



**COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**  
Provincia di Reggio Emilia

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero 92 Del 27-11-2024

ORIGINALE

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2024.**

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventisette del mese di novembre alle ore 11:00, presso la Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

<b>OLMI ALBERTO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>SPAGNI LUCA</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>PICCHI SABRINA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>CAMPANI DANIELA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>RINALDINI ELISA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>MORINI DANILO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Dott. ALBERTO OLMI in qualità di SINDACO assistito dal VICE SEGRETARIO GENERALE DOTT. IORI ANDREA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

- che l'articolo 52, D.Lgs. n. 446/1997, e l'articolo 1, comma 777, legge n. 160/2019, disciplinano la potestà regolamentare dei comuni relativamente alle entrate tributarie e all'Imposta municipale propria (IMU);
- che l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, reca la definizione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU);
- che l'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, disciplina la determinazione della base imponibile ai fini dell'IMU per le aree edificabili ed i conseguenti criteri;
- che ai sensi dell'art. 2 comma 2 del "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria - IMU" approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 29/04/2021 il Comune rende disponibili, periodicamente e per zone omogenee, i risultati di un'analisi del mercato delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, al fine di fornire al contribuente un'indicazione sull'andamento dello stesso e che i risultati suddetti sono approvati dalla Giunta Comunale con specifico atto;
- che i risultati dell'analisi di cui al comma precedente svolgono una mera funzione orientativa e non sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'Ufficio, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo eventualmente conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti ai fini fiscali;

### RICHIAMATE:

- la delibera di Giunta Comunale n. 91 del 09/11/2023 di determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2023";
- la delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 28/12/2023 con la quale è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune, ai sensi dell'articolo 3, della legge Regione Emilia-Romagna n. 24/2017;

RISCONTRATA pertanto la necessità di approvare i valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, ai sensi del sopraccitato art. 2 del vigente "Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale propria";

VISTO l'allegato A, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, composto da:

Pagina 1: descrizione della simbologia utilizzata e riduzioni previste

Pagina 2: risultati dell'analisi di mercato delle aree del PUG a prevalente destinazione residenziale, suddivisi in base all'ubicazione territoriale ed alle tipologie di zone previste dalle Norme Tecniche Attuative

Pagina 3: risultati dell'analisi di mercato delle aree del PUG a prevalente destinazione produttiva, suddivisi in base all'ubicazione territoriale ed alle tipologie di zone previste dalle Norme Tecniche Attuative

Pagina 4: costi medi delle singole opere eventualmente da realizzare e da sottrarre ai valori individuati a pagina 2 o 3;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore competente, in ordine alla regolarità tecnica;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore competente, in ordine alla regolarità contabile;

AD unanimità di voti favorevoli espressi nei modi di legge

### **DELIBERA**

- 1) di approvare, per i motivi sopra indicati, i risultati dell'analisi di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2024 site nel territorio comunale di cui all'allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ai sensi dell'art. 2 del vigente "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria - IMU";
- 2) di dare atto che i valori si riferiscono alle zone urbanistiche individuate dal Piano Urbanistico Generale approvato con deliberazione di C.C. n. 61 del 28/12/2023;

Inoltre, con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE  
Dott. ALBERTO OLMI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. IORI ANDREA

---

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

**VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL COMUNE DI  
QUATTRO CASTELLA, AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO RELATIVA  
ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2024**

Nomenclatura

S.U. = Superficie Utile

S.T. = Superficie Territoriale

S.F. = Superficie Fondiaria

D.P. = Disciplina Particolareggiata

P.P. = Piano Particolareggiato

P.R. = Piano di Recupero

V =Volumetria Utile Residenziale

V.A. =Volumetria Utile assegnata al lotto

If = Indice di edificabilità fondiario =  $V / S.F.$

It = Indice di edificabilità territoriale =  $V / S.T.$

UF =Utilizzazione Fondiaria =  $S.U. / S.F.$

NTA = Norme Tecniche Attuative

**RIDUZIONI**

<b>descrizione</b>	<b>percentuale di riduzione</b>
Aree sottoposte a vincolo e/o tutela dal D.Lgs. 42/2004	5%
Aree di dimensioni inferiori ai 200 mq S.F. e volumetria utile inferiore a 250 mc, purchè non confinanti con altre aree del soggetto proprietario	30%
Aree prive di accesso diretto su strada pubblica (limitatamente alle aree non soggette a P.P. C.D. o P.R.)	15%

