



COMUNE DI AGRATE BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

COPIA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

NR. 193 DEL 13-11-2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2026

L'anno duemilaventicinque addì tredici del mese di Novembre, alle ore 19:52, presso questa sede comunale, convocati con apposito avviso del Sindaco, i membri di questa Giunta Comunale si sono riuniti in presenza per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno. Assume la presidenza il Sindaco, SIMONE SIRONI. Partecipa il Segretario Generale, dott.ssa EMANUELA SEGHIZZI.

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
SIRONI SIMONE	Sindaco	X	
GALLI CLAUDIO	Vice Sindaco	X	
VALTOLINA MARCO NATALE	Assessore Comunale	X	
MISSAGLIA BENEDETTA	Assessore Comunale	X	
STRABELLO ROBERTO	Assessore Comunale	X	
COCINA ANITA	Assessore Comunale	X	
Presenti - Assenti		6	0

Il signor Presidente, riconosciuta legale l'adunanza apre la seduta passando alla discussione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la L. 27.12.2019 n. 160 e s.m.i., che istituisce dal 01.01.2020 l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria in luogo delle precedenti IMU e TASI, nonché il D.lgs. 14.03.2011 n. 23 e s.m.i. e il D.L. 06.12.2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22.12.2011 n. 214 e s.m.i.;

Visto l'art. 52 del D.lgs. 15.12.1997 n. 446 e s.m.i., con il quale viene attribuita la potestà regolamentare ai comuni in riferimento alle loro entrate, anche tributarie;

Visto il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 25.06.2020, il quale prevede:

- Art. 10 comma 5, il valore delle aree fabbricabili 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;
- Art. 11 comma 2, allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili;

Vista la precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 06.11.2024 con la quale sono stati determinati i valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2025;

Vista l'allegata relazione del Responsabile del Settore Urbanistica relativa alla determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2026;

Dato atto che i valori contenuti in tale relazione rappresentano valori di stima minimi ai soli fini dell'accertamento IMU e della liquidazione della relativa imposta, e che permane in capo al contribuente l'obbligo di dichiarare, ai fini IMU, il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 e s.m.i.;

Ritenuto di poter approvare quanto sopra non rientrando la materia tra quelle riservate alla competenza del Consiglio Comunale dall'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

Visti gli allegati pareri, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, che si allegano al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Con voto unanime favorevole espresso in forme di legge;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di adottare per l'anno 2026, quali valori venali di comune commercio per le aree edificabili collocate sul territorio del Comune di Agrate Brianza, i valori indicati nell'allegata relazione del Responsabile del Settore Urbanistica, facente parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. di demandare all'Ufficio Tributi di adottare tutti gli strumenti atti a pubblicizzare il contenuto della presente deliberazione;
4. di stabilire che siano eseguite le comunicazioni ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 267/2000;
5. Di dichiarare, con il consenso unanime favorevole dei presenti, il provvedimento urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267, al fine di consentire agli uffici di competenza di svolgere i necessari adempimenti entro l'approvazione del bilancio preventivo.

Allegati:

- Pareri
- Relazione del Responsabile del Settore Urbanistica.

Letto, confermato e sottoscritto.

Sindaco
SIMONE SIRONI

Segretario Generale
EMANUELA SEGHIZZI

Copia conforme del documento digitale formato e depositato presso l'Amministrazione Comunale di Agrate Brianza



COMUNE DI AGRATE BRIANZA
Provincia di Monza e della Brianza

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO
DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)
PER L'ANNO 2026**

P A R E R E D I R E G O L A R I T A ' T E C N I C A

(Artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il sottoscritto, responsabile del settore URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAP, esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Addì, 13-11-2025

Il Responsabile del Settore
GIANI SIMONA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI AGRATE BRIANZA
Provincia di Monza e della Brianza

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO
DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)
PER L'ANNO 2026**

P A R E R E D I R E G O L A R I T A ' C O N T A B I L E

(Artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il sottoscritto, responsabile del settore finanziario, esprime parere Favorevole in ordine
alla regolarità contabile del presente provvedimento.

