C O M U N E D I L E N O
(Provincia di Brescia)

DELIBERAZIONE N. **156**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI

GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI NUOVA IMU PER L'ANNO 2026.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **tredici** del mese di **Novembre** con inizio dalle ore **16:00** nella sala delle adunanze, previa l' osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vengono oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

N.	Nominativo	Presenza	Assenza
1	TEDALDI CRISTINA	SI	
2	BERARDI NICOLA	SI	
3	BONETTI BARBARA	SI	
4	CANOBBIO ALBERTO	SI	
5	DE PIETRO ROSSELLA	SI	
6	NASCIMBENI ENRICO	SI	

Assiste il Segretario Generale Dott. **Tarantino Salvatore** per la redazione del presente verbale.
Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Dott.ssa **Tedaldi Cristina** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

L’originale del presente documento è conservato dall’ente produttore ai sensi dell’art.71 del C.A.D.

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI NUOVA IMU PER L'ANNO 2026.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 30-12-1992, n. 504, il valore per l'applicazione dell'ex Imposta Comunale sugli Immobili sulle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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;

RITENUTO opportuno procedere alla determinazione dei valori minimi in commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2026 al fine di consentire una corretta attività di controllo da parte degli uffici competenti in merito ai versamenti della nuova IMU;

RILEVATO che il Comune di Leno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 18–12-2008, n. 46 e pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi del 15-04-2009, n. 15, successiva variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 26 settembre 2011, n. 31 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 8 febbraio 2012, n. 6 e di variante al Piano di Governo del Territorio approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 30 giugno 2020, n. 7 e pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi del 11 novembre 2020, n. 46;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione di G.C. n.159 del 14-11-2024, con la quale si approvavano i valori minimi in commercio per le aree fabbricabili per l'anno 2025;

APPURATO che a seguito dell'approvazione del PGT si rende necessario definire i valori minimi delle aree fabbricabili per l'anno 2026 differenziandoli con particolare riguardo agli indici di edificabilità e alla destinazione d'uso assegnati ad ogni zona;

ACCERTATO che nel Documento di Piano del PGT approvato sono stati individuati i nuovi ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistici e le vocazioni funzionali;

ATTESO che le aree incluse negli ambiti di trasformazione, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della LR 12/2005 e s.m.i., non possono essere definite sotto il profilo tecnico, urbanistico e giuridico immediatamente fabbricabili in quanto carenti del relativo Piano Attuativo;

VERIFICATO altresì che l'art. 36 comma 2 del decreto legge 04.07.06, n. 223, convertito nella legge 04-08-2006, n. 248, prevede che, ai fini del versamento dell'ICI, "…*un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico*

L'originale del presente documento è conservato dall'ente produttore ai sensi dell'art.71 del C.A.D.

generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo…";

PRESO ATTO che una costante giurisprudenza della Corte di Cassazione conferma che la semplice adozione da parte del Consiglio Comunale del PGT è sufficiente a determinare l'imponibilità ai fini ICI delle aree incluse negli Ambiti di Trasformazione;

RICORDATA, in particolare, la sentenza della Corte di Cassazione del 18-03-2009, n. 6521 dove si afferma che "…*dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica*…";

CONSTATATO che si rende necessario valutare singolarmente ogni ambito di trasformazione in quanto ognuno presenta indici urbanistici e vocazioni funzionali differenti tra loro;

VISTE le relazioni redatte dall'Ufficio Tecnico Comunale;

RITENUTO di precisare che i valori determinati nelle predette relazioni 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 dicembre 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 di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

RITENUTO di precisare che i valori così determinati non trovano applicazione per le aree edificabili rilevanti per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del D.Lgs.n.504/92 riconducibili alle lettere c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

VISTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/00:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Tecnica e del Territorio, LOSIO CHRISTIAN;

CON votazione unanime espressa nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1. di approvare i valori minimi in commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2026, indicati nell'allegato "A" alla presente deliberazione;
2. di approvare i valori minimi in commercio delle aree incluse negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano per l'anno 2026, indicati nell'allegato "B" alla presente deliberazione;

L'originale del presente documento è conservato dall'ente produttore ai sensi dell'art.71 del C.A.D.

