



COMUNE DI LIMBIATE **PROVINCIA DI MONZA BRIANZA**

Codice:11009

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE **N° 94 DEL 18/05/2026**

Oggetto: APPROVAZIONE TABELLA VALORI AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO
DELLE DICHIARAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2026

L'anno **DUEMILAVENTISEI** il giorno **DICIOTTO** del mese di **MAGGIO** alle ore **18:30**, in **LIMBIATE** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, convocata la Giunta comunale sono intervenuti i Sigg.ri:

NOME	FUNZIONE	PRESENZA
ROMEO ANTONIO DOMENICO	Sindaco	Presente
DALO' AGATA	Vice Sindaco	Presente
CESCHINI CLAUDIO	Assessore	Presente
GALLI CINZIA	Assessore	Presente
LO CASTRO DANIELA	Assessore	Assente
MESTRONE LUCA CARLO MARIO	Assessore	Assente
ROMEO FRANCESCO	Assessore	Presente
SCHIEPPATI CARLO	Assessore	Assente

Assiste alla seduta il Vice Segretario Generale Dr. Giuseppe Cogliati il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Antonio Domenico Romeo, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: APPROVAZIONE TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELLE DICHIARAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2026

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta S.T./ Servizio Urbanistica Edilizia Privata n. 101 del 18/05/2026 con la quale il Dirigente Settore Territorio e l'Assessore alla Pianificazione e Marketing Territoriale propongono di approvare la tabella dei valori delle aree fabbricabili, ai fini dell'accertamento delle dichiarazioni I.M.U. per l'anno 2026;

Visto il parere di regolarità tecnica reso dal Dirigente Settore Territorio Arch. Cristiano Clementi e di regolarità contabile reso dal Dirigente Settore Servizi Finanziari Dott. Giuseppe Cogliati, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del TUEL di cui al D. Lgs. n. 267/2000;

VISTO l'art. 48, T.U.E.L. di cui al Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

VISTO lo Statuto dell'Ente;

Ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1. di approvare la proposta S.T. / Servizio Urbanistica Edilizia Privata n. 101 del 18/05/2026 del Dirigente Settore Territorio e dell'Assessore alla Pianificazione e Marketing Territoriale, che allegata alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. di demandare al Dirigente del Settore Territorio la definizione di tutti gli atti necessari e conseguenti a dare attuazione a quanto deliberato in questa sede;

Indi con successiva votazione, considerata l'urgenza

D E L I B E R A

di rendere la presente deliberazione, con voti unanimi resi in forma palese, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267.

**SETTORE TERRITORIO: SERVIZIO URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA / N. 101**

Del 18/05/2026

**Oggetto: APPROVAZIONE TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'ACCERTAMENTO DELLE DICHIARAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2026**

**L'ASSESSORE ALLA
PIANIFICAZIONE DEL
TERRITORIO ED EDILIZIA
PRIVATA**
Luca Mestrone

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
TERRITORIO**
Arch. Cristiano Clementi

Vista la Legge n.160 del 2019 art.1 con particolare riferimento ai commi n.745, 746, 747 che individuano le procedure di calcolo dell'IMU in funzione del valore medio delle basi imponibili delle aree fabbricabili;

Richiamata la delibera di G.C. n. 211 del 12/12/2017 che individuava i valori medi delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2018 e vigente fino al 2025;

Preso atto che dal 21/01/2026 è entrato in vigore il nuovo strumento urbanistico di pianificazione comunale, Piano di Governo del Territorio (PGT), che ha diversificato sul territorio alcuni indici di edificabilità, incidendo conseguentemente sui valori medi e pertanto sulle previsioni degli imponibili ai fini della tassazione delle aree fabbricabili;

Considerato che per quanto sopra indicato, è necessario ricalcolare i valori medi delle basi imponibili delle aree fabbricabili ai fini IMU, rapportando detti valori secondo gli indici di edificabilità previsti dal vigente PGT ed in coerenza con la precedente delibera di G.C. n. 211 del 12/12/2017, tenuto conto delle peculiarità di specifici ambiti come meglio spiegato nella relazione allegata alla presente delibera che ne forma parte integrante e sostanziale (allegato A);

Vista la relazione del Dirigente Settore Territorio allegata al presente atto allegato A), corredata dalla tabella dei valori medi imponibili relativi alle aree fabbricabili e dove sono presenti le motivazioni che hanno portato alla determinazione di detti valori;

Richiamata la competenza della Giunta Comunale in merito all'assunzione del presente provvedimento come esplicitato dall'art.52 del D. Lgs n. 446/1997 e dall'art. 4 comma 7 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria "IMU" approvato con deliberazione di C.C. n.67 del 20/12/2018;

Visto il Regolamento per l'applicazione dell'imposta IMU come modificato dalla delibera di Consiglio Comunale n.8 del 19/04/2024;

DELIBERA

1. di approvare i valori medi imponibili delle aree fabbricabili indicati nella relazione di cui all'allegato A) che risulta parte integrante e sostanziale del presente atto, predisposta dal Settore Territorio ai fini dell'accertamento delle dichiarazioni I.M.U. per l'anno 2026;
2. di dare atto che i valori medi di cui al punto 1 del presente atto, costituiscono base di riferimento per l'attività di controllo dell'ufficio preposto all'attività di accertamento delle dichiarazioni I.M.U. per le aree fabbricabili che dovrà procedere all'accertamento nei soli casi in cui sia stato dichiarato dal contribuente un valore inferiore a quello calcolato secondo la tabella dei valori allegata al presente provvedimento, fatte salve le verifiche sulla corretta classificazione urbanistica;
3. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D. Lgs 267/2000, ai fini dell'immediato conteggio ai fini IMU;
4. di pubblicare il presente provvedimento sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente".

Delibera G.C. N° 94 del 18/05/2026

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Antonio Domenico Romeo

Il Vice Segretario Generale
Dr. Giuseppe Cogliati



Comune di Limbiate

Provincia di Monza Brianza

Codice:11009

Settore Territorio
Proposta N° 101/2026

PARERE TECNICO

Oggetto: APPROVAZIONE TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELLE DICHIARAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2026

ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267
Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali

Si esprime Parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Li, 18/05/2026



Il Dirigente

Cristiano Clementi



Comune di Limbiate

Provincia di Monza Brianza

Codice:11009

Settore Territorio
Proposta N° 101/18/05/2026

PARERE CONTABILE

Oggetto: APPROVAZIONE TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELLE DICHIARAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2026

ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267
Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali

Si attesta Parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Li, 18/05/2026



FUNZIONARIO RESPONSABILE

Giuseppe Cogliati



DEFINIZIONE DEI VALORI MEDI IMPONIBILI DELL'IMU SULLE AREE EDIFICABILI ANNO 2026

Si rende necessaria una nuova determinazione dei valori medi imponibili IMU per l'anno 2026 a seguito dell'entrata in vigore del nuovo P.G.T (pubblicazione BURL n.4 del 21/01/2026).

I nuovi valori medi saranno ricavati tenuto comunque conto, (come base di partenza), dei valori determinati per l'anno 2017 con delibera di Giunta Comunale n. 211 del 12/12/2017 (valori da applicare per l'anno 2018). Si ritengono infatti ancora validi i principi e le motivazioni indicati nella sopra citata delibera di Giunta Comunale del 2017.

Le modifiche dei valori medi imponibili, saranno proporzionali rispetto alle modifiche degli indici urbanistici di edificazione riguardanti gli stessi ambiti (che con il nuovo PGT hanno anche cambiato dicitura).

Oltre a ciò verranno determinati anche i valori medi imponibili dei nuovi ambiti (Ambiti di Trasformazione – AT, Ambiti di Rigenerazione - A. RIG. e aree di perequazione - SPq), tenuto fra l'altro conto di quanto indicato negli atti di PGT in riferimento alle considerazioni generali contenute nella relazione progettuale di piano, ai principi generali contenuti nel fascicolo delle schede degli Ambiti di Rigenerazione del Piano delle Regole e di quanto indicato nelle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente a riguardo della perequazione urbanistica.

Preliminarmente si riportano i valori in vigenza del precedente P.G.T fino alla fine del 2025 (valori mc/mq con la vecchia dicitura d'ambito):

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Piano delle Regole

Ambiti a indice 1,5 mc/mq. (CER.2) = 240 €/mq.

Ambiti a indice 1,2 mc./mq. (APC) = 215 €/mq.

Ambiti a indice 1 mc/mq. (CER.1) = 200 €/mq.

Ambiti a indice 0,8 mc/mq. (APC) = 180 €/mq.

