



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

\*\*\*\*\*

## Deliberazione della Giunta Comunale

N. **231**  
del  
**05/12/2025**

**Oggetto: URBANISTICA – STIMA DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL’IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI (I.M.U.) – ADEGUAMENTO VALORI E DETERMINAZIONE PER L’ANNO 2026.**

L'anno duemilaventicinque addi cinque del mese di Dicembre alle ore 12:00 nella Residenza Municipale, convocata nelle forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

|   | <b>Nominativo</b>   | <b>Carica</b> | <b>Presenti</b> | <b>Assenti</b> |
|---|---------------------|---------------|-----------------|----------------|
| 1 | CAMPATELLI GIOVANNI | Presidente    | X               |                |
| 2 | SCARDIGLI SIMONE    | Vice Sindaco  | X               |                |
| 3 | BAGNI BENEDETTA     | Assessore     | X               |                |
| 4 | RENZI ROMINA        | Assessore     | X               |                |
| 5 | BETTI FRANCESCO     | Assessore     | X               |                |
|   |                     |               | <b>5</b>        | <b>0</b>       |

Partecipa alla seduta il Luigi Rocco Bronte, Segretario Generale del Comune.

Il Sig. Giovanni Campatelli nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta invitando i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO:URBANISTICA – STIMA DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL’IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI (I.M.U.) – ADEGUAMENTO VALORI E DETERMINAZIONE PER L’ANNO 2026.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica (e contabile) espressi dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell’art. 49 e dell’art- 147-bis del D.Lgs. 267/2000;

A voti unanimi resi nelle forme di legge

DELIBERA  
il seguente testo

Premesso che:

- il Comune di Certaldo è dotato di un Regolamento per la disciplina dell’Imposta Municipale propria sugli Immobili (I.M.U.), approvato con deliberazione n. 23/CC del 15/05/2012;

- l’art. 5 del suddetto Regolamento detta disposizioni in materia di “base imponibile” precisando, al comma 5, che per le aree fabbricabili “il valore è costituito da quello 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”;

- il successivo comma 7 dell’art. 5 recita testualmente “Ai fini della riduzione dell’insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni edificabili. Non si fa luogo ad accertamento qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato con la deliberazione prevista al periodo precedente”;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 10/02/2023 con la quale, sulla base della perizia di stima redatta da tecnico appositamente incaricato, sono stati approvati i valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell’Imposta Municipale sugli Immobili (I.M.U.) con decorrenza 01/01/2023;

Dato atto che detti valori devono annualmente essere aggiornati con l’applicazione della variazione percentuale dell’indice dei prezzi al consumo, determinata dall’Istat per le famiglie di operai ed impiegati, con esclusione dei tabacchi, per il mese di dicembre sul corrispondente mese dell’anno precedente;

Richiamata la deliberazione n. 9/GC del 15/01/2025 con cui i valori sono stati aggiornati per l’anno 2025;

Ritenuto di aggiornare i suddetti valori per l’anno 2026;

Preso atto che, prendendo a riferimento gli indici di Novembre 2024 (*ultimo indice utilizzato*) e Ottobre 2025 (*ultimo indice disponibile*), la variazione è pari a + 1,3%;

Dato atto che i nuovi valori sono:

**Aree Residenziali:**

**1.1 Ambito di espansione dell’aggregato urbano**

**Ambito T02 del P.O.C. - Loc. Fraille** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 141,66 + 1,3% = €/mq. **143,50**  
**Ambito T08 del P.O.C. - Via Fiorentina** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 90,90 + 1,3% = €/mq. **92,08**

**Ambito T11 del P.O.C. - Via degli Olivi** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 82,79 + 1,3% = €/mq. **83,87**

## **1.2 Ambito di completamento dell'aggregato urbano**

**Ambito C07 del P.O.C. - Via Fiorentina** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 83,55 + 1,3% = €/mq. **84,64**

**Ambito C08 del P.O.C. - Via Fiorentina** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 84,35 + 1,3% = €/mq. **85,45**

**Ambito T06 del P.O.C. - Via Don Minzoni** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 109,13 + 1,3% = €/mq. **110,55**

## **1.3 Ambito di saturazione dell'aggregato urbano**

**Ambito C06 del P.O.C. - Poggio del Boccaccio** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 145,30 + 1,3% = €/mq. **147,19**

## **2. Aree per attività produttivo-commerciali**

### **1.1 Ambito produttivo di completamento**

**Ambito C01 del P.O.C. - Montebello** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 39,41 + 1,3% = €/mq. **39,92**

**Ambito C02 del P.O.C. - Montebello** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 33,26 + 1,3% = €/mq. **33,69**

**Ambito C03 del P.O.C. - Montebello** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 39,60 + 1,3% = €/mq. **40,11**

**Ambito C04 del P.O.C. - Montebello** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 39,53 + 1,3% = €/mq. **40,04**

**Ambito C05 del P.O.C. - Montebello** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 41,11 + 1,3% = €/mq. **41,64**

### **1.2 Ambito produttivo di espansione**

**Ambito T01 del P.O.C. - Montebello** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 30,13 + 1,3% = €/mq. **30,52**

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 267/00;

DELIBERA

1) di determinare i valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale propria sugli Immobili (I.M.U.), per l'anno 2026, come segue:

### **Aree Residenziali:**

#### **1.1 Ambito di espansione dell'aggregato urbano**

**Ambito T02 del P.O.C. - Loc. Fraille** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 141,66 + 1,3% = €/mq. **143,50**

**Ambito T08 del P.O.C. - Via Fiorentina** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 90,90 + 1,3% = €/mq. **92,08**

**Ambito T11 del P.O.C. - Via degli Olivi** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 82,79 + 1,3% = €/mq. **83,87**

#### **1.2 Ambito di completamento dell'aggregato urbano**

**Ambito C07 del P.O.C. - Via Fiorentina** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 83,55 + 1,3% = €/mq. **84,64**

**Ambito C08 del P.O.C. - Via Fiorentina** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 84,35 + 1,3% = €/mq. **85,45**

**Ambito T06 del P.O.C. - Via Don Minzoni** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 109,13 + 1,3% = €/mq. **110,55**

#### **1.3 Ambito di saturazione dell'aggregato urbano**

**Ambito C06 del P.O.C. - Poggio del Boccaccio** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 145,30 + 1,3% = €/mq. 147,19

## Aree per attività produttivo-commerciali

### **1.1 Ambito produttivo di completamento**

|   |   |
|---|---|
| <b>Ambito C01 del P.O.C. - Montebello</b> | Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 39,41 + 1,3% = €/mq. <b>39,92</b> |
| <b>Ambito C02 del P.O.C. - Montebello</b> | Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 33,26 + 1,3% = €/mq. <b>33,69</b> |
| <b>Ambito C03 del P.O.C. - Montebello</b> | Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 39,60 + 1,3% = €/mq. <b>40,11</b> |
| <b>Ambito C04 del P.O.C. - Montebello</b> | Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 39,53 + 1,3% = €/mq. <b>40,04</b> |
| <b>Ambito C05 del P.O.C. - Montebello</b> | Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 41,11 + 1,3% = €/mq. <b>41,64</b> |

### **1.2 Ambito produttivo di espansione**

**Ambito T01 del P.O.C. - Montebello** Valore di stima €/mq. di sup. territ. = €/mq. 30,13 + 1,3% = €/mq. **30,52**

2) di comunicare il presente atto ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

Quindi la Giunta, con separata e espressa votazione

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge stante l'urgenza di provvedere in merito.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco  
Giovanni Campatelli

Il Segretario Generale  
Luigi Rocco Bronte