



COMUNE DI CASALGRANDE

(Provincia di Reggio Emilia)

Settore Servizi al cittadino

Ufficio Tributi

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DI ORIENTAMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Per l'anno 2026, alla luce delle verifiche effettuate e con riferimento al documento elaborato per la approvazione dei criteri per la definizione dei valori di orientamento per l'anno 2025, di cui seguono nelle pagine successive i contenuti, si ritiene si possano **confermare** i concetti in esso indicati e da prendere a riferimento per la individuazione, in assenza di altro valore valido ai fini fiscali con importo non inferiore, del valore su cui calcolare l'IMU per le aree edificabili possedute.

Unica eccezione, recepita nella specifica tabella dei valori, è l'Ambito con prevalente destinazione produttiva identificata con la sigla **PA.1 (APEA)** per la quale, a seguito degli approfondimenti conseguenti le puntuali verifiche sugli anni precedenti e la complessità dell'iter previsto dalle procedure del necessario Accordo operativo per potervi dare attuazione, si è **rivisto al ribasso il valore**.

Istruttore tecnico del Settore Tributi

Geom. Adelmo Davoli

Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

L'[articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019](#), in continuità con il Decreto legge 30 dicembre 1992 n. 504 definisce che per le **aree fabbricabili il valore imponibile** 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 rilevati sul mercato** dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

ed inoltre che 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) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, **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**

Come previsto dalla normativa ed esplicitamente riportato all'art. 3 del [Regolamento comunale](#) per il pagamento dell'IMU, **al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente** e in particolare allo scopo di facilitarne il versamento dell'imposta **nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio**, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune quali **valori di riferimento/orientamento**. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali soggetti competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.

Sulla base di tali principi, negli anni sono stati definiti i valori di orientamento sulla base delle seguenti deliberazioni di Giunta Comunale:

- n. 138 del 15.06.1999, n. 118 del 16.05.2000, n. 128 del 29.05.2001, n. 125 del 28 maggio 2002, n. 127 del 06.06.2003, n. 152 del 24 maggio 2004, n. 70 del 24.05.2005, n. 68 del 04.05.2006, n. 171 del 23.11.2006, n. 63 del 10.05.2007, n. 71 del 30.04.2008, n. 84 del 28.05.2009, n. 80 del 08.06.2010, n. 75 del 21.05.2011 di "Determinazione dei criteri e dei valori delle aree fabbricabili ai sensi dell'art. 3 comma 1 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'ICI" per le annualità d'imposta dal 1999 al 2011;
- n. 38 del 27.04.2012, n. 47 del 23.05.2013, n. 35 del 17.04.2014, n. 112 del 19.11.2015, n. 51 del 12.05.2016, n. 45 del 18.05.2017, n. 62 del 24.05.2018, n. 64 del 16.05.2019, n. 146 del 30.10.2020, n. 209 del 02.12.2021, n. 63 del 20.05.2022, n. 183 del 15.11.2023 e n. 139 del 30/10/2024 di "Determinazione dei criteri e dei valori delle aree fabbricabili ai sensi dell'art. 3 comma 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU" per le annualità d'imposta dal 2012 al 2024,

con rimando, oltre che alle tabelle dei valori sulle singole aree urbanistiche, a specifica **Relazione di Stima** via via aggiornata con il contributo consultivo di specifica Conferenza dei servizi, consultabile nelle [pagine web](#) del sito istituzionale del Comune.

Per l'anno **2025 i valori di orientamento delle aree edificabili**, in continuità con le valutazioni e le analisi contenute nella Relazione di stima per le annualità di imposta fino al 2024, così come riportato nella [Relazione illustrata a specifica Conferenza dei Servizi tenutasi il 6/11/2025](#), in cui sono analizzati gli atti notarili del periodo 2020-2025 ed illustrati elementi volti alla semplificazione e cui **si rimanda per gli approfondimenti**, in estrema sintesi sono così determinati:

Il Valore area al mq di superficie imponibile (Fondiarie UF o Territoriale UT) è determinato dalla seguente formula:

A) Valore SC * B) UF * C) Coeff correttivo su UF * D) Coeff. Località * E) Altre riduzioni (ufficio tributi)

A) Valori base sulla SC¹ e mettere descrizione dei numeri

- **Residenziale**: individuazione di un valore base sulla SC pari a **€/mq 400,00** per indice UF compreso tra 0,45 e 0,75, con coefficienti maggiorativi e riduttivi inversamente proporzionali rispettivamente alla

¹ vedi [DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI](#) vigenti in base agli atti di coordinamento regionale in materia edilizia/urbanistica

diminuzione o incremento dell'indice UF, in base al concetto per cui, in continuità con i principi già contenuti nei valori orientativi precedentemente deliberati, quando un indice è "troppo alto" il valore unitario proporzionalmente diminuisce (*si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore*) e al contrario quando è molto basso proporzionalmente aumenta (*lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore*).

- **Produttivo:** individuazione di un valore base sulla SC pari ad **€/mq 250,00** per indice UF fino a 0,6, con individuazione di coefficienti correttivi con indici di UF superiori (è evidente che per le destinazioni industriali, artigianali e produttive in genere ci sia la necessità di avere spazi significativi a disposizione, al punto che oltre un certo limite diventa influente avere un indice di edificabilità molto alto, che non verrebbe sfruttato)
- **Commerciale/terziario:** individuazione di un valore base sulla SC pari ad **€/mq 350,00** (+ 40% rispetto al valore base produttivo)

B) **Indice UF² (o UT)** stabilito dagli strumenti urbanistici generali o attuativi

C) **Coefficienti correttivi in funzione dell'indice UF** x le funzioni Residenziali³ e Produttive⁴

D) **Coefficienti correttivi in base alla località⁵**, con individuazione grafica in analogia alla [zonizzazione OMI](#) della Agenzia delle Entrate:

- Residenziale:
 - 1: Casalgrande, Casalgrande Alto, Salvaterra
 - 0,85: Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga
 - 0,75: S.Donnino e forese
- Produttivo: 1 intero territorio
- Commerciale/terziario:
 - 1: Casalgrande
 - 0,95: Casalgrande Alto
 - 0,9: altre località

E) **Riduzioni per caratteristiche specifiche⁶ aree:**

applicabili previa verifica/confronto con **ufficio tributi (o elaborazione dell'ufficio stesso su richiesta da parte del contribuente o di chi ne gestisce la contabilità tributaria)**.

Rimane fermo il principio che qualora il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta, **l'Ufficio Tributi si riserva la facoltà di contestare il valore assunto** dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei a rappresentare in maniera più puntuale il valore venale dell'area fabbricabile (ad es.: **atti di compravendita, perizie di stima per rivalutazione ai fini fiscali, atti di successione, ecc.**).

² vedi [DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI](#) vigenti in base agli atti di coordinamento regionale in materia edilizia/urbanistica

³ vedi dettagli a pagina 4

⁴ vedi dettagli a pagina 5

⁵ vedi dettagli a pagina 6

⁶ vedi dettagli a pagina 7

C) Coefficienti correttivi in funzione dell'indice UF x le funzioni Residenziali

Valore 1 con indice UF compreso tra 0,45 e 0,75; UF < 0,45: +2,2% ogni 0,01 di diminuzione indice UF;
 UF > 0,75: -0,7% ogni 0,01 incremento di indice UF

A seguire tabella con indicati i coefficienti (colonna sfondo verde) e i valori sulla SC relative alle tre macrozone individuate

Tabelle valori 2025

Coeff. Residenziale su SC

| Coefficienti località sul Residenziale | | | 1 | 0,85 | 0,75 |
|--|----------------------|---|---|---|--------------------------------------|
| UF | Valore sulla SC 2025 | coefficienti 2025 in base all'indice UF | Capoluogo, Casalgrande alto, Salvaterra | S. Antonino, Dinazzano, Villalunga, Veggia (0,85) | S. Donnino e altro territorio (0,75) |
| 0,2 | € 620,00 | 1,550 | € 620,00 | € 527,00 | € 465,00 |
| 0,21 | € 611,20 | 1,528 | € 611,20 | € 519,52 | € 458,40 |
| 0,22 | € 602,40 | 1,506 | € 602,40 | € 512,04 | € 451,80 |
| 0,23 | € 593,60 | 1,484 | € 593,60 | € 504,56 | € 445,20 |
| 0,24 | € 584,80 | 1,462 | € 584,80 | € 497,08 | € 438,60 |
| 0,25 | € 576,00 | 1,440 | € 576,00 | € 489,60 | € 432,00 |
| 0,26 | € 567,20 | 1,418 | € 567,20 | € 482,12 | € 425,40 |
| 0,27 | € 558,40 | 1,396 | € 558,40 | € 474,64 | € 418,80 |
| 0,28 | € 549,60 | 1,374 | € 549,60 | € 467,16 | € 412,20 |
| 0,29 | € 540,80 | 1,352 | € 540,80 | € 459,68 | € 405,60 |
| 0,3 | € 532,00 | 1,330 | € 532,00 | € 452,20 | € 399,00 |
| 0,31 | € 523,20 | 1,308 | € 523,20 | € 444,72 | € 392,40 |
| 0,32 | € 514,40 | 1,286 | € 514,40 | € 437,24 | € 385,80 |
| 0,33 | € 505,60 | 1,264 | € 505,60 | € 429,76 | € 379,20 |
| 0,34 | € 496,80 | 1,242 | € 496,80 | € 422,28 | € 372,60 |
| 0,35 | € 488,00 | 1,220 | € 488,00 | € 414,80 | € 366,00 |
| 0,36 | € 479,20 | 1,198 | € 479,20 | € 407,32 | € 359,40 |
| 0,37 | € 470,40 | 1,176 | € 470,40 | € 399,84 | € 352,80 |
| 0,38 | € 461,60 | 1,154 | € 461,60 | € 392,36 | € 346,20 |
| 0,39 | € 452,80 | 1,132 | € 452,80 | € 384,88 | € 339,60 |
| 0,4 | € 444,00 | 1,110 | € 444,00 | € 377,40 | € 333,00 |
| 0,41 | € 435,20 | 1,088 | € 435,20 | € 369,92 | € 326,40 |
| 0,42 | € 426,40 | 1,066 | € 426,40 | € 362,44 | € 319,80 |
| 0,43 | € 417,60 | 1,044 | € 417,60 | € 354,96 | € 313,20 |
| 0,44 | € 408,80 | 1,022 | € 408,80 | € 347,48 | € 306,60 |
| 0,45 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,46 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,47 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,48 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,49 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,5 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,51 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,52 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,53 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,54 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,55 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,56 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,57 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,58 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,59 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,6 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,61 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,62 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,63 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,64 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,65 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,66 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,67 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,68 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,69 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,7 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,71 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,72 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,73 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,74 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,75 | € 400,00 | 1,000 | € 400,00 | € 340,00 | € 300,00 |
| 0,76 | € 397,20 | 0,993 | € 397,20 | € 337,62 | € 297,90 |
| 0,77 | € 394,40 | 0,986 | € 394,40 | € 335,24 | € 295,80 |
| 0,78 | € 391,60 | 0,979 | € 391,60 | € 332,86 | € 293,70 |
| 0,79 | € 388,80 | 0,972 | € 388,80 | € 330,48 | € 291,60 |
| 0,8 | € 386,00 | 0,965 | € 386,00 | € 328,10 | € 289,50 |
| 0,81 | € 383,20 | 0,958 | € 383,20 | € 325,72 | € 287,40 |
| 0,82 | € 380,40 | 0,951 | € 380,40 | € 323,34 | € 285,30 |
| 0,83 | € 377,60 | 0,944 | € 377,60 | € 320,96 | € 283,20 |
| 0,84 | € 374,80 | 0,937 | € 374,80 | € 318,58 | € 281,10 |
| 0,85 | € 372,00 | 0,930 | € 372,00 | € 316,20 | € 279,00 |

C) Coefficienti correttivi in funzione dell'indice UF x le funzioni Produttive

Valore 1 con indice UF fino a 0,6; al crescere dell'indice UF di ogni 0,01 oltre lo 0,6 e fino allo 0,80, si applica una riduzione percentuale dell'1% per ogni incremento di indice; oltre l'indice di 0,80, l'eventuale maggior indice non ha effetti sull'incremento del valore dell'area in quanto considerata la tipologia media delle costruzioni di tipo produttivo, oltre certi limiti la potenzialità edificatoria non verrebbe sfruttata

A seguire tabella con indicati i coefficienti (colonna sfondo verde)

