



COMUNE DI TURATE

PROVINCIA DI COMO

Via V. Emanuele 2, CAP 22078

DELIBERAZIONE G. C. N° 97 DEL 26/11/2025

codice ente 10684

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA **GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - ANNO 2026.

L'anno duemilaventicinque, addì ventisei del mese di novembre alle ore 22:00, presso il Municipio comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Alberto Oleari la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale IL SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA LAURA CAIROLI.

Intervengono i Signori:

<u>Nominativi</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenza</u>
OLEARI ALBERTO	Sindaco	SI
CLERICI ROBERTA GIOVANNA	Vice Sindaco e Assessore	SI
FRIGERIO IVANA AGNESE	Assessore	SI
MASON PAOLO	Assessore	SI
GUZZETTI LORIS	Assessore	SI

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - ANNO 2026.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92 espressamente richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, nonché l'art. 36 c. 2 L. 223/2006 il quale recita che per area fabbricabile si intende quella 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, oppure, in base alle possibilità effettive di edificazione determinato secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità;

DATO ATTO che è rimasto immutato alla data odierna il criterio di determinazione della base imponibile per le aree edificabili e più precisamente: per le aree fabbricabili il valore da utilizzare per la quantificazione dell'imposta dovuta è quello venale in comune commercio al 1° gennaio di ogni annualità, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RICHIAMATO quanto sancito dall'art. 2 del Regolamento Comunale che disciplina l'Imposta Municipale Propria (IMU);

CONSIDERATO che in ogni caso il valore fissato dal Comune rappresenta soltanto un elemento guida per determinare la tassazione delle aree fabbricabili in quanto la norma parla di zone omogenee che è una nozione di carattere urbanistico e quindi diversa da quella di area cui fa riferimento la normativa Imu. Inoltre in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

PRESO ATTO che in data 26/06/2014 è entrato in vigore il P.G.T. approvato con deliberazione di C.C. n. 1 del 02/04/2014, esecutiva, di conseguenza si è reso necessario aggiornare i valori delle aree edificabili in funzione ai nuovi ambiti urbanistici;

CONSIDERATO CHE nel corso dei successivi anni sono intervenute modifiche al PGT e proprio di recente con delibera di C.C. n. 8 del 07.07.2020, esecutiva, è stata approvata la variante al Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi) e il nuovo Regolamento Edilizio Comunale Unificato,

DATO ATTO CHE si rende necessario di conseguenza aggiornare i valori delle aree edificabili in funzione ai nuovi ambiti urbanistici individuati nel PGT approvato con delibera di C.C. n. 8 del 7/7/2020;

CONSIDERATO che l'ufficio urbanistica ha predisposto una tabella dei valori delle aree edificabili aggiornata ai nuovi ambiti urbanistici e ridefinirla sulla base di una attenta valutazione e analisi del territorio,

PRESO ATTO che rimane, in termini di valori, confermata per l'anno 2026 la tabella aree edificabili approvata per l'anno 2025;

DATO ATTO che i valori riportati nella tabella vengono applicati in base alla capacità edificatoria reale dell'area, valutata rispetto allo strumento urbanistico ed al suo indice fondiario vigente.

Nel caso in cui il lotto sia edificato, andrà determinata l'eventuale residua capacità edificatoria con perizia tecnica asseverata riportante le pratiche edilizie che hanno legittimato l'intervento.

Alla capacità edificatoria residuale, verrà applicato il valore ai fini Imu.

Nel caso di impossibilità all'edificazione o ampliamenti di edifici esistenti, pur in presenza di capacità edificatoria piena o residua verrà applicata la riduzione fissa del 30%, fatta salva la perizia tecnica asseverata di cui sopra;

VISTO il parere di regolarità tecnica, espresso favorevolmente dal responsabile dell'Ufficio Tributi ai sensi dell'art. 49, comma 1', del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs n. 267 del 18/08/2000;

VISTO altresì il parere di regolarità contabile, espresso favorevolmente ai sensi dell'art. 49, comma 1', del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs n. 267 del 18/08/2000;

AD UNANIMITA' di voti legalmente resi ed accertati;

D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE per l'anno 2026** la tabella aree edificabili allegata quale base di calcolo per la determinazione dell'Imposta Municipale Propria anno 2026, che viene allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. **DI DARE ATTO** che i valori riportati in tabella vengono applicati in base alla capacità edificatoria reale dell'area, valutata rispetto allo strumento urbanistico ed al suo indice fondiario vigente.
Nel caso in cui il lotto sia edificato, andrà determinata l'eventuale residua capacità edificatoria con perizia tecnica asseverata riportante le pratiche edilizie che hanno legittimato l'intervento.
Alla capacità edificatoria residuale, verrà applicato il valore ai fini Imu.
Nel caso di impossibilità all'edificazione o ampliamenti di edifici esistenti, pur in presenza di capacità edificatoria piena o residua verrà applicata la riduzione fissa del 30%, fatta salva la perizia tecnica asseverata di cui sopra;

3. **DI COMUNICARE** in elenco, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione ai Capi-Gruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

La presente deliberazione, con successiva votazione unanime, viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4', del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
ALBERTO OLEARI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA LAURA CAIROLI

FIRMA APPOSTA DIGITALMENTE CON STRUMENTAZIONE CERTIFICATA