



Comune di Fidenza

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 260 Del 19 DICEMBRE 2024

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ( I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2025.**

Il giorno **19 DICEMBRE 2024** alle ore **15:30**, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con le modalità consentite dall'art. 5 del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

N	COMPONENTE	QUALIFICA	P	A
1	MALVISI DAVIDE	SINDACO	X	
2	BARIGGI MARIA PIA	ASSESSORE -VICE SINDACO	X	
3	BERNAZZOLI VINCENZO	ASSESSORE	X	
4	AMIGONI FRANCO	ASSESSORE		X
5	ILLICA MAGRINI ELISA	ASSESSORE	X	
6	TEDESCHI MARCO	ASSESSORE	X	

Presiede la seduta il Sindaco Sig. **Malvisi Davide**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott. ssa Patrizia Landi**.

# DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 260 Del 19 DICEMBRE 2024

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ( I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2025.**

## PREMESSA

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738, a mente del quale “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;
- Il comma 741, lett. d) a mente del 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...”;
- Il comma 746, a mente del quale “Per le aree fabbricabili, il valore 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, n. 380, 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...”;

Vista la deliberazione n. 298 del 14 dicembre 2023 con cui sono stati definiti i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2024, si ritiene di apportare aggiornamenti per l'anno 2025 ai valori tabellari di riferimento per la valutazione delle aree edificabili previste dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

Il PSC vigente ha puntualmente previsto e regolato l'edificabilità negli ambiti di trasformazione del sistema urbano ed extraurbano in schede di comparto differenziate non solo per indice di edificabilità ma anche per articolazione della capacità insediativa.

In considerazione di ciò è stata eseguita una ricognizione di detti comparti, valutati anche gli atti recenti di compravendita (e/o atti preliminari che sono nella disponibilità dell'Ente) ed ogni altro

elemento di fatto e di diritto nel frattempo intervenuti riguardanti appunto aree comprese nei comparti, definendone i valori di riferimento per il potere accertativo dell'Ente.

Sulle aree di trasformazione urbanistica soggette alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo interne (che non hanno le caratteristiche di comparti di riuso e rigenerazione urbana) ed esterne al territorio urbanizzato occorre tenere conto nella definizione dei valori tabellari, allo stato delle determinazioni regionali vigenti, da ultimo, deliberazione di Giunta regionale n. 1956 del 22 novembre 2021, della perdita di efficacia delle previsioni per le quali non sia stato presentato il POC stralcio con valore ed effetti di PUA di iniziativa privata.

Per tali schede, che non perdono del tutto la vocazione edificatoria prevista dal Piano, si ritiene sia determinabile il valore tabellare con una riduzione sistematica del 50% del valore imponibile rispetto alla valutazione degli stessi comparti in condizioni di piena e totale operatività, fatti salvi atti di compravendita e/o contratti preliminari che abbiano comunque determinato importi più alti, i quali costituiscono a quel punto l'imponibile ai fini dell'applicazione delle aliquote IMU.

Tale valutazione di riconduzione dei valori delle aree edificabili con una riduzione del 50% si applica anche all'interno del tessuto urbanizzato per quelle previsioni per le quali non sia stato presentato il PUA e che non possano avere i requisiti di ambiti di riqualificazione e di area di comparto di riuso e rigenerazione come definiti dalla L.R. 24/2017 (art. 7, comma 4).

Il valore di riferimento invece per le schede di comparto per le quali entro il 31 dicembre 2023 è intervenuta l'approvazione del relativo POC stralcio con valore ed effetti di PUA di iniziativa privata e la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica il valore di riferimento viene ridefinito assumendo a riferimento le superfici fondiari sulle quali possono essere realizzati gli interventi edificatori. Tale procedura riguarda anche aree e comparti resi esecutivi con procedimenti abilitativi speciali.

Nel contempo, si è proceduto tenendo conto in modo integrativo di quanto emerso nel corso del 2024 a rivalutare i valori di riferimento delle aree soggette ad intervento edilizio diretto e previste dal RUE.

Si conferma che costituiscono oggetto di tassazione anche i diritti edificatori trasferiti nell'ambito della possibilità definita dal PSC per le aree di trasformazione e dal RUE sulla base delle disposizioni legislative vigenti.

Sono ora, quindi, verificate le condizioni per poter aggiornare in modo esaustivo i valori tabellari di riferimento per il 2025 per l'accertamento automatico dei valori imponibili delle aree "edificabili" soggette a trattamento di imposta che a partire dal 1° gennaio 2020 si riferisce solamente all'Imposta Municipale Propria (IMU) essendo stata abrogata la TASI.

