

# Comune di Pescate

Provincia di Lecco

ORIGINALE

**DELIBERAZIONE N. 40 DEL 22.12.2025**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

**OGGETTO : CONFERMA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2026 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - APPROVAZIONE**

L'anno duemilaventicinque addi ventidue del mese di dicembre alle ore 20:31

Nella Sala Civica di Via Giovanni XXIII n. 8. Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei termini e modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria di prima convocazione.

L'Ing. DE CAPITANI DANTE – Sindaco – assume la presidenza.

Partecipa il Segretario Comunale DOTT.SSA ROMANIELLO EMILIA con funzioni consultive, referenti, di assistenza il quale procede all'appello nominale e alla redazione del seguente verbale.

Risultano:

N.	Cognome e Nome	Qualifica	Presente
1	DE CAPITANI DANTE	SINDACO	Si
2	NARDO FRANCESCO	CONSIGLIERE	Si
3	LOMBARDI MIRIAM	VICE SINDACO	Si
4	TAGLIAFERRI ENZO	CONSIGLIERE	Si
5	SPADAROTTO IVAN	CONSIGLIERE	Si
6	VALSECCHI ELIO	CONSIGLIERE	Si
7	ALDEGHI CARLO	CONSIGLIERE	Si
8	BORGHETTI FAUSTO	CONSIGLIERE	Si
9	TORCHIO MARTINA	CONSIGLIERE	Si
10	MEGNA CINZIA	CONSIGLIERE	Si
11	LIBRIZZI VITTORIO	CONSIGLIERE	Si

Constatata la presenza del numero legale degli intervenuti, il Presidente invita il Consiglio a trattare la pratica segnata all'Ordine del Giorno.

**OGGETTO: CONFERMA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2026 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – APPROVAZIONE.**

**IL SINDACO PRESIDENTE**

Introduce e riferisce in merito al punto oggetto di approvazione, fa presente quanto segue e precisa che i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2026 sono rimasti invariate rispetto all'anno precedente.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**UDITA** la relazione del Sindaco;

**ATTESO** che il Sindaco ha dichiarato aperta la discussione e dà lettura al valore delle aree fabbricabili per l'anno 2026 ai fini dell'imposta municipale propria, di cui si propone l'approvazione;

**UDITI** gli interventi dei Consiglieri;

**ATTESO** che il Sindaco ha dichiarato chiusa la discussione;

**PREMESSO:**

- Che il Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 e successive modifiche e integrazioni il quale:
- identifica come aree fabbricabili le aree utilizzabili 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, stabilendo altresì che sono tuttavia non fabbricabili, anche se in effetti tali, i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- prevede che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione in relazione 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;

**PREMESSO** altresì:

che l'art. 59 del Decreto Legislativo 15.12.1997, n. 446, comma 1, lettera g) che in materia di potestà regolamentare dà facoltà ai Comuni di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

**VISTA** la circolare del Ministero delle Finanze n. 296 del 31.12.1998 relativa alla determinazione del valore delle aree fabbricabili;

**RILEVATO** che tale facoltà di individuazione di valori orientativi è diretta a fornire ai possessori di aree fabbricabili nella determinazione del valore commerciale dell'area, un dato base indicativo per la determinazione dei versamenti I.M.U., con l'avvertimento che gli stessi assumono il carattere minimo, non vincolante per il Comune, così da essere superati con provvedimento disposto dal Funzionario Responsabile, in presenza di documentazione comprovante un valore maggiore;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 27.11.2025, con la quale sono state approvate, per l'anno 2026, il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria;

**RITENUTO** di confermare anche per l'anno 2026 i valori minimi di mercato delle aree edificabili in Comune di Pescate, riportati nell'allegata tabella proposta dall'Ufficio Tecnico Comunale;

**VISTA** la Legge n. 213 del 30.12.2023 (legge di bilancio 2024);

**RITENUTO**, pertanto di confermare, per l'anno 2026, i valori minimi delle aree edificabili in Comune di Pescate, riportati nella seguente tabella, da utilizzare nella determinazione della base imponibile ai fini dell'imposta municipale propria:

ZONA EDILIZIA	INDICE DI EDIFICABILITA' RAPPORTO DI COPERTURA	VALORE MINIMO AL MQ. IN EURO
B1 – residenza consolidata	0,40 mq/mq	114,00
B 2 – residenza consolidata	0,50 mq/mq	129,00
D1 – destinazione produttiva	70 % della superficie	152,00
D2 – destinazione commerciale e terziaria	50 % della superficie	162,00
D3 – destinazione turistico-alberghiera	30 % della superficie	152,00
Ambito di trasformazione		
AT1		100,00
AT2		132,00
AT3		100,00
AT4 - AT5		84,00
AT6		69,00
Permesso di Costruire Convenzionato		17,00
PdC 1		21,00
PdC 2		30,00
PdC 3		17,00
PdC 4		52,00
PdC 5		30,00
PdC 6		86,00

PdC 7		
-------	--	--

**VISTI** l'articolo 151, comma 1, del D. Lgs n. 267/2000, che fissa il termine per la deliberazione del Bilancio di Previsione da parte degli Enti Locali al 31 dicembre e prevede che il termine possa essere differito con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze;

**VISTO** l'art. 13 del D.L. 201/2011 convertito in L. 214 del 22.12.2011 con il quale viene istituita l'Imposta Municipale Propria di cui agli artt. 8 e 9 del D. Lgs. n. 23/2011;

