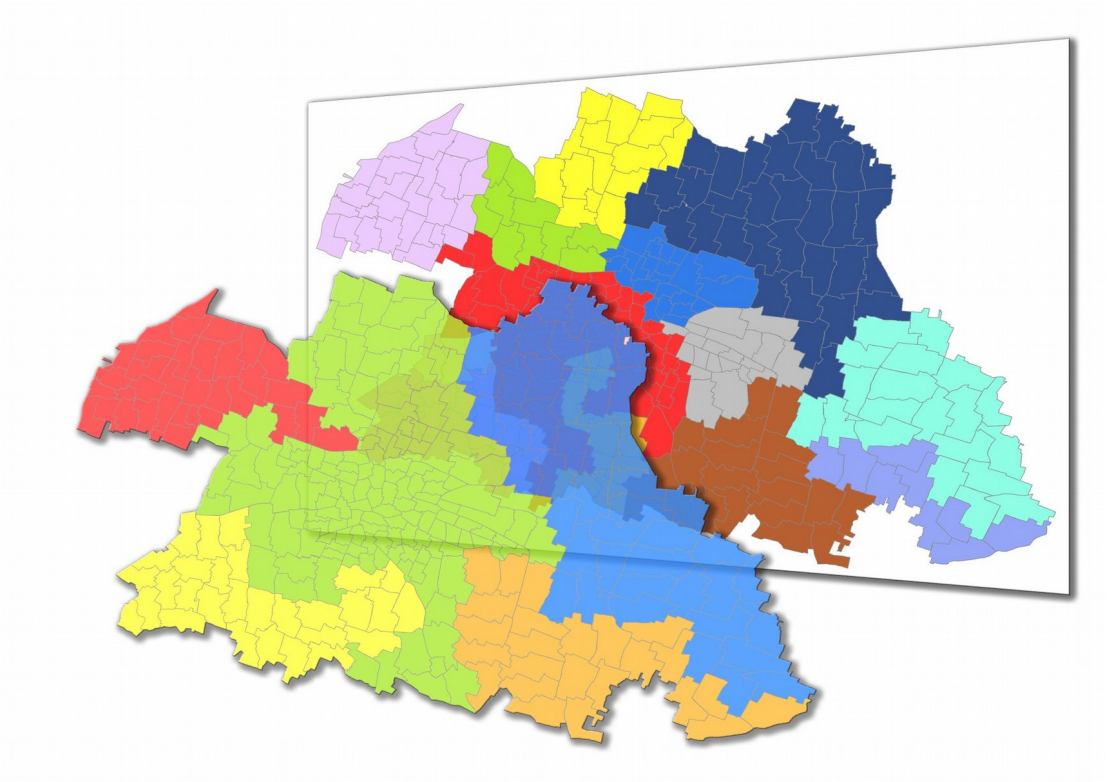
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Sevizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali

INDIVIDUAZIONE DI ZONE OMOGENEE PER VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA.



SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

(approvate con Delibera di Giunta Comunale n° ….. I.D. del …….)

BIENNIO 2019-2020

A cura di: U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

Settembre 2019

Note alla Lettura delle schede

Si confermano, anche per il biennio 2019/2020, i “poli di aggregazione” introdotti dal biennio 2011/2012 che hanno lo scopo di raggruppare più zone concentrando i valori di mercato su territori più vasti e maggiormente coperti dalle transazioni immobiliari.

L’impianto dei poli suddivisi per le due macro-destinazioni residenza e produttivo è stato collaudato negli anni 2009 e 2010, si è rivelato essere aderente sia alle caratteristiche territoriali rappresentate in merito alle destinazioni ed alle dotazioni infrastrutturali e di servizio sia alle caratteristiche del mercato e, quindi, si ritiene possa essere confermato anche per il biennio corrente.

A partire dall’anno 2011 è stata introdotta la nuova perimetrazione dei poli in coerenza con i contorni dei fogli di mappa catastale. Tale scelta è nata dall’esigenza di rendere l’opera maggiormente leggibile ed aderente allo strumento urbanistico (RUE) la cui entità minima di lettura è definita dal foglio catastale. Ciò permetterà all’Ufficio, al Contribuente ed agli operatori del settore di risalire senza particolari difficoltà, conosciuto il foglio di appartenenza della particella, alla scheda nella quale vengono proposti i valori di mercato.

L’attività di perimetrazione dei poli ha portato a confermare i 13 poli prevalentemente residenziali e i 5 poli prevalentemente produttivi già introdotti nel 2009.

