



COMUNE DI CASATENOVO

Provincia di Lecco

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 230 DEL 11/12/2025

Proposta n. 248 / 2025

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) E DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI - ANNO 2026.

L'anno 2025 il giorno 11 del mese di Dicembre alle ore 18.30, nella sede comunale, in seguito a convocazione, avvenuta ai sensi dello Statuto e del Regolamento per l'organizzazione ed il funzionamento della Giunta Comunale approvato con DGC n. 159 del 23/10/2020, si è riunita la Giunta Comunale.

Dei signori Assessori, al presente punto all'ordine del giorno, risultano:

Nome e cognome	Qualifica	Presente
GALBIATI Filippo	Sindaco	SI
CITTERIO Lorenzo	ViceSindaco	SI
BAIO Enrica	Assessore esterno	NO
VIGANO' Daniele	Assessore	SI
BRAMBILLA Dario	Assessore esterno	SI
RIVA Gaia Maria Giulia	Assessore	NO

Presenti: 4 Assenti: 2

Partecipa il Vice Segretario Comunale **MAZZOTTI Dario** il quale provvede alla redazione del presente verbale, dando atto che eventuali partecipazioni da remoto sono effettuate tramite la piattaforma Cisco Webex.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sig. **GALBIATI Filippo**, Sindaco, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) E DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI - ANNO 2026.

LA GIUNTA COMUNALE

Viste e richiamate le seguenti deliberazioni:

- del Consiglio Comunale n. 7 in data 28.02.2025, (immediatamente eseguibile ai sensi di legge) mediante la quale è stato approvato il DUP (documento unico di programmazione) 2025/2027, ex. D.lgs. 118/2011, unitamente ai relativi allegati di legge;
- del Consiglio Comunale n. 9, in data 28.02.2025, esecutiva ai sensi di legge e s.m.i., mediante la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2025/2027, ex. D.lgs. 118/2011, unitamente ai relativi allegati di legge;
- della Giunta comunale n. 38, in data 28.02.2025, esecutiva ai sensi di legge e s.m.i., mediante la quale, sulla base del Bilancio come sopra approvato, è stato approvato, ex art. 169 del D.lgs. 267/2000, il PEG 2025/2027 (budget finanziario) al fine della relativa gestione operativa da parte dei Responsabili dei Servizi, ivi indicati;
- della Giunta comunale n. 39, in data 28.02.2025, pure esecutiva ai sensi di legge e s.m.i., mediante la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027, tra i cui allegati risulta, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati nel DUP, la definizione e l'assegnazione, ai Responsabili di Servizio, ivi individuati, degli obiettivi di gestione nonché delle dotazioni finanziarie, umane e strumentali, necessarie al loro raggiungimento;

RICHIAMATI:

- il comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 e s.m.i. che prevede che l'imposta municipale propria (IMU) ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92 e quindi anche le aree edificabili, ed il co. 3 del medesimo art. 13 che stabilisce che la base imponibile (dell'imposta municipale propria) è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, co. 5, del D. Lgs n. 504/92, che a sua volta dispone specificatamente che per le aree fabbricabili il valore IMU è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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 Regolamento per l'Istituzione e applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) approvato con DCC n. 20 del 30.06.2020;

VISTO l'art. 52 del D.Lgs. 446/97;

RICHIAMATE:

- la DCC n. 17 del 27.03.2024, di approvazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, diventata efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 33 del 14.08.2024;

- la DCC n. 75 del 29.11.2024 ad oggetto “Istituzione del Registro Comunale della cessione dei diritti edificatori e l’approvazione del Regolamento per la sua tenuta”;
- la DGC n. 194 del 14.11.2024 avente ad oggetto “Determinazione dei valori venali dei terreni edificabili ai fini IMU (Imposta municipale unica) - Anno 2025 e del valore dei diritti edificatori”, con cui sono stati determinati il valore venale dei terreni edificabili ed il valore dei diritti edificatori, con riferimento agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

