



## COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Provincia Varese

Via E. De Amicis, n. 7 - 21011 CASORATE SEMPIONE  
C.F./P.IVA 00341710127  
Tel. 0331.295052 - fax. 0331.295093  
PEC: casoratesempione@legalmail.it  
Sito internet: www.comune.casoratesempione.va.it

DELIBERAZIONE DELLA  
GIUNTA COMUNALE  
N. 138  
DEL 25/11/2025

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 138 DEL 25/11/2025

**Oggetto:** DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU – ANNO 2026

L'anno duemilaventicinque, il giorno venticinque del mese di novembre alle ore 22:25 nella sala delle adunanze in presenza presso la Residenza Municipale, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legislazione vigente, si è riunita sotto la presidenza del SINDACO, Sig. DIMITRI CASSANI, la Giunta Comunale, composta dai Signori:

Nome	Ruolo	Presenza
DIMITRI CASSANI	Presidente	Presente
CARLO MARIA DEMOLLI	Vice Presidente	Presente
FAUSTA BATTAGLIA	Assessore	Presente
LAURA VALSECCHI	Assessore	Presente
ANDREA LUIGI TOMASINI	Assessore esterno	Presente

PRESENTI: N. 5

ASSENTI: N. 0

Assiste l'adunanza il **SEGRETARIO COMUNALE, Dott.ssa VANIA PESCARIN**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **SINDACO, Sig. DIMITRI CASSANI**, dichiara aperta la seduta in presenza per la trattazione dell'argomento in oggetto.

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 138 DEL 25/11/2025 – COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/ 2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Deliberazione della Giunta Comunale n. 138 del 25/11/2025 ad oggetto: DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU – ANNO 2026

Partecipano in presenza il Sindaco e gli Assessori Demolli, Battaglia, Valsecchi, Tomasini per un totale di n. 5 componenti la seduta. Assiste il Segretario Comunale in presenza. Tutto ciò premesso:

## LA GIUNTA COMUNALE

**RITENUTA** la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, avente ad oggetto *"Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali"*.

### PREMESSO CHE:

- questo Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 09.02.2010 e definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 20.10.2010 e che lo stesso è divenuto efficace a seguito di avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 31 in data 03.08.2011;
- con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 09.03.2015 è stata adottata la variante al PGT, definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 31.10.2015 e che la stessa è divenuta efficace a seguito di avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 12 del 23.03.16;
- con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 27.12.2017 è stata confermata e mantenuta la possibilità di attivazione dei piani attuativi previsti dal vigente Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 5, comma 9, della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 e smi.

**RILEVATO CHE** si rende necessario provvedere ad una valutazione di tutte le aree previste all'interno del P.G.T. vigente con un'analisi generale dei valori che tenga in considerazione i valori di mercato, i relativi costi di attuazione, l'edificabilità, etc, al fine dell'applicazione dell'imposta IMU.

**CONSIDERATO CHE** tale valutazione permetterà di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di orientare l'attività di controllo IMU degli uffici competenti.

**VISTA** la L.160 del 27 dicembre 2019 "Legge di Bilancio 2020".

**VISTA** la L.178 del 30 dicembre 2020 "Legge di Bilancio 2021".

**VISTI**, in particolare, i seguenti commi dell'art.1 della L.160/2019 sopra citata:

- comma n. 738 il quale dispone che *"A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783"*;
- comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili prevedendo testualmente che i comuni possono con proprio regolamento *"determinare periodicamente e per zone omogenee i 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, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;
- il comma 741, lettera d), con il quale si dà la definizione di area fabbricabile ai fini IMU: *"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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali."*

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 138 DEL 25/11/2025 – COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

*Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera*;

- il comma 746, ove si stabilisce che 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, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale.

**DATO ATTO CHE** secondo quanto stabilito dai commi 745 e 746, art. 1, L. 160/2019, la base imponibile dell'IMU è costituita relativamente alle aree edificabili, dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

**RICHIAMATO** il vigente Regolamento per la disciplina dell'imposta Unica Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22.06.2020, ed in particolare l'art. 8 "*Valore imponibile delle aree fabbricabili*".

**RITENUTO** di dover definire i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio, tenendo conto dei volumi e delle superfici realizzabili, utili al calcolo e pagamento dell'IMU per l'anno 2026 e al fine di ridurre l'insorgenza del contenzioso in materia tributaria per l'anno in corso.

**VISTA** la tabella redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allegata (all. A) al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale.

**DATO ATTO CHE:**

- deve intendersi "valore venale in comune commercio" anche quello determinato in base a perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 5, comma 7, della Legge 488/2001, oppure quello accertato in via definitiva dall'Ufficio del Registro per atti stipulati successivamente all'entrata in vigore del vigente PRG (14/06/2002);
- fatto salvo il valore venale delle aree fabbricabili di cui al precedente punto, non si dà luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base dei lavori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegato A) al presente provvedimento.

**ACQUISITI**, sulla proposta di delibera, i pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49, c. 1, D. Lgs. n. 267/00, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi il primo dal Responsabile del Settore Servizi Generali e Finanziari, ed il secondo dal Responsabile del Servizio Finanziario.

Ad unanimità di voti espressi nei modi e forme di legge.

## **DELIBERA**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

1. **DI DETERMINARE** per l'anno 2026, ai fini dell'applicazione IMU, i valori delle aree fabbricabili come da tabella redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allegata (all. A) al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale.
2. **DI PRECISARE** che i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente ai fini interni di questo Comune relativamente al calcolo, pagamento e controlli IMU.
3. **DI DARE** opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato mediante la pubblicazione del presente atto con i relativi allegati sul sito istituzionale dell'Ente.

Successivamente,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

stante l'urgenza di approvare il presente atto quale documento propedeutico all'approvazione dello schema di bilancio di previsione 2026/2028, previa distinta e separata votazione favorevole ed unanime, dichiara la

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 138 DEL 25/11/2025 – COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 T.U.E.L.

**COMUNE DI CASORATE SEMPIONE**  
**Provincia di Varese**

SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE DEL 25/11/2025

**DELIBERAZIONE N. 138 del 25/11/2025**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE  
EDIFICABILI AI FINI IMU – ANNO 2026**

\*\*\*\*\*

**PARERI**  
**ART. 49 del D. Lgs n. 267/2000**

RESPONSABILE	PARERE	ESITO	MOTIVAZIONE
FERRARI ROBERTA	Parere Tecnico	Favorevole	
FERRARI ROBERTA	Parere Contabile	Favorevole	

\*\*\*\*\*

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 138 DEL 25/11/2025 – COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/ 2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
**Art. 124 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267**

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale che il verbale della presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 32 della Legge n. 69/2009, viene pubblicato in data odierna all'Albo pretorio on line di questo Comune e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi; viene altresì data comunicazione, con nota in data odierna, ai capi-gruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**  
**Art. 134 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267**

- [X] La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.
- [ ] La presente deliberazione diventa esecutiva per decorrenza del termine di cui l'art. 134, comma 3, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 138 DEL 25/11/2025 – COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/ 2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa