



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 139 del 25/09/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2025. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **venticinque** del mese di **settembre** alle ore **13:00** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

DAVIDDI GIUSEPPE	Sindaco	Presente
AMAROSSI VALERIA	Vicesindaco	Presente
VACONDIO DOMENICO	Assessore	Presente
TOSI GRAZIELLA	Assessore	Presente
CASSINADRI MARCO	Assessore	Presente
SPANO CRISTINA	Assessore	Presente

Assiste il Vicesegretario CURTI JESSICA.

IL Sindaco DAVIDDI GIUSEPPE constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2025. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha abrogato, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, l'imposta unica comunale (IUC), di cui all'art. 1, comma 639, della L. 147/2013 e ha altresì stabilito che l'imposta municipale propria è disciplinata dalle disposizioni dei commi da 739 a 783 dell'art. 1 della medesima legge 160/2019;
- l'art. 1, commi da 739 a 783, dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, che disciplinano l'imposta municipale propria (IMU);

RICHIAMATI, in particolare:

- l'art. 1, comma 741, lett. d) secondo il quale *“per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali”*;
- l'art. 1, comma 746, secondo il quale 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 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.”*

VISTI, inoltre:

- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 istitutivo dell'Imposta Regionale sulle Attività Produttive e riordino della disciplina dei tributi locali ed, in particolare, l'art. 52 il quale attribuisce ai Comuni un'ampia potestà regolamentare in materia di entrate



anche tributarie;

- l'art. 1, comma 777, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, il quale, lascia ferme le facoltà di regolamentazione dell'IMU di cui all'art. 52 del D.Lgs 15 dicembre 1997, n. 446;
- la legge 7 agosto 1990 n. 241 con particolare riferimento all'art. 14 il quale stabilisce che "Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione precedente indice di regola una conferenza di servizi";
- il vigente 'Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria' ed in particolare l'art. 3, ai sensi del quale

"1. La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 1, comma 746 della L. 160/2019.

2. 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. 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.

3. Nel caso 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 si riserva la facoltà di contestare il valore assunto dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei, a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.

4. Posto quanto indicato al precedente comma 1, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

5. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza."

RILEVATA la necessità di provvedere alla valutazione delle aree fabbricabili in relazione all'anno di imposizione 2025, avendo in considerazione l'attuale evoluzione del mercato immobiliare e urbanistica del Comune di Casalgrande;

CONSIDERATA la complessità delle valutazioni da operare sulla base dei diversi criteri forniti dalla legge e l'esigenza di effettuare stime ponderate il più possibile rispettose della realtà propria di ciascuna area, o quanto meno delle aree ricadenti in zone con caratteristiche omogenee, al fine di rispettare il principio di equità fiscale fra i contribuenti e per contenere al minimo l'eventuale contenzioso sulle stime stesse;

CONSIDERATA, conseguentemente, l'opportunità di costituire una conferenza di servizi con la presenza, oltre che dei responsabili del Servizio Tributi e dell'Ufficio Tecnico, di



rappresentanti dell'Ordine degli Architetti, dell'Ordine degli Ingegneri e del Collegio dei Geometri, quali professionisti che costituiscono, per la professionalità e le competenze tecniche specifiche, gli interlocutori privilegiati dei contribuenti in ordine alla valutazione delle aree, nonché con la presenza di rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Reggio Emilia i quali sono interessati alla valutazione delle aree per la realizzazione dei propri fini istituzionali;

RITENUTO OPPORTUNO estendere l'invito alla partecipazione alla conferenza di servizi anche ai rappresentanti degli agenti immobiliari presenti sul territorio comunale;

CONSIDERATA l'impossibilità da parte dell'ufficio tributi di poter elaborare il materiale da sottoporre all'esame della conferenza stessa e della Giunta Comunale in periodo utile per il pagamento dell'acconto IMU per carenza di personale e l'urgenza di provvedere al fine di terminare i lavori in tempo utile per consentire ai contribuenti di versare correttamente il saldo IMU entro il saldo 2025;