3. di precisare che i valori determinati, di cui ai punti 1 e 2 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 dicembre 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 di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;
4. di precisare che i valori così determinati non trovano applicazione per le aree edificabili rilevanti per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del D.Lgs.n.504/92 riconducibili alle lettere c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
5. di dichiarare, con successiva votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4, del D.Lgs. 267/00

L'originale del presente documento è conservato dall'ente produttore ai sensi dell'art.71 del C.A.D.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Tedaldi Cristina

(Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

IL SEGRETARIO GENERALE
Tarantino Salvatore

(Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

L'originale del presente documento è conservato dall'ente produttore ai sensi dell'art.71 del C.A.D.

Allegato "A"

COMUNE DI LENO

Provincia di Brescia

Area Tecnica e del Territorio

Determinazione valori minimi in commercio delle aree fabbricabili – anno 2026.

La seguente stima viene effettuata dall'Ufficio Tecnico al fine di definire i valori minimi in commercio delle aree fabbricabili inserite nel Piano di Governo del Territorio.

La stima viene redatta tenendo conto del più probabile valore di mercato delle aree differenziandole per le destinazioni d'uso e per gli indici urbanistici ad esse assegnate.

Per le **aree a vocazione residenziale**, come lo scorso anno, si era ipotizzato di procedere tramite una stima sintetica, definita stima *mono-parametrica*.

La stima consiste normalmente nelle seguenti fasi:

1. rilevazione dei beni simili a quello da stimare e dei relativi prezzi di mercato;
2. scelta di un parametro che risulti proporzionale al valore del bene e ai prezzi di beni simili;
3. determinazione del parametro;
4. sommatoria dei parametri relativi ai beni simili della zona e dei relativi prezzi di mercato.

Nel corso dell'anno 2025, e fine 2024, sono stati rilevati solo due atti di compravendita relativi ad aree edificabili site nel territorio comunale.

Di seguito si riassumono i dati essenziali dei predetti atti:

Data atto	Area mq	Prezzo totale	Prezzo al mq
24/07/2025	1.040,00	160.000,00	153,80
18/09/2025	2.843,00	412.235,00	145,00
Totale	**3.883,00**	**572.235,00**	**147,37**

Pertanto, vista l'esiguità degli atti reperiti e la disponibilità residua di aree fabbricabili sul territorio, si ritiene che il mercato nel corso dell'anno 2025 sia rimasto stabile rispetto agli anni precedenti dal punto di vista economico, confermando il trend degli scorsi anni.

Si reputa pertanto opportuno confermare i valori in vigore lo scorso anno e pertanto fissare un valore base di 140,00 €/mq per le aree aventi capacità edificatoria pari a 0,45 mq/mq.

Tale valore di riferimento è stato poi rapportato alla potenzialità edificatoria di ogni singola zona come di seguito indicato:

Zona	Indice mq/mq	Valore € /mq (140,00 / 0,45 x indice zona)
B1	0,70	217,78
B2	0,45	140,00
B3	0,30	93,33
C1		140,00

VIA DANTE, 3 - 25024 Leno (BS)
Telefono: 03090461 - Fax: 0309038305
Codice fiscale 88001410179 - Partita Iva 00727240988
www.comune.leno.bs.it
PEC: protocollo@pec.comune.leno.bs.it

A quanto sopra stabilito verranno poi applicati coefficienti correttivi di riduzione per le frazioni così stabiliti, dopo verifica del mercato immobiliare residenziale e del listino immobiliare:

— Porzano: ..... -25%
— Castelletto: ..... -40%
— Milzanello: ..... -70%

Per le **aree a vocazione produttiva**, si è svolta una ricerca di mercato consultando gli agenti che operano in questo particolare ramo di mercato, verificando che non sono stati effettuati atti di compravendita rispetto allo scorso anno.