**CONSTATATA** la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000;

**ACQUISITO** il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata Urbanistica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

**ACQUISITO** il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Amministrativo Economico-Finanziario, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** il D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

**ATTESO** che la votazione, in forma palese, per alzata di mano, ha ottenuto il seguente risultato:

Presenti:	n. 11
Votanti:	n. 11
Voti favorevoli:	n. 11
Voti contrari:	n. 0
Astenuti:	n. 0

**ATTESO** che la votazione, in forma palese, per alzata di mano, al fine della dichiarazione di immediata eseguibilità, ha ottenuto il seguente risultato:

Presenti:	n. 11
Votanti:	n. 11
Voti favorevoli:	n. 11
Voti contrari:	n. 0
Astenuti:	n. 0

## DELIBERA

- 1. DI CONFERMARE** per l'anno 2026, per i motivi esposti in premessa, i valori minimi delle aree edificabili in Comune di Pescate, riportati nella seguente tabella, da utilizzare nella determinazione della base imponibile ai fini dell'imposta municipale propria:

ZONA EDILIZIA	INDICE DI EDIFICABILITA' RAPPORTO DI COPERTURA	VALORE MINIMO AL MQ. IN EURO
B1 – residenza consolidata	0,40 mq/mq	114,00
B 2 – residenza consolidata	0,50 mq/mq	129,00
D1 – destinazione produttiva	70 % della superficie	152,00
D2 – destinazione commerciale e terziaria	50 % della superficie	162,00
D3 – destinazione turistico-alberghiera	30 % della superficie	152,00
Ambito di trasformazione		
AT1		100,00
AT2		132,00
AT3		100,00
AT4 - AT5		84,00
AT6		69,00
Permesso di Costruire Convenzionato		17,00
PdC 1		21,00
PdC 2		30,00
PdC 3		17,00
PdC 4		52,00
PdC 5		30,00
PdC 6		86,00
PdC 7		

2. **DI PRECISARE** che i valori così determinati, di cui al punto 1) non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la Circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori (atti notarili, perizie tecniche, ecc.).
3. **DI PROMUOVERE** la conoscenza del presente provvedimento mediante adeguata informativa al pubblico e pubblicazione sul sito internet del Comune a cura del Servizio Tecnico.
4. **DI TRASMETTERE** la presente Deliberazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Entrate, secondo il combinato dell'art. 52, comma 2, del D. Lgs. n. 446/1997 e dell'art. 13, commi 13-bis e 15, del Decreto-legge n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011, con le modalità previste dalla Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze Prot. n. 4.033/2014 del 28.02.2014.

5. **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Edilizia Privata tutti gli adempimenti connessi alla esecuzione del presente provvedimento, nel rispetto della disciplina normativa e regolamentare vigente.
6. **DI DISPORRE**, ai sensi dell'art. 32, comma 1 della Legge 18 Giugno 2009, n. 69, la pubblicazione della presente Deliberazione all'Albo on line, nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune.
7. **DI DARE ATTO** che la presente Deliberazione viene pubblicata nella sezione "Amministrazione Trasparente", alla voce "Provvedimenti", in attuazione del D. Lgs. n. 33/2013 in materia di trasparenza amministrativa.
8. **DI DICHIARARE**, con separata ed unanime votazione favorevole, la presente Deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, attesa la prossimità del termine per provvedere all'approvazione del Bilancio di Previsione.

## **PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA**

Ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs.n.267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

***Il Responsabile dell'Area Edilizia Privata***

Ing. Dante De Capitani



Pescate, 17/12/2025

## **PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO ECONOMICO-FINANZIARIO**

Ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs.n.267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica/contabile.

**Il Responsabile del Servizio**

Rag. Riva Luisella



Pescate, 17/12/2025

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
DE CAPITANI DANTE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA ROMANIELLO EMILIA

Firmato da:  
De Capitani Dante  
Codice fiscale: RMNMLE80R54L259N  
Valido da: 07-01-2026 11:19:05 a: 07-01-2029 01:00:00  
Certificato elettronico di firma: RMNMLE80R54L259N CA: Comune S.S. S.C.A. T  
Riferimento temporale: SigningTime: 20-01-2026 11:33:17  
Motivo: Approvo il documento

Firmato da:  
Romaniello Emilia  
Codice fiscale: RMNMLE80R54L259N  
Valido da: 07-01-2026 11:19:05 a: 07-01-2029 01:00:00  
Certificato elettronico di firma: RMNMLE80R54L259N CA: Comune S.S. S.C.A. T  
Riferimento temporale: SigningTime: 20-01-2026 11:33:17  
Motivo: Approvo il documento

Il sottoscritto Segretario certifica che la sujestesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, 4° comma, del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, in data 22.12.2025.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA ROMANIELLO EMILIA

**AVVISO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario dichiara che la presente Deliberazione è stata pubblicata nel Sito Web Istituzionale di questo Comune, accessibile al pubblico (Art. 32, comma 1, della Legge 18 Giugno 2009, n. 69), il giorno \_\_\_\_\_, come da attestazione del Messo Comunale, e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE  
BERNINI MARCO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA ROMANIELLO EMILIA

**ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario certifica che la sujestesa deliberazione è divenuta ESECUTIVA ai sensi dell'Art. 134, 3° comma, del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, in data \_\_\_\_\_.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA ROMANIELLO EMILIA