Si tratta, quindi, in un quadro generale che conserva la sua validità con riferimento anche al metodo di indagine e valutazione, di introdurre aggiornamenti dei valori per aree e schede di intervento per le quali l'andamento del mercato giustifica ed evidenzia in modo chiaro un'ulteriore tendenza evolutiva. Al fine di sottoporre a maggiore e puntuale verifica le determinazioni assunte con questa deliberazione si sono effettuate anche verifiche che partono dal valore finale dell'immobile realizzato (desunto dagli atti e dagli osservatori dei valori immobiliari) e risalgono all'incidenza del terreno secondo metodi di stima e di valutazione consolidati ed oggi utilizzati da diversi enti anche come metodo di determinazione del valore venale del terreno da assumere a riferimento della trasformazione nei comparti di edilizia convenzionata del regime del diritto di superficie in diritto di proprietà o di eliminazione dei residui vincoli nella stessa edilizia convenzionata in genere.

Alla tendenza evolutiva dei valori di mercato desumibile dagli atti di compravendita, dagli accordi per l'attuazione negoziata delle previsioni urbanistiche inerenti ai primi comparti attuativi del PSC/RUE, dalle convenzioni sottoscritte con l'amministrazione comunale e da ogni altro elemento

presuntivo e di fatto incidente sull'andamento del mercato immobiliare, si possono aggiungere alcuni elementi specifici e puntuali riconducibili ad aste svolte da soggetti pubblici e Procedura Fallimentari. In questo quadro generale vengono registrate alcune modifiche che hanno portato ad aggiornamenti dei valori degli ambiti territoriali di riferimento.

La nostra valutazione si basa puntualmente sulla valutazione delle modificazioni rispetto agli anni precedenti e chiarisce le modalità in cui si è operato ed in particolare:

- mantenimento per il tessuto urbanizzato della suddivisione in dieci ambiti omogenei del territorio comunale già prevista dalla deliberazione di consiglio comunale n. 1 del 10 febbraio 1997 avente ad oggetto “Monetizzazione degli standards urbanistici. Criteri” in quanto ancora rispondente a diverse vocazioni insediative e confermata dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 16 settembre 2019 avente ad ad oggetto “Legge Regionale 15/2013 E S.M.I.. Recepimento della Deliberazione di Assemblea Legislativa N.186/2018 in materia di Disciplina del Contributo di Costruzione.”;
- elaborazione per ogni ambito di specifica tabella di riferimento dei valori medi di mercato;
- definizione puntuale dei valori di riferimento per le schede di comparto con valutazione specifica dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale, delle aree di cessione previste, di vincoli particolari all'esecuzione dell'intervento tra cui i meccanismi perequativi, nonché della localizzazione nel tessuto urbano e delle condizioni urbanizzative, e nel caso di PUA già approvato sulla base del previgente PRG la valutazione viene riferita agli indici fondiari delle singole parti del piano attuativo;
- definizione puntuale dei valori delle aree esistenti o di nuovo impianto non riconducibili per caratteristiche dell'insediamento ad una valutazione complessiva di ambito;
- valutazione preliminare dei seguenti aspetti per ogni ambito o area:
  - 1) zona territoriale di ubicazione;
  - 2) indice di edificabilità;
  - 3) destinazioni d'uso consentite;
  - 4) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione diversi ed aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione;
  - 5) prezzi medi di mercato rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi caratteristiche analoghe;
  - 6) ricostruzione dell'incidenza del valore dell'area partendo dal valore dell'immobile realizzato;
  - 7) la completa e piena fattibilità delle previsioni di piano senza la necessità di ulteriori aggiornamenti di strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

In sede di controllo e verifica, definito nel modo anzidetto il valore medio di mercato, si provvederà nella relativa scheda ad una specifica valutazione del valore di ogni singola area il quale tenga conto di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie (presenza di servitù, condizioni ambientali, limitazioni alle potenzialità edificatorie, attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi) che portano a discostarsi da condizioni di ordinarietà e consentono di ritenere congruo, con specifico riferimento all'area in oggetto, valori differenziati.

Con le precisazioni di cui sopra i valori tabellari per l'anno 2025 possono essere adottati per l'accertamento del valore imponibile delle aree edificabili rimandando per la definizione del metodo di indagine e le più puntuali caratteristiche degli ambiti di riferimento alla relazione illustrativa.

Per l'anno 2025 sono state così apportate modificazioni in particolare relativamente ad alcune schede di comparto del PSC, sia oggetto di attuazione tramite POC stralcio e procedure abilitative speciali che attraverso intervento diretto. Modificazioni che hanno comunque influenzato anche altre aree per le quali sussistono le condizioni di vocazione edificatoria desumibile dalle caratteristiche proprie delle e dai valori assunti in atti e accordi preliminari per la loro cessione. Si è inoltre operato ad integrare e registrare modificazioni relative ad alcuni valori all'interno degli

ambiti di riferimento con una sostanziale conferma dello schema dei valori del precedente anno.

L'approvazione di questo atto deliberativo costituisce riferimento per i contribuenti per l'anno 2025, unitamente ai valori *ad hoc* per singole aree soggette a possibili processi di trasformazione nell'ultimo anno e limite entro cui svolgere l'attività di accertamento sulla correttezza delle dichiarazioni per il Comune dato atto che qualora intervenissero fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore, quali trasferimenti immobiliari nonché perizie estimative e/o valori desumibili dai bilanci societari, verrà assunto a valore di riferimento quello più elevato.

