assessore	presente

Presenti: 6

Assenti: 0

Partecipa il **Segretario Comunale Margherita MARTINO**.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.

La Giunta Comunale

Visto il Decreto Legislativo del 18 Agosto 2000 n. 267;

Acquisiti i pareri a termine dell'art. 49 del suddetto Decreto Legislativo;

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;

Considerato che il citato articolo 1, al comma 738, provvede ad abrogare la TASI, le cui disposizioni sono assorbite da quelle introdotte per la disciplina della "nuova" IMU;

Preso atto che i presupposti della "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

Considerato che, ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;

Considerato che il comma 741, lettera d, stabilisce che:

- 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 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-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;

Che in merito alla base imponibile delle aree fabbricabili, il comma 746 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 (generali o attuativi), 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, 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;

Che, ai sensi del comma 777, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i Comuni possono, tra l'altro, con proprio regolamento, 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Considerato che sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative della nuova Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili devono essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

Visti altresì:

- l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 della Legge 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che «*ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*»;

- il successivo articolo 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 (cd. *decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «*ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 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».

Precisato che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;*

- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che *«il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto"): quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».*

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato *«le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso»,* specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi *«poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)».*

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che *«la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore»*, perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

Considerato quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini ICI/IMU (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano Regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, dall'altro reputa opportuno che si facciano delle differenziazioni nel valorizzare quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, da quelle immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate;

Vista e richiamata la deliberazione del Commissario Straordinario con il potere del Consiglio Comunale n. 6 del 14/01/2025, ad oggetto: *"Deliberazione della Giunta Comunale n. 110 del 17/12/2024 ad oggetto: "Determinazione valori aree edificabili ai fini Imu anno 2025" - Presa d'atto..";*

Considerato che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione e, come da nota prot. N. 2283 del 05/02/2026 dell'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica si è riscontrato che i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree ricadenti nella Zona E - Sottozona E1 hanno subito una riduzione di circa il 11% rispetto a quanto previsto nell'anno precedente;

Considerata pertanto, la necessità di rivedere il valore delle aree edificabili ai fini IMU, per l'anno 2026, per le aree ricadenti nella Zona E - Sottozona E1 (Comprende le zone agricole già ricadenti nel vecchio P.R.G.), fissando per quest'ultime un valore pari ad € 12,00 e, di applicare ai restanti terreni edificabili, sempre per l'anno 2026, gli stessi valori determinati per l'anno 2025, con l'applicazione di riduzioni di valore per i casi meglio specificati nell'allegato prospetto che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Legge 30 dicembre 2025, n. 199 (Legge di Bilancio 2026);

Richiamati:

- il Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e s.m.i.,
- il Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- il D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;
- la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e s.m.i.;
- la Legge 29 dicembre 2022, n. 197 e s.m.i.;

Acquisiti i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

A votazione unanime e palese;

DELIBERA

- 1) Di stabilire per l'anno 2026, i valori minimi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta nuova IMU, come da allegato prospetto, che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) Di dare atto che alla presente deliberazione sarà data la prescritta pubblicità;
- 3) Di dichiarare il presente atto, urgente ed immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267/2000.



COMUNE DI ITRI

-Provincia di Latina-

Allegato

"Determinazione valore aree fabbricabili ai fini della nuova I.M.U."

CLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI (IN BASE AL P.R.G.)	VALORE AREE URBANIZZATE
<u>ZONA A –SOTTOZONA A1</u> Comprende la tutta la parte alta del centro storico	-----
<u>ZONA A –SOTTOZONA A2</u> Comprende l'abitato sorto lungo l'antico tracciato della Via Appia	Euro 100,00 al mq. *
<u>ZONA A –SOTTOZONA A3</u> Ricade in aree a rischio in cui non è consentita nuova edificazione	-----
<u>ZONA B –SOTTOZONA B1</u> Riguarda zone che risultano ancora edificate parzialmente	Euro 130,00 al mq. *
<u>ZONA B –SOTTOZONA B2</u> Riguarda alla parte delle aree destinate, dal precedente P.R.G., a zona C, sottozona C1, non ricadente in aree a rischio	Euro 90,00 al mq. *
<u>ZONA B –SOTTOZONA B3</u> Riguarda la zona definita di completamento satura per motivi di rischio	-----
<u>ZONA C –SOTTOZONA C2</u> Corrisponde alla parte del precedente P.R.G. non ricadente in aree a rischio	Euro 50,00 al mq. *
<u>ZONA D - Artigianale, industriale e artigianale, industriale e commerciale di fatto</u>	a) Euro 15,00 al mq. *** b) Euro 30,00 al mq. **
<u>ZONA E –SOTTOZONA E1</u> Comprende le zone agricole già ricadenti nel vecchio P.R.G.	Euro 12,00 al mq. **
<u>ZONA E –SOTTOZONA E2</u> Comprende le aree ricadenti nella zona agricola residenziale	Euro 45,00 al mq. **
<u>ZONA E –SOTTOZONA E3</u> Comprende le aree a rischio corrispondenti alle precedenti sottozone E1 e E2	-----
<u>ZONA E –SOTTOZONA E4</u> Comprende i territori destinati all'uso agricolo ricadenti nel Parco Regionale dei Monti Aurunci. E' vietata la realizzazione di nuova edifici.	-----
a) <u>ZONA F –ZONA DI SVILUPPO TURISTICO</u> Escluse aree vincolate e boschive con inedificabilità assoluta.	Euro 3,50 al mq. ***
b) <u>ZONA F –ZONA DI SVILUPPO TURISTICO</u>	Euro 15,00 al mq. **



