C O M U N E D I C A S A L G R A N D E

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA
Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 99 del 14/05/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2026 AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU..

L'anno **duemilaventisei** il giorno **quattordici** del mese di **maggio** 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.

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA
Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2026 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 quale attribuisce ai Comuni un'ampia potestà regolamentare in materia di entrate

copia informatica per consultazione

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 procedente 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 n. 139 del 30.10.2024 di "Determinazione dei criteri e dei valori delle aree fabbricabili ai

copia informatica per consultazione

sensi dell'art. 3 comma 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU" per le annualità d'imposta dal 2012 al 2024;

RIICHIAMATA ALTRESI' la delibera di Giunta Comunale n. 160 del 13.11.2025 che ha recepito le indicazioni emerse dal lavoro della Conferenza dei Servizi indetta ai sensi dell'art. 14 legge 241/1990 conformemente a quanto disposto dal proprio regolamento IMU, tenutasi 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, nella quale sono stati indicati gli obiettivi della proposta di revisione, poi approvata, 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 foresi;
- 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;

VISTA la analisi effettuata dall'Ufficio Tributi, da cui emerge, come indicato nelle premesse del documento denominato "CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DI ORIENTAMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU" che 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, 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, con l'unica eccezione, recepita nella specifica tabella dei valori, relativa all'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;

VISTA la Tabella dei valori 2026 redatta in recepimento dei criteri indicati nel documento di cui al paragrafo precedente, nella quale sono confermati i valori di orientamento approvati per il 2025, con la eccezione del valore attribuito all'Ambito produttivo identificato dallo strumento urbanistico vigente con la sigla PA.1 (APEA);

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 1)
- Tabelle valori 2026 (allegato 2)

RAVVISATA l'urgenza della determinazione dei valori medi venali in comune commercio

copia informatica per consultazione

delle aree edificabili stante la prossimità della scadenza dei termini di pagamento dell'acconto 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 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 2026 riportati nel documento "Criteri per definizione valori aree edificabili (allegato 1);

2 di approvare la Tabelle valori 2026 (allegato 2) redatta in recepimento dei criteri indicati nel documento di cui al punto 1;

3 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.

copia informatica per consultazione

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

IL Sindaco	IL Vicesegretario
DAVIDDI GIUSEPPE	CURTI JESSICA

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 1

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.

Casalgrande, 06/05/2026

copia informatica per consultazione

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 (Fondiaria 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 SC[1] 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*

copia informatica per consultazione

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 ininfluente 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 UF[2] (o UT)** stabilito dagli strumenti urbanistici generali o attuativi

C) **Coefficienti correttivi in funzione dell'indice UF** x le funzioni Residenziali[3] e Produttive[4]

D) Coefficienti correttivi in base alla località[5], 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 specifiche[6] **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*

copia informatica per consultazione

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	coefficenti 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

copia informatica per consultazione

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

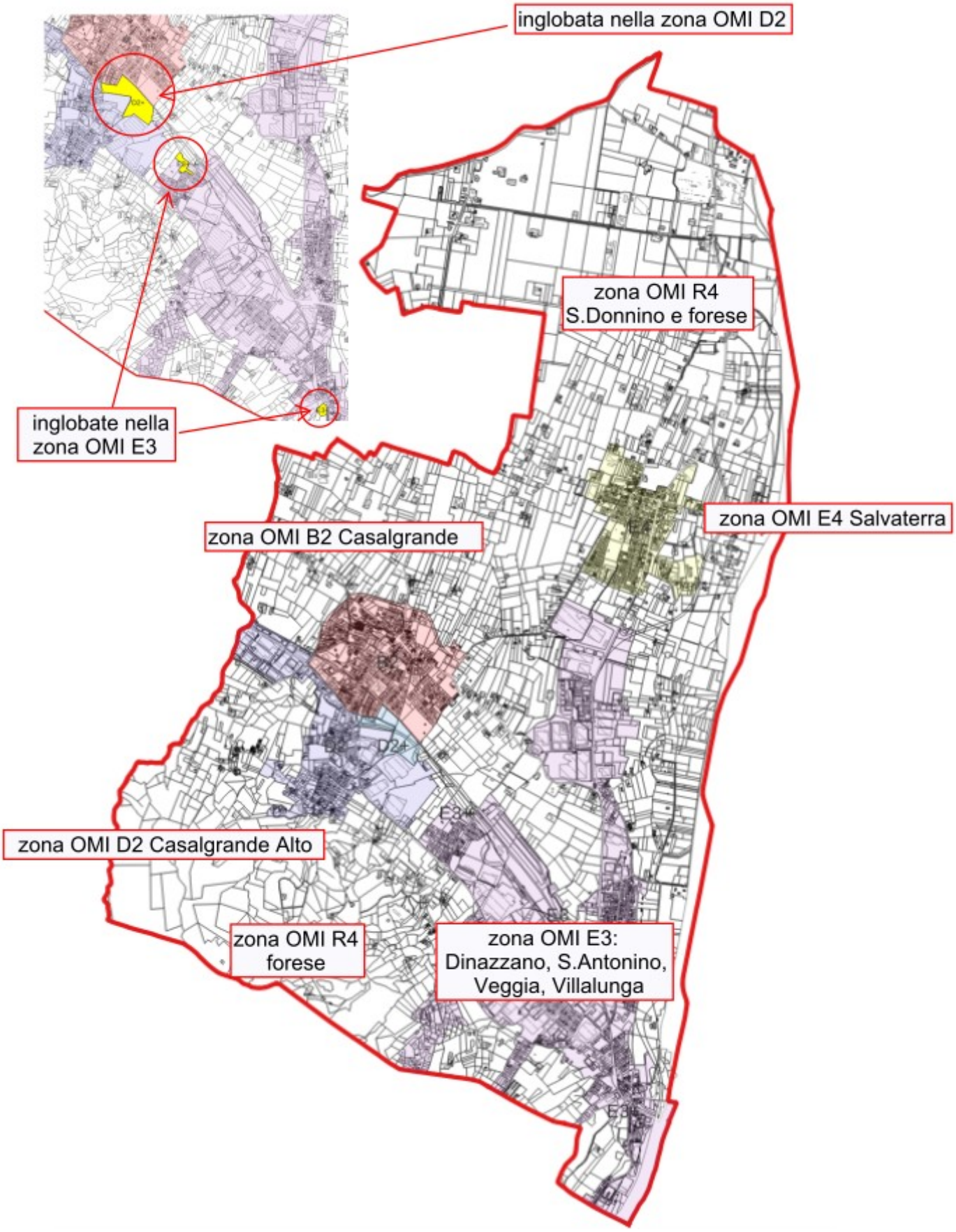
UF	Coeff. riduttivo	Valore sulla SF
0,6	1	€ 150,00
0,61	0,99	€ 150,98
0,62	0,98	€ 151,90
0,63	0,97	€ 152,78
0,64	0,96	€ 153,60
0,65	0,95	€ 154,38
0,66	0,94	€ 155,10
0,67	0,93	€ 155,78
0,68	0,92	€ 156,40
0,69	0,91	€ 156,98
0,7	0,9	€ 157,50
0,71	0,89	€ 157,98
0,72	0,88	€ 158,40
0,73	0,87	€ 158,78
0,74	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

copia informatica per consultazione

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

D) **Individuazione grafica delle zone**



copia informatica per consultazione

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.

COEFFICENTI 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 servitù, 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			già considerato in automatico	
indice fino a 0,6 da 0,6 a 0,65 da 0,65 a 0,7 da 0,7 a 0,75 da 0,75 a 0,8	**coefficiente correttivo** 1 0,95 0,90 0,85 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 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		
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 frazionate 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** omnicomprensivo 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 avente **destinazione residenziale**		coefficiente legato all'indice di edificabilità ed inversamente proporzionale allo stesso secondo lo schema di seguito riportato	già considerato in automatico	
indice inferiore a 0,45 0,45 - 0,75 superiore a 0,75	**percentuale correttiva** da 1 fino a ... 1 da 1 fino a 0,...	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		
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	

copia informatica per consultazione

A seguire le zone urbanistiche riferite al PSC / RUE Vigente[7] 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*

copia informatica per consultazione

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

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

copia informatica per consultazione

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 Uf = 0,45 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 Uf = 0,55 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.

copia informatica per consultazione

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 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 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.

copia informatica per consultazione

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.

