



COMUNE DI TODI  
PROVINCIA DI PERUGIA

## Deliberazione di Giunta Comunale n° 298 del 20/11/2025

### COPIA

---

**Oggetto:**

**VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI-  
DETERMINAZIONE PER IL 2026 VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER  
DETERMINAZIONE NUOVA IMU ( IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)**

---

L'anno duemilaventicinque, addì venti del mese di Novembre alle ore 15:00 presso la Sala Giunta - Palazzo Comunale, nella residenza comunale si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Nominativo	Pres	Ass	Nominativo	Pres	Ass
RUGGIANO ANTONINO	X		MARTA ALESSIA	X	
RANCHICCHIO CLAUDIO	X		BAGLIONI ELENA	X	
PRIMIERY MORENO	X		PAGLIOCHINI RAFFAELLA	X	

Totale Presenti: 6

Totale Assenti: 0

Assume la presidenza Il Sindaco , Antonino Ruggiano.

Partecipa alla seduta, Il Segretario Generale Supplente Simonetta Berti Nulli.

**Il Presidente**, essendo legale il numero degli intervenuti per la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e dà inizio alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso che:**

- i commi da 738 a 783 dell'art.unico L.n.160/2019, istituiscono, dal 1° gennaio 2020, la c.d. nuova IMU, inglobando le previsioni della TASI, abrogata dall'art.1, co.738, della richiamata Legge n.160/2019;
- i presupposti, della nuova IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, e ai sensi dell'art.1, comma 742, il Comune è soggetto attivo dell'imposta introdotta e, dunque, ente impositore in relazione alla nuova IMU;
- l'art.1 comma 741 lettera d) della Legge n. 160 del 27/12/2019 definisce l'area edificabile “ *l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilita' effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennita' di espropriazione per pubblica utilita'. ...*”;
- l'art.1 comma 746 lettera d) della Legge n. 160 del 27/12/2019 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili“*...e' 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 edificabilita', 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'art.3, co.1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n.380/2001, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione o, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato*”;
- sulla base di quanto sopra, per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;
- con l'art.52 D.Lgs 446/1997 è stata disciplinata la potestà regolamentare degli enti locali in materia di entrate, anche tributarie, potestà poi confermata con l'art. 14, c. 6 D.Lgs. 23/2011, e con l'art.13, comma 13, del D.L. 6 /12/2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla L. n.214/2011;
- con l'art. 52 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, è stato stabilito che i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene all'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;
- per la nuova IMU, così come ai fini dell'imposta municipale propria, non trova più applicazione l'art.59 D.Lgs.n.446/'97, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale attribuiva ai comuni la facoltà di “*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 alla ...riduzione del contenzioso*”;
- il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire i valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, per il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale;
- la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

1) è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, (che in assenza di parametri sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche per individuare il valore venale del terreno);

2) favorisce l'elusione della base imponibile, (lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito);

**Considerato che:**

- gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27/07/2000 n. 212 impongono alla Pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

- per gli anni 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, con il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) è stata disciplinata la base imponibile delle aree fabbricabili ed individuati i valori minimi di riferimento da assumere per il calcolo dell'imposta municipale propria e della Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI), al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

- tali valori minimi di riferimento per gli anni 2014, 2015 e 2016, sono stati assunti, nella stessa misura prevista dalla D.G.C. n.253 del 15/11/'05, redatta in conformità all'apposito studio realizzato, nonché agli esiti ed ai pareri resi dalla commissione referente istituita;

- con D.G.C. n.166 del 01/07/2014 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2014;

- con D.G.C. n.132 del 17/07/2015 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2015;

- con D.G.C. n.60 del 07/04/2016 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2016;

- i valori minimi di riferimento per l'anno 2017, a seguito della relazione tecnica prot. 2268/2017 redatta dal Responsabile del 6° Servizio, sono stati rideterminati con D.G.C. n.47 del 02/03/2017;

- con D.G.C. n.24 del 25/01/2018 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2018;

- con D.G.C. n.361 del 06/12/2018 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2019;

- con D.G.C. n.48 del 13/02/2020 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2020;

- con D.G.C. n.277 del 03/12/2020 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2021;

- con D.G.C. n. 354 del 06/12/2021 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2022;

- con D.G.C. n.36 del 02/02/2023 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2023;

- con D.G.C. n.391 del 13/11/2023 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2024;

- con D.G.C. n. 299 del 14/11/2024 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili per l'anno 2025;