PRECISATO che le determinazioni risultanti dalla conferenza rivestiranno la natura di parere obbligatorio ma non vincolante ai fini della deliberazione di Giunta che stabilirà i criteri per la determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

RITENUTO di individuare e nominare la Dott.ssa Natascia Giomo segretaria e coordinatrice degli aspetti organizzativi della conferenza;

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147-bis comma 1, del D.lgs 267/2000 è stato espresso il parere favorevole del Responsabile del Settore Servizi al cittadino in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art. 48, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

SI DA' ATTO che il vicesindaco Valeria Amarossi e gli assessori Spano Cristina, Cassinadri Marco e Vacondio Domenico partecipano alla seduta in videoconferenza;

ALL'UNANIMITA' dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. Di indire la conferenza di servizi per la valutazione delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Casalgrande per l'annualità 2025.
2. Di dare atto che le determinazioni risultanti dalla conferenza di servizi in ordine alla individuazione dei criteri estimativi e dei valori delle aree fabbricabili costituiranno parere obbligatorio non vincolante ai fini della deliberazione della Giunta che stabilirà i criteri per la determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree



fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande.

3. Di individuare, per la partecipazione alla conferenza, i seguenti componenti dell'amministrazione comunale:

- Giuseppe Daviddi (Sindaco),
- Avv. Valeria Amarossi (Vice Sindaco e assessore con le deleghe anche ai Tributi),
- Dott.ssa Natascia Giomo (Responsabile del Settore Servizi al Cittadino),
- Arch. Giuliano Barbieri (Responsabile del Settore Pianificazione territoriale) o suo delegato,
- Arch. Salvatore D'Amico (Responsabile del Settore Lavori Pubblici) o suo delegato,
- Geom. Adelmo Davoli (Istruttore tecnico Servizio Tributi)

4. Di invitare alla conferenza di servizi:

- un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri,
- un rappresentante dell'Ordine degli Architetti,
- un rappresentante del Collegio dei Geometri,
- un rappresentante del collegio provinciale della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, principale associazione di categoria del settore immobiliare)

con residenza o studio professionale nel Comune di Casalgrande o comune limitrofo in considerazione delle competenze tecniche specifiche e degli interessi di cui si fanno portatori in qualità di consulenti dei contribuenti ai fini della valutazione delle aree fabbricabili

5. Di invitare altresì alla conferenza di servizi l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Reggio Emilia, in quanto interessata alla valutazione delle aree per la realizzazione dei propri fini istituzionali.

6. Di affidare la presidenza della conferenza di servizi al Sindaco Giuseppe Daviddi e in caso di assenza ad Assessore dallo stesso delegato.

7. Di affidare lo svolgimento delle funzioni di segreteria della conferenza di servizi alla Dott.ssa Natascia Giomo (Responsabile del Settore Servizi al cittadino) o in caso di impedimento al Geom. Adelmo Davoli (Istruttore tecnico Servizio Tributi).

8. Di dare atto che la conferenza in oggetto non darà diritto a nessun gettone di presenza.

9. Di dare atto che copia della presente delibera con l'indicazione del luogo e della data della riunione di conferenza di servizi sarà comunicata a tutti i soggetti invitati ad opera della segreteria della commissione.

10. Di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs. n. 33/2013, art. 23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione "Amministrazione trasparente" del presente provvedimento;

Ravvisata l'urgenza



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Con voto unanime e palese,

DELIBERA, inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
DAVIDDI GIUSEPPE

IL Vicesegretario
CURTI JESSICA



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Settore SETTORE FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 737/2025 ad oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2025. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

Casalgrande lì, 22/09/2025

Sottoscritto dal Responsabile
(GHERARDI ALESSANDRA)
con firma digitale



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale N. 139 del 25/09/2025

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE
AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2025. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI
SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE DELL'IMU..**

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 12/10/2025,
decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 14/10/2025

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
IBATICI TERESINA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 139 del 25/09/2025

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE
AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2025. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI
SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE DELL'IMU..**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 01/10/2025 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 20/10/2025

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
IBATICI TERESINA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)