copia informatica per consultazione

	Destinazione urbanistica PSC/RUE	Norme di RUE	Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
	VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE AL 01.01.2026								
1	**Sub ambiti di conservazione paesaggistica**	**21.2**	**esistente**	aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di					
2	**Sub ambiti di manutenzione urbanistica**	**21.3**	**0,45**	**€ 180,00**	**€ 180,00**	**€ 180,00**	**€ 153,00**	**€ 153,00**	**€ 135,00**
3	**Sub ambito a manutenzione qualitativa**	**21.4**	**esistente**	aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di					
4	**Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata**	**21.5**	**derivante da P.P. o PUA**	valore da definire con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località assegnati dallo strumento urbani					
5	**Sub ambiti urbani a destinazione commerciale**	**21.6**	**0,55**	**€ 192,50**	**€ 182,88**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**
6	**Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto**	**21.7**	**0,55**	**€ 192,50**	**€ 182,88**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**
7	**Ambiti urbani da riqualificare R1, … R6** *vedi tabella specifica*	**21.8**	**vedi tabella specifica**	vedi tabella specifica AT-ATR-R					
8	**Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR)** *vedi tabella specifica*	**21.9**	**vedi tabella specifica**	vedi tabella specifica AT-ATR-R					
9	**Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali** Uf = 0,40 mq/mq calcolato su 1/5 della ST, il resto ceduto gratuitamente **N.B: il valore unitario riportato in questa tabella è riferito alla intera superficie ricadente in tale zonizzazione ed in considerazione di quanto sopra riportato**	**21.10**	**0,4**	**€ 28,42**	**€ 28,42**	**€ 28,42**	**€ 24,16**	**€ 24,16**	**€ 21,32**
10	**Ambiti specializzati per attività produttive consolidate**	**21.12**	**0,6**	**€ 150,00**	**€ 150,00**	**€ 150,00**	**€ 150,00**	**€ 150,00**	**€ 150,00**
11	**Ambiti per attività commerciali esistenti**	**21.13**	**0,55**	**€ 192,50**	**€ 182,88**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**
12	**Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati**	**21.14**	**derivante da P.P. o PUA**	valore da definire con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località assegnati dallo strumento urbani					
13	**Ambiti produttivi di completamento**	**21.15**	**da definire in base alla tipologia di situazione prevista dalle NTA RUE**	valore da definire con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località assegnati dallo strumento urbani					
14	**Ambiti produttivi di riqualificazione**	**21.16**	**derivante da P.P. o PUA**	valore da definire con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località assegnati dallo strumento urbani					
15	**Ambiti produttivi di ampliamento** *vedi tabella specifica*	**21.17**		vedi tabella specifica AT-ATR-R					
16	**Aree per attività produttive in territorio rurale**	**22.18**		aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di					

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.

