



COMUNE DI MONTICELLO BRIANZA  
Provincia di Lecco

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 80 del 28/11/2025

**OGGETTO: APPROVAZIONE TABELLA VALORI DI MERCATO TERRENI EDIFICABILI, PER L'ANNO 2026**

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventotto** del mese di **Novembre** alle ore 20:15, nella sala delle adunanze, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita, sotto la presidenza del Sindaco Alessandra Hofmann, la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Reggente Avv. Davide Fassi.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	HOFMANN ALESSANDRA	SI	
<u>2</u>	Assessore	DE SIMONE ROBERTO	SI	
<u>3</u>	Assessore	COLOMBO MARIA TERESA	SI	
<u>4</u>	Assessore	PIROVANO MARCO	SI	
<u>5</u>	Assessore	VIGANO' FRANCESCA	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: APPROVAZIONE TABELLA VALORI DI MERCATO TERRENI EDIFICABILI,  
PER L'ANNO 2026**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTO:**

- il Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201 “Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici”, convertito con la L. 22 dicembre 2011, n. 214 con il quale è stata istituita l’imposta IMU;
- il Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47 “Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015”, convertito in Legge 23 maggio 2014, n. 80.

RICHIAMATE le delibere di Giunta comunale n. 109 del 17/12/2009 e la relativa tabella allegata, ove erano stati determinati i valori venali delle aree fabbricabili, al fine dell’applicazione dell’imposta ICI, e le delibere di Giunta che negli anni successivi hanno confermato i valori riportati sulla tabella approvata nel 2009.

PRESO ATTO che il vigente piano urbanistico è quello approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 15/03/2014, pubblicata sul BURL n. 22 del 28.05.2014.

VALUTATO opportuno determinare anche per l’anno 2026 i valori delle aree edificabili al fine di ridurre l’insorgere di contenziosi con il contribuente in sede di accertamento per l’imposta I.M.U.

VISTA la tabella valori di mercato dei terreni edificabili approvata con delibera di Giunta comunale n. 109 del 17/12/2009, e il relativo schema esemplificativo del calcolo del valore delle aree.

CONSIDERATO che per poter calcolare il più coerente valore di mercato dei terreni edificabili, è stata effettuata una ricerca delle vendite immobiliari avvenute in comune di Monticello Brianza nel corso del 2025, ma che da detta ricerca non è stato possibile reperire nessun atto di vendita di terreno edificabili.

PRESO ATTO che, dall’analisi dei dati relativi al mercato immobiliare italiano, emerge che dopo il 2008 il settore ha registrato una diminuzione delle compravendite e, conseguentemente, dei prezzi, a causa della crisi finanziaria; che, negli anni successivi, il mercato si è mantenuto su livelli stabili fino al 2021, anno in cui sono comparsi i primi segnali di ripresa, proseguiti fino al 2025, quando è stato rilevato un interessante incremento delle vendite.

CONSIDERATO coerente, in riferimento a quanto sopra, aggiornare i valori delle aree edificabili riportati nella tabella approvata con delibera di Giunta comunale n. 109 del 17/12/2009, valutando un incremento di detti valori a partire dal gennaio 2021 sino a ottobre 2025.

RITENTO opportuno, al fine di definire la percentuale di incremento dei valori di mercato delle aree edificabili, dal gennaio 2021 sino a ottobre 2025, effettuare un raffronto tra le variazioni degli indici ISTAT.

PRESO ATTO che le variazioni degli indici ISTAT dei valori di mercato delle aree edificabili non sono un indice specifico pubblicato dall'ISTAT, e che per determinare detta variazione si ritiene coerente prendere in considerazione:

- la variazione dell’indice ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, considerato che detti indici riflettono l'andamento dei prezzi di materiali, manodopera e trasporti, influenzando indirettamente il valore delle aree edificabili e il loro costo di trasformazione in un immobile;
- la variazione dell’indice ISTAT dei prezzi delle abitazioni compravendute.



VALUTATO coerente a seguito delle considerazioni di cui sopra pertanto incrementare i valori delle aree edificabili riportati nella tabella approvata con delibera di Giunta comunale n. 109 del 17/12/2009 di una percentuale pari al 18%, determinata prendendo in considerazione gli indici ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi delle abitazioni compravendute.

RITENUTO opportuno ai fini dell'applicazione dell'imposta I.M.U. approvare per l'anno 2026 la tabella valori di mercato terreni edificabili, con lo schema di calcolo, allegata quale parte integrante e sostanziale.

VALUTATO di dover confermare la possibilità di abbattimento del valore delle aree in riferimento alla dimostrata presenza di elementi che ne diminuiscano il valore sino ad un massimo del 40% (quaranta per cento) del valore di riferimento.

PRESO ATTO che i valori determinati nella tabella 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 hanno carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferite ai medesimi terreni.

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, reso ai sensi dell'art. 49 co. 1 del D. Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile del Settore 5 – Servizi al territorio ecologia e commercio in merito alla presente deliberazione.

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità contabile, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, reso ai sensi dell'art. 49 co. 1 del D. Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile del Settore 2 Economico finanziario in merito alla presente deliberazione.

ACCERTATA la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.lgs. n. 267/2000.

\* \* \*

Tutto ciò premesso e considerato, per le ragioni esposte in narrativa e che costituiscono - anche ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990 - motivazioni in fatto ed in diritto del presente provvedimento, con voti unanimi favorevoli, espressi nei modi e nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

1. di approvare, per l'anno 2026 per l'applicazione dell'imposta I.M.U., l'allegata tabella dei valori di mercato dei terreni edificabili e il relativo schema esemplificativo di calcolo del valore venale delle aree;
2. di demandare al Responsabile dell'imposta la valutazione complessiva dell'incidenza dell'abbattimento del valore venale delle aree edificabili in riferimento alla dimostrata presenza di elementi che ne diminuiscano il valore a condizione che l'abbattimento non superi il 40% (quaranta per cento) del valore di riferimento;
3. di precisare che i valori determinati nella tabella 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 hanno carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferite ai medesimi terreni;
4. di dare atto che della presente deliberazione sarà data comunicazione ai capigruppo ai sensi dell'art. 125 del d.lgs. n. 267/2000;
5. di disporre, ai sensi dell'art. 32 - comma 1 della L. 69/2009, la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo on line, nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune;



6. di dare atto che la presente deliberazione è pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente, alla voce “Provvedimenti” in attuazione del D.lgs. n. 33/2013 in materia di trasparenza amministrativa.

\* \* \*

Successivamente, stante l’urgenza del presente provvedimento - correlata all’esigenza di consentire la più tempestiva adozione degli atti amministrativi conseguenti – con separata ed unanime votazione, espressa nei modi e nelle forme di legge,

#### **ULTERIORMENTE DELIBERA**

la immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all’art. 134, co. 4, del D. Lgs. n. 267/2000.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Alessandra Hofmann

Il Segretario Comunale Reggente  
Avv. Davide Fassi

(atto sottoscritto digitalmente)