Ambiti a indice 0,5 mc/mq. (CER.4) = 160 €/mq.



CITTÀ DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ED ARTIGIANALE

Ambiti CP1 – CP2 = 120 €/mq.

AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI

Ambiti CP3 = 300 €/mq/mq

AREE A DESTINAZIONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E PER IL TEMPO

LIBERO

Ambiti CP4=110 €/mq.

Documento di Piano

Ambiti a indice 0,45 mc/mq. (ASR - Cava Ferrari) = 105 €/mq.

Ambiti di perequazione a indice 0,45 mc/mq. (AP) = 84 €/mq.

Ambito di perequazione AP7 con indice 1,5 mc/mq. = 133 €/mq.

Ambito di perequazione AP8 a indice 0,20 mc/mq = 71 €/mq

Piano dei Servizi

AREE A DESTINAZIONE “SERVIZI IN ATTUAZIONE”

Ambiti Servizi in attuazione = 110/mq.

Al fine di determinare i nuovi valori medi imponibili IMU, occorre prima inquadrare i nuovi ambiti previsti dal P.G.T rispetto a quelli precedenti, sia per quanto riguarda gli indici di edificabilità che andranno rapportati rispetto a quelli precedenti e sia per l'introduzione dei nuovi riferimenti d'ambito in relazione a quelli esistenti.

LE DIFFERENZE TRA I DUE P.G.T

Le differenze sostanziali da tenere in considerazione al fine della determinazione dei nuovi valori medi imponibili ai fini IMU sono le seguenti:

*nuova terminologia degli ambiti delle aree fabbricabili soggette ad IMU



*indici fondiari espressi in mq/mq e non più in mc/mq

*introduzione di nuovi ambiti ai fini IMU (AT, A.RIG e SPq) ed eliminazione degli Ambiti di Perequazione (AP)

*norme generali per le aree particolari con presenza di vincoli comunali, sovra comunali o in presenza di lotti con particolare conformazione geometrica.

Per quanto riguarda la nuova terminologia degli ambiti esistenti con il vecchio PGT, si avranno le seguenti modifiche:

ex ambito CER1 ora ambito R2

ex ambito CER2 ora ambito R1

ex ambito CER3 ora ambito R4

ex ambito CER4 ora ambito R3

ex ambito CP2 ora “ambito per insediamenti produttivi”

ex ambito CP1 non esiste più, inglobato nell’ambito per insediamenti produttivi

ex ambito CP3 ora “ambito commerciale”

ex ambito CP4 ora “ambito ricettivo”

Vengono introdotti gli ambiti di trasformazione (AT), gli ambiti di rigenerazione (A.RIG) e le aree di perequazione (SPq).

Sono eliminate (oltre all’ambito CP2 come sopra detto), anche le Unità Minime di Intervento dell’ex ASR – cava Ferrari (sostituiti dagli AT e dagli A.RIG) e le Unità Minime di Intervento (UMI) del Nucleo di Antica formazione (NAF)

Infine i “Servizi in attuazione “ sono ora denominati “Servizi esistenti ed in previsione”.

Rapportando i vecchi ambiti con i nuovi, e considerando anche quelli introdotti, si ottiene la seguente tabella che individua le differenze di edificabilità in percentuale.



CITTÀ DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

N.B: NELLA TABELLA GLI INDICI PR AMBITO SONO RAPPORATI CON LA SETESSA UNITA' DI MISURA AL SOLO FINE DI VERIFICARNE LA DIFFERENZA IN PERCENTUALE

EX AMBITO	INDICE	NUOVO AMBITO	NUOVO INDICE RAPPORATO	DIFFERENZA %
CER 1	1 mc\mq	R2	1,05mc\mq	+5
CER 2	1,5mc\mq	R1	1,5mc\mq	0
CER 4	0,5mc\mq	R3	0,495mc\mq	-1
APC	0,8mc\mq	APC	0,75mc\mq	-6,3
APC15 intesa provincia	indice/scheda	APC15	indice/scheda	0
APC11	indice/scheda	APC11	indice/scheda	0
CP1 e CP2	0,7mq\mq	ambito insediamento produttivo	0,7mq\mq	0
CP3	0,6mq\mq	ambito commerciale	0,6mq\mq	0
CP4	0,6mq\mq	ambito ricettivo	esistente +5%	+5
Servizi in attuazione	indice	servizi esistenti ed in previsione	indice	0
ex ASR	0,45mc\mq	AT1	0,69mc\mq	+ 53,3
ex ASR	0,45mc\mq	altri AT	0,60mc\mq	+ 33,3
ex ASR - AP08	0,20mc\mq	A.RIG.1.1	0,45mc\mq	+125 ridotto del 50% *
AAS	0	A.RIG.1.2	0,69mc\mq	esente **
CP2	0,7 mq\mq	A.RIG. 2	0,3 mq\mq	- 57
APC09B	Scheda mc.6.932,00	A.RIG. 3	Scheda mc.7.083,45	+ 2,19
APC10	1,2 mc\mq	A.RIG. 4	0,9 mc\mq	- 25
CP2	0,7 mq\mq	A.RIG.5	sup. esistente	0
AAS	0	SPq	0,24 mc\mq	46,7 di AP (per1/3***)



