



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 160 del 13/11/2025

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

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **tredici** del mese di **novembre** alle ore **14:30** 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 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, i quali disciplinano l'imposta municipale propria (IMU);

RICHIAMATA, pertanto:

- la legge di bilancio del 27 dicembre 2019, n. 160 ed 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



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

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."

RICHIAMATE:

- le 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



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

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;

CONSIDERATO che l' Amministrazione Comunale di Casalgrande, al fine di determinare i valori di riferimento delle aree edificabili per l'anno 2025, ha indetto una Conferenza di Servizio, ai sensi dell'art. 14, legge 241/1990 conformemente a quanto disposto dal proprio regolamento IMU. La Conferenza di Servizio si è svolta in data 06/11/2025 alla presenza dei funzionari del Comune di Casalgrande, dei rappresentanti dell'Ordine degli Architetti, degli Ingegneri e del Collegio dei Geometri, quali figure che rappresentano, per professionalità e competenze tecniche, gli interlocutori privilegiati in ordine alla valutazione delle aree;

VISTA la relazione redatta dall'Ufficio Tributi (allegato 1) e illustrata alla Conferenza dei servizi, nella quale sono indicati gli obiettivi della proposta di revisione, così sintetizzati:

- analisi degli atti notarili riscontrati nel periodo 2020-2025 per procedere ad un adeguamento dei valori di riferimento, fermi dal 2020;
- individuazione grafica dei limiti delle zone/località ai fini della più semplice applicazione dei coefficienti correttivi rispetto alla collocazione dell'area nell'ambito del territorio comunale, introducendo maggiore differenziazione tra le zone maggiormente urbanizzate e quelle forese;
- semplificazione dei calcoli per la individuazione del valore da attribuire all'area, in base agli indici di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici;
- individuazione di elementi correttivi in base alle caratteristiche specifiche delle varie aree, per determinare valori più aderenti alle caratteristiche dei singoli lotti, da utilizzare previo confronto con ufficio tributi;

VISTO il verbale della Conferenza dei servizi;

RITENUTO di recepire la proposta dell'Ufficio Tributi illustrata in Conferenza dei servizi e della documentazione redatta dal medesimo ufficio in recepimento dei principi in essa contenuti, consistente in:

- Criteri per definizione valori aree edificabili (allegato 2)
- Tabelle valori 2025 (allegato 3)

RAVVISATA l'urgenza della determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili stante la prossimità della scadenza dei termini di pagamento del saldo relativo all'IMU cui tale determinazione è funzionale;

PRECISATO che i valori stabiliti dalla Giunta comunale sono valori medi di riferimento, deliberati al fine di fornire un supporto al contribuente nella determinazione della base imponibile, con la possibilità di richiedere preventivamente un confronto con il tecnico-amministrativo dell'ufficio Tributi al fine di individuare eventuali elementi specifici che possano incidere sui valori tabellari indicati;

PRESO ATTO che, sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli art.49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, sono stati acquisiti i pareri favorevoli espressi dal responsabile del Settore Entrate, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, nonché in ordine alla regolarità



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

contabile dal responsabile del servizio finanziario, in quanto l'atto comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

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

SI DA' ATTO che l'assessore Domenico Vacondio partecipa alla seduta tramite collegamento in videoconferenza;

All'unanimità dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1 di approvare i criteri per la determinazione dei valori di orientamenti delle aree edificabili per l'anno 2025 riportati nel documento "Criteri per definizione valori aree edificabili (allegato 2);
- 2 di approvare la Tabelle valori 2025 (allegato 3) redatta in recepimento dei criteri indicati nel documento di cui al punto 1;
- 3 di dare atto che i suddetti indirizzi e valori sono stati definiti dopo i lavori della Conferenza di Servizio menzionati nelle premesse;
- 4 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 denominata "Amministrazione trasparente" del presente provvedimento.

Ravvisata l'urgenza

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