Addì, 13-11-2025

Il Responsabile del Settore
CRIPPA MONICA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI AGRATE BRIANZA

Provincia di Monza e della Brianza

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Atto di GIUNTA N° 193 del 13-11-2025, avente ad oggetto DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2026, pubblicata all'albo pretorio di questo ente per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Lì, 14-11-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
Seghizzi dott.ssa Emanuela

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI AGRATE BRIANZA

Provincia di Monza e Brianza

Agrate Brianza – Via San Paolo 24
Telefono 03960511
Fax 0396051254
e-mail: urbanistica@comune.agratebrianza.mb.it
Posta elettronica certificata (PEC):
comune.agratebrianza@pec.regione.lombardia.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026

La L. 27.12.2019 n. 160 e s.m.i. istituisce dal 01.01.2020 l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria in luogo delle precedenti IMU e TASI, ai sensi altresì del D.lgs. 14.03.2011 n. 23 e s.m.i. e del D.L. 06.12.2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22.12.2011 n. 214 e s.m.i.

Il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 25.06.2020, prevede tra l'altro quanto segue:

- Art. 10 comma 5, il valore delle aree fabbricabili 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;
- Art. 11 comma 2, allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.

La presente definizione è svolta in considerazione dei seguenti documenti del Piano di Governo del Territorio

- Documento di Piano, approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 22 del 22.04.2024 e n. 78 del 12.12.2024, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi del 04.06.2025 n. 23;
- Piano delle Regole e Piano dei Servizi, approvati con delibere del Consiglio Comunale n. 55 del 15.10.2020 e n. 62 del 12.11.2020, pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi del 20.01.2021 n. 3;
- Monitoraggio attuazione del P.G.T. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 02.02.2023.

La definizione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2026, oggetto della presente relazione, parte dai valori dell'anno 2018 (delibera della Giunta Comunale n. 232 del 21.12.2017), definiti in base alla relazione del 15.12.2017 prot. 27015 redatta dal tecnico incaricato per determinare il valore delle aree fabbricabili, basandosi su una approfondita valutazione e analisi di mercato della commerciabilità delle aree per l'intero territorio comunale di Agrate Brianza, differenziata per le diverse zone urbanistiche così come individuate dal vigente P.G.T.

Con la definizione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2023 (delibera della Giunta Comunale n. 41 del 23.03.2023):

- ai valori dell'anno 2018 sono state applicate delle variazioni, definite col raffronto tra i valori di mercato degli immobili al primo semestre anno 2018 e al primo semestre anno 2022;
- per l'ambito di trasformazione TP01, in relazione agli sviluppi giurisprudenziali afferenti tale area, è stato applicato – oltre alla variazione -6,47% del commerciale di cui al punto precedente – un

ulteriore abbattimento del 10%, definendo così per arrotondamento in €/mq 180,00 il valore venale delle aree fabbricabili del TP01.

Con la definizione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2025 (delibera della Giunta Comunale n. 182 del 06.11.2024):

- stante il fatto che il richiamato Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano ha introdotto l'ambito di trasformazione RR04, analizzando i valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2024 degli ambiti di trasformazione analoghi, ponderandoli in funzione delle diverse caratteristiche e capacità edificatoria, si è addivenuti ad attribuire al tale ambito il valore di €/mq. 272,00.

Pertanto, al fine di determinare il valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2026, verificato che non vi sono state delle significative variazioni tra i valori di mercato degli immobili al primo semestre anno 2022 e al primo semestre anno 2025, si ritiene di dover confermare i valori venali delle aree fabbricabili definiti per l'anno 2025 (delibera della Giunta Comunale n. 182 del 06.11.2024).