** Il comparto A.RIG 1.1 risulta avere particolari condizioni onerose di ripristino in quanto è presente l'area cavata nei vari decenni. Si registrano qui infatti particolari condizioni di ripristino non presenti negli altri ambiti di rigenerazione che inevitabilmente porteranno alla previsione di costi elevati per la riqualificazione dell'ambito stesso, tanto più che una volta riqualificata l'area prevista a verde dovrà essere ceduta gratuitamente al comune. La riqualificazione dell'area è comunque strategica al fine di una sua riconnessione con il territorio circostante come previsto dal vigente P.G.T. L'ambito è oltremodo riconosciuto come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma2, lett. e quinquies della L.R 12/2005 s.m.i. Per questo motivo è previsto un abbattimento del 50% del valore imponibile in quanto l'ambito non è fra l'altro paragonabile ne ad un'altra area da rigenerare individuata dal P.G.T, ne tanto meno ad un piano attuativo o ad un Permesso di Costruire Convenzionato.*

*** Il comparto A.RIG 1.2 è attualmente in Ambito Agricolo Strategico del PTCP provinciale (è in corso la variante del PTCP della provincia di Monza e Brianza). Fino a quando la destinazione non viene mutata nel PTCP non è possibile alcuna destinazione diversa da quella agricola e per questo motivo l'ambito attualmente non è soggetto ad IMU (anche se il PGT assegna ora per l'area un indice di 0,69 mc/mq).*

**** Le aree di generazione (o di "decollo") SPq rispetto alle ex AP non possono essere considerate con pari valore per la loro base imponibile in quanto le seconde (AP), oltre ad essere aree di "decollo" erano ambiti a servizio con previsione di edificazione.*

Per le aree SPq invece il nuovo PGT prevede un ambito di "aree urbane o periurbane di valenza ambientale ed ecologica" e quindi inedificabile. Si tenga conto che su dette aree vi è anche la destinazione agricola strategica del PTCP provinciale.

Da qui la considerazione del valore di 1/3 rispetto alle aree ex AP.

Sulla base della tabella e delle relative precisazioni, ed applicando le percentuali indicate si determinano pertanto le seguenti nuove basi imponibili suddivise per atto di PGT:



CITTÀ DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

LE NUOVE BASI IMPONIBILI

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ambito R1 € 240/mq

ambito R2 € 210/mq

ambito R3 € 158/mq

ambiti APC € 169/mq

ambito APC15 = APC11 € 180/mq

ambito di rigenerazione 1.1 € 80/mq

ambito di rigenerazione 1.2 € 0/mq

ambito di rigenerazione 2 € 51/mq

ambito di rigenerazione 3 € 184/mq

ambito di rigenerazione 4 € 161/mq

ambito di rigenerazione 5 € 120/mq

AMBITO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

€ 120/mq

AMBITO COMMERCIALE

€ 300/mq

AMBITO RICETTIVO

€ 116/mq



CITTÀ DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Documento di Piano

ambito di trasformazione AT1 € 161/mq

ambiti di trasformazione AT € 140/mq

Piano dei Servizi

servizi esistenti ed in previsione € 110/mq

aree in perequazione SPq € 15/mq

CASI PARTICOLARI

Nel caso di aree edificabili soggette ad IMU ma con vincoli comunali, sovra comunali o quando la conformazione geometrica del terreno non consente l'effettiva edificazione, è possibile l'abbattimento del valore imponibile IMU fino ad un massimo del 50%.



Il Dirigente del Settore Territorio

Arch. Cristiano Clementi