



# COMUNE DI CASALMAGGIORE

PROVINCIA DI CREMONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 24 DEL 19/02/2026

### OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) PER L'ANNO 2026

L'anno duemilaventisei questo giorno diciannove del mese di Febbraio alle ore 18:10 , convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per chiamata all'appello iniziale e per entrate/uscite successive, risultano presenti

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presenza</i>
BONGIOVANNI FILIPPO	Sindaco	S
LEONI GIOVANNI GIUSEPPE	Vice Sindaco, Assessore	S
MICOLO MARCO	Assessore	S
MANFREDI SARA	Assessore	S
VALENTINI SARA	Assessore	S
MORI MASSIMO	Assessore	S

Presenza: 6

Assenza: 0

Assiste alla seduta incaricato della redazione del verbale il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, Dott.ssa Sabina Candela

Il presidente, dott. Filippo Bongiovanni in qualità di SINDACO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento relativo all'oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- il comma 738 che stabilisce 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. ...*”;

- il comma 741, lett. d) che stabilisce che “...*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 ...*”;

- il comma 746 che 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, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 comma 777, lett. d) che stabilisce che i Comuni possono “*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*”;

**RICHIAMATE:**

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 17.04.2025 con la quale sono stati determinati i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2025;

- la “Relazione sui valori di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.)” prot. n. 3634/2026 del 17.02.2026 (allegato “A”), a firma del geom. Attilio Biazzì, Responsabile del Settore Urbanistica, con la relativa tabella (allegato “B”);

**VERIFICATO** che i valori venali indicati nell'allegato “B” sono stati determinati 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 ai sensi dell'art. 1, comma 746, L. 160/2019;

**RICORDATO** che il valore delle aree edificabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o far data dall'adozione degli strumenti urbanistici ai sensi dei seguenti richiami di legge:

- “vecchia” IMU fino all’anno d’imposta 2019: l’art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. n. 203 del 2005, conv. con modif. dalla L. n. 248/2005, e dell’art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, conv. con modif. dalla L. n. 248/2006, che hanno fornito l’interpretazione autentica dell’art. 2, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 504 del 1992, in base a cui *“l’edificabilità di un’area, ai fini dell’applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev’essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel Piano Regolatore Generale adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione dello stesso da parte della Regione e dall’adozione di strumenti urbanistici attuativi”*;

- “nuova” IMU dall’anno d’imposta 2020: art. 1, comma 746 della L. 160/2019 che con riferimento alle aree fabbricabili stabilisce che il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione o far data dall’adozione degli strumenti urbanistici;

RITENUTO di determinare i valori di riferimento ai fini IMU indicati nell’allegato “B” per l’anno 2026;

RICHIAMATO l’art. 48 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal responsabile del settore Finanziario sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile sulla proposta di deliberazione e ciò ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi palesemente e per alzata di mano;

### **DELIBERA**

1. di determinare i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell’Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l’anno 2026 come da tabella allegato “B”;
2. di precisare che i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Casalmaggiore di cui alla tabella allegato “B” sono stati determinati avuto 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;
3. di precisare altresì che i valori venali di riferimento di cui alla tabella allegato “B” qui approvati:
  - si pongono l’obiettivo di agevolare i contribuenti nella fase dichiarativa e nella conseguente corretta determinazione dell’imposta dovuta a titolo di imposta municipale propria (IMU) e l’Ufficio Tributi nella fase accertativa;
  - hanno carattere di presunzione, sicché ammettono la prova contraria sia da parte del contribuente che da parte dell’Ufficio Tributi, purché adeguatamente documentata;
4. di stabilire che, in mancanza di atti notarili dai quali si evince il valore venale in comune commercio dell’area, qualora l’imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello indicato nella tabella allegato “B” deliberato dalla Giunta Comunale, non si fa luogo ad accertamento di maggiore imposta;
5. di attribuire al funzionario IMU – dott.ssa Manuela Araldi - tutte le incombenze gestionali afferenti al presente atto, ivi compresa la pubblicazione dello stesso nell’apposita sezione “Amministrazione Trasparente” sul sito internet istituzionale;
6. di trasmettere copia del presente atto ai Settori Economico Finanziario e Risorse Umane, Urbanistica, nonché alla U.O. Tributi per quanto di rispettiva competenza;

ed infine, vista l’urgenza di provvedere in merito, con separata votazione unanime e favorevole espressa palesemente per alzata di mano