**Riduzioni per eventuali particolarità dell'area non contemplate devono essere stimate.**

**VALORI DI RIFERIMENTO IMU ANNO 2024 PER AREE FABBRICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.		costo medio eventuali opere da realizzare €/mq (*)	indice di edificabilità	valori espressi in €/mq di superficie utile, fondiaria o territoriale		
				MONTECAVOLO PUIANELLO	QUATTRO CASTELLA RONCOLO	SALVARANO RUBBIANINO
<b>Valori validi per interventi di ristrutturazione</b> <b>Calcolo della S.U.:</b> per i titoli abilitativi presentati o rilasciati fino al 23/01/2014 superficie utile lorda ai sensi dell'art. 8.1 delle NTA, successivamente al 23/01/2014 superficie utile netta ai sensi della DAL 279/2010		vedi pag.4		(titoli edilizi fino al 23/1/2014) 537 €/mq S.U.	(titoli edilizi fino al 23/1/2014) 517 €/mq S.U.	(titoli edilizi fino al 23/1/2014) 376 €/mq S.U.
				(titoli edilizi dopo il 23/1/2014) 747 €/mq S.U.	(titoli edilizi dopo il 23/1/2014) 718 €/mq S.U.	(titoli edilizi dopo il 23/1/2014) 523 €/mq S.U.
<b>R.1</b> - Porzioni urbane residenziali e miste localizzate negli ambiti urbani principali e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni pubbliche Titolo IV – Interventi diretti di rigenerazione urbana  <b>R.2</b> - Porzioni urbane residenziali e miste non localizzate negli ambiti urbani principali e non caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni pubbliche Titolo IV–Interventi diretti di rigenerazione urbana	in assenza di accordo operativo <u>non caratterizzate da particolare pregio storico o ambientale-</u> (Artt. 4.1, 4.6 NTA)	vedi pag.4	Valore da individuare all'interno del range riportato in accordo con l'Ufficio	15 - 220 €/mq ST	14 - 211 €/mq ST	9 - 154 €/mq ST
	in presenza di accordo operativo	vedi pag.4		747 €/mq S.U.	718 €/mq S.U.	523 €/mq S.U.
<b>RUS</b> - Ambiti di rigenerazione da assoggettare ad accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica (Art. 4.1, 4.2, 4.8 NTA) <u>(da valutare caso per caso con l'ufficio)</u>						
<b>RU. D. n</b> – Porzioni da assoggettare a interventi di "ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art. 7 co. 4 lett b) L.R. 24/2017 e relativa numerazione-(Art.4.1, 4.2, 4.8 NTA)  <b>PR. n</b> - Aree interessate da precedenti pattuizioni, già onorate da parte della proprietà e di cui occorre tenere conto in sede di elaborazione del PUG - (Art. 4.8 bis NTA)  <b>(nei casi di interventi di ampliamento utilizzare i valori validi per interventi di ristrutturazione sopra riportati)</b>	P.P. o C.D. approvato	vedi pag.4	UF = 0,15 mqSU/mqSF	197 €/mq S.F.	189 €/mq S.F.	138 €/mq S.F.
			UF = 0,26 mqSU/mqSF	220 €/mq S.F.	211 €/mq S.F.	154 €/mq S.F.
<b>LR</b> – Lotti residui derivanti dalla pianificazione previgente confermati dal PUG-(Art. 4.9 NTA)		vedi pag.4	UF = 0,26 mq <sub>SU</sub> /mq <sub>SF</sub>	220 €/mq S.F.	211 €/mq S.F.	154 €/mq S.F.
<b>PU</b> - porzioni attuate o in corso di attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi recenti (Art. 4.1, 4.2 NTA)	P.P. o C.D. approvato	60 €/mq S.F.	If = 0,8 mc/mq	209 €/mq S.F.	201 €/mq S.F.	147 €/mq S.F.
		72 €/mq S.F.	If = 1,2 mc/mq	230 €/mq S.F.	221 €/mq S.F.	161 €/mq S.F.

nei casi di fine lavori parziale e/o presenza di unità immobiliari utilizzate (o con fine lavori) e volumetrie residue dell'area, si segue quanto previsto dall'art. 3 del vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta municipale propria.