Si confermano anche per il 2025 le precisazioni introdotte nella relazione a tutela del contribuente in merito ai fabbricati accatastati in via transitoria in categoria F, in modo tale da evitare gli aggravii di successive attività di accertamento, ma di garantire, al contempo, la certezza del tributo in tutti i casi in cui lo stesso è dovuto.

## **RITENUTO**

che ricorrono tutte le condizioni di diritto e di fatto per procedere all'aggiornamento dei valori tabellari per l'accertamento automatico del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini di dare certezza all'azione amministrativa di verifica e controllo ed ai contribuenti.

## **ATTI DELIBERATIVI DA RICHIAMARE**

Deliberazione di Giunta Comunale n. 405 del 28 dicembre 2001;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 299 del 12 dicembre 2002;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 18 dicembre 2003;  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 4 febbraio 2004;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 323 del 30 dicembre 2004;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 29 dicembre 2005;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 265 del 30 novembre 2006;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 279 del 20 dicembre 2007;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 14 dicembre 2009;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 255 del 16 dicembre 2010;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 222 del 15 dicembre 2011;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 25 marzo 2013;  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31 marzo 2014;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 25 settembre 2014;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 31 luglio 2015;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 248 del 9 dicembre 2015;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 16 dicembre 2016;  
Deliberazione della Giunta Comunale n.263 del 4 dicembre 2017;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 28 marzo 2018;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 315 del 30 novembre 2018;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 295 del 30 novembre 2019;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 31 luglio 2020;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 242 del 31 dicembre 2020;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 280 del 23 dicembre 2021;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 270 del 15 dicembre 2022;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 298 del 14 dicembre 2023.

## **ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE**

D.Lgs. 504/92 del 30 dicembre 1992;  
D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011;  
Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006;  
Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

## ALLEGATI

Relazione tecnica.

## PARERI ESPRESSI:

Visti i pareri resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile inseriti nella presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs.n. 267/2000;

PERTANTO

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto quanto sopra;

Ritenuto opportuno approvare il provvedimento proposto per le motivazioni espresse in premessa;

Con voti unanimi favorevoli, espressi singolarmente in forma palese;

## DELIBERA

- di approvare in aggiornamento, per le motivazioni evidenziate in premessa ed illustrate nella relazione tecnica allegata a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, le seguenti tabelle dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili determinate nei modi anzidetti, articolate per ambiti territoriali omogenei e per singole aree e schede, quale riferimento per l'accertamento del valore assoggettabile all'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2025, con gli effetti previsti dal regolamento comunale vigente in materia;
- di dare atto che i valori di seguito indicati non costituiscono in generale in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nella tabella seguente, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore:

AREE DI INTERVENTO				
Scheda di comparto PSC	UBICAZIONE TERRITORIALE	Inserimento nel PSC	Post approvazione Piano Attuativo ( s.f.)	
01	Castione Marchesi – Corte del recupero	8,00		€/mq
03/05	aree POC stralcio – S. Michele C.		200,00	€/mq
04	Progetto speciale parte B - S. Michele C.		Valori da atti compravendita	
05	Progetto speciale parte A Aree non incluse nel POC stralcio – S. Michele C.		125,00 (lotti non commerciali al dettaglio) 200,00 (lotti con destinazione commerciale)	€/mq
07	Ampliamento polo funzionale	25,00		€/mq
07/a	Area inserita in procedura DPR 160/2010		125,00	€/mq
08	Insediamento ditta Colla s.p.a.		90,00	€/mq
09	Ex scheda 7.4 p.r.g. - S.Michele C.		90,00	€/mq
10	Podere S.Andrea – S.Michele C.	19,00		€/mq
11	Cà Nuova II – S.Michele C. Parte A	12,00		€/mq
12	Tangenziale Nord-Rio Bergnola		80,00	€/mq