Atteso che le aree residenziali sopra indicate sono rimaste pressoché invariate, si ritiene equo confermare per le aree produttive il valore dello scorso anno.

Per la zona di D2 si applica una riduzione del 50% in quanto il rapporto di copertura ammesso è inferiore a quello previsto per la D1.

A quanto sopra stabilito verranno poi applicati coefficienti correttivi di riduzione per le frazioni così stabiliti, dopo verifica del mercato immobiliare produttivo:

— Porzano: ..... -10%
— Castelletto: ..... -20%
— Milzanello: ..... -50%

Per le **aree libere a vocazione commerciale**, il mercato risulta ormai fermo da anni e non si sono registrate compravendite. Da alcuni sondaggi si riscontra un deciso abbassamento della richiesta con conseguente decremento del valore delle aree stesse, determinabile in circa il 30%. Pertanto si assume come riferimento per Leno centro il valore di €/mq 180,00.

Infine per quanto riguarda la zona urbanistica D4, si conferma il valore dell'anno 2023.

Tutto quanto sopra premesso, per arrotondamento dei risultati sopra esposti, si propone l'applicazione dei seguenti valori minimi delle aree fabbricabili inserite nel Piano di Governo del Territorio per l'anno 2026:

Zona	Leno €/mq	Porzano €/mq	Castelletto €/mq	Milzanello €/mq
B1 – Edilizia residenziale consolidata intensiva	218,00	163,50	131,00	65,50
B2 – Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva	140,00	105,00	84,00	42,00
B3 – Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada	93,00	70,00	56,00	28,00
C1 – Edilizia residenziale di espansione in atto	140,00	105,00	84,00	42,00
D1 – produttiva consolidata e di completamento	100,00	90,00	80,00	50,00
D2 – produttiva consolidata speciale e di completamento	50,00	45,00	40,00	27,00
D3 – commerciale e terziaria consolidata e di completamento	180,00	160,00	150,00	60,00
D4 – piano attuativo commerciale in atto	318,50			

N.B.: la determinazione del valore delle aree fabbricabili per interventi edilizi in zona A – nuclei antica formazione ed in zona E – agricola, nei casi di demolizione dei fabbricati e/o recupero, verranno valutati singolarmente e comunicati direttamente ai proprietari all'atto di rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori.

Leno 113/11/2025

IL RESPONSABILE
Christian Losio
(Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

Allegato "B"

COMUNE DI LENO

Provincia di Brescia

Area Programmazione e Tutela del Territorio

Determinazione valori minimi in commercio delle aree inserite negli Ambiti di Trasformazione del Piano di Governo del Territorio - anno 2026.

Il Documento di Piano del PGT approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 18–12-2008, n. 46 individua i nuovi ambiti di trasformazione, definendo gli indici urbanistici e le vocazioni funzionali di ognuno di essi.

Ai sensi dell'art. 8 comma 3 della LR 12/2005 e s.m.i. le aree incluse negli ambiti di trasformazione, non possono essere definite sotto il profilo tecnico, urbanistico e giuridico immediatamente fabbricabili in quanto carenti del relativo Piano Attuativo.

Pertanto, non essendo modificato il regime giuridico, la sola inclusione di un'area nel Documento di Piano in un Ambito di Trasformazione non consente la classificazione della stessa come "edificabile", anzi consente di mantenere lo status di terreno agricolo o altra destinazione previgente.

Premesso quanto sopra dal punto di vista urbanistico, si passa, su specifica richiesta dell'Ufficio Tributi, ad un esame dal punto di vista "fiscale" delle stesse aree.

In particolare si richiama l'art. 36 comma 2 della legge 04-08-2006, n. 248, il quale prevede che, ai fini del versamento dell'ICI (poi IMU), "…*un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*…".