(\*) dall'inizio dei lavori le spese per le opere da realizzare devono essere ridotte proporzionalmente allo stato di avanzamento al 01/01/2024

**VALORI DI RIFERIMENTO IMU ANNO 2024 PER AREE FABBRICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.			Costo medio eventuali opere da realizzare (*)	indice di edificabilità	valori espressi in € / mq	
					QUATTRO CASTELLA - RONCOLO - MONTECAVOLO - PUIANELLO	SALVARANO - RUBBIANINO
<b>Valori validi per interventi di ristrutturazione</b>		destinazione artigianale - industriale	vedi pag.4		229 €/mq S.U.	164 €/mq S.U.
		destinazione commerciale	vedi pag.4		257 €/mq S.U.	183 €/mq S.U.
<b>P1</b> porzioni urbane prevalentemente artigianali o industriali (Artt. 4.1, 4.2, 4.5, 4.6, 4.10 NTA)		in assenza di accordo operativo <u>non caratterizzate da particolare pregio storico o ambientale-</u> (Artt. 4.1, 4.6 NTA)		Valore da individuare all'interno del range riportato in accordo con l'Ufficio	9,50 - 137 €/mq S.T.	6,50 - 98,00 €/mq S.T.
		in presenza di accordo operativo	vedi pag.4		229 €/mq S.U.	164 €/mq S.U.
<b>P2</b> porzioni urbane prevalentemente terziarie e commerciali (Artt. 4.1, 4.2, 4.5, 4.6, 4.10 NTA)		in assenza di accordo operativo <u>non caratterizzate da particolare pregio storico o ambientale-</u> (Artt. 4.1, 4.6 NTA)		Valore da individuare all'interno del range riportato in accordo con l'Ufficio	10,50 - 154 €/mq S.T.	7,50 - 110 €/mq S.T.
		in presenza di accordo operativo	vedi pag.4		257 €/mq S.U.	183 €/mq S.U.
<b>RU. D. n</b> – Porzioni da assoggettare a interventi di "ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art. 7 co. 4 lett b) L.R. 24/2017 e relativa numerazione-(Art.4.1, 4.2, 4.8 NTA)		destinazione artigianale - industriale	vedi pag.4		229 €/mq S.U.	164 €/mq S.U.
		destinazione commerciale	vedi pag.4		257 €/mq S.U.	183 €/mq S.U.
<b>RUS</b> - Ambiti di rigenerazione da assoggettare ad accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica (Art. 4.1, 4.2, 4.8 NTA) <b>(da valutare caso per caso con l'ufficio)</b>						
<b>PU</b> - porzioni attuate o in corso di attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi recenti (Art. 4.1, 4.2 NTA)	P.P. già approvato	destinazione artigianale - industriale	44	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	137 €/mq S.F.	98 €/mq S.F.
		destinazione commerciale	49	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	154 €/mq S.F.	110 €/mq S.F.

nei casi di fine lavori parziale e/o compresenza di unità immobiliari utilizzate o con fine lavori e volumetrie residue dell'area si segue quanto previsto dall'art. 3 del vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale propria

(\*) dall'inizio lavori i valori le spese delle opere eventualmente da realizzare devono essere ridotte proporzionalmente allo stato di avanzamento al 01/01/2024

Si precisa che i costi delle opere eventualmente da realizzare sono relativi ad estendimenti di reti e non semplici allacciamenti alla rete esistente (costi, questi ultimi, che non devono essere sottratti al valore dell'area considerata urbanizzata)

**COSTI MEDI DELLE SINGOLE OPERE EVENTUALMENTE DA REALIZZARE PER AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

<i>DESCRIZIONE SINGOLA OPERA</i>	<i>COSTO al mq fondiario</i>	<i>COSTO al mq utile</i>
STRADE	13 €/mq S.F.	36 €/mq S.U.
PARCHEGGI	8 €/mq S.F.	21 €/mq S.U.
FOGNATURE	3 €/mq S.F.	9 €/mq S.U.
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	4 €/mq S.F.	11 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ACQUA	5 €/mq S.F.	12 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS, TELEFONO	16 €/mq S.F.	43 €/mq S.U.
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	7 €/mq S.F.	18 €/mq S.U.
VERDE ATTREZZATO	11 €/mq S.F.	29 €/mq S.U.

**COSTI MEDI DELLE SINGOLE OPERE EVENTUALMENTE DA REALIZZARE PER AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

<i>DESCRIZIONE SINGOLA OPERA</i>	<i>COSTO al mq fondiario</i>	<i>COSTO al mq utile</i>
STRADE	10 €/mq S.F.	17 €/mq S.U.
PARCHEGGI	10 €/mq S.F.	17 €/mq S.U.
FOGNATURE	4 €/mq S.F.	7 €/mq S.U.
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	5 €/mq S.F.	9 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ACQUA	3 €/mq S.F.	5 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS, TELEFONO	10 €/mq S.F.	17 €/mq S.U.
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	3 €/mq S.F.	6 €/mq S.U.
VERDE ATTREZZATO	2 €/mq S.F.	3 €/mq S.U.

Costi determinati applicando al costo medio delle opere complessive la scomposizione percentuale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n. 849 del 04/03/1998 (punto 1.4 Scomposizione oneri)