<b>AREE DI INTERVENTO</b>				
<b>Scheda di comparto PSC</b>	<b>UBICAZIONE TERRITORIALE</b>	<b>Inserimento nel PSC</b>	<b>Post approvazione Piano Attuativo ( s.f.)</b>	
14	Tecnico distributivo via Marconi	10,00		€/mq
15	Ex Soprip		80,00	€/mq
18	Via Croce Rossa – ex Costa f.lli-area poc stralcio		50,00	€/mq
18/a	Area rimanente	9,00		
19	Area svincolo tangenziale nord	12,50		€/mq
20	Area via Spiessens	10,00		€/mq
21	Polo scolastico via Croce Rossa	30,00		
25	Area ex ospedale via Borghesi		300,00 oltre al valore di compravendita collegio dell'Angelo	€/mq
30	Area distributore API via Zani Gramizzi		500,00	€/mq
34	Area via Tagliamento ex scheda 2.2 prg	12,50		€/mq
35	Via Trieste q.re Luce	40,00		€/mq
37	Via Trieste -ferrovia per Salsomaggiore POC stralcio		160,00	€/mq
39	Q.re Europa		Vedere valori Vanazza -Venozola ex scheda 3.4	
41	Bergnola-via Nenni	10,00		€/mq
43	Centro Integrato del Freddo		60,00 al lordo del valore incluso nella rendita dei fabbricati relativamente all'area	€/mq
44	Via Mazzini Mascagni - ex Galaxy		Rendita immobili	
47	Piano recupero Cabriolo	Valori ad hoc		€/mq
48	Area ex fonderie Silvestri	12,00		€/mq
49	Comparto via Ponte Nuovo 1		200,00 (lotti case a schiera) 136,00 (fabbricati ed. convenzionata)	€/mq
50	Comparto via Ponte Nuovo 2	12,50		€/mq
51	Podere Orsoline via Ponte Nuovo/q.re Bionda	18,00		€/mq
52	Podere Casino – via Martiri Carzole	40,00		€/mq
54	Area distributore ENI – Via Martiri della Libertà	35,00		€/mq
55	Gigliati – Area Fiere		175,00 (TD) 180,00 (res.)	€/mq
56	La Bionda – vicinale dei Gigliati	13,50		€/mq
57	La Bionda – Tangenziale Sud	15,00		€/mq
58	Bionda Est		70,00	€/mq
59	Quartiere Bionda – Vicinale delle Vidarelle	13,50		€/mq
60	Coduro-Via Kennedy-	90,00		€/mq

<b>AREE DI INTERVENTO</b>				
<b>Scheda di comparto PSC</b>	<b>UBICAZIONE TERRITORIALE</b>	<b>Inserimento nel PSC</b>	<b>Post approvazione Piano Attuativo ( s.f.)</b>	
61	Coduro – Via Papa Giovanni/Pertini	18,50		€/mq
62	Coduro – Via Denti		160,00	€/mq
63	Coduro – Via Denti B	18,50		€/mq
64	Coduro - Chiesa	50,00		€/mq
65	Coduro - Comparto ex ESACOS		95,00	€/mq
66	Coduro - Pinocchetto		95,00	€/mq
67	Coduro – Olmazzi - area POC stralcio		150,00 (destinazione TD) 125,00 (destinazione residenziale speciale)	€/mq
67/a	Coduro – Olmazzi (aree escluse POC stralcio)	12,50		€/mq
68/a	Parola – ex fabbricato Speciale 17		55,00	€/mq
68/b	Parola – Ampliamento 68a	12,50		€/mq
69	Ludico Sportivo Bastelli	Valore atti di trasferimento o preliminari di compravendita		€/mq
70	Via Emilia San Faustino	10,00		€/mq
71	Comparto Area Pinguino		125,00	€/mq
72	Via Emilia – ex scheda 2.3	12,50		€/mq
73	Via Emilia – san Faustino 1	11,00		€/mq
74	Via Emilia – San Faustino 2	15,00		€/mq
76	Cris Conf s.p.a.	18,00		€/mq
77	Strada di Fornio- Europipeline Equipment	25,00		€/mq
78	Fornio	25,00		€/mq
81	Ponte Ghiara 1	15,00		€/mq
82	Ponte Ghiara 2	12,00		€/mq
83	Ponte Ghiara ex scheda 8.2	8,75		€/mq
84	Ponte Ghiara 3	8,75		€/mq
85	Santa Margherita 1 – Oleificio Speroni		56,00	€/mq
86	Santa Margherita 2	12,50		€/mq
88	Ludico Sportivo Vaio		120,00 (residenziale) 55,00 (TD) 20,00 (florovivaistiche)	€/mq
89/b	Via Trento ex scheda 3.1		150,00	€/mq
98	Via Marconi Lodispago		70,00	€/mq
99	Rimale – Via Emilia	10,00		€/mq
100	Comparto Ponte Nuovo 3	12,50		€/mq
101	Ex magazzini comunale	Valori di atto		
102	Via Trieste – via Vespucci Domus	12,50		€/mq
103	Azalee 2	40,00		€/mq
104	Santa Margherita	60,00		€/mq
105	Via Caduti di Cefalonia		90,00	€/mq
39	Triangolo Vanazza – lotto 1 Venzola ex scheda 3.4		Valore di assegnazione asta pubblica	€/mq



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Giunta N° 260 del 19/12/2024.  
 Attesto che la presente copia cartacea è conforme all'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, il cui certificato è intestato a Patrizia Landi, DAVIDE MALVISI Documento stampato il giorno 13/01/2025 da Francesca Zerbinì.  
 Segretario Generale Dott. ssa Patrizia Landi