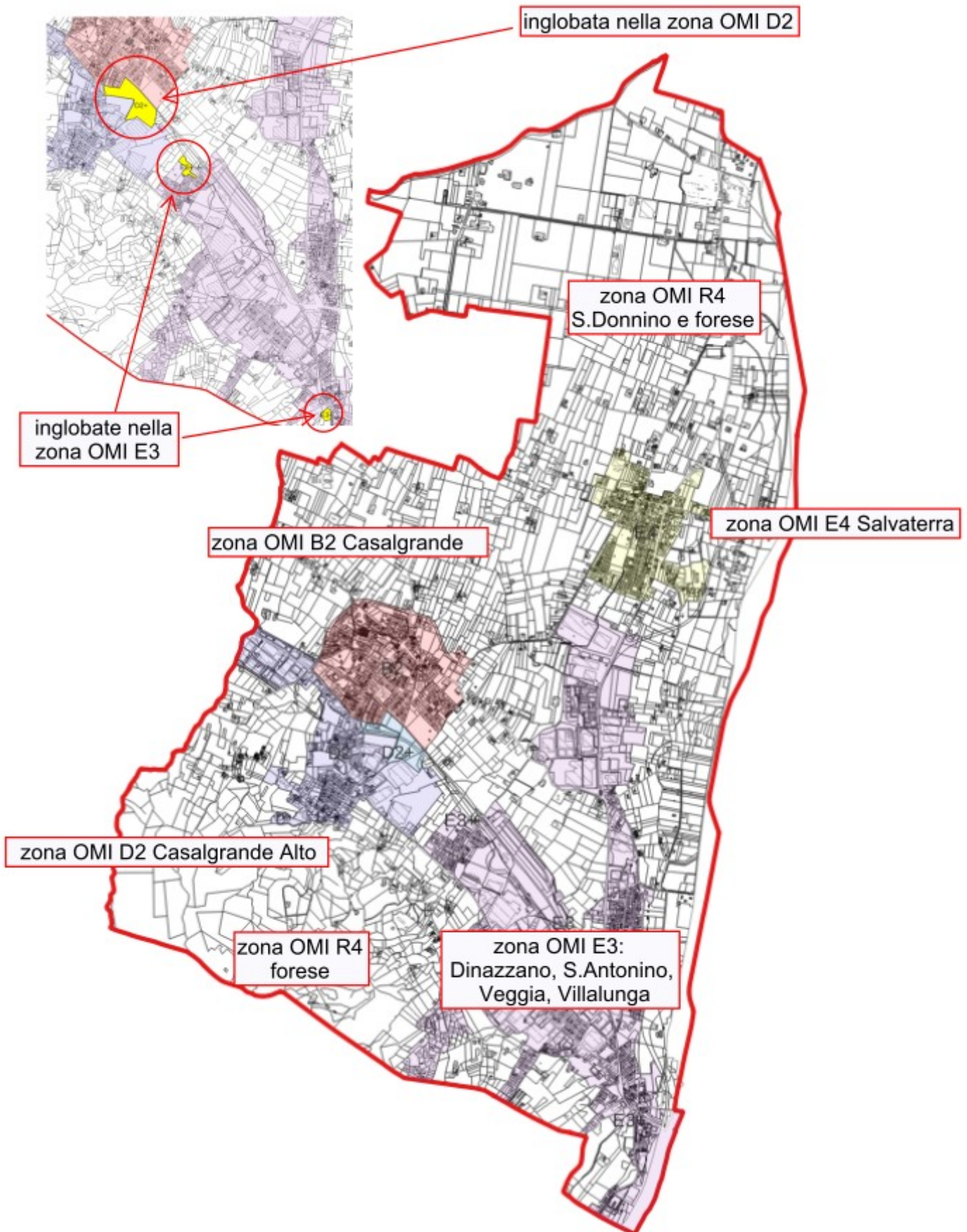
Tabelle valori 2025

Coeff. correttivi su UF funzioni Produttive

| coeff correttivi per UF Produttivo | | |
|--|-------------------------|------------------------|
| UF | Coeff. riduttivo | Valore sulla SF |
| 0,6 | 1 | € 150,00 |
| 0,61 | 0,99 | € 150,98 |
| 0,62 | 0,98 | € 151,90 |
| 0,63 | 0,97 | € 152,78 |
| 0,64 | 0,96 | € 153,60 |
| 0,65 | 0,95 | € 154,38 |
| 0,66 | 0,94 | € 155,10 |
| 0,67 | 0,93 | € 155,78 |
| 0,68 | 0,92 | € 156,40 |
| 0,69 | 0,91 | € 156,98 |
| 0,7 | 0,9 | € 157,50 |
| 0,71 | 0,89 | € 157,98 |
| 0,72 | 0,88 | € 158,40 |
| 0,73 | 0,87 | € 158,78 |
| 0,74 | 0,86 | € 159,10 |
| 0,75 | 0,85 | € 159,38 |
| 0,76 | 0,84 | € 159,60 |
| 0,77 | 0,83 | € 159,78 |
| 0,78 | 0,82 | € 159,90 |
| 0,79 | 0,81 | € 159,98 |
| 0,8 | 0,8 | € 160,00 |
| l'eventuale maggior indice UF superiore a 0,80 non incide sul valore unitario dell'area | | |

Individuazione grafica coincidente, salvo le modifiche evidenziate in giallo nel riquadro, con le Zone OMI secondo semestre 2024

D) Individuazione grafica delle zone



E) Coefficienti correttivi per caratteristiche specifiche che possono interessare certe aree

In presenza di aree con caratteristiche oggettive potenzialmente penalizzanti nella individuazione del valore (quali, a titolo di esempio: costi di adeguamento dell'area se non già urbanizzata, presenza di infrastrutture o contesti particolari, di vincoli, di forma e dimensione dell'area) è facoltà del contribuente **richiedere all'ufficio tributi** la possibilità di veder applicati coefficienti correttivi. **L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'Ufficio**, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA IN BASE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PSC-RUE VIGENTE

