COMUNE DI MONTASOLA

PROVINCIA DI RIETI

P.zza S. Pietro, 1 - 02040 Montasola (RI) - Tel. 0746/675177 - Cod. Fisc.: 00111190575
mail: affarigenerali@comune.montasola.ri.it - pec: segreteria.montasola.ri@legalmail.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	DATA	OGGETTO
7	21/03/2026	DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO TRIBUTARIO ANNO 2026

L'anno duemilaventisei, il giorno ventuno, del mese di Marzo, alle ore 14.49 e seguenti, presso la sede municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in seduta ordinaria ed in prima convocazione.

Risultano presenti ed assenti i seguenti consiglieri:

	PRESENTI
LETI VINCENZO	Presente
QUINTILI FABIO	Presente
CANALI MIRKO	Presente
BERNOCCHI SIMONE	Presente
GRANATI ALESSANDRO	Presente
ANNIBALDI GIANLUCA	Presente
COLLETTI SIMONE	Presente
MOSA EMILIANO	Presente
INDIATI MARCO	Presente
ODDONE MATTEO	Assente
PETRUCCI PAOLA	Presente

TOTALE **Presenti n.10 Assenti n.1**

Partecipa alla seduta la Dott.ssa Filma Di Trolio in qualità di Segretario, la quale provvede alla redazione del presente verbale:

Il signor QUINTILI FABIO, in qualità di Presidente del Consiglio Comunale, dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri a discutere in seduta pubblica sull'argomento in oggetto previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO TRIBUTARIO ANNO 2026

Il Responsabile del AREA TECNICA propone il seguente testo:

VISTO il D. Lgs. n. 504 del 30.12.1992, *"Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della Legge 23.10.1992 n. 421"*, il quale prevede, all'art. 1, che il possesso delle aree fabbricabili costituisce presupposto per l'applicazione dell'imposta;
DATO ATTO che all'art. 2 del D. Lgs. n. 504/1992, viene data la definizione di area fabbricabile, e che al successivo art. 5, comma V, si precisa che: *"il valore delle stesse è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri di eventuali lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*;
CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 36, comma 2, del Decreto-Legge n. 223 del 04.07.2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 04.08.2006, ai fini dell'assoggettamento ad imposta (I.C.I., imposta di registro, imposte sui redditi) di un terreno come area fabbricabile è sufficiente che tale destinazione sia prevista dallo strumento urbanistico generale semplicemente adottato dal Consiglio Comunale, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
PREMESSO che:

- l'art. 13 del Decreto-Legge n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 214/2011, ha introdotto l'applicazione, a partire dall'anno 2012, dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) in sostituzione dell'I.C.I.;
- la Legge n. 147/2013 (Legge di stabilità 2014) ha istituito l'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) a decorrere dall'anno 2014, che si compone dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), del Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) e del Tributo sui Rifiuti (TARI);
- la base imponibile dell'I.M.U. risulta invariata dalla Legge sopra richiamata e pertanto, per quanto riguarda le aree edificabili, è ancora applicabile il comma 4 dell'art. 8 che recita: "*L'Imposta Municipale Propria ha per base imponibile il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 504/1992*";
- la base imponibile prevista per l'applicazione della TASI è la medesima dell'I.M.U., come previsto dall'art. 1, commi 669 e seguenti, della Legge n. 147/2013 e s.m.i.;

TENUTO CONTO che la normativa vigente prevede che la suddetta imposta comunale debba essere corrisposta anche per terreni edificabili, prendendo quale base di calcolo il valore di mercato determinato con apposita deliberazione dell'amministrazione comunale;
VISTO il vigente Programma di Fabbricazione, approvato con decreto della Giunta Regionale n. 190 del 03.11.1972;
RILEVATA la necessità di determinare il valore indicativo di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'accertamento tributario per l'anno 2026, graduando gli importi secondo gli effettivi parametri urbanistici delle varie zone territoriali omogenee del suddetto Programma di Fabbricazione;
VISTA la relazione di determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2026 ai fini dell'accertamento tributario, predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica, che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale, e la relativa TABELLA 1 riportata di seguito:

TABELLA 1

zonizzazione	descrizione	valore a mc edificabile
Zona B1	Sviluppo dell'abitato: casette singole, doppie, multiple, a schiera	**€ 53,33**
Zona B2	Sviluppo dell'abitato: continuo in unico prospetto	**€ 53,33**
Zona C	Insediamenti residenziali stagionali	**€ 53,33**

Zona D	Industriale a livello artigianale	**€ 51,60**
Zona H	Attrezzature turistiche	**€ 15,70**

PRESO ATTO che in ogni caso i succitati valori costituiscono un mero atto di indirizzo all'Ufficio che esegue i controlli relativamente ai tributi I.M.U. e TASI;
ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile dei Responsabili dei Servizi, resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;
VISTO il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;
VISTO il Regolamento di Contabilità;
VISTO lo Statuto Comunale;

Tutto ciò premesso:

PROPONE

Al Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge, come dichiara, per le motivazioni di cui in premessa:

1. Di approvare la relazione di determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2026 ai fini dell'accertamento tributario, predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica, che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

2. Di determinare per l'anno 2026 i valori venali minimi in comune commercio delle aree edificabili, ai fini dell'accertamento tributario, secondo la TABELLA 1, come da stima predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale:

TABELLA 1

zonizzazione	descrizione	valore a mc edificabile
Zona B1	Sviluppo dell'abitato: casette singole, doppie, multiple, a schiera	**€ 53,33**
Zona B2	Sviluppo dell'abitato: continuo in unico prospetto	**€ 53,33**
Zona C	Insediamenti residenziali stagionali	**€ 53,33**
Zona D	Industriale a livello artigianale	**€ 51,60**
Zona H	Attrezzature turistiche	**€ 15,70**

3. Di approvare i coefficienti correttivi di abbattimento dei valori medi delle aree edificabili per il Comune di Montasola per l'anno 2026, come da relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo la seguente TABELLA 2:

TABELLA 2

Indicatori	Tipologia	Valore
C1	**Coefficiente per terreni privi di concessione edilizia***	**0,50**
C2	**Coefficiente di posizione in funzione dell'inserimento nelle relative tavole del vigente P.d.F.**	
	Capoluogo	**1,00**
	Aree Esterne	**1,00**
C3	**Coefficiente relativo all'accessibilità del lotto in funzione della tipologia di strada da cui è servito**	
	Strada Statale – Strada Regionale	**1,00**
	Strada Provinciale	**0,90**
	Strada Comunale	**0,70**
	Strada Vicinale	**0,50**
	Lotto Intercluso	**0,10**
C4	**Vincoli speciali di inedificabilità assoluta****	**0,10**
C5	**Coefficiente relativo alla modalità edificatoria**	

Edificazione diretta	**1,00**
Edificazione attraverso piani attuativi e/o di lottizzazione	**0,80**

4. Di specificare che, nel caso in cui il contribuente ritenga che il valore del proprio terreno sia inferiore a quello tabellare, lo stesso contribuente possa presentare una perizia di stima asseverata a sostegno del *diverso* valore proposto, che sarà in ogni caso sottoposto a verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tributi;

5. Di demandare ai Responsabili dei servizi interessati tutti i provvedimenti conseguenti alla presente deliberazione;

6. Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la su estesa proposta di deliberazione;
VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 2 del D. Lgs. n. 267/2000;
VISTO il D. Lgs. n. 267/2000;
VISTO l'art. 193, comma 2 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi, palesi

DELIBERA

1. Di approvare integralmente la su estesa proposta;

2. Di rendere immediatamente eseguibile il suddetto atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 1, del D. Lgs n. 267/2000, con voti unanimi e resi separatamente

Pareri

COMUNE DI MONTASOLA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 12**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO TRIBUTARIO ANNO 2026**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tecnico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 21/03/2026

Il Responsabile di Settore

Ing. Ir. Andrea Bianchi

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 21/03/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Maria Antonietta Riccioni

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Montasola. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	IL SEGRETARIO COMUNALE
QUINTILI FABIO	FILMA DI TROLIO