<b>AREE DI INTERVENTO</b>					
<b>Scheda di comparto PSC</b>	<b>UBICAZIONE TERRITORIALE</b>		<b>Inserimento nel PSC</b>	<b>Post approvazione Piano Attuativo ( s.f.)</b>	
		<b>lotto 6, 28</b>		<b>260,00</b>	
		<b>lotti 5,7,10,11,12,13, 16,17,18,22,23,24,25, 27,29,30,31,32,33,34, 35,36,45,46,47</b>		<b>200,00</b>	
		<b>lotti 14, 15, 38, 48</b>		<b>150,00</b>	
		<b>lotti 19,20,21,26,39,40,41, 43,44</b>		<b>145,00</b>	
		<b>lotti 37, 42</b>		<b>valore da convenzione</b>	
		<b>aree p.e.e.p. e/o edifici convenzionati</b>		<b>valore da convenzione</b>	
	<b>Area “Casa Editrice Mattioli” ex scheda 3.8</b>			<b>75,00</b>	€/mq
<b>4.2</b>	<b>Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto B</b>	<b>Aree PEEP lotti 1,2,3,4,5,5/a,26,50</b>		<b>valore da convenzione</b>	€/mq
		<b>Lotti 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 18 – 20 – 29 – 33 – 34 - 51</b>		<b>200,00</b>	
		<b>Lotti 22 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47</b>		<b>212,00</b>	
		<b>Lotti 23 – 24 – 25 – 27 – 28 – 30 – 31 – 32</b>		<b>225,00</b>	
		<b>Lotti 15 – 17 – 19 - 21</b>		<b>220,00</b>	
		<b>Lotti 48 – 49 – 52</b>		<b>250,00</b>	
<b>4.2</b>	<b>Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto C-D</b>	<b>Lotti 5 – 6 – 18 – 19 PEEP; 1,2,3,4,7,20 parte,22 parte,23 parte convenzionati</b>		<b>Valore da convenzione</b>	€/mq
		<b>Lotto 12</b>		<b>200,00</b>	
		<b>Lotti 13 – 14 – 15 – 16 - 17</b>		<b>212,00</b>	
		<b>Lotti 11 - 21</b>		<b>215,00</b>	
		<b>Lotti 1 – 2 – 3 – 4 - 7</b>		<b>225,00</b>	
		<b>Lotti 8 – 9 - 10</b>		<b>230,00</b>	
		<b>Lotti 20 parte – 22 parte – 23 parte</b>		<b>244,00</b>	
<b>Art. IV.17.</b>	<b>Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Cabriolo</b>			<b>12,50</b>	€/mq
<b>Art. IV.17.</b>	<b>Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Pirlone (Pesca Sportiva)</b>			<b>10,00</b>	€/mq

AREE DI INTERVENTO				
Scheda di comparto PSC	UBICAZIONE TERRITORIALE	Inserimento nel PSC	Post approvazione Piano Attuativo ( s.f.)	
Art. IV.16 ARTIND	Area Ex ROT ( Zone per attività di rottamazione )			
	- s.f. destinazione d'uso ROT - s.f. destinazione d'uso artigianale-industriale		37,50 45,00	€/mq €/mq
	Area ospedaliera di Vaio		15,00	€/mq

ZONA AGRICOLA		
<b>SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>		
Interventi di ristrutturazione edilizia su fabbricati residenziali (il volume si intende vv.pp. )	116,00	€/mc.
AMBITO 1 - CENTRO STORICO		
<b>SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>		
Valore minimo in casi di ristrutturazione ( il volume si intende vv.pp. )	137,00	€/mc.
Valore ad hoc in caso di nuova costruzione / ricostruzione		

AMBITO 2 - CENTRO URBANO				
<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI</b>				
<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato	Valore ad hoc	€/mq.

<b>TEC1</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1		436,00	€/mq.
<b>TEC2</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2		351,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo		387,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b>					
	art. da IV.43. a IV.46.			10,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	70,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	95,00	€/mq.

### AMBITO 3 - CENTRO URBANO

#### AMBITI URBANI CONSOLIDATI

<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato		Valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC1</b>	art. IV.11	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1		414,00	€/mq.
<b>TEC2</b>	art. IV.11	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2		319,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. IV.12	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo		432,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b>					
	Art. IV.44 .1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44 .1 A	Aree per l'istruzione		16,00	€/mq
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	58,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	90,00	€/mq.

**AMBITO 4 - CENTRO URBANO****AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato	Valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC2</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2	270,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo	288,00	€/mq.

**ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

	art. IV.44.1.A-B	Aree per l'istruzione	12,00	€/mq.
		Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		

**AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

<b>AR-TIND</b>	art. IV.16	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	76,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	135,00	€/mq.

**AMBITO 5 - CENTRO URBANO****AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato	Valore ad hoc	
<b>TPU</b>	Art. IV.10.	Tessuto urbano nato su progetto unitario	297,00	€/mq.
<b>TEC1</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1	396,00	€/mq.
<b>TEC2</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2	342,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo	373,00	€/mq.

**ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

	IV.43	Aree di servizio della protezione civile	18,00	€/mq.
	IV.44.1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose	10,00	€/mq.
	IV.44.1 A	Aree per l'istruzione	10,00	€/mq.

**AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		70,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente		85,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti	Esistente		38,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto		33,00	€/mq.

## AMBITO 6 - CENTRO URBANO

### AMBITI URBANI CONSOLIDATI

<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato		valore ad hoc		€/mq.
<b>TEC2</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2			135,00	€/mq.

### ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

	Art. IV.43	Aree di servizio della protezione civile			16,00	€/mq.
	Art. IV.44.1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose			10,00	€/mq.
	Art. IV.44.1 A	Aree per l'istruzione			10,00	€/mq.

### AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		65,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente		89,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Esistente		45,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto		54,00	€/mq.

## AMBITO 7

### TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI

### AMBITI URBANI CONSOLIDATI

<b>TCF</b>	IV.14.	Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni		76,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b>					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	64,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	68,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		36,00	
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

**AMBITO 8  
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TCF</b>	IV.14.	Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni		71,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b>					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	66,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	72,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		40,00	
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

**AMBITO 9  
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TCF</b>	IV.14.	S. Margherita	102,00	€/mq.
		Ponte Ghiara	75,00	€/mq.
		Castione Marchesi	71,00	€/mq.
		Fornio	92,00	€/mq.
		Rimale, Bastelli	26,00	€/mq.
		Chiusa Ferranda	50,00	€/mq.
		Villa Chiara	35,00	€/mq.
		Pieve Cusignano	35,00	€/mq.

**ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose	10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione	10,00	€/mq.

**AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	50,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	63,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo Impianto	42,00	€/mq.

**AMBITO 10  
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TCF</b>	art. 24	Tessuto di completamento		70,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b>					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	40,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	45,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	45,00	€/mq.

- di stabilire che, in presenza di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie incidenti sull'area oggetto di accertamento, la determinazione del valore imponibile in importo minore di quello tabellare, potrà essere definito per adesione sul valore stimato congruo dal Settore Servizi Tecnici;

- di stabilire che, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia in ambiti diversi dal centro storico e dalle zone agricole, la valutazione del valore imponibile di area edificabile avverrà attraverso un'operazione di comparazione tra i valori tabellari definiti in tabella e l'importo risultante da un processo di stima ad hoc basato sul volume vuoto per pieno in rapporto all'estensione fondiaria interessata dall'intervento ed al volume esistente che può essere eccedente l'indice di zona stabilito dal RUE;

- di rendere noto, ai sensi degli artt. 5 e 6 della L. 241/90 e s.m.i., che il Responsabile del procedimento è il Dirigente del settore Servizi Tecnici, Arch. Alberto Gilioli;

- di dichiarare, successivamente, con voti unanimi favorevoli, espressi singolarmente in forma palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per le motivazioni in premessa indicate.



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Giunta N° 260 del 19/12/2024.  
Attesto che la presente copia cartacea è conforme all'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, il cui certificato è intestato a Patrizia Landi, DAVIDE MALVISI Documento stampato il giorno 13/01/2025 da Francesca Zerbini.  
Segretario Generale Dott. ssa Patrizia Landi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Malvisi Davide

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. ssa Patrizia Landi



Comune di Fidenza

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO:** IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ( I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2025.

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° 314 del 17/12/2024*

Data 17/12/2024

**Dirigente del Settore Servizi Tecnici**  
**Arch. GILIOLI ALBERTO / InfoCamere**  
**S.C.p.A.**



Comune di Fidenza

## Settore Servizi Finanziari e Programmazione

### *PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE*

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2025.**

A norma dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione con identificativo n. 314 del 17/12/2024 .

Fidenza, 17/12/2024

Il Funzionario

(Burlini Marco / InfoCamere S.C.p.A.)

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio del comune il **23/12/2024** per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124.1 d.lgs. 18/08/2000, n. 267.

Fidenza, li **23/12/2024**

L'incaricato del Segretario Generale

---

## ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

## ATTESTA

Che la presente deliberazione:

E' stata affissa all'albo pretorio del comune dal giorno **23/12/2024** al giorno **07/01/2025** per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124.1 d.lgs. 18/08/2000, n. 267, senza reclami.

Diverrà esecutiva a norma dell'art. 134.4 del d. lgs. 18/8/2000, n. 267 il **02/01/2025** decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134.3 del d.lgs. 267/2000).

Fidenza, li **23/12/2024**

L'incaricato del Segretario Generale

---

**DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI  
DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI (IMU) - 2025**

Relazione

La presente relazione conferma, ai fini dell'applicazione della Imposta Municipale Unica (IMU), l'impostazione metodologica consolidata ed utilizzata per la valutazione delle aree edificabili previste dagli strumenti urbanistici generali - oggi i vigenti PSC e RUE - oltre che dagli strumenti attuativi già redatti sulla base del previgente PRG.