Non sono state valutate le seguenti unità territoriali, pur avendo alcune di esse una propria capacità edificatoria stabilita dal P.G.T. vigente:

- UT R4 – Parchi e giardini storici
- UT V1 – Aree verdi urbane
- UT A1 – Aree agricole
- UT E1 – Aree di interesse ecologico e paesaggistico
- UT M1 – Rete della mobilità
- UT M2 – Aree di pertinenza della mobilità

Nelle unità territoriali UT CS e UT R1 non sono da considerarsi quali aree fabbricabili quelle indicate come "spazi aperti" nell'elaborato "PR 03/04 –Disciplina degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione degli spazi aperti" del Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole, in quanto prive di capacità edificatoria.

Qualora il terreno sia interessato da infrastrutture e loro fasce di rispetto (elettrودotto, autostrada, fiume, ecc.) che limitano l'effettiva capacità edificatoria, se debitamente dichiarato e documentato (calcoli, elaborati grafici, relazioni, atti, ecc.) all'Amministrazione Comunale in concomitanza al versamento dell'imposta, i valori venali potranno essere abbattuti fino ad un massimo del 60%, in proporzione alla diminuita capacità edificatoria.

Per le definizioni delle unità territoriali si fa riferimento all'elaborato "PR 05/01 – Norme di governo del territorio" del P.G.T. – Piano delle Regole.

Per le definizioni degli ambiti di trasformazione si fa riferimento all'elaborato "QP 03/02 – Schede di indirizzo progettuale" del P.G.T. – Documento di Piano.

Agrate Brianza,

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

Arch. Simona Giani

Allegati:

- A – Valori venali dei terreni di cui alle unità territoriali del Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole;
- B – Valori venali dei terreni di cui agli ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 07/03/2005, 82.

**VALORI VENALI DEI TERRENI DI CUI ALLE
UNITA' TERRITORIALI DEL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO – PIANO DELLE REGOLE**

Unità territoriali	Valori venali anno 2026
UT CS	€/mq. 115,00
UT R1	€/mq. 115,00
UT R2	€/mq. 148,00
UT R3	€/mq. 176,00
UT P1	€/mq. 140,00
UT P2	€/mq. 88,00
UT P3	€/mq. 166,00
UT P4	€/mq. 112,00
UT P5	€/mq. 179,00
UT P6	€/mq. 179,00
UT P7	€/mq. 140,00
UT P8	€/mq. 215,00
UT M3	€/mq. 89,00
UT M4	€/mq. 112,00

LEGENDA UNITA' TERRITORIALI

UT CS – Centri storici e nuclei di antica formazione

UT R1 – Edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale

UT R2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia

UT R3 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità edilizia

UT P1 – Ambiti a prevalente specializzazione produttiva

UT P2 – Ambiti a prevalente specializzazione produttiva agroalimentare

UT P3 – Polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico

UT P4 – Ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita

UT P5 – Ambiti a prevalente specializzazione terziaria

UT P6 – Polo specializzato per attività direzionali e ricettive

UT P7 – Ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale

UT P8 – Ambito specializzato per il commercio all'ingrosso

UT M3 – Impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico

UT M4 – Impianti autostradali di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico

**VALORI VENALI DEI TERRENI DI CUI AGLI AMBITI
DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO**

Ambiti di trasformazione	Valori venali anno 2026
RR 01	€/mq. 244,00
RR 03	€/mq. 139,00
RR 04	€/mq. 272,00
RP 02	€/mq. 231,00
TR 02	€/mq. 187,00
TP 01	€/mq. 180,00
TP 03	€/mq. 140,00
TP 03*	€/mq. 140,00
TP 06	€/mq. 202,00
TP 10	€/mq. 140,00
TP 13a	€/mq. 140,00
TS 01	€/mq. 48,00

LEGENDA AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Rr – Ambiti di riqualificazione a carattere prevalentemente residenziale

Rp – Ambito di rigenerazione urbana da sottoporre a successiva specifica variante

Tr – Ambiti di sviluppo a carattere prevalentemente residenziale

Tp – Ambiti di sviluppo a carattere prevalentemente di produzione di beni e servizi

Ts – Ambiti di sviluppo finalizzati a implementare i servizi per la collettività