Questo articolo attribuisce pertanto una "potenzialità" alle aree inserite nel Documento di Piano per lasciando immutato il regime giuridico dei suoli stessi.

Diverse sentenze della Corte di Cassazione confermano che la semplice adozione da parte del Consiglio Comunale del PGT è sufficiente a determinare l'imponibilità ai fini ICI delle aree incluse negli Ambiti di Trasformazione. In particolare, la sentenza della Corte di Cassazione del 18-03-2009, n. 6521 afferma che "…*dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica*…".

Dal punto di vista esclusivamente fiscale (e non dal punto di vista giuridico e urbanistico), l'inserimento di un'area in un Ambito di Trasformazione del Documento di Piano determina l'attribuzione alla stessa in un valore venale riferito ad un'analisi di mercato e non ad un parametro base come il reddito domenicale. Tale valore venale sarà destinato ad aumentare nei successivi passaggi degli iter urbanistici che si succederanno fino alla definitiva urbanizzazione dell'area medesima.

È altresì utile sottolineare che si rende necessario valutare singolarmente ogni Ambito di Trasformazione, in quanto ognuno presenta vocazioni funzionali, indici urbanistici e oneri diversi tra di loro.

La stima viene sviluppata per ogni singolo Ambito di Trasformazione partendo da valori base di aree non urbanizzate. I predetti valori, ricavati da un'indagine di mercato, verranno applicati successivamente alle superfici fondiarie indicative assegnate dal Documento di Piano ad ogni Ambito suddivise per ogni vocazione funzionale. Successivamente saranno sommati i singoli valori ottenuto per ogni destinazione d'uso ottenendo così un valore complessivo dell'ambito. Tale importo infine sarà diviso per la superficie territoriale dell'Ambito, ottenendo così un valore minimo di riferimento per le aree inserite come possibile trasformazione.

Analogamente a quanto stabilito per le aree fabbricabili, visto che la situazione immobiliare è rimasta pressoché invariata, si ritiene giusto riconfermare per l'anno 2026 i valori base delle aree non urbanizzate utilizzate lo scorso anno, che risultano pertanto così riassunti:

Leno	commerciale non urbanizzata	50,00
	produttiva non urbanizzata	32,00
	residenziale non urbanizzata	47,00

Castelletto	commerciale non urbanizzata	41,00
	produttiva non urbanizzata	24,50
	residenziale non urbanizzata	37,00

Milzanello	commerciale non urbanizzata	25,50
	produttiva non urbanizzata	15,50
	residenziale non urbanizzata	23,50

Porzano	commerciale non urbanizzata	45,50
	produttiva non urbanizzata	27,30
	residenziale non urbanizzata	42,00

Tutto quanto sopra premesso si propone l'applicazione dei seguenti valori minimi delle aree inserite negli Ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio per l'anno 2026:

A m b i t o " A " - L e n o		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	26.800,00
b)	Valore commerciale €/mq.	50,00
c)	Valore commerciale complessivo €	1.340.000,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	21.150,00
e)	Valore produttivo €/mq.	32,00
f)	Valore produttivo complessivo €	676.800,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	23.000,00
h)	Valore residenziale €/mq.	47,00
i)	Valore residenziale complessivo €	1.081.000,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	3.097.800,00
i)	Superficie territoriale dell'ambito	173.800,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	17,82
Valore minimo aree Ambito "A" – Leno da applicare ai fini IMU		**18,00**

Ambito "B" - Leno		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	0
b)	Valore commerciale €/mq.	0,00
c)	Valore commerciale complessivo €	0,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	0,00
e)	Valore produttivo €/mq.	0,00
f)	Valore produttivo complessivo €	0,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	29.350,00
h)	Valore residenziale €/mq.	47,00
i)	Valore residenziale complessivo €	1.379.450,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	1.379.450,00
i)	Superficie territoriale dell'ambito	52.900,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	26,08
Valore minimo aree Ambito "B" – Leno da applicare ai fini IMU		**26,00**