Essi sono poi stati condensati in 19 schede che raccolgono i valori di mercato, di seguito riportiamo l’appartenenza dei fogli catastali ai diversi poli (“Res.” sta per residenza e “Pro.” sta per produttivo) e la scheda di riferimento per la successiva ricerca dei valori di mercato.

SOVRAPPOSIZIONE POLO RESIDENZIALE E POLO PRODUTTIVO E RELATIVE SCHEDE DEI VALORI MEDI

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
1	A	A	1
2	D	B	2
3	D	B	2
4	D	B	2
5	A	A	1
6	A	A	1
7	A	A	1
8	D	B	2
9	D	B	2
10	D	B	2
11	E	C	3
12	E	C	3
13	A	A	1
14	A	A	1
15	A	A	1
16	A	A	1
17	A	A	1
18	B	A	4
19	B	A	4
20	D	B	2
21	D	B	2
22	D	B	2
23	D	B	2
24	D	B	2
25	D	B	2
26	E	B	5
27	E	C	3
28	E	C	3
29	E	C	3
30	E	C	3
31	E	C	3
32	E	C	3
33	A	A	1
34	A	A	1
35	A	A	1
36	A	A	1
37	A	A	1
38	A	A	1
39	A	A	1
40	A	A	1
41	B	A	4
42	B	A	4
43	B	A	4
44	D	B	2
45	D	B	2
46	D	B	2
47	E	B	5
48	E	B	5
49	E	B	5
50	E	C	3

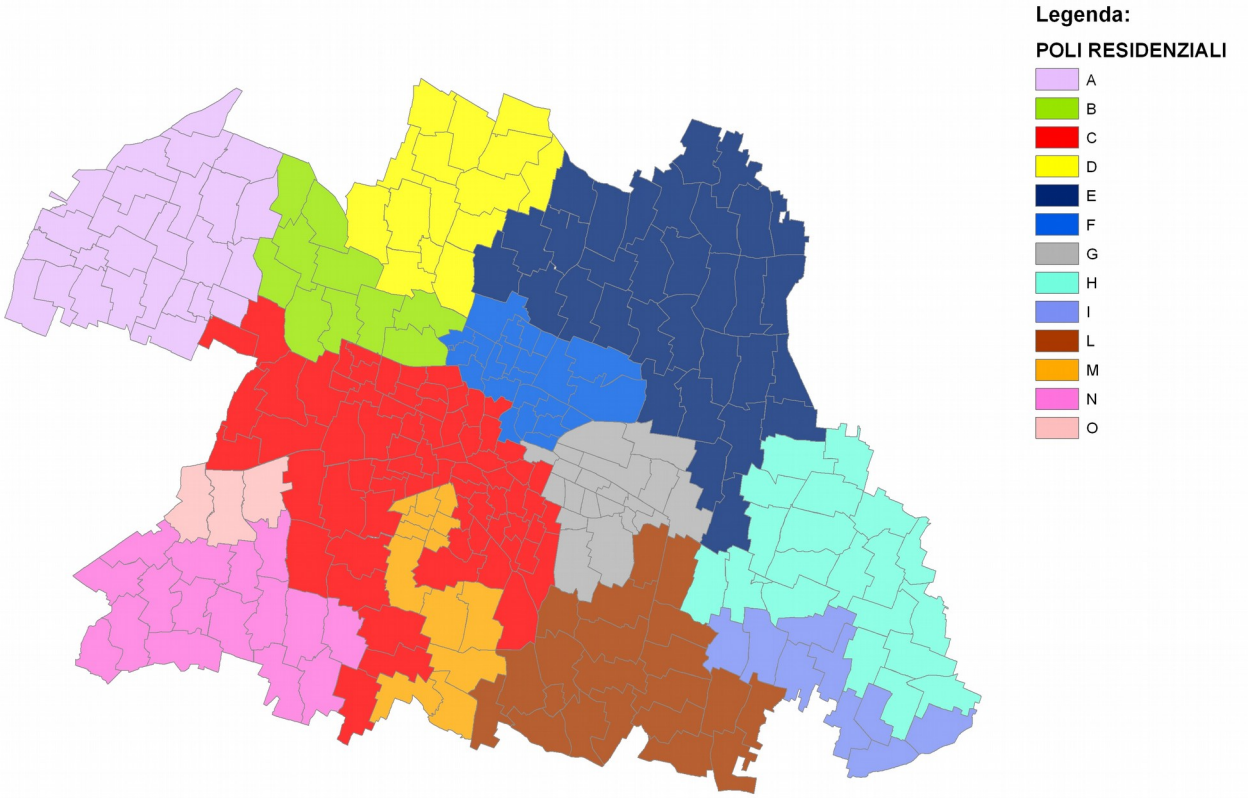
FOG.	RES.	PRO.	Scheda
51	E	C	3
52	E	C	3
53	E	C	3
54	E	C	3
55	E	C	3
56	A	A	1
57	A	A	1
58	A	A	1
59	A	A	1
60	A	A	1
61	A	A	1
62	A	A	1
63	A	A	1
64	A	A	1
65	C	B	6
66	C	B	6
67	B	B	19
68	B	A	4
69	B	A	4
70	B	B	19
71	F	B	7
72	E	B	5
73	E	B	5
74	E	C	3
75	E	C	3
76	E	C	3
77	B	A	4
78	F	B	7
79	F	B	7
80	F	B	7
81	F	B	7
82	F	B	7
83	F	B	7
84	F	B	7
85	C	B	6
86	C	B	6
87	C	B	6
88	C	B	6
89	C	B	6
90	C	B	6
91	C	B	6
92	F	B	7
93	F	B	7
94	F	B	7
95	F	B	7
96	F	B	7
97	F	B	7
98	E	C	3
99	E	C	3
100	E	C	3