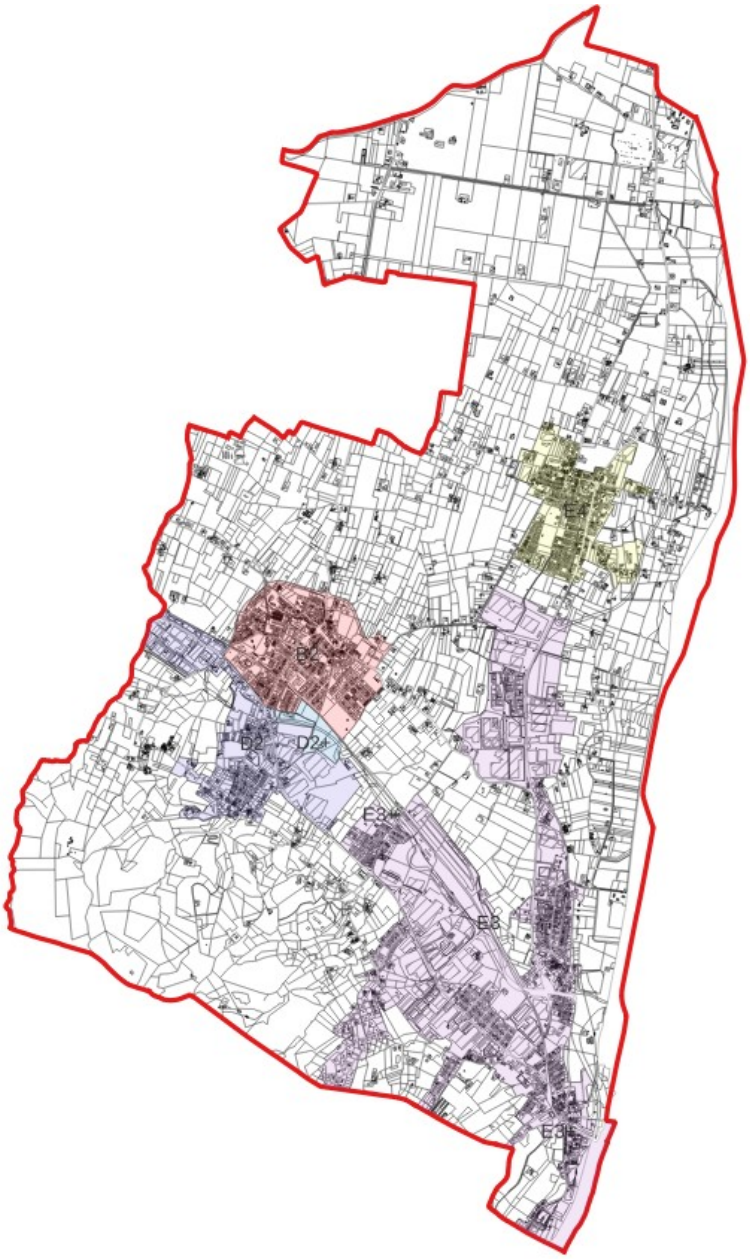
Interventi di ristrutturazione in altre zone urbanistiche: da valutare in base ai valori base sulla SC individuata per le funzioni insediabili (residenziali, produttive, commerciali/terziarie) e alle effettive capacità edificatorie

(^) per aree 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 _ Fino al rilascio di quest'ultimo si pratica una riduzione del 10% del valore indicato in tabella

Più in generale il valore delle aree edificabili potrà essere determinato con la formula **Valore base sulla SC * Coeff. località * Indice UF * Coeff. correttivo in base a indice UF**
come riportato nel foglio "Tabelle per calcolo puntuale", "Coeff. Residenziale su SC", Coeff. Produttivo su SC", "Coefficienti"

