

Giunta Comunale n. 112 del 21/11/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. per l'anno 2026**

L'anno 2025, addì ventuno, del mese di novembre alle ore 12:30, in Cesate, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Cognome e Nome	Funzione	Presente/Assente
VUMBACA ROBERTO	SINDACO	Presente
GUALANDI WALTER OTELLO	Assessore	Presente
AIRAGHI EDOARDO CARLO MARIA	Assessore	Presente
GALLI MARCO	Assessore	Presente
CRIPPA YLENIA	Assessore	Presente
UGGERI LUCIA ROBERTA	Assessore	Presente

Presenti: **6** Assenti: **0**

Oltre ai presenti partecipa Il Vice Segretario Generale, Dott.ssa Paola Vernaleone.

Il Sindaco Roberto Vumbaca, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta. La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha adottato il provvedimento entro riportato.

Giunta Comunale n. 112 del 21/11/2025

Oggetto: Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. per l'anno 2026

LA GIUNTA COMUNALE

Sentito il relatore;

Vista la proposta di deliberazione n. 204 avente l'oggetto sopra riportato;

Visti gli allegati pareri espressi sulla proposta ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti unanimi, favorevoli espressi con le modalità e le forme di legge;

DELIBERA

di approvare la proposta in premessa indicata e a seguito riportata;

di dichiarare con successiva, separata ed unanime votazione, per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Proposta di deliberazione n. 204 del 19/11/2025.
U.O. Urbanistica

Oggetto: Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. per l'anno 2026

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cesate è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 21.07.2010 pubblicata sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06.10.2010, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10.07.2013 pubblicata sul B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20.11.2013; variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017 pubblicata sul B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 03.05.2017, modificato con variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29.02.2024, pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 05.06.2024;
- ai sensi dell'art. n. 13, comma n. 3 del D. L. n. 201/11 convertito in legge, con modifiche, dalla L. n. 214/11, il quale richiama l'art. n. 5, comma n. 5, del D. Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il valore delle aree fabbricabili 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;

Visti:

- la L. n. 160/19, art. n. 1, commi da n. 738 a n. 783;
- l'art. n. 31, comma n. 20, della L. n. 289/02, la quale sancisce che "I Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente";

Dato atto:

- che con deliberazione di Giunta Comunale e su proposta dell'Ufficio Tecnico, si determina annualmente per zone omogenee il valore venale medio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

Ritenuto:

- opportuno procedere, per l'anno 2026, alla determinazione periodica per zone omogenee dei 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 (art. n. 1, comma n. 777, lett. d), L. n. 160/19);

Accertato:

- che nel Documento di Piano del P.G.T. approvato sono stati individuati gli Ambiti di Trasformazione, definendone gli indici urbanistici e le vocazioni funzionali;

Atteso:

- che le aree incluse negli Ambiti di Trasformazione, ai sensi dell'art. n. 8 comma n. 3 della L.R. n. 12/05 e ss.mm.ii., non possono essere definite sotto il profilo tecnico, urbanistico e giuridico immediatamente fabbricabili in quanto necessitano dell'approvazione del relativo Piano Attuativo;

Verificato:

- che l'art. n. 36 comma n. 2 della L. n. 248/06 e ss.mm.ii., prevede che: "Si intende per area edificabile quella che è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.";

Preso atto:

- che la sentenza della Corte di Cassazione n. 6521/09 afferma che "Dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica";

Constatato:

- che si rende necessario valutare singolarmente ogni Ambito di Trasformazione in quanto ognuno presenta indici urbanistici e vocazioni funzionali differenti tra loro;

Ritenuto opportuno:

- precisare che, in ogni caso, i valori medi di riferimento, espressi con la presente deliberazione sono da ritenersi puramente indicativi (in quanto, ai fini della valutazione delle aree, occorre comunque riferirsi al valore di mercato) e, quindi, non vincolanti, sia al fine della determinazione da parte del soggetto passivo del valore imponibile di mercato (ai sensi del già citato articolo n. 5, comma n. 5, del D. Lgs. n. 504/92), sia da parte dell'Ufficio, cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini I.M.U. e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata;

Vista:

- la relazione redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale (All. 1 alla presente deliberazione quale parte integrante della medesima).

Visto:

- ai sensi dell'art. n. 49, comma n. 1 del D. Lgs. n. 267/00 e ss.mm.ii., il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente, Ing. Alessia Martignoni;

DELIBERA

1. di approvare i valori medi di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2026, indicati nell'All. 2 alla presente deliberazione quale parte integrante della medesima;
2. di stabilire che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente;
3. di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/00 e ss.mm.ii..

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
Roberto Vumbaca
sottoscritto digitalmente

Il Vice Segretario Generale
Dott.ssa Paola Vernaleone
sottoscritto digitalmente