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
101	C	B	6
102	C	B	6
103	C	B	6
104	C	B	6
105	C	B	6
106	C	B	6
107	C	B	6
108	C	B	6
109	C	B	6
110	C	B	6
111	F	B	7
112	C	B	6
113	F	B	7
114	F	B	7
115	F	B	7
116	E	C	3
117	E	C	3
118	C	B	6
119	C	B	6
120	C	B	6
121	C	B	6
122	C	B	6
123	C	B	6
124	C	B	6
125	C	B	6
126	F	B	7
127	F	B	7
128	F	B	7
129	F	B	7
130	C	B	6
131	C	B	6
132	C	B	6
133	C	B	6
134	C	B	6
135	C	B	6
136	F	B	7
137	G	B	8
138	G	B	8
139	G	B	8
140	E	C	3
141	E	C	3
142	O	E	9
143	O	E	9
144	O	E	9
145	C	B	6
146	C	B	6
147	C	B	6
148	C	B	6
149	C	B	6
150	C	B	6

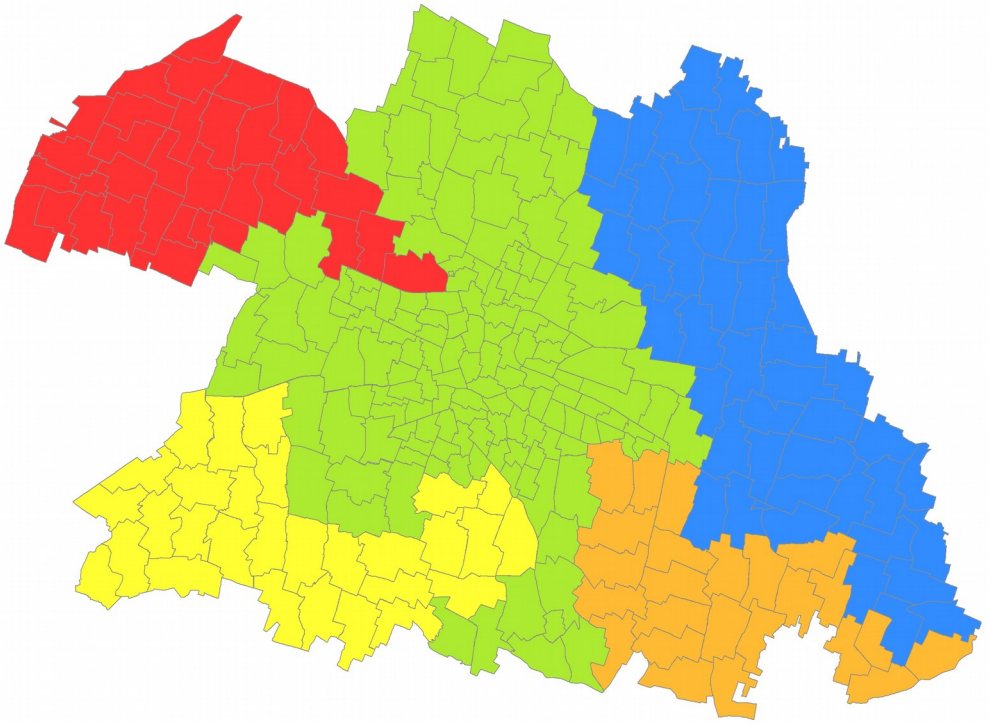
FOG.	RES.	PRO.	Scheda
151	C	B	6
152	C	B	6
153	C	B	6
154	C	B	6
155	C	B	6
156	C	B	6
157	G	B	8
158	G	B	8
159	G	B	8
160	G	B	8
161	E	C	3
162	H	C	11
163	H	C	11
164	C	B	6
165	M	B	10
166	M	B	10
167	M	B	10
168	C	B	6
169	C	B	6
170	C	B	6
171	C	B	6
172	C	B	6
173	C	B	6
174	G	B	8
175	G	B	8
176	G	B	8
177	G	B	8
178	G	B	8
179	G	B	8
180	M	B	10
181	M	B	10
182	M	B	10
183	M	B	10
184	C	B	6
185	C	B	6
186	C	B	6
187	C	B	6
188	C	B	6
189	C	B	6
190	G	B	8
191	G	B	8
192	G	B	8
193	G	B	8
194	E	C	3
195	H	C	11
196	H	C	11
197	H	C	11
198	H	C	11
199	H	C	11
200	N	E	12

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
201	N	E	12
202	N	E	12
203	N	E	12
204	N	E	12
205	N	E	12
206	N	E	12
207	C	B	6
208	C	B	6
209	C	B	6
210	M	B	10
211	C	E	13
212	C	E	13
213	C	B	6
214	C	B	6
215	C	B	6
216	G	B	8
217	G	D	18
218	L	D	14
219	L	D	14
220	H	C	11
221	H	C	11
222	H	C	11
223	H	C	11
224	H	C	11
225	H	C	11
226	H	C	11
227	H	C	11
228	N	E	12
229	N	E	12
230	N	E	12
231	N	E	12
232	N	E	12
233	N	E	12
234	N	E	12
235	C	E	13
236	M	E	15
237	M	E	15
238	C	E	13
239	L	B	16
240	L	D	14
241	L	D	14
242	L	D	14
243	L	D	14
244	I	D	17
245	I	D	17
246	I	D	17
247	H	C	11
248	H	C	11
249	N	E	12
250	N	E	12

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
251	C	E	13
252	M	E	15
253	L	B	16
254	L	B	16
255	L	D	14
256	L	D	14
257	L	D	14
258	L	D	14
259	I	D	17
260	I	D	17
261	H	C	11
262	H	C	11
263	C	E	13
264	M	E	15
265	M	B	10
266	L	B	16
267	L	B	16
268	L	B	16
269	L	B	16
270	L	D	14
271	L	D	14
272	L	D	14
273	L	D	14
274	I	D	17
275	I	D	17
276	H	C	11
277	H	C	11
278	I	D	17
279	I	D	17



POLO	DENOMINAZIONE
A	CADE' – GAIDA - CELLA
B	RONCOCESI - CAVAZZOLI
C	OVEST
D	SESSO
E	PRATOFONTANA – MASSENZATICO - GAVASSA
F	SAN PROSPERO – SANTA CROCE
G	OSPIZIO
H	MASONE - BAGNO
I	MARMIROLO - CORTICELLA
L	FOGLIANO – GAVASSETO - SABBIONE
M	CANALI - CANALINA
N	SAN BARTOLOMEO – SAN RIGO
O	CODEMONDO



POLO	DENOMINAZIONE
A	OVEST
B	CENTRALE
C	EST
D	SUD - EST
E	SUD - OVEST

La logica seguita dall'Ufficio è stata quella di comporre schede di semplice lettura ove si ha l'indicazione numerica della zona e dei poli residenziali e produttivi cui essa fa riferimento per l'espressione dei valori di mercato. Vengono riportati anche i fogli di mappa catastali compresi nella zona omogenea al fine di consentire una migliore facilità di ricerca.

Nella prima facciata vengono fornite precisazioni in merito alle modalità di determinazione dei valori di mercato nonché elementi utili per l'applicabilità di coefficienti di riduzione/aumento dei valori tabellari.

Nelle facciate successive sono stati riportati i riferimenti alla zona omogenea, ai poli di aggregazione e ai fogli catastali nonché l'indicazione dei valori orientativi medi di mercato espressi sia a mq di superficie utile (nel caso in cui i parametri edilizi siano quelli del PRG previgente) sia mq di superficie complessiva edificata/edificabile (nel caso i parametri edilizi siano quelli previsti dal RUE).

