



COMUNE DI CASTROLIBERO

PROVINCIA DI COSENZA

Deliberazione di Giunta Comunale

Numero 190 del 18-12-2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEL PAGAMENTO IMU ANNO 2026.

L'anno duemilaventicinque il giorno diciotto del mese di Dicembre alle ore 09:00, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata, con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

		Presente/Assente
SERRA FRANCESCO	SINDACO F. F.	Presente
PERROTTI NICOLETTA	ASSESSORE	Presente
RICCHIO RAFFAELLA	ASSESSORE	Presente
GRECO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

ne risultano presenti n. 4 e assenti n. 0

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA ANNA CARUSO,

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- La Legge 27/12/2019, n. 160 istitutiva dell'imposta municipale propria (IMU) art. 1 commi da 739 a 783 ed in particolare:
 - L'art. 1, comma 741, lett. d) secondo il quale "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";
 - L'art. 1, comma 746, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili "è costituito da quello venale il 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 adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".
- Il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n.446 istitutivo dell'Imposta Regionale sulle Attività produttive e riordino della disciplina dei tributi locali, ed in particolare l'art. 52 il quale attribuisce ai Comuni un'ampia potestà regolamentare in materia di entrate anche tributarie;

Dato atto che occorre provvedere a determinare i valori medi venali di riferimento delle aree edificabili al fine di dare ai contribuenti utile supporto per la valutazione ed il corretto versamento dell'I.M.U. per l'anno 2026;

Visto che questo Comune con Delibera Consiliare n. 32 del 03.09.2021 ha approvato la Variante al Piano Strutturale Comunale precedentemente adottata con Delibera Consiliare n. 2 del 18.05.2020;

Vista, la relazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale di data 12.12.2025 - prot. n.32490, inerente la valutazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2026, che prevede sostanzialmente la conferma dei precedenti valori relativi all'anno 2025 fatta eccezione per il comparto STS1 n.4 *Ambito Città Produttiva Urbanizzabile*, il cui valore è stato rideterminato a seguito di ulteriori valutazioni da parte del competente Ufficio comunale;

Ritenuto, dover confermare per l'anno in corso, con decorrenza 01.01.2026, i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU, determinati con la suddetta Relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale nei termini sopra riportati, anche in considerazione del permanere del rallentamento del mercato per la compravendita di terreni, comportante, di conseguenza, una contrazione del prezzo di mercato dei terreni edificabili;

Viste le restanti valutazioni espresse nella citata relazione dell'U.T.C. al riguardo dei valori delle aree fabbricabili del Territorio Comunale e le possibili riduzioni ivi previste che, parimenti, si ritengono condividere;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile Area Tecnica ed il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Per i motivi in premessa indicati e che qui si intendono integralmente richiamati,

DI DETERMINARE per l'anno 2026, i valori medi per le aree fabbricabili presenti nel territorio comunale per ciascuna tipologia di destinazione di area fabbricabile, secondo i criteri e la stima indicati nella relazione redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale di data 12.12.2025 - prot. n. 32490 per come riportato nell'allegata tabella;

DI DARE ATTO che i valori sono stati stabiliti in base alle previsioni della vigente Variante al Piano Strutturale Comunale approvata con Delibera Consiliare n. 32 del 03.09.2021 e che il relativo pagamento con riferimento ai predetti valori, è dovuto con decorrenza 01.01.2026;

DI APPLICARE le seguenti riduzioni sui valori delle aree fabbricabili:

- confermare, per le aree classificate come di rispetto del metanodotto, nel caso queste risultino indicizzate in quanto attigue a zone edificabili, l'applicazione di una riduzione nella misura del 30%

sul prezzo base delle attigue aree edificabili di riferimento;

- confermare una riduzione del 20% per i terreni edificabili sottoposti a tutela paesaggistico ambientale ai sensi del D.lgs n° 42/2004, quale la fascia compresa nei 150 mt dai Torrenti Campagnano e Surdo, per le limitazioni di tipo costruttivo che le stesse comportano al fine di rispettare le prescrizioni di tutela dell'area;
- per le aree classificate dalla competente Autorità di Bacino dell'Appennino Meridionale ad aree assimilate nel PAI a zone di tipo R3 ed R4 (rischio frane o idraulico) nonché delle aree in Classe 4 della Carta di fattibilità geologica e prescrizioni geologiche delle azioni di Piano, riduzione del 30% sul valore base delle stesse aree;

DI DEMANDARE all'Ufficio Tributi di questo Comune la pubblicità e l'applicazione del presente deliberato;

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente esecutivo a norma di legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO F.F.
FRANCESCO SERRA**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ANNA CARUSO**

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

|X| - poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000);

|| - per il decorso termine di dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000);

**IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ANNA CARUSO**

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI DETERMINATI IN BASE ALLE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S.C
ADOTTATA CON DELIBERA CONSILIARE N° 2 DEL 18/05/2020 E APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N° 32 DEL
03/09/2021

DECORRENZA 01/01/2026

Zona Urbanistica Centro Storico -S.Lucia- Fontanesi	STR	N° Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR1	23	Centro Storico	AUB3e		0,200	20,15
Zona Urbanistica Centro Storico -S.Lucia- Fontanesi	STR	N° Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR2	31 – 32 – 33 – 34	San Marco	AUB1m2	0,267		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR2	20–21 – 40	San Marco	NUm		0,200	20,15
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR2	22	Centro Storico	NUb		0,200	17,91
Zona Urbanistica Centro Storico - S. Lucia - Fontanesi	STR	N° Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR3	49–50	Santa Lucia	AUB1b	0,250		30,78
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR3	82	Santa Lucia	Numa	0,213		30,78
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR3	56	Santa Lucia	AUB1	0,333		43,09
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR3	55	Santa Lucia	Numa		0,267	35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR3	38 – 1 – 41	Santa Lucia	Numa		0,267	22,39
Servizi Comunali di Progetto	STR3	4	Santa Lucia	Numa		0,170	12,31
Dotazioni Territoriali Comunali Esistenti	STR3	8	SantaLucia	S4 – S2		0,500	23,09
Zona Urbanistica Centro Storico -S.Lucia- Fontanesi	STR	N° Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR4	51-52-53-54-57-68-69-70	Fontanesi S.Lucia	AUB1	0,333		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR4	58 - 85	Santa Lucia	Nua	0,267		35,98
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR4	37-39	Fontanesi	Nua	0,267		20,15

Zona Urbanistica Fontanesi–Motta	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF–mq/mq	IT–mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR5	59	Fontanesi	Nua2	0,267		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR5	60-61-62-63	Fontanesi	AUB1a	0,333		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR5	66	Fontanesi	AUB1a	0,400		51,07
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR5	64	Fontanesi	AUB3a	0,226		36,94
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR5	67-71	Fontanesi-Motta	NUma	0,213		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR5	72	Fontanesi-Motta	AUB1a	0,333		43,09
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR5	75-76	Fontanesi-Motta	NUma	0,213		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR5	34 – 35 - 36	Fontanesi	NUma		0,213	22,39
Ambito Città Produttiva Urbanizzata	STR5	13	Fontanesi	AUD1	0,667		29,62

Zona Urbanistica Fontanesi–Motta	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF–mq/mq	IT–mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR6	77-78	Giannelle	NUm	0,200		35,00
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR6	79	Giannelle	NUm	0,213		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR6	29	Giannelle	NUm		0,200	20,15
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR6	30	Giannelle	NUm		0,213	20,15

Zona Urbanistica Centro Storico–S.Lucia-Fontanesi	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF–mq/mq	IT–mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	39 – 40 – 37	Cimbri	AUB3	0,200		36,94
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	42-43	Cibbia	NUr	0,107		25,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	44 - 81	Serra Miceli	NUm	0,200		38,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	45	Serra Miceli	AUB3	0,200		36,94
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	46-47-48	Serra Miceli	AUB1m	0,267		43,09
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR7	80	Serra Miceli	NUm	0,250		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR7	25	Serra Miceli	NUm		0,200	20,15

Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR7	26	Cibbia	NUr		0,107	15,67
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR7	27	Cibbia	AUB3		0,200	20,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR7	24	Centro Storico	Nub2		0,233	39,00
Zona Urbanistica Andreotta	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF–mq/mq	IT–mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	22-23-24-83-84	Garofalo	AUB1m	0,283		73,87
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	25-26	Rusoli	AUB1a	0,333		67,72
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	28	Piani	NUma	0,333		67,72
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	29	Rusoli	AUB1a	0,333		67,72
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	35	ViaKant	AUB3	0,226		55,40
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR8	28	Rusoli	NUa		0,267	35,84
Zona Urbanistica Andreotta	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF–mq/mq	IT–mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR9	20	Marchesato	NUa	0,267		67,72
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR9	21	Marchesato	AUB1m	0,283		71,10
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR9	15-16	Marchesato	NUa		0,267	35,84
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR9	17-18	Marchesato	NUm		0,267	35,84
Zona Urbanistica Andreotta	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF–mq/mq	IT–mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR10	19	Marchesato	NUm3		0,200	32,14
Zona Urbanistica Ortomatera-Feudo	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF–mq/mq	IT–mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR11	12	Pirelle	NUsr	0,160		30,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR11	30	Feudo	AUB1m	0,283		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR11	82	Feudo		0,213		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR11	38	Feudo	NUsr	0,160		30,00

Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR11	6--8-9-10-11-12-13	Feudo	NUsr		0,160	20,15
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR11	7	Feudo	NUsr		0,160	20,15

Zona Urbanistica Ortomatera-Feudo	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR12	9-10-11-15	Cavalcanti	AUB1a	0,333		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR12	17-18-19	Cavalcanti	AUB1b	0,250		36,94
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR12	14	Cavalcanti	NUm1	0,333		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR12	36	Cavalcanti	NUm1	0,333		43,09
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR12	13-16	Cavalcanti	NUm1	0,200		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR12	4-5	Cavalcanti	NUm1		0,200	20,15
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR12	14	Cavalcanti	NUsr		0.160	16,15

Zona Urbanistica Ortomatera							
Zona Urbanistica Ortomatera	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR13	4-5-6-8	Orto Matera	AUB1a	0,333		67,72
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR13	1	Orto Matera	NUm3	0,200		35,00
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR13	7	Orto Matera	AUB3a	0,200		35,00
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR13	73	Orto Matera	NUm3	0,200		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR13	2-3	Orto Matera	NUm2		0,200	20,15

Esterni agli ATO-VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI

Ambiti Esterni	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario psc	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Residenziali Rurali	Esterni	1-2-3-4-5-6-7-8	Varie		0,08		10,00
Residenziali Rurali	Esterni	9	Varie		0,09		10,00
Residenziali Rurali	Esterni	10-11	Varie		0,0043		10,00

STS – 1 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI

Ambito Città	STS	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Urbanizzabile	STS1	31-32-33	Motta	APRa		0,213	17,23
Produttiva Urbanizzata	STS1	12	Motta	APRa	0,667		30,78
Produttiva Urbanizzabile	STS1	4	Motta	APR1a		0,667	20,93
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS1	12-13-14-15	Motta	AUD2		1,067	49,25

STS - 2 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI

Ambito Città	STS	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Servizi Comunali di Progetto	STS2	1-3	Fontana la Pietra	AUD3-b		0,17	12,31
Servizi Comunali di Progetto	STS2	2	Fontana la Pietra	AUD3-b		0,17	5,00
Urbanizzata	STS2	27	Fontana la Pietra	AUB1-b	0,333		43,09
Urbanizzata	STS2	86	Fontana la Pietra	NUma 3	0,213		27,56
Urbanizzata	STS2	65	Andreotta	AUB1-a	0,333		43,09
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS2	10	Fontana la Pietra	AUD2		1,067	49,25
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS2	11	Andreotta	AUD2	1,067		61,56

STS - 3 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI

AmbitoCittà	STS	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS3	9	Campagnano	AUD1i		0,833	73,87

STS - 4 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI

AmbitoCittà	STS	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Semi-Urbanizzata	STS4	41	Via E.Kant	AUD1		0,833	67,72
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS4	1-3-4-5-7	Via Mattia Preti	AUD1		1,333	85,00
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS4	2	Via Mattia Preti	AUD1		1,067	73,87

STS - 6 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI

Ambito Città	STS	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Produttiva Urbanizzata	STS6	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	Orto Matera	APR		0,667	43,09
Produttiva Urbanizzabile	STS6	2-3	Orto Matera	APN		0,667	30,78
Produttiva Urbanizzabile	STS6	1	Orto Matera	APN		0,667	30,78
Produttiva Urbanizzabile	STS6	5	Orto Matera	APN		0,667	30,78
Ambito Città Terziaria-Commerciale Urbanizzata	STS6	15	Feudo	APRi		0,667	43,09

SRR-VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI

Ambito Città	SRR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mq/mq	IT– mq/mq	Prezzo/mq
Dotazioni Territoriali Comunali Esistenti	SRR	6-7	Centro Storico	F3a		0,500	23,09
Dotazioni Territoriali Comunali Esistenti	SRR	5	Centro Storico	F3c		0,833	26,93

Ambito Città	STR8		Localizzazione	Classificazione originario PSC	IF– mc/mq	IT	Prezzo/mc
Lotti inseriti nel PAU approvato con delibera di G.M.n°96 del 13/09/2019			Garofalo	AUB2I	2,00		40,00/mc
“ “			Andreotta	AUB II	2,00		40,00/mc
“ “			Rusoli	AUB2 III	2,00		40,00/mc

RIDUZIONI

Intero Territorio Comunale	Localizzazione	Riduzione/Prezzo/mq
Zone di rispetto del metanodotto che risultino indicizzate in Quanto attigue a zone edificabili	Intero territorio	Riduzione del 30% rispetto al Valore dell'area edificabile attigua
Terreni edificabili ricadenti nella fascia di tutela paesaggistico Ambientale (D.lgs42/2004)	Intero territorio	Riduzione del 20% rispetto al Valore indicato in tabella
Terreni edificabili ricadenti nella fascia sottoposta a Misure di salvaguardia del PGRA e ricadenti in Classe 4 della Fattibilità delle Azioni di Piano	Intero territorio	Riduzione del 30% rispetto al Valore dell'area edificabile
Aree classificate in Ambito Città Residenziale Urbanizzabile con Rilocazione Perequativa e aree non edificabili con limitazioni edificatorie	Intero territorio	€ 5,00

Il Responsabile Servizio Urbanistica
F.to Geom. Andrea PESCATORE

Il Responsabile di Area
F.to Arch. Salvatore MANNARINO