DATO ATTO che si rende necessario procedere a definire i valori venali dei terreni edificabili ai fini IMU, e di conseguenza i valori dei diritti edificatori, per l’anno 2026;

RICHIAMATE:

- la relazione a firma della Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, Allegato A;
 - la relazione estimale dell’Arch. Alberto Castiglioni, assunta agli atti con prot. n. 25259 del 28.10.2024,
- allegate al presente atto quali parti integranti e sostanziali;

DATO ATTO che, con riferimento alle succitate relazioni, vengono definiti per l’anno d’imposta 2026:

- i **valori venali** dei terreni edificabili ai fini IMU, ovvero:
 - a) Valore incidenza media area (VA) residenziale: €/mq 459,00 (per mq di slp), equivalente a €/mc 153,00 (per metro cubo);
 - b) Valore incidenza media area (VA) commerciale: €/mq 337,17 (per mq di slp);
 - c) Valore incidenza media area (VA) produttivo: €/mq 151,30 (per mq di slp);
- i **valori venali corretti** dei terreni edificabili ai fini IMU, nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permessi di costruire convenzionati, che si ottiene applicando un fattore di correzione individuabile nell’8% al Valore incidenza media area (VA):
 - a) Valore incidenza corretto area residenziale: €/mq 422,28 (per mq di slp), equivalente a €/mc 140,76 (per metro cubo);
 - b) Valore incidenza corretto area commerciale: €/mq 310,20 (per mq di slp);
 - c) Valore incidenza corretto area produttivo: €/mq 139,20 (per mq di slp);
- i **valori dei diritti edificatori** (DE), così distinti in base alle destinazioni funzionali delle aree di decollo definite dal PGT vigente:
 - a) zone residenziali con indice $I_f=1$ mc/mq: €/mq 438,32, equivalente a €/mc 146,10;
 - b) zone residenziali con indice $I_f=0,5$ mc/mq: €/mq 417,62, equivalente a €/mc 139,20;
 - c) zone residenziali/aree per servizi, con indice $I_f=0,25$ mc/mq: €/mq 376,25, equivalente a €/mc 125,41;
 - d) zone commerciali D2 con indice $I_f=0,6$ mq/mq: €/mq 326,14;
 - e) zone produttive con $S_c=60\%$ (si assume $I_f=0,60$ mq/mq): €/mq 140,27;
- la formula generale per il calcolo dei diritti edificatori (DE) nei casi diversi da quelli sopra indicati: Diritti Edificatori (€/mq) (DE) = Valore incidenza media area (€/mq) (VA) - Valore agricolo medio del suolo (€/mq) (VS) / I_f (mq/mq);

RITENUTO di confermare ed adottare i valori di incidenza media delle aree edificabili ai fini IMU, i valori corretti nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permessi di costruire convenzionati, nonché i valori dei diritti edificatori, con

riferimento alle destinazioni funzionali delle aree di decollo definite dal PGT, come determinati nella Relazione estimale richiamata, con le seguenti precisazioni:

- i valori di incidenza media delle aree edificabili ai fini IMU non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la propria circolare n. 296/E dell'anno 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti ai medesimi terreni;
- i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati previsti dal PGT devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi del co. 2bis dell'art. 2643 del Codice Civile, nonché devono essere annotati nel Registro dei Diritti Edificatori previsto dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente;

RITENUTA la propria competenza a deliberare in merito ai sensi del combinato disposto dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 22 dello Statuto Comunale;

Acquisiti:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 49, 1^a comma, del D.lgs. 18.8.2000, n. 267;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Programmazione Economico Finanziaria, ai sensi dell'art. 49, 1^a comma, del D.lgs. 18.8.2000, n. 267, per quanto di competenza;

Con separata ed unanime votazione favorevole, resa nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