copia informatica per consultazione

PLANIMETRIA INTERO TERRITORIO COMUNALE CON SFONDO MAPPA CATASTALE

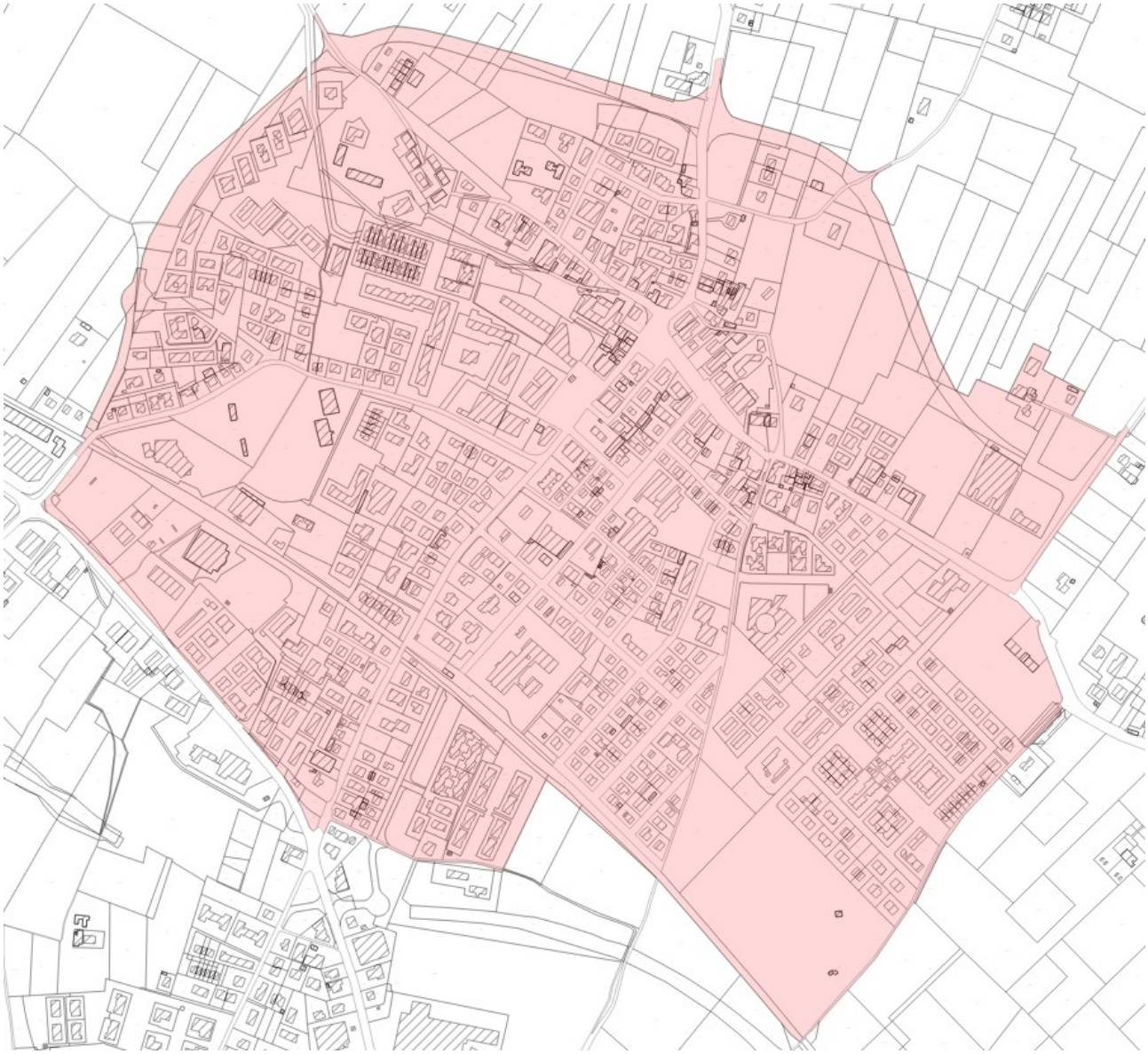


Le zone colorate sono riferite alle località di cui seguono ingrandimenti nelle pagine seguenti; la restante parte del territorio è da riferire alla zona forese e S. Donnino. Di seguito i coefficenti applicabili in base alla ubicazione e alla destinazione urbanistica prevalente

LOCALITA	COEFF_RESIDENZIALE	COEFF_PRODUTTIVO	COEFF_COMMERCIALE/TERZIARIO
Casalgrande	1	1	1
Casalgrande alto	1	1	0,95
Salvaterra	1	1	0,9
Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga	0,85	1	0,9
S.Donnino e forese	0,75	1	0,75