Ambito "F" - Leno		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	15.770,00
b)	Valore commerciale €/mq.	50,00
c)	Valore commerciale complessivo €	788.500,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	0,00
e)	Valore produttivo €/mq.	0,00
f)	Valore produttivo complessivo €	0,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	0,00
h)	Valore residenziale €/mq.	0,00
i)	Valore residenziale complessivo €	0,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	788.500,00
i)	Superficie territoriale dell'ambito	34.150,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	23,09
Valore minimo aree Ambito "F" – Leno da applicare ai fini IMU		**23,00**

Ambito "A" - Castelletto		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	0,00
b)	Valore commerciale €/mq.	0,00
c)	Valore commerciale complessivo €	0,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	0,00
e)	Valore produttivo €/mq.	0,00
f)	Valore produttivo complessivo €	0,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	3.860,00
h)	Valore residenziale €/mq.	37,00
i)	Valore residenziale complessivo €	142.820,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	142.820,00
i)	Superficie territoriale dell'ambito	4.600,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	31,05
Valore minimo aree Ambito "A" – Castelletto da applicare ai fini IMU		**31,00**

Ambito "A" - Milzanello		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	0,00
b)	Valore commerciale €/mq.	0,00
c)	Valore commerciale complessivo €	0,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	0,00
e)	Valore produttivo €/mq.	0,00
f)	Valore produttivo complessivo €	0,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	3.665,00
h)	Valore residenziale €/mq.	23,50
i)	Valore residenziale complessivo €	86.127,50
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	86.127,50
i)	Superficie territoriale dell'ambito	5.400,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	15,95
Valore minimo aree Ambito "A" – Milzanello da applicare ai fini IMU		**16,00**

Ambito "B" - Milzanello		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	0,00
b)	Valore commerciale €/mq.	0,00
c)	Valore commerciale complessivo €	0,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	0,00
e)	Valore produttivo €/mq.	0,00
f)	Valore produttivo complessivo €	0,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	2.400,00
h)	Valore residenziale €/mq.	23,50
i)	Valore residenziale complessivo €	56.400,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	56.400,00
i)	Superficie territoriale dell'ambito	4.600,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	12,26
Valore minimo aree Ambito "B" – Milzanello da applicare ai fini IMU		**12,50**

Ambito "C" – Milzanello per la parte non convenzionata di proprietà Minaco srl		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	0,00
b)	Valore commerciale €/mq.	0,00
c)	Valore commerciale complessivo €	0,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	8.350,00
e)	Valore produttivo €/mq.	15,50
f)	Valore produttivo complessivo €	129.425,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	0,00
h)	Valore residenziale €/mq.	0,00
i)	Valore residenziale complessivo €	0,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	129.425,00
i)	Superficie territoriale dell'ambito U.M.I. 2	8.350,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	15,50
Valore minimo aree Ambito "C" – Milzanello da applicare ai fini IMU		**15,50**

Ambito "A" - Porzano		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	0,00
b)	Valore commerciale €/mq.	0,00
c)	Valore commerciale complessivo €	0,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	0,00
e)	Valore produttivo €/mq.	0,00
f)	Valore produttivo complessivo €	0,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	7.830,00
h)	Valore residenziale €/mq.	42,00
i)	Valore residenziale complessivo €	328.860,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	328.860,00
i)	Superficie territoriale dell'ambito	17.700,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	18,58
Valore minimo aree Ambito "A" – Porzano da applicare ai fini IMU		**18,50**

Ambito "B" - Porzano		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	0,00
b)	Valore commerciale €/mq.	0,00
c)	Valore commerciale complessivo €	0,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	0,00
e)	Valore produttivo €/mq.	0,00
f)	Valore produttivo complessivo €	0,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	5.130,00
h)	Valore residenziale €/mq.	42,00
i)	Valore residenziale complessivo €	215.460,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	215.460,00
i)	Superficie territoriale dell'ambito	6.800,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	31,69
Valore minimo aree Ambito "B" – Porzano da applicare ai fini IMU		**31,50**