Per quanto non esplicitamente evidenziato in questa relazione si rimanda ai contenuti della relazione allegata alla precedente deliberazione di Giunta comunale n. 63 del 28 marzo 2018 che, per prima, ha affrontato il definitivo superamento del PRG del 1996 e la piena ed unica operatività del PSC e del RUE.

L'IMU ha sostituito l'ICI, ma per quanto concerne il valore delle aree fabbricabili, il comma 3 dell'art. 13 rimanda espressamente al comma 5 dell'articolo 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'ICI. Per tale motivo, la presente relazione conferma sostanzialmente, come già evidenziato le metodologie ed i criteri già adottati per gli anni precedenti, ossia la valutazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto che incidono sulla determinazione del valore di riferimento. In base alla legge 160/2019 a decorrere dal 1° gennaio 2020 è stata abrogata la TASI pertanto il valore delle aree fabbricabili risulta imponibile solamente per l'IMU.

La definizione dei valori tabellari assume specifica rilevanza sia con riferimento ai limiti del potere accertativo del Comune sia per dare certezza ai contribuenti evidenziando comunque che in caso di atti di compravendita riferiti esplicitamente a specifiche aree edificabili, l'IMU assume a riferimento per il pagamento dell'imposta il valore di atto, qualora più elevato.

Come già evidenziato nelle precedenti relazioni dopo l'approvazione del PSC, il Comune per le motivazioni più volte evidenziate, da ultimo, negli atti di adozione dei POC stralcio entro la data di scadenza del primo periodo transitorio della nuova L.R. 24/2017 e s.m.i., riferite alle caratteristiche del proprio PSC approvato a dicembre 2017, ha definito di non procedere con preliminarie "scelta" tra le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, consentendo così la possibilità di avviare la fase attuativa anche a tutte le schede esterne al territorio urbanizzato.

Secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal *"valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

Sulla base di detto disposto il Comune di Fidenza ha già definito una compiuta metodologia di analisi e di determinazioni conseguenti che qui si intende integralmente richiamata per determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale, rispondente alla reale situazione del mercato.

Per quanto attiene agli ambiti urbanizzati del territorio comunale si rimanda alle modalità di definizione già previste negli anni precedenti; i valori sono stati sottoposti a verifica in rapporto all'andamento degli atti di compravendita, ad atti di conferimento a società o a valori di riferimento assunti sulla base di specifiche perizie in procedimenti amministrativi. Di particolare rilevanza sono da ritenersi quelli attinenti a compravendite con soggetti pubblici a seguito di procedure di evidenza pubblica; si è tenuto conto in modo differenziato anche dei valori di perizia delle procedure fallimentari e l'esito delle conseguenti procedure di vendita.

Il PSC vigente ha puntualmente previsto e regolato l'edificabilità negli ambiti di trasformazione del sistema urbano ed extraurbano in schede di comparto differenziate non solo per indice di edificabilità ma anche per articolazione della capacità insediativa.

In considerazione di ciò è stata eseguita una ricognizione di detti comparti, valutati anche gli atti recenti di compravendita (e/o atti preliminari che sono nella disponibilità dell'Ente) ed ogni altro elemento di fatto e di diritto nel frattempo intervenuti riguardanti appunto aree comprese nei

comparti, definendone i valori di riferimento per il potere accertativo dell'Ente.

Sulle aree di trasformazione urbanistica soggette alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo ed esterne al territorio urbanizzato occorre tenere conto nella definizione dei valori tabellari, allo stato delle determinazioni regionali vigenti, da ultimo deliberazione di Giunta regionale n. 1956 del 22 novembre 2021, della perdita di efficacia delle previsioni per le quali non sia stato presentato il PUA di iniziativa privata o non sia stata avviata una procedura abilitativa speciale.

Per tali schede, che non perdono del tutto la vocazione edificatoria prevista dal Piano, si ritiene sia determinabile il valore tabellare con una riduzione sistematica del 50% del valore imponibile, fatti salvi atti di compravendita e/o contratti preliminari che abbiano comunque determinato importi più alti, i quali costituiscono a quel punto l'imponibile ai fini dell'applicazione delle aliquote IMU.

Tale valutazione di riconduzione dei valori delle aree edificabili con una riduzione del 50% si applica anche all'interno del tessuto urbanizzato per quelle previsioni per le quali non sia stato presentato il PUA e che non possano avere i requisiti di ambiti di riqualificazione e di area di comparto di riuso e rigenerazione come definiti dalla L.R. 24/2017 (art. 7, comma 4).

Il valore di riferimento invece per le schede di comparto per le quali entro il 31 dicembre 2023 è intervenuta l'approvazione del relativo POC stralcio con valore ed effetti di PUA di iniziativa privata e la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica il valore di riferimento viene ridefinito assumendo a riferimento le superfici fondiari sulle quali possono essere realizzati gli interventi edificatori. Tale procedura riguarda anche aree e comparti resi esecutivi con procedimenti abilitativi speciali.