In presenza di aree con caratteristiche oggettive potenzialmente penalizzanti nella individuazione del valore (quali, a titolo di esempio: costi di adeguamento dell'area se non già urbanizzata, presenza di infrastrutture o contesti particolari, di vincoli, di forma e dimensione dell'area) è facoltà del contribuente richiedere all'ufficio tributi la possibilità di veder applicati coefficienti correttivi. **L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'Ufficio**, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

| casistica coeff. Correttivo | coefficiente correttivo | note / esempi / dettagli | calcolo (inserire il coefficiente pertinente o lasciare 1) | applicabilità dei coefficienti correttivi | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|--|--|-----------------|---------------|------|------------------|-------------------|--|-------------------------------|---------------|------|--|-------------------------------|--|
| caratteristiche del lotto che ne impediscono l'edificabilità | fino a 0,30 | - superficie inferiore alla s.m. prevista dalle norme urbanistiche; - conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che ne impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione; ecc. | 1 | applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi | | | | | | | | | | | | |
| ridotta possibilità edificatoria che limita lo sfruttamento dell'indice di edificabilità | fino a 0,70 | conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che riduca la capacità edificatoria (maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servizi, infrastrutture, ecc.). | 1 | applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi | | | | | | | | | | | | |
| Elevato indice di edificabilità nelle destinazioni di tipo produttive, che per la tipologia media delle costruzioni rischiano di non poter essere completamente sfruttate | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>indice</th> <th>coefficiente correttivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a 0,6</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>da 0,6 a 0,65</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>da 0,65 a 0,7</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>da 0,7 a 0,75</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>da 0,75 a 0,8</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table> | indice | coefficiente correttivo | fino a 0,6 | 1 | da 0,6 a 0,65 | 0,95 | da 0,65 a 0,7 | 0,90 | da 0,7 a 0,75 | 0,85 | da 0,75 a 0,8 | 0,80 | al crescere dell'Indice UF di ogni 0,01 oltre lo 0,6 e fino allo 0,80, si applica una riduzione percentuale del 1% per ogni incremento di indice; oltre l'Indice di 0,80, l'eventuale maggior indice non ha effetti sull'incremento del valore dell'area in quanto considerata la tipologia media delle costruzioni di tipo produttivo, oltre certi limiti la potenzialità edificatoria non verrebbe sfruttata | già considerato in automatico | |
| indice | coefficiente correttivo | | | | | | | | | | | | | | | |
| fino a 0,6 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| da 0,6 a 0,65 | 0,95 | | | | | | | | | | | | | | | |
| da 0,65 a 0,7 | 0,90 | | | | | | | | | | | | | | | |
| da 0,7 a 0,75 | 0,85 | | | | | | | | | | | | | | | |
| da 0,75 a 0,8 | 0,80 | | | | | | | | | | | | | | | |
| l'eventuale maggior indice UF superiore a 0,80 non incide sul valore unitario dell'area | | | | | | | | | | | | | | | | |
| carenza e/o sottodimensionamento di opere di urbanizzazione | fino a 0,85 nelle zone soggette ad intervento diretto; in % variabile a seconda della reale incidenza del costo delle opere per le zone soggette a strumento urbanistico preventivo | - carenza di opere di urbanizzazione nell'area o nel comparto nel quale è ubicata l'area edificabile; - ad avvenuta approvazione del Piano particolareggiato o di altro strumento urbanistico preventivo, incidenza del costo per la realizzazione delle opere sempreché non sia prevista una compensazione con gli oneri urbanistici al momento della costruzione degli edifici | 1 | applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi | | | | | | | | | | | | |
| aree da sottoporre a intervento Edilizio Unitario | 0,90 | Vista la dimensione dell'area, uno sfruttamento autonomo dell'area edificabile comporterebbe la necessità di sottoporsi a preventivo I.E.U.; fino a quel momento è prevista una riduzione del 10% del valore indicato in tabella | 1 | applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi | | | | | | | | | | | | |
| presenza di elementi di deprezzamento dell'area | fino a 0,80 | - caratteristiche fisiche del lotto (ampiezza, forma planimetrica, pendenza del terreno) - lotti interclusi - particolari condizioni dell'area circostante il lotto in esame quali: vicinanza a fabbricati particolari; contesto ambientale; - presenza di proprietà frazionata che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico | 1 | applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi | | | | | | | | | | | | |
| area edificabile derivante obbligatoriamente da intervento di recupero sui fabbricati di valore storico esistenti | fino a 0,80 | maggiore onerosità dell'intervento di recupero sugli edifici di valore storico rispetto alla libera edificazione | 1 | applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi | | | | | | | | | | | | |
| area edificabile derivante dallo stato di collabenza di edificio esistente (categoria catastale F2) ubicato in zona non edificabile | 0,2 onnicomprensivo di tutte le eventuali altre riduzioni riconducibili alle casistiche della presente tabella | stato di assoluta inutilizzabilità di edificio, accatastato con categoria F2, fino ad eventuale inizio lavori di recupero edificio | 1 | applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi | | | | | | | | | | | | |
| indice di edificabilità sulla singola area sventato destinazione residenziale | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>indice</th> <th>percentuale correttiva</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>inferiore a 0,45</td> <td>da 1 fino a ...</td> </tr> <tr> <td>0,45 - 0,75</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>superiore a 0,75</td> <td>da 1 fino a 0,...</td> </tr> </tbody> </table> | indice | percentuale correttiva | inferiore a 0,45 | da 1 fino a ... | 0,45 - 0,75 | 1 | superiore a 0,75 | da 1 fino a 0,... | coefficiente legato all'Indice di edificabilità ed inversamente proporzionale allo stesso secondo lo schema di seguito riportato incremento del 2,2% ad ogni diminuzione di 0,01 di indice UF diminuzione del 0,7% ad ogni incremento di 0,01 di indice UF | già considerato in automatico | | | | | |
| indice | percentuale correttiva | | | | | | | | | | | | | | | |
| inferiore a 0,45 | da 1 fino a ... | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0,45 - 0,75 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| superiore a 0,75 | da 1 fino a 0,... | | | | | | | | | | | | | | | |
| valore già ricompreso nella rendita del fabbricato | in base alla percentuale di incidenza che si verifica | Riduzione da applicare in funzione del valore attribuito nella rendita del fabbricato produttivo in caso di area cortiliva annessa catastalmente al fabbricato stesso nei casi in cui non è applicabile il concetto, ai fini IMU, di PERTINENZIALITA' URBANISTICA considerata la entità della capacità edificatoria residua | 1 | applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi | | | | | | | | | | | | |

coefficiente totale **1,000**

A seguire le zone urbanistiche riferite al PSC / RUE Vigente⁷ e le considerazioni relative alla individuazione del valore di orientamento

⁷ si rimanda a questa [pagina web](#) per una consultazione e visualizzazione rapida della documentazione urbanistica del PSC e RUE

ELENCO ZONE URBANISTICHE INDICATE NEL RUE con relativi articoli di riferimento delle Norme Tecniche di Attuazione assoggettabili ad AREE EDIFICABILI ai fini IMU

| | |
|---|-------|
| <u>Sub ambiti di conservazione paesaggistica</u> <i>aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione</i> | 21.2 |
| <u>Sub ambiti di manutenzione urbanistica</u> | 21.3 |
| <u>Sub ambito a manutenzione qualitativa</u> <i>aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione</i> | 21.4 |
| <u>Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata</u> | 21.5 |
| <u>Sub ambiti urbani a destinazione commerciale</u> | 21.6 |
| <u>Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto</u> | 21.7 |
| <u>Ambiti urbani da riqualificare R1, ... R6</u> <i>vedi tabella specifica</i> | 21.8 |
| <u>Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR)</u> <i>vedi tabella specifica</i> | 21.9 |
| <u>Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali</u> <i>Uf = 0,40 mq/mq calcolato su 1/5 della ST, il resto ceduto gratuitamente</i> | 21.10 |
| <u>Ambiti specializzati per attività produttive consolidate</u> | 21.12 |
| <u>Ambiti per attività commerciali esistenti</u> | 21.13 |
| <u>Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati</u> <i>lotti liberi oggetto di convenzioni o accordi: valori da definire in funzione dei valori base deliberati per gli ambiti produttivi e all'indice UF indicato nello strumento urbanistico attuativo</i> | 21.14 |
| <u>Ambiti produttivi di completamento</u> <i>valori da definire in funzione dei valori base deliberati per gli ambiti produttivi e all'indice UF</i> | 21.15 |
| <u>Ambiti produttivi di riqualificazione</u> <i>area edificata (identificata con la sigla P1 nelle tavole del PSC): valore da definire in fase di eventuale intervento edilizio o accordo operativo</i> | 21.16 |
| <u>Ambiti produttivi di ampliamento</u> <i>area di espansione di cui alla scheda d'ambito PA.1 del PSC vedi tabella specifica</i> | 21.17 |
| <u>Aree per attività produttive in territorio rurale</u> <i>aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.</i> | 22.18 |

Altre zone urbanistiche in cui le aree ai fini IMU non sono riconducibili a terreno agricolo o a destinazioni esplicitamente esentate dal pagamento della suddetta imposta, sono da valutare caso per caso confrontandosi con l'Ufficio Tributi

Interventi di ristrutturazione in altre zone urbanistiche: da valutare in base ai valori base sulla SC individuata per le funzioni insediabili (residenziali, produttive, commerciali/terziarie) e alle effettive capacità edificatorie

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO PER AREE CLASSIFICATE NEL PSC/RUE.

Sub ambiti di conservazione paesaggistica

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.2 del RUE, aree con edificato non coerente con la peculiarità paesaggistica, da conservare e riqualificare nel loro insieme o a bassa densità edilizia di rilievo vegetazionale e/o paesaggistico.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf rimane invariato rispetto all'indice esistente sul lotto, è da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai criteri di calcolo per le funzioni residenziali.