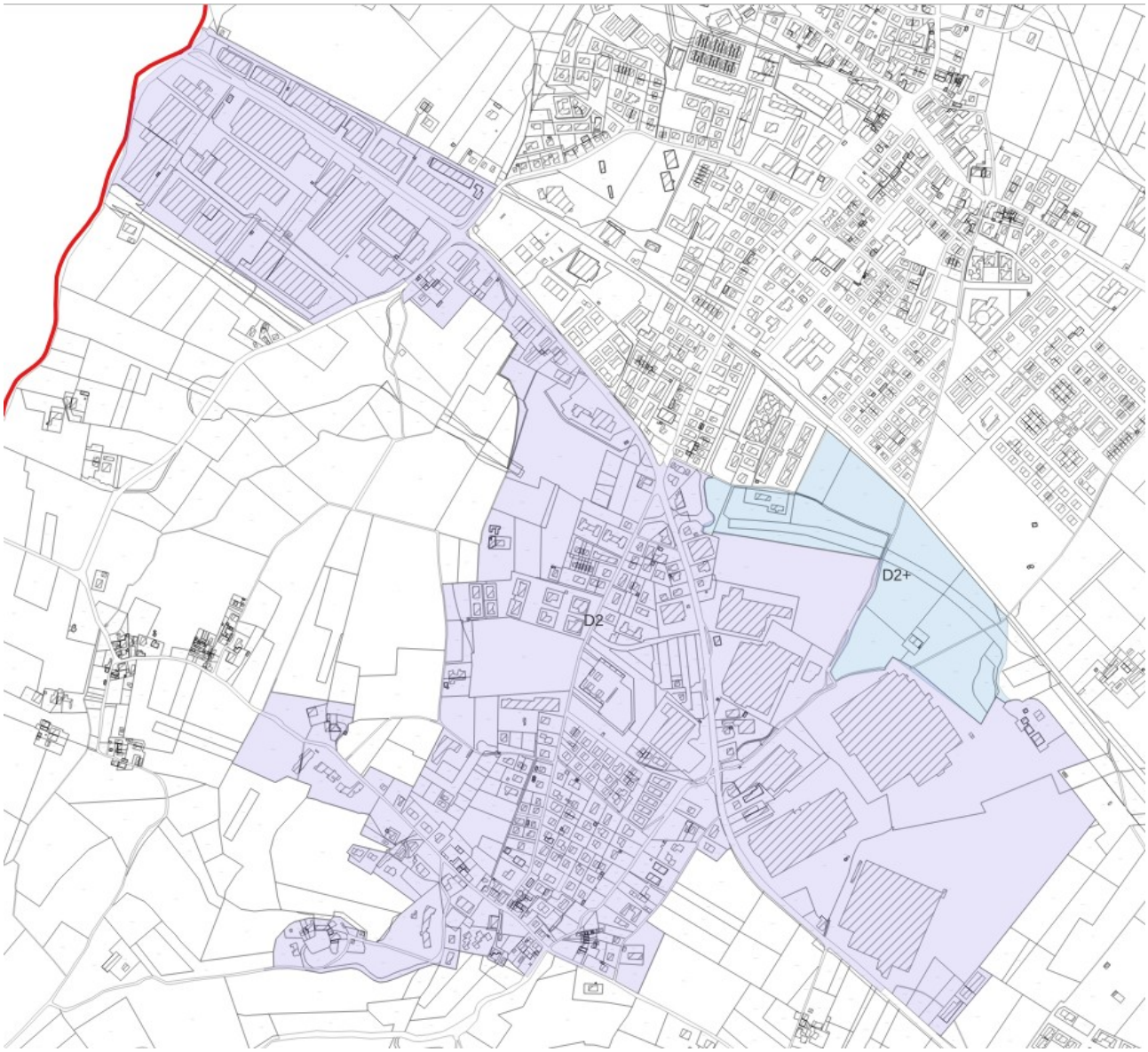
copia informatica per consultazione

CASALGRANDE CAPOLUOGO



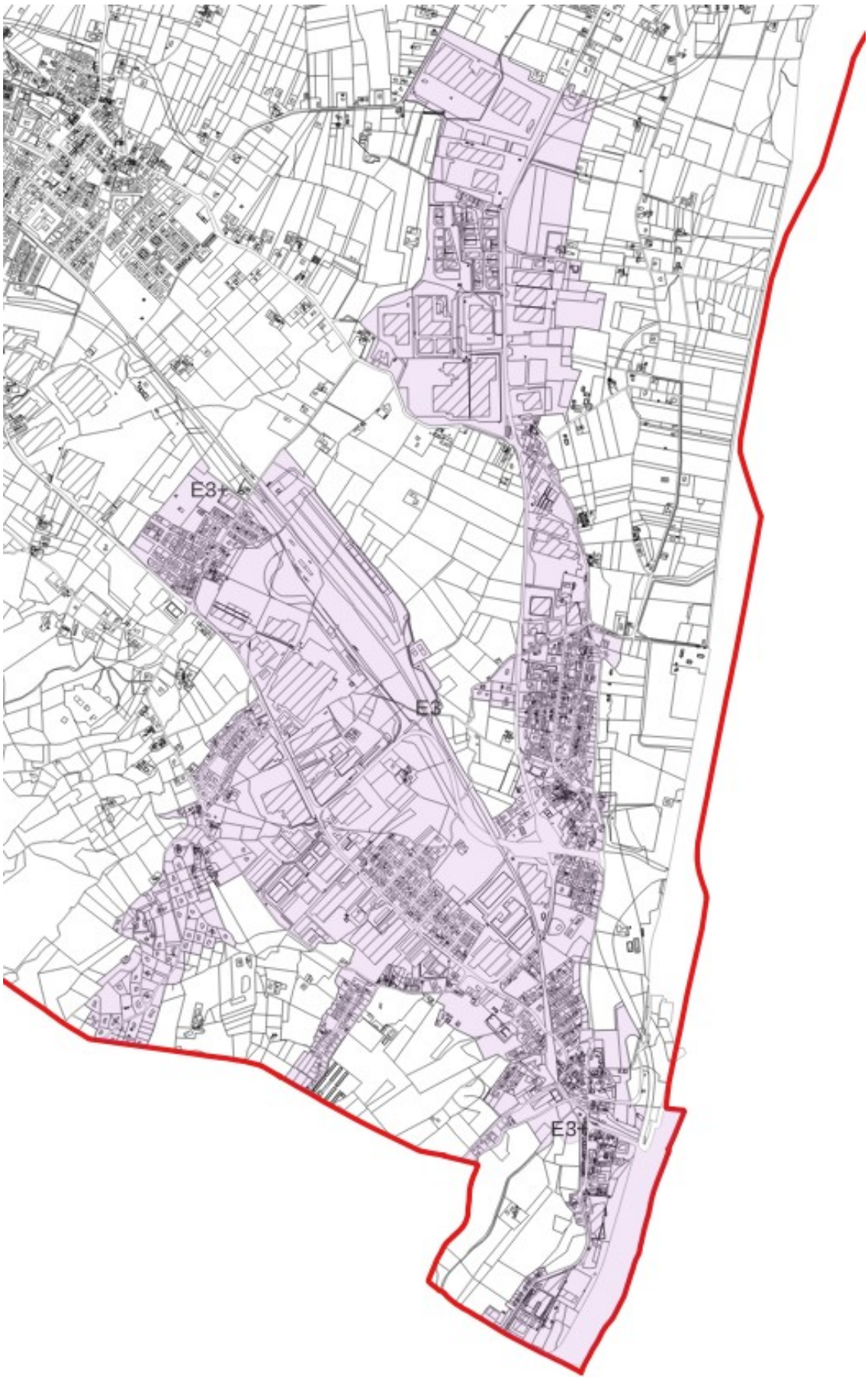
copia informatica per consultazione

CASALGRANDE ALTO



copia informatica per consultazione

DINAZZANO, S. ANTONINO, VEGGIA, VILLALUNGA



copia informatica per consultazione

SALVATERRA



copia informatica per consultazione

DETERMINAZIONE VALORE DI ORIENTAMENTO AREA EDIFICABILE ANNO 2026

FUNZIONI	**zona urbanistica** PSC-RUE	Macrozona IMU	Valore base al mq di SC	**INDICE UF o UT** (mq. di Suc su mq. di SF o ST)	**Coeff località**	**Eventuale Coeff. correttivo in base all'indice UF**	Eventuale coefficiente correttivo per caratteristiche specifiche dell'area **	**valore unitario area** al mq.	Superficie imponibile mq.	**valore imponibile al 1° gennaio 2025 Euro**
RESIDENZIALI	Selezionare zona urbanistica	Selezionare località	**€ 400,00**				1,000	**#VALORE!**		**#VALORE!**
PRODUTTIVE	Selezionare zona urbanistica	Selezionare località	**€ 250,00**				1,000	**#VALORE!**		**#VALORE!**
COMMERCIALI/ TERZIARIE	Selezionare zona urbanistica	Selezionare località	**€ 350,00**				1,000	**#VALORE!**		**#VALORE!**

** la applicazione dei coefficienti correttivi per caratteristiche specifiche dell'area è vincolato al confronto con l'Ufficio tributi

copia informatica per consultazione

COEFFICENTI 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 servitù, 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			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		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		
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 semprechè 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 frazionate 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** omnicomprensivo 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 avente **destinazione residenziale**		coefficiente legato all'indice di edificabilità ed inversamente proporzionale allo stesso secondo lo schema di seguito riportato	già considerato in automatico	
indice / **percentuale correttiva** inferiore a 0,45 — da 1 fino a ... — incremento del 2,2% ad ogni diminuzione di 0,01 di indice UF 0,45 - 0,75 — 1 superiore a 0,75 — da 1 fino a 0,... — diminuzione del 0,7% ad ogni incremento di 0,01 di indice UF				
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**