Ambito "C" - Porzano		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	0,00
b)	Valore commerciale €/mq.	0,00
c)	Valore commerciale complessivo €	0,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	0,00
e)	Valore produttivo €/mq.	0,00
f)	Valore produttivo complessivo €	0,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	3.780,00
h)	Valore residenziale €/mq.	42,00
i)	Valore residenziale complessivo €	158.760,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	158.760
i)	Superficie territoriale dell'ambito	9.500,00
l)	Valore aree interne all'ambito €/mq	16,71
Valore minimo aree Ambito "C" – Porzano da applicare ai fini IMU		**16,50**

Oltre agli ambiti sopra elencati, vengono ora presi in considerazione gli ambiti di trasformazione già convenzionati.

Per questi la stima tiene conto dello stato di attuazione degli stessi alla data odierna, partendo comunque dai valori base sopra richiamati.

Tutto quanto sopra premesso si propone l'applicazione dei seguenti valori minimi delle aree inserite negli Ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio già convenzionati per l'anno 2026 (fatte salve successive modifiche che si renderanno eventualmente necessarie con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione):

Ambito "C" – Leno – data convenzione 12-03-2012

In data 04-12-2017 è stato depositato presso il Comune di Leno il collaudo parziale n. 3 delle opere di urbanizzazione dell'Ambito di trasformazione C – Leno centro, a seguito di verbale di visita eseguito dal collaudatore in data 23-11-2017. Dal certificato di collaudo predetto si evince che ormai oltre il 90% delle opere è stato ultimato ed in particolare tutti i servizi tecnologici sono completati.

Si ritiene pertanto che l'ambito C – Leno centro sia da considerarsi a tutti gli effetti area urbanizzata.

Per l'anno 2026 pertanto si assume a riferimento lo stesso valore delle aree residenziali con indice pari a 0,45 mq/mq

Valore minimo aree Ambito "C" – Leno da applicare ai fini IMU	**140,00**

Ambito "D" – Leno – data convenzione 23-10-2013

In data 27-03-2017 è stato depositato presso il Comune di Leno il collaudo finale delle opere di urbanizzazione dell'Ambito di trasformazione D – Leno centro, a seguito di verbale di visita eseguito dal collaudatore in data 27-10-2016.

Appurato che le reti acquedotto e fognatura erano già state precedentemente collaudate, si ritiene che le opere inerenti l'ambito D – Leno centro siano ultimate e pertanto lo stesso sia da considerarsi a tutti gli effetti area urbanizzata.

Per l'anno 2026 pertanto si assume a riferimento lo stesso valore delle aree residenziali con indice pari a 0,45 mq/mq

Valore minimo aree Ambito "D" – Leno da applicare ai fini IMU	**140,00**

AMBITO D – EDILIZIA CONVENZIONATA

Nell'ambito D sono inseriti anche alcuni lotti di edilizia convenzionata.

Il Comune ha destinato queste aree di proprietà ad edilizia convenzionata al fine di porre sul mercato immobili per la vendita a prezzi calmierati (ridotti in misura che può variare dal 20% al 40% rispetto a quelli di mercato) oppure destinati alla locazione sempre a prezzi convenzionati.

Nel contratto di convenzione tra Comune e costruttori, infatti, sono stati stabiliti certi parametri per la determinazione del prezzo d'acquisto, di quello dell'eventuale rivendita o del canone da applicare in caso di locazione.

Scopo di queste clausole vincolanti è chiaramente quello di impedire speculazioni su alloggi fin dall'origine destinati a calmierare il mercato.

Pertanto impegno dell'Amministrazione è porre sul mercato aree a costo contenuto per consentire un successivo prezzo di vendita degli immobili calmierato.

