



COMUNE DI CASTENEDOLO

Provincia di Brescia

Deliberazione

**N. 82
25-05-2026**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE
FABBRICABILI DA APPLICARE AI FINI IMU - ANNO 2026**

L'anno duemilaventisei addì venticinque del mese di maggio alle ore 16:30, nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Bianchini Pierluigi	Sindaco	Presente
Zaltieri Silvia	Vice Sindaco	Presente
Tonoli Eugenia	Assessore	Presente
Carletti Giovanni	Assessore	Presente
Terramoccia Paolo	Assessore	Presente
Busseni Alessandra	Assessore	Presente

TOTALE PRESENTI:	6
TOTALE ASSENTI:	0

Partecipa il Segretario Comunale Russo Angela Maria, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Bianchini Pierluigi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI
DA APPLICARE AI FINI IMU - ANNO 2026

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATO che ogni anno il Comune stabilisce il valore delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta comunale IMU;

RICHIAMATE da ultimo le seguenti deliberazioni della Giunta comunale:

- n. 92 del 27/05/2025, con la quale sono stati approvati i valori venali delle aree fabbricabili da applicare ai fini IMU per l'anno 2025;
- n. 99 del 16/06/2025, con la quale è stato stabilito <<di integrare i valori delle aree fabbricabili da applicare ai fini IMU dell'anno 2025, già approvati con deliberazione della Giunta comunale n. 92 del 27/05/2025, come segue: per tutte le casistiche in essa non contemplate si applicano i valori venali delle aree fabbricabili vigenti nell'anno 2024 (approvati con deliberazione della Giunta comunale n. 73 del 06/05/2024), ricalibrati con i coefficienti correttivi -17,24% per le aree residenziali e -11,77% per le aree produttive.>>

CONSIDERATO che, a seguito di confronti con gli uffici, si sono riscontrate alcune difficoltà applicative del prospetto dei valori per l'anno 2025 allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 27/05/2025 per la mancata definizione di alcune aree (come meglio specificato nella deliberazione di integrazione/specificazione n. 99 del 16/06/2025) e la mancata spiegazione di alcuni simboli/abbreviazioni ivi riportati;

RITENUTO quindi necessario, per una più agevole, chiara e univoca lettura del prospetto, introdurre alcune specificazioni;

DATO ATTO che con determinazione del responsabile del servizio n. 958 del 17/12/2024 era stato affidato apposito incarico a PROBRIXIA – Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, redattrice tra l'altro dello studio originario del 2012 dei valori delle aree fabbricabili;

VISTI gli studi presentati da PROBRIXIA assunti al protocollo comunale 0015431 del 26/05/2025 e 0015656 del 22/05/2026 (depositati agli atti dell'ufficio), elaborati dopo diversi incontri e scambio di corrispondenza con gli uffici comunali per avere l'esatta conoscenza dell'attuale situazione urbanistica comunale;

SPECIFICATO che:

- ai sensi dell'art.1 comma 746 della L.160/2019: *“Per le aree fabbricabili, il valore è 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 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”;*
- 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.;

- per gli ambiti/comparti soggetti a trasformazione mediante titolo abilitativo convenzionato, l'area edificabile si intende "urbanizzata" dal momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica (art. 28-bis del D.P.R. 380/2001; art. 46 della L.R. 12/2005);
- i valori riportati nella tabella allegata alla presente deliberazione sono stati determinati basandosi sul valore di mercato, decurtando i costi ipotizzabili necessari all'edificazione e per l'attuazione delle prescrizioni eventualmente contenute nelle schede di ogni ambito/comparto soggetto a possibilità di trasformazione (ad es., necessità di completamento delle urbanizzazioni dell'area, ...);

VISTO il prospetto riportante i valori venali delle aree fabbricabili da applicare ai fini IMU per l'anno 2026, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

ATTESO che l'istruttoria del presente atto è stata seguita da Barbera Roberto;

DATO ATTO che in capo al responsabile del procedimento/dell'istruttoria e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, espresso dal Responsabile del Dipartimento Tecnico Edilizia Privata, Urbanistica ed Ecologia, ing. Paola Poppi;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dalla responsabile del Dipartimento dei Servizi Economico finanziari e del commercio, Dott.ssa Maria Grazia Cestone;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dalla responsabile del Dipartimento dei Servizi Economico finanziari e del commercio, Dott.ssa Maria Grazia Cestone;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo statuto;

RITENUTO di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con i voti favorevoli di tutti gli Amministratori presenti,

DELIBERA

Di approvare i valori venali delle aree fabbricabili da applicare ai fini IMU per l'anno 2026, come riportati nel prospetto allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

Con separata ed unanime votazione,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Verbale letto, confermato e sottoscritto in originale

Il Presidente
Bianchini Pierluigi

Il Segretario Comunale
Russo Angela Maria

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 21 del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005
- Codice dell'Amministrazione digitale -