- per l'anno 2026 il Responsabile del Settore 7 "Urbanistica e Suape", Arch. Marco Spaccatini, con nota prot. n.36294 del 31/10/2025 ha confermato i valori minimi di riferimento adottati per il 2025;

**Considerato che:**

- l'art. 151 D.Lgs. n.267/2000, dispone che gli enti deliberino entro il 31 dicembre il bilancio di previsione per l'anno successivo;

-con l'art. 53, co.16, L.n.388/2000, come sostituito dall'art.27, co.8, L.n.448/2001, è stato stabilito che il termine per deliberare le aliquote, è fissato entro la data determinata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione;

- con l'art.1, co.169, Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (finanziaria 2007), integrando senza abrogare la richiamata disposizione dell'art. 27, c. 8, della L. n. 448/2001, è stato previsto che il termine per la

deliberazione di aliquote e tariffe è stabilito “... entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione ....”;

- con la citata disposizione è stato previsto che dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all’inizio dell’esercizio purché entro il termine indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell’anno di riferimento e che in caso di mancata approvazione entro il medesimo termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno;

**Visto** il D.M. 25 luglio 2023, in G.U. n.181 del 4 agosto 2023, “*Aggiornamento degli allegati al decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 188, recante: «Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n.42»*”, che ha modificato il Principio contabile applicato della programmazione, stabilendo l'approvazione del Bilancio di Previsione entro il 31 dicembre di ogni anno;

**Ritenuto**, pertanto, opportuno provvedere in merito, disponendo l’adozione per l’anno 2026, dei valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili per la determinazione dell’imposta municipale propria (IMU) nella stessa misura stabilita con D.G.C. n.47 del 02/03/2017 e confermati anche per l'anno 2018 - 2019 – 2020 -2021 – 2022 -2023-2024 e 2025;

**Visti:**

- la legge 27 dicembre 2019, n.160;

- il regolamento per l’accertamento e la riscossione delle entrate tributarie;

- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;

- l’articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267;

- il nuovo Piano Regolatore Generale e le modifiche apportate;

- i prescritti pareri espressi sulla presente proposta di deliberazione, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed allegati al presente atto;

**All’unanimità** di voti, legalmente espressi,

## **DELIBERA**

**1) DI ADOTTARE**, per le motivazioni di cui in premessa, i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dei relativi imponibili della nuova IMU per l’anno 2026, nella stessa misura, deliberata per le annualità dal 2017 al 2025, stabilita con D.G.C. n. 47 del 02/03/2017 ed indicati nelle tabelle allegate al presente atto, quale parte integrante e sostanziale;

**2) DI DISPORRE** che non saranno sottoposti ad accertamento in rettifica i valori delle aree fabbricabili qualora, ai fini della nuova IMU (imposta municipale propria), l’imponibile sia stato determinato e l’imposta versata sulla base di valori di riferimento non inferiori a quelle stabiliti e riportati nelle tabelle di cui al precedente punto, fatta esclusione per le casistiche indicate al punto 3), lett. f), del dispositivo della D.G.C. n. 253/2005;

**3) DI DISPORRE**, infine che la presente deliberazione, una volta divenuta esecutiva, verrà inviata, secondo quanto previsto dall’art.13, co.15, D.L. 6/12/2011, n.201, convertito con modificazioni dalla Legge n.214/2011 al Ministero dell’Economia e Finanze, Dipartimento delle Finanze, Roma;

**4) DI DICHIARARE** la presente deliberazione, all’unanimità di voti, immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art.134, comma 4, D.Lgs. n.267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Sindaco  
F.to Antonino Ruggiano

Il Segretario Generale Supplente  
F.to Simonetta Berti Nulli

*Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Todi, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005.*

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Todi, 19/05/2026

Il Funzionario Responsabile  
Simonetta Berti Nulli



**Comune di Todi**  
Provincia di Perugia

## **PARERE TECNICO**

**Proposta di Giunta n° 336 del 10/11/2025**

---

**Oggetto:**

**VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI- DETERMINAZIONE PER IL 2026 VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER DETERMINAZIONE NUOVA IMU ( IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)**

---

Parere in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Esito Parere:

**Parere Favorevole**

Osservazioni:

Li, 20/11/2025

Il Responsabile del Servizio  
Scimmi Maria Rita / InfoCamere S.C.p.A.