Essendo tali aree già tutte alienati si prende a valore di riferimento quello corrisposto dai privati per l'acquisizione dell'area ovvero €/mq 125,17.

Ambito "E" – Leno – data convenzione 28-09-2011

In data 05-05-2015 è stato depositato presso il Comune di Leno il collaudo parziale n. 4 delle opere di urbanizzazione dell'Ambito di trasformazione D – Leno centro, a seguito di verbale di visita eseguito dal collaudatore in data 23-04-2015.

Dal certificato di collaudo predetto si evince che ormai oltre il 93% delle opere è stato ultimato ed in particolare tutti i servizi tecnologici sono completati.

Si ritiene pertanto che per l'ambito D – Leno centro sia equiparabile in tutto alle altre zone D1 presenti sul territorio.

Per l'anno 2026 pertanto si assume a riferimento il seguente valore:

Valore minimo aree Ambito "E" – Leno da applicare ai fini IMU	**100,00**

ATTENZIONE:

Per le aree inserite nell'ambito E – Leno centro e **NON ANCORA CONVENZIONATE,** si applica il seguente valore:

Ambito "E" – Leno centro NON CONVEN ZIONATO		
a)	Superficie fondiaria commerciale indicativa mq.	0,00
b)	Valore commerciale €/mq.	0,00
c)	Valore commerciale complessivo €	0,00
d)	Superficie fondiaria produttiva indicativa mq.	6.900,00
e)	Valore produttivo €/mq.	32,00
f)	Valore produttivo complessivo €	220.800,00
g)	Superficie fondiaria residenziale indicativa mq.	0,00
h)	Valore residenziale €/mq.	0,00
i)	Valore residenziale complessivo €	0,00
h)	Valore complessivo delle diverse superficie fondiarie (c+f+i)	220.800,00
i)	Superficie territoriale dell'ambito **parziale**	11.500,00
l)	Valore aree interne all'ambito **parziale** €/mq	19,20
Valore minimo aree Ambito "E" – Leno centro da applicare ai fini IMU PER LE AREE NON CONVENZIONATE		**20,00**

Ambito "B" – Castelletto – data convenzione 01-12-2011

L'ambito di trasformazione è stato convenzionato in data 01-12-2011 con atto notaio Aberto Rotondo rep. n. 292543 e racc. 17611.

L'ambito ha una superficie territoriale di 14.500,00 mq con una superficie coperta realizzabile di 1.450,00 mq.

L'intervento risulta per lo più completato anche se lo stesso non prevedeva particolari opere di urbanizzazione.

Partendo perciò dal valore delle aree produttive a Castelletto (€/mq 80,00), considerata la collocazione ai margini dell'abitato di Castelletto ed il rapporto di copertura autorizzato (pari circa ad 1/6 di quello in vigore nelle zone D1), si ritiene equo applicare un deprezzamento del 65%.

Per l'anno 2026 pertanto si assume a riferimento il seguente valore: €/mq 80-65% = €/mq 28,00

Valore minimo aree Ambito "B" – Castelletto da applicare ai fini IMU	**28,00**

Ambito "C" – Milzanello – data convenzione 15-09-2023
per la parte convenzionata di proprietà Rossini Guido srl

L'ambito di trasformazione U.M.I. 1, per la parte di proprietà della ditta Rossini Guido srl, è stato convenzionato in data15-09-2023 con atto del segretario comunale repertorio n. 5805.

L'U.M.I. 1 ha una superficie territoriale di 7.845,00 mq con una superficie coperta realizzabile di 5.491,00 mq ed una SLP max di 9.414,00.

L'intervento non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Avendo pertanto indici edificatori pressoché identici a quelli previsti per la zona D1, si ritiene equo applicare il medesimo valore previsto per tali zone nella frazione di Milzanello.

Valore minimo aree Ambito "C" – Milzanello da applicare ai fini IMU	**50,00**

Leno 13-11-2025

IL RESPONSABILE
Christian Losio
(Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)