Sub ambiti di manutenzione urbanistica

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.3 del RUE, aree edificate a prevalente destinazione residenziale.

Si tratta di aree ad intervento diretto con $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$.

Le aree sottoposte ad I.E.U. verranno valutate caso per caso e praticata un'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere straordinarie richieste in sede di rilascio del P.d.C. Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 10% rispetto ai valori di tabella.

Sub ambiti urbani a manutenzione qualitativa.

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.4 del RUE, aree edificate a destinazione residenziale intercluse a tessuti urbanizzati con tipologie edilizie o elementi di verde di particolare interesse.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf rimane invariato, è da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai criteri di calcolo per le funzioni residenziali.

Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.5 del RUE, aree a prevalente destinazione residenziale interessate da PUA. Trattasi di aree edificabili (lotti) interni a Piani Particolareggiati convenzionati, in corso di validità, per i quali rimangono valide le norme tecniche di attuazione del P.P. stesso sino alla scadenza della convenzione urbanistica.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf rimane quello esistente o derivante da P.P. o P.U.A., è definito sulla base dei valori previsti per le destinazioni residenziali, con la applicazione dei coefficienti correttivi in base all'effettivo indice di Utilizzazione Fondiaria rispetto ai valori del sub ambito di manutenzione urbanistica.

Sub ambiti urbani a destinazione commerciale

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.6 del RUE, aree edificate a prevalente attività commerciale intercluse nel tessuto urbano a matrice residenziale.

Il valore delle aree a destinazione commerciale è definito in base al valore base sulla SC stabilito per le destinazioni produttive, alle quali viene attribuito un incremento del 40% considerata la possibilità di poter inserire destinazioni commerciali maggiormente pregiate rispetto a quelle produttive/artigianali/industriali.

Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.7 del RUE, aree edificate, intercluse negli ambiti urbani, ove è ammesso il mantenimento delle funzioni produttive esistenti. Le funzioni insediabili sono quelle artigianali, commerciali e terziarie. L'indice dell'ambito in oggetto è $U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$.

Il valore delle aree a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto è definito in base al valore base sulla SC stabilito per le destinazioni produttive, alle quali viene attribuito un incremento fino al 40% considerata la possibilità di poter inserire destinazioni commerciali maggiormente pregiate rispetto a quelle produttive/artigianali/industriali.

Ambiti urbani da riqualificare R1,...R6

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.8 del RUE, parti del territorio che necessitano di una riorganizzazione territoriale che ne favorisca il miglioramento della qualità ambientale e architettonica. L'articolo 6.3 del PSC detta le previsioni da attuare, comunque subordinate all'inserimento nel POC.

Stante la limitazione della L.R. 24/2017, lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti e/o il mancato convenzionamento di tali comparti, al momento sono attuabili gli interventi previsti dalle schede d'ambito riportate all'Appendice 2 del PSC.

Si rimanda a tabella specifica.

I valori di orientamento indicati nella tabella, da prendere a riferimento per il calcolo dell'imponibile sul quale effettuare il versamento dell'IMU come area edificabile, sono stati determinati in base ai valori di orientamento delle funzioni prevalenti e complementari, della capacità edificatoria presumibile dalle schede dei vari ambiti ed in considerazione degli ipotizzati costi per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio e oneri da sostenere per la urbanizzazione dell'ambito mediamente riscontrabili in aree similari.

Ambiti urbani di trasformazione AT e ATR

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.9 del RUE, parti del territorio individuate nel PSC a prevalente funzione residenziale, comprendenti gli ambiti di trasformazione previsti dal vecchio PRG (art. 6.5 PSC) e gli ambiti di trasformazione di riserva definite dallo stesso PSC (art.6.7 PSC).

Gli effetti della Legge Regionale 24/2017 per le aree che ad oggi non risultano essere inserite nel POC o hanno strumenti urbanistici attuativi non convenzionati determina la impossibilità di poter procedere alla attuazione di quelle previsioni, in attesa della adozione del nuovo strumento urbanistico generale previsto dalla legge regionale medesima, il PUG.

Per i valori si rimanda a specifica tabella

Le aree ATR sono aree che il PSC-RUE vigente prevedeva di nuova classificazione (aree in zona agricola nel vigente PRG) per le quali è prevista l'attribuzione delle capacità edificatorie nel POC che deve stabilire tutti i parametri edificatori. Non essendo state ricomprese nel POC, visto il perdurare della assenza del PUG e considerato che le stesso sono al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, si ritiene, ai fini IMU, di abbassarne ulteriormente il valore, anche inferiore di quello agricolo medio registrato in atti di compravendita, portandolo ad €/mq 1,00.