COMUNE DI ITRI

-Provincia di Latina-

* in presenza di Concessioni Edilizie o di aree di fatto edificate per le quali il programma costruttivo non sia stato completato, il valore su indicato può essere progressivamente diminuito in relazione ai manufatti ultimati ai quali sia possibile attribuire una propria rendita catastale.

* * Il valore indicato è applicabile solo in presenza di Concessioni Edilizie rilasciate o di aree di fatto edificate ed in relazione al lotto asservito per la realizzazione del fabbricato; nel caso in cui il programma costruttivo sia relativo a più unità immobiliari, il valore su indicato può essere progressivamente diminuito in relazione ai manufatti ultimati ai quali sia possibile attribuire una propria rendita catastale.

* * * Sono previste le seguenti riduzioni:

a) Per le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, sino alla data di approvazione del relativo provvedimento urbanistico particolareggiato o della relativa convenzione, è applicata una riduzione pari al 25% del valore indicato, computata sull'intera superficie.

b) Per le aree soggette a vincoli paesaggistici è applicata una riduzione pari al 15% del valore indicato, computata sulla superficie dell'area interessata a vincolo.

c) Per le aree inferiori a lotto minimo edificabile in base alle norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, è applicata una riduzione pari al 60% del valore indicato, computato sull'intera superficie dell'area. A tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua non interrompono la continuità del lotto e quindi l'unica proprietà.

Clausola di salvaguardia.

Le suindicate riduzioni - a), b) e c), possono essere cumulate tra loro ma non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 80% del valore base.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari sono tenuti ad allegare alla dichiarazione IMU, apposita autocertificazione, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1 D.P.R. 445/2000.

Tale documento autocertificativo deve essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

**F.to Il Responsabile dell' U.T.C.
Servizio Urbanistica
Arch. Vellucci Gildo**

Letto e approvato.

Il Sindaco

F.to Andrea Di Biase

Il Segretario Comunale

F.to Dott.ssa Margherita Martino

Si certifica che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 16/02/2026 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale

F.to Dott.ssa Margherita Martino

Dichiara immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma. Art. 134 del D.Lvo 267/2000.

Itri, lì 16/02/2026

Il Segretario Comunale

F.to Dott.ssa Margherita Martino

SERVIZIO TRIBUTI

Visto: per la regolarità tecnica si esprime parere favorevole.

Lì, 05/02/2026

Il Responsabile Servizio

F.to Dott. Giorgio Colaguori

UFFICIO RAGIONERIA

Visto: per la regolarità contabile si esprime parere favorevole.

Lì, 05/02/2026

Il Responsabile Servizi Finanziari

F.to Dott. Giorgio Colaguori

Inviata ai Capigruppo il _____

Inviata alla Prefettura il _____

La presente delibera è divenuta esecutiva il giorno:

☐ Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3)

☒ Dichiarata immediatamente eseguibile

Il Segretario Comunale

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Itri, lì

Il Segretario Comunale

Dott.Ssa Margherita Martino



COMUNE DI ITRI LATINA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera nr. **24** Data Delibera **16/02/2026**

OGGETTO

DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere : FAVOREVOLE Data 05/02/2026 IL RESPONSABILE SERVIZIO F.to COLAGUORI GIORGIO
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere : FAVOREVOLE Data 05/02/2026 IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI F.to COLAGUORI GIORGIO