copia informatica per consultazione

Residenziale			1	0,85	0,75
UF	Valore sulla SC 2025	coefficenti 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

copia informatica per consultazione

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			

copia informatica per consultazione

AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

sigla Ambito	LOCALITA'	Attuazione previsioni urbanistiche riportate nel PSC/RUE	ST	FUNZIONE PREVALENTE	N. ALLOGGI MAX	FUNZIONI COMPLEMENTARI	VALORE IMU 2026 AL MQ DI ST
AT2	Casalgrande Alto	NON ATTUABILE in base alle limitazioni previste dalla Legge Regionale 24/2017 ed in assenza di PUG; **area all'interno del Territorio Urbanizzato**					**€ 20,00**
AT4 (Ex ZT17/A-B)	Veggia	possibilità previste dalla scheda degli ambiti di cui all'allegato 2 del PSC	18324	Residenziale	30	Terziarie, commerciali e di servizio	**€ 24,74**
ATR1	Casalgrande	NON ATTUABILE in base alle limitazioni previste dalla Legge Regionale 24/2017 ed in assenza di PUG; **area all'esterno del Territorio Urbanizzato**					**€ 1,00**
ATR2	Casalgrande	NON ATTUABILE in base alle limitazioni previste dalla Legge Regionale 24/2017 ed in assenza di PUG; **area all'esterno del Territorio Urbanizzato**					**€ 1,00**
ATR3	Salvaterra	NON ATTUABILE in base alle limitazioni previste dalla Legge Regionale 24/2017 ed in assenza di PUG; **area all'esterno del Territorio Urbanizzato**					**€ 1,00**
R1							**IMU sui fabbricati esistenti**
R2							**IMU sui fabbricati esistenti**
R3 (ex ZT8)	Casalgrande	possibilità previste dalla scheda degli ambiti di cui all'allegato 2 del PSC	34912	Residenziale	50	Terziarie, commerciali e di servizio: in particolare 1MP(NA)	**€ 20,19**
R4 (ex ZT 10a e b)	Casalgrande	possibilità previste dalla scheda degli ambiti di cui all'allegato 2 del PSC	33365	Residenziale	87	Terziarie, commerciali e di servizio: in particolare 1MP(NA)	**€ 36,77**
R5							**IMU sui fabbricati esistenti**
R6 (ex ZT 7)	Casalgrande Alto	possibilità previste dalla scheda degli ambiti di cui all'allegato 2 del PSC	30170	Residenziale	80	Terziarie, commerciali e di servizio	**€ 43,25**

AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

sigla Ambito	MACROAREA IMU	Attuazione previsioni urbanistiche riportate nel PSC/RUE	ST	FUNZIONE PREVALENTE	SC MAX	FUNZIONI COMPLEMENTARI	VALORE IMU 2025 AL MQ DI ST
PA.1 (APEA)	Salvaterra	assoggettabile alle procedure di Accordo operativo	84493	Produttivo	50696	funzioni compatibili con quelle indistriali/artigianali	**€ 14,00**
P1							**IMU sui fabbricati esistenti**

I **VALORI IMU 2025 AL MQ DI ST** 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.
Si omettono le valorizzazioni degli ambiti di riqualificazione **R1, R2, R5** e del **Polo produttivo P1** di cui all'allegato 2 del PSC in quanto non essendo attuati e con edifici esistenti, l'IMU deve essere versata in base alla rendita catastale attribuita alle unità immobiliari presenti.

Per gli ambiti **AT4**, **R3** e **R4**, essendo presenti edifici, il valore unitario orientativo qui riportato deve essere applicato alla superficie delle particelle prive di fabbricati

Istruttore tecnico del Serizio Tributi
Geom. Adelmo Davoli
Sottoscritto digitalmente ai sensi
Dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m. e i.

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E
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. 461/2026 ad oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2026 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, 08/05/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(GHERARDI ALESSANDRA)
con firma digitale

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E

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. 99 del 14/05/2026

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2026 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 30/05/2026, decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 30/05/2026

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

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E

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. 99 del 14/05/2026

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2026 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 19/05/2026 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, 04/06/2026

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

copia informatica per consultazione