Aree per nuove dotazioni territoriali

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.10 del RUE, aree destinate a servizi in previsione per le quali si intende attivare procedimenti di esproprio per la loro acquisizione.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf = 0,40 mq/mq è applicabile ad una SF pari ad $\frac{1}{5}$ dell'intera SF posseduta, è calcolato sulla sola superficie fondiaria utilizzabile a fini edificatori e varia a seconda della frazione in cui sono localizzate. Il valore di riferimento è definito in funzione del valore delle aree in ambito di manutenzione urbanistica con una riduzione del 20% che tiene conto della necessità di attuare l'intervento previo accordo con l'amministrazione comunale e la cessione gratuita dei $\frac{4}{5}$ dell'area in proprietà. E naturalmente fatte salve le eventuali ulteriori riduzioni relative alle specificità delle aree.

Ambiti specializzati per attività produttive consolidati

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.12 del RUE, aree edificate o parzialmente edificate appartenenti ad ambiti produttivi. Il valore è definito in continuità con il valore delle aree D1.1 del PRG vigente.

Per valore delle aree (l'Uf = 0,60 mq/mq) sottoposte ad I.E.U. verrà valutata caso per caso l'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere richieste in sede di rilascio del PdC.

Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 10% rispetto ai valori di tabella.

Ambiti per attività commerciali esistenti.

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.13 del RUE, aree edificate a prevalente presenza di attività commerciali intercluse nel tessuto produttivo.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf = 0,55 mq/mq, varia a seconda della frazione a cui appartengono ed è definito in misura uguale a quello di sub ambiti urbani a destinazione commerciale di cui all'art. 21.6 del RUE e di sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto di cui all'art. 21.7 del RUE.

Le aree sottoposte ad I.E.U. verranno valutate caso per caso e praticata un'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere straordinarie richieste in sede di rilascio del P.d.C. Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 10% rispetto ai valori di tabella.

Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.14 del RUE, aree appartenenti agli ambiti produttivi oggetto di convenzioni o accordi, interessati da un PUA approvato e in esecuzione.

Il valore delle aree è da definire sulla base dei valori previsti per le destinazioni produttive.

Ambiti produttivi di completamento

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.15 del RUE, aree già previste dal PRG e oggetto di PP o PdC, se non attuate entro il primo POC, l'intervento si attua previo inserimento nel POC.

Il valore delle aree è da definire sulla base dei valori previsti per le destinazioni produttive.

Ambiti produttivi di riqualificazione

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.16 del RUE, parti del territorio oggetto di nuova riqualificazione a fini produttivi.

Si tratta di aree edificate: il valore delle aree è da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e stabilirà dotazioni territoriali e gli altri parametri. Il valore delle aree sarà pertanto da definire sulla base dei valori previsti per le destinazioni produttive.

Ambiti produttivi di ampliamento

L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.17 del RUE, parti del territorio oggetto di nuova urbanizzazione a fini produttivi.

E' regolamentato dalla scheda d'ambito produttivo PA.1 riportata nell'Appendice 2 del PSC e da assoggettare ad Accordo territoriale di secondo livello in recepimento dell'Accordo territoriale sottoscritto dal Comune di Casalgrande, Provincia e comuni contermini con DCC n. 26 del 28 aprile 2016.

Il valore di orientamento indicato nella tabella dei valori AT-ATR-R, è stato determinato in base ai valori di orientamento delle funzioni prevalenti e complementari insediabili, della capacità edificatoria presumibile dalla scheda d'ambito ed in considerazione degli ipotizzati costi per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio e oneri da sostenere per la urbanizzazione dell'ambito mediamente riscontrabili in aree similari.

Aree per attività produttive in territorio rurale

L'articolo al quale si fa riferimento è il 22.18 del RUE, aree edificate il cui valore è da definire in fase di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.

Altre zone urbanistiche in cui le aree ai fini IMU non sono riconducibili a terreno agricolo o a destinazioni esplicitamente esentate dal pagamento della suddetta imposta, sono da valutare caso per caso confrontandosi con l'Ufficio Tributi.

Interventi di ristrutturazione in altre zone urbanistiche: da valutare in base ai valori base sulla SC individuata per le funzioni insediabili (residenziali, produttive, commerciali/terziarie) e alle effettive capacità edificatorie

Come documento a sé stante è resa disponibile una **Tabella dei valori** di orientamento con indicati, ove possibile, i valori unitari per unità di superficie imponibile (quindi Superficie Fondiaria o Territoriale).

E' inoltre reso disponibile un **calcolatore online** col quale è possibile individuare, in base al tipo di **funzione** (Residenziale, Produttiva o Commerciale/Terziaria), **ubicazione dell'area** ed **indice di edificabilità** il valore unitario che ne deriverebbe.

Per quanto siano visibili, non è possibile utilizzare le eventuali riduzioni su specificità delle aree, in quanto sono demandate al confronto con l'Ufficio Tributi

Istruttore tecnico del Settore Tributi

Geom. Adelmo Davoli

Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.