## **DELIBERA**

7. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Il presente verbale viene letto approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
dott. Filippo Bongiovanni

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott.ssa Sabina Candela

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*





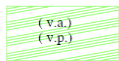
















**COMUNE DI CASALMAGGIORE**  
(Provincia di Cremona)

**ALLEGATO - B -**

**Tabella valori di riferimento delle aree fabbricabili  
attribuiti ai fini IMU**

**Valori determinati per l'anno di imposta 2026**

n°	Retino sulle tavole del P.G.T.	Destinazione urbanistica delle aree nel P.G.T.	Valore in € al mq	Valore in € al mq	Valore in € al mq
			Capoluogo	Vicobellignano Vicomoscano	Altre frazioni
1	N.A.F. 	Nucleo di Antica Formazione – <b>N.A.F.</b> – compresi gli ambiti definiti “presenza non agricola in contesto agricolo (Ø)” e le “aree libere” assoggettate a Piano di Recupero	110,00	75,00	55,00
2	N.A.F.	Nucleo di Antica Formazione – <b>N.A.F.</b> – “aree libere” non assoggettate a Piano di Recupero	44,00	30,00	22,00
3		Sistema Agricolo Speciale Edificato – <b>S.A.S.E.</b>	10,00	10,00	10,00
4		Tessuto Urbano Consolidato – <b>T.U.C. residenziale</b>	95,00	70,00	55,00
5		Tessuto Urbano Consolidato – <b>T.U.C. produttivo-commerciale-terziario</b>	55,00	45,00	35,00
6		Ambito di valorizzazione verde privato – aree nel P.G.T. con simbolo “v.p.”	10,00	10,00	10,00
7		Aree destinate all'agricoltura – aree nel P.G.T. con simbolo “m.a.”	5,00	5,00	5,00
8	  	Ambito di Trasformazione Residenziale <b>A.T.R.</b> – Ambito di completamento residenziale <b>CAS</b> – Sistema urbano consolidato residenziale assoggettato a <b>P.A.</b> – <b>senza Piano Attuativo approvato</b>	50,00	30,00	20,00
9	  	Ambito di Trasformazione Residenziale <b>A.T.R.</b> – Ambito di completamento residenziale <b>CAS</b> – Sistema urbano consolidato residenziale assoggettato a <b>P.A.</b> – <b>con Piano Attuativo approvato</b>	95,00	70,00	55,00

10	 	Ambito di Trasformazione Produttivo <b>A.T.P.</b> – Sistema urbano consolidato produttivo assoggettato a <b>P.A.</b> – <b>senza Piano Attuativo approvato</b>	55,00	30,00	20,00
11	 	Ambito di Trasformazione Produttivo <b>A.T.P.</b> – Sistema urbano consolidato produttivo assoggettato a <b>P.A.</b> – <b>con Piano Attuativo approvato</b>	75,00	50,00	40,00
12		Aree nel <b>P.d.S.</b> a destinazione “F2”	5,00	5,00	5,00
13		Aree nel <b>P.d.S.</b> a destinazione “F4”	5,00	5,00	5,00
14		Ambiti di <b>Rigenerazione Urbana:</b> RIG. 01 RIG. 02 RIG. 03	vedi nota (*)		25,00 25,00

Il Responsabile del Settore Urbanistica  
geom. Attilio Biazi

---

\* *valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale*