



Comune di Esino Lario
Provincia di Lecco

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
NUMERO 60 IN DATA 22-11-2025

OGGETTO:	APPROVAZIONE VALORE MINIMO AREE FABBRICABILI E RELATIVE RIDUZIONI
-----------------	--------------------------------------------------------------------------

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventidue** del mese di **Novembre** alle ore **10:30** in modalità telematica mediante l'applicativo whatsapp.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano;

Cognome e Nome	Carica	Presenti	Assenti
PENSA PIETRO	Sindaco		X
NASAZZI NICOLA	Assessore	X	
DELL'ERA MAURA	Vice Sindaco	X	
Presenti – Assenti		2	1

Assiste alla seduta il Dott. LORENZO LUCERI.

Essendo legale il numero degli intervenuti, MAURA DELL'ERA – nella sua qualità di Vice Sindaco – assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORE MINIMO AREE FABBRICABILI E RELATIVE RIDUZIONI

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto che:

- per le aree fabbricabili, il valore 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;
- a norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- il Comune, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse;

richiamata propria deliberazione del C.C. n. 3 del 26.04.2010 avente per oggetto: "determinazione valore aree fabbricabili ai fini ICI anno 2010;

ritenuto che le aree, di cui al precedente punto "preso atto",

- in caso di effettiva utilizzazione edificatoria costituiscono oggetto di autonoma imposizione ai fini IMU, con recupero dell'imposta e degli interessi di tutte le annualità non prescritte ai fini dell'accertamento dell'imposta, ovvero entro i termini di cui all'articolo 1 comma 161 della L. 27-12-2006 n. 296;
- per le aree oggetto di trasferimento di proprietà, sono soggette al recupero dell'imposta per le annualità pregresse con le stesse modalità di cui al precedente capoverso;

acquisiti i pareri favorevoli del responsabile del servizio finanziario in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

visti:

- la L.241/1990 e ss. mm. e ii.;
- il D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii.;
- lo Statuto Comunale;

Con votazione unanime favorevole espressa nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) **Di stabilire** che resta fermo il principio stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del d.lgs. 30/12/1992 n. 504 ovvero che il valore delle aree fabbricabili è 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, e che 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 minimi non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
- 2) **di approvare** i valori di riferimento delle aree edificabili, ai fini del versamento della componente IMU, in base al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 30.01.2013 pubblicato sul BURL n. 15 del 10.04.2013 come segue:

Ambito di piano di governo del territorio	€/ mq
PA 10 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 11 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 12 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 13 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 14 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 15 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 16 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 3 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 4 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 5 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 6 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 7 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 8 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 9 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
B1	45,00
B2	45,00
B3	35,00
Aree produttive	30,00
Aree intercluse produttive	25,00

- 3) **di dare atto** che i valori delle aree edificabili di cui al punto 2 vengono ridotti come di seguito specificato, qualora ricorra uno o più dei seguenti fattori che ne penalizzano o compromettano l'effettiva edificabilità, con applicazione per il mappale in questione della riduzione maggiore tra quelle presenti:

- riduzione del 30% qualora la superficie dell'area edificabile sia inferiore a 300

mq. La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti alla medesima proprietà, l'accorpamento dei quali può consentire l'edificazione autonoma o in ampliamento di un fabbricato esistente;

- riduzione del 30% qualora l'area edificabile abbia una conformazione geometrica tale che nel rispetto di tutti i parametri urbanistici sia impossibile un'autonoma edificazione e il poligono interno all'area sulla quale è possibile edificare, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici (distanza confini, distanza fabbricati, distanza dalla strada, etc.), abbia una dimensione inferiore a 7 mtl x 7 mtl. La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti alla medesima proprietà, l'accorpamento dei quali può consentire l'edificazione autonoma o in ampliamento di un fabbricato esistente;

- riduzione del 25% qualora la superficie dell'area edificabile risulti soggetta a limitazioni edificatorie;

- le riduzioni sulle aree fabbricabili verranno applicate esclusivamente mediante o in presenza di richiesta del contribuente vantando un diritto di reale di godimento del bene e non saranno applicate riduzioni in data retroattiva alla richiesta;

4) **di precisare** che i suddetti valori sono da considerare meramente indicativi, stabiliti ai soli fini di agevolare i cittadini per il versamento dell'Imposta Municipale Propria ed avendo pertanto carattere di semplice presunzione, conseguentemente, non si applicano in via automatica in presenza di atti di trasferimento della proprietà immobiliare (compravendite, successioni, ecc.) nei quali sia indicato un valore imponibile diversi.

5) **di disporre**, ai sensi dell'art. 32 - comma 1 della Legge n. 69/2009, la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo pretorio online, per 15 giorni consecutivi, nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Eisno Lario.

6) **di dare atto** che la presente deliberazione verrà pubblicata nella sezione "Amministrazione Trasparente", alla voce "Provvedimenti" in attuazione del d.lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di trasparenza amministrativa.

Successivamente, atteso il rilievo dell'oggetto, i profili operativi del dispositivo e la connessa esigenza di rendere quanto più celere la concretizzazione degli effetti, e pertanto riscontrati i contrassegni dell'urgenza, la presente deliberazione, con separata e unanime votazione favorevole resa nei modi di legge, viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, D.lgs. 267/2000.

Deliberazione n. 60 del 22-11-2025

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Vice Sindaco
MAURA DELL'ERA

Il Segretario
LORENZO LUCERI

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il Segretario
LORENZO LUCERI