1. di confermare ed adottare i seguenti valori di incidenza media delle aree edificabili ai fini IMU (VA) e i valori corretti nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permessi di costruire convenzionati ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2026, come definiti nella Relazione estimale per determinazione valore venale dei diritti edificatori e dei terreni edificabili ai fini IMU dell'Arch. Alberto Castiglioni, assunta agli atti con prot. n. 25259 del 28.10.2024, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- i **valori venali** dei terreni edificabili ai fini IMU, ovvero:
 - a) Valore incidenza media area (VA) residenziale: €/mq 459,00 (per mq di slp), equivalente a €/mc 153,00 (per metro cubo);
 - b) Valore incidenza media area (VA) commerciale: €/mq 337,17 (per mq di slp);
 - c) Valore incidenza media area (VA) produttivo: €/mq 151,30 (per mq di slp);
- i **valori venali corretti** dei terreni edificabili ai fini IMU, nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permessi di costruire convenzionati, che si ottiene applicando un fattore di correzione individuabile nell'8% al Valore incidenza media area (VA):
 - a) Valore incidenza corretto area residenziale: €/mq 422,28 (per mq di slp), equivalente a €/mc 140,76 (per metro cubo);
 - b) Valore incidenza corretto area commerciale: €/mq 310,20 (per mq di slp);
 - c) Valore incidenza corretto area produttivo: €/mq 139,20 (per mq di slp);

2. di dare atto che i valori di incidenza media delle aree VA così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti ai medesimi terreni;

3. di confermare ed adottare i **valori dei diritti edificatori (DE)**, così distinti in base alle destinazioni funzionali delle aree di decollo definite dal PGT vigente, come definiti nella richiamata Relazione estimale:

- a) zone residenziali con indice $I_f=1$ mc/mq: €/mq 438,32, equivalente a €/mc 146,10;
- b) zone residenziali con indice $I_f=0,5$ mc/mq: €/mq 417,62, equivalente a €/mc 139,20;
- c) zone residenziali/aree per servizi, con indice $I_f=0,25$ mc/mq: €/mq 376,25, equivalente a €/mc 125,41;
- d) zone commerciali D2 con indice $I_f=0,6$ mq/mq: €/mq 326,14;
- e) zone produttive con $S_c=60\%$ (si assume $I_f=0,60$ mq/mq): €/mq 140,27;

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

ravvisata l'urgenza di dare immediata esecuzione alla presente deliberazione in quanto atto prodromico all'approvazione dello schema di Bilancio di previsione 2026/2028;

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento, con separata ed unanime votazione favorevole, resa nei modi e nelle forme di legge, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co. 4 del T.U.E.L. (D.lgs. n. 267/2000).

Allegati:

- *relazione a firma della Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, Allegato A;*
- *relazione estimale per determinazione valore venale dei diritti edificatori e dei terreni edificabili ai fini IMU dell'Arch. Alberto Castiglioni, assunta agli atti con prot. n. 25259 del 28.10.2024.*



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 248**

Ufficio Proponente: **Urbanistica-Edil.Priv.**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) E DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI - ANNO 2026.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica-Edil.Priv.)

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 11/12/2025

Il Responsabile di Settore

Silvia Polti

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 11/12/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Adriano Uselli

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO
GALBIATI Filippo

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
MAZZOTTI Dario

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

MAZZOTTI DARIO in data 12/12/2025
GALBIATI FILIPPO in data 12/12/2025

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

DELIBERA N. 230 del 11/12/2025

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) E DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI - ANNO 2026.

Il sottoscritto certifica che il presente estratto del processo verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Casatenovo dal 12/12/2025 al 27/12/2025 compreso ed è diventato esecutivo, ai sensi dell'art. 134 comma 3 Dlgs. 18.08.2000 n. 267 s.m.i., dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione, salvo che sia stato dichiarato immediatamente eseguibile.

Casatenovo, 12/01/2026

Il Segretario Generale
REDAELLI Marco

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

Marco Redaelli in data 12/01/2026