Rilevante precisare ulteriormente che, qualora intervenissero trasferimenti immobiliari per valori superiori a quelli tabellari (nonchè perizie estimative o valori desumibili dai bilanci societari), la base imponibile non potrà comunque essere inferiore a tali valori.

I criteri e la metodologia precedentemente esposti consentono di individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di fornire ai contribuenti ed agli uffici preposti, uno strumento atto alla definizione dell'imposta dovuta, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

Si ritiene di attribuire una vocazione edificatoria fiscalmente imponibile a tutte le aree non urbanisticamente qualificate che però rientrano in talune fattispecie come la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati e qualsiasi altro elemento obiettivo di incidenza sulla destinazione urbanistica. In questi casi specifici ci si riserva di attuare opportune verifiche al fine della applicazione di un corretto valore di mercato tenuto conto di eventuali atti che ne determinano la valorizzazione.

Costituiscono in tal senso riferimenti tutti gli atti, anche preliminari, che "testimoniano" l'incontro tra la domanda e l'offerta non riconducibile ad usi agricoli delle aree interessate.

L'applicazione concreta delle attività di accertamento ha determinato, inoltre, la necessità di introdurre in modo puntuale disposizioni, qui riportate, in materia di fabbricati in categoria F in modo da dare certezza al contribuente ma anche di evitare un uso improprio, ai fini della loro tassazione, di dette categorie catastali.

### **FABBRICATI "COLLABENTI" (cat. F/2)**

Si tratta di fabbricati con un alto livello di degrado (diroccati o pericolanti), non utilizzabili ed improduttivi di reddito.

Qualora per detti fabbricati, lo strumento urbanistico preveda la possibilità di recupero e riuso (in termini generali lo prevede quasi in modo sistematico), essi dovranno essere assoggettati al tributo, assumendo il valore dell'area fabbricabile sottesa al fabbricato dichiarato "collabente".

Si rende necessario, quindi, qualificare detti fabbricati in rapporto alle possibilità edificatorie date con il riuso degli stessi, anche necessariamente conseguenti a una preliminare demolizione, così rientranti nelle previsioni della normativa ICI art. 2 lettera b) del D. Lgs. n.504/1992. Per i fabbricati esistenti nell'ambito rurale si procederà alla valutazione ad hoc di ogni singola situazione in rapporto alle caratteristiche e dimensioni degli immobili, alla zona di ubicazione degli stessi, ai

valori di mercato riscontrati nell'area di riferimento, al mix di destinazioni d'uso ritenute ammissibili dallo strumento urbanistico e di ogni altro elemento di diritto e di fatto che può incidere sulla determinazione del valore di riferimento.

Nell'ambito del territorio urbanizzato o urbanizzabile si assumono a riferimento i costi unitari per la superficie fondiaria di riferimento del fabbricato nell'articolazione delle previsioni urbanistiche di PRG e piani adottati (PSC e RUE). A tale valore verrà applicato un coefficiente riduttivo del 20% in rapporto alla stima dei prevedibili costi di demolizione e smaltimento dei materiali.

### **RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI**

Nel caso di interventi di demolizione e recupero di fabbricati esistenti a norma dell'articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 2001, la base imponibile, come noto, è costituita dal valore dell'area, la quale è da considerarsi fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del D.Lgs 504/1992, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione (art. 5 comma 6 D.Lgs 504/1992).

Nei casi in cui:

- a) l'utilizzo del fabbricato sia antecedente alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione;
  - b) la residenza anagrafica sia mantenuta nell'unità immobiliare durante i lavori di ristrutturazione;
- sarà necessario presentare al Comune entro 30 giorni dalla data di utilizzo dell'unità immobiliare apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, a norma del DPR 445/2000 e s.m.i., della sussistenza dei requisiti di residenza e dimora abituale, al fine di consentire la verifica delle condizioni di sicurezza del fabbricato e il riscontro della fattispecie imponibile per i tributi locali (IMU, TARI).

### **FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 E DI DEFINIZIONE F/4.**

I fabbricati "in corso di costruzione" costituiscono una situazione transitoria durante la realizzazione di interventi edilizi legata ad esigenze imprenditoriali che non devono però mettere in discussione che fino al loro definitivo accatastamento sono ordinariamente soggetti al pagamento dei tributi come aree edificabili.

Si tratta, infatti, di una condizione transitoria in quanto permane l'obbligo, a trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite.

Il valore di riferimento è dato per le unità interessate dagli stessi meccanismi di calcolo utilizzati per l'intera area edificabile o per le parti soggette ad interventi di recupero.

Si evidenziano, in questo contesto, anche le comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio dove viene ricordato che l'assegnazione della categoria catastale "F" definita "fittizia", ha natura transitoria, e non deve essere utilizzata dai contribuenti per lungo tempo, per consentire indebiti risparmi di imposta, data l'assenza di rendita catastale per tali immobili.

I valori tabellari sono inseriti nell'atto deliberativo per il 2025.

**IL DIRIGENTE SERVIZI TECNICI**  
**Arch. Alberto Gilioli**