*Documento Firmato Digitalmente*

---



**Comune di Todi**  
Provincia di Perugia

## **PARERE CONTABILE**

**Proposta di Giunta n° 336 del 10/11/2025**

**Oggetto:**

**VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI- DETERMINAZIONE PER IL 2026 VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER DETERMINAZIONE NUOVA IMU ( IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)**

Parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Esito Parere:

**Parere Favorevole**

Osservazioni:

Li, **20/11/2025**

Il Responsabile del Servizio  
Scimmi Maria Rita / InfoCamere S.C.p.A.

*Documento Firmato Digitalmente*



COMUNE DI TODI  
PROVINCIA DI PERUGIA

## **ATTESTAZIONE PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'**

**Delibera di Giunta n° 298 del 20/11/2025**

---

**Oggetto Delibera:**

**VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI-  
DETERMINAZIONE PER IL 2026 VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER  
DETERMINAZIONE NUOVA IMU ( IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)**

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

⇒ CHE la presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

Viene pubblicata all'Albo on-line sul sito istituzionale dal comune il giorno 04/12/2025 per rimanervi per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1).

**ATTESTA**

⇒ che la presente deliberazione è immediatamente eseguibile e diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267,

Li, 04/12/2025

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
BERTI NULLI SIMONETTA /  
INFOCAMERE S.C.P.A.**

Tabella Valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili a destinazione residenziale:

Sottomercati	VALORI DI RIFERIMENTO	
	Valore Incidenza Area residenziale nel P.O.	Valore Incidenza Area residenziale nel P.A. con convenzione sottoscritta
	valori €/mq (S.U.L.R.)	valori €/mq (S.U.R.L.)
<b>Microzona 1</b>		
M1.S1. (Centro Storico)	n.v.	195
<b>Microzona 2</b>		
M2.S1. (Pian di Porto, Ponte Rio)	95	142
M2.S2. (Pian di San Martino)	57	85
M2.S3. (Centro Storico - Pendici)	95	142
M2.S4. (Pontecuti)	76	114
M2.S5. (Montelupino)	114	171
M2.S6. (Via Sant'Arcangelo)	142	214
M2.S7. (Pontenaia)	66	95
M2.S8. (Vasciano)	85	128
M2.S9. (Torresquadrata, Q.Europa, Cappuccini)	128	195
M2.S10. (Pian dei Mori I e II)	66	95
M2.S11. (Due Santi parte)	66	95
<b>Microzona 3</b>		
M3.S1. (Collevalenza)	85	128
<b>Microzona 4</b>		
M4.S1. (Pantalla)	85	128
<b>Microzona 5</b>		
M5.S1. (Due Santi parte)	66	95
M5.S2. (Chioano)	57	85
M5.S3. (Montemolino, Casemasce, Quadro, Asproli, Izzalini, Ilci, S.Damiano, Romazzano, Torregentile, Fiore, Camerata, Montanero, Pesciano, Cecanibbi, Canonica, Cordigliano)	47	76

**Tabella Valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili a destinazione produttiva:**

Sottomercati	VALORI DI RIFERIMENTO	
	Valore Incidenza Area residenziale nel P.O.	Valore Incidenza Area residenziale nel P.A. con convenzione sottoscritta
	valori €/mq (S.U.L.R.)	valori €/mq (S.U.L.R.)
<b>Microzona 1</b>		
M1.S1. (Centro Storico)	n.v.	n.v.
<b>Microzona 2</b>		
M2.S1. (Pian di Porto, Ponte Rio)	24	33,50
M2.S2. (Pian di San Martino)	24	33,50
M2.S3. (Centro Storico - Pendici)	24	33,50
M2.S4. (Pontecuti)	24	33,50
M2.S5. (Montelupino)	24	33,50
M2.S6. (Via Sant'Arcangelo)	24	33,50
M2.S7. (Pontenaia)	24	33,50
M2.S8. (Vasciano)	24	33,50
M2.S9. (Torresquadrata, Q.Europa, Cappuccini)	24	33,50
M2.S10. (Pian dei Mori I e II)	24	33,50
M2.S11. (Due Santi parte)	24	33,50
<b>Microzona 3</b>		
M3.S1. (Collevalenza)	24	33,50
<b>Microzona 4</b>		
M4.S1. (Pantalla)	29	38,50
<b>Microzona 5</b>		
M5.S1. (Due Santi parte)	24	33,50
M5.S2. (Chioano)	24	33,50
M5.S3. (Montemolino, Casemasce, Quadro, Asproli, Izzalini, Ilci, S.Damiano, Romazzano, Torregentile, Fiore, Camerata, Montanero, Pesciano, Cecanibbi, Canonica, Cordigliano)	24	33,50