I valori orientativi sono espressi in diverse tabelle facenti capo agli elaborati principali RUE e PSC nei quali esse sono comprese.

Di seguito, e per ogni polo di aggregazione, sono riportate le nuove schede valide per le annualità 2019 e 2020.

I valori orientativi medi di mercato proposti sono stati determinati sulla base di elaborazioni effettuate con riferimento alle compravendite intercorse negli ultimi anni nel territorio comunale in forza di quanto indicato nella Relazione Tecnica, cui si rimanda per le analisi di dettaglio e le modalità per la corretta individuazione dei valori da assumere in funzioni delle condizioni urbanistiche dell'area.

Si precisa che per ottenere il valore unitario a mq di superficie fondiaria o territoriale occorre moltiplicare i valori espressi a mq di Sc o Su per il corrispondete indice Uf, DE o Ut.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **A residenziale** polo **A produttivo**	N° 1

Fogli catastali: **1-5-6-7-13-14-15-16-17-33-34-35-36-37-38-39-40-56-57-58-59-60-61-62-63-64**

La zona omogenea comprende il polo residenziale A identificabile con il territorio delle frazioni di Gaida, Cadé e Cella ed il polo produttivo A identificabile con la porzione ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **A residenziale** / polo **A produttivo**	N° 1

Fogli catastali: **1-5-6-7-13-14-15-16-17-33-34-35-36-37-38-39-40-56-57-58-59-60-61-62-63-64**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	*€/mq Sc*		*Indice Uf*	*€/mq Su*	
	Non urbanizzato	*Urbanizzato*		*Non urbanizzato*	*Urbanizzato*
ACS3	--	255,00	Esistente	--	285,00
AUC1	--	435,00	Da PUA	--	510,00
AUC2	--	435,00	Da PUA	--	510,00
AUC3	110,00	255,00	0,36 mq/mq	165,00	285,00
AUC6	--	255,00	Esistente	--	285,00
AUC8 produttivo	--	115,00	Esistente	--	115,00
AUC8 rurale	--	50,00	Esistente	--	50,00
AUC8 residenziale	--	255,00	Esistente	--	285,00
ASP2	75,00	130,00	0,6 mq/mq	75,00	130,00
ASP3	75,00	130,00	0,66 mq/mq	75,00	130,00
ASP4 produttivo	75,00	130,00	Da norme	75,00	130,00
ASP4 residenziale	70,00	215,00	0,36 mq/mq	120,00	240,00

Territorio rurale	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
AVP interv. Residenziali anche agricoli	155,00	Esistente o da norme	170,00
ARP interv. Residenziali anche agricoli	155,00	Esistente o da norme	170,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	155,00	Esistente o da norme	170,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AVP interv. Produttivi agricoli	50,00	Esistente o da norme	50,00
ARP interv. Produttivi agricoli	50,00	Esistente o da norme	50,00
AAP interv. Produttivi agricoli	50,00	Esistente o da norme	50,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	130,00	Esistente	130,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo insed.	130,00	0,1 mq/mq	130,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	130,00	0,12 mq/mq	130,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizi Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **A residenziale** / polo **A produttivo**	N° 1

Fogli catastali: **1-5-6-7-13-14-15-16-17-33-34-35-36-37-38-39-40-56-57-58-59-60-61-62-63-64**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**					
	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-1	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	0,30
ANS-3	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	0,15
ANS-4	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	0,12
ANS-5	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	0,36
AR-13	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	0,24
AR-20	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	*
AR-22	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	0,24
ASP-N1	85,00	40,00	35,00	35,00	20,00	0,44
Nuovi Servizi Mobilità	85,00	40,00	35,00	35,00	20,00	0,40

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**					
	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-1	510,00	320,00	310,00	305,00	165,00	0,25
ANS-3	510,00	320,00	310,00	305,00	165,00	0,20
ANS-4	510,00	320,00	310,00	305,00	165,00	0,10
ASP-N1	85,00	40,00	35,00	35,00	20,00	0,40
Nuovi Servizi Mobilità	85,00	40,00	35,00	35,00	20,00	0,20

* indice variabile

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **D residenziale** / polo **B produttivo**	N° 2

Fogli catastali: **2-3-4-8-9-10-20-21-22-23-24-25-44-45-46**

La zona omogenea comprende il polo residenziale D identificabile con il territorio dalla frazione di Sesso ed il polo produttivo B identificabile con la porzione centrale del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **D residenziale** / polo **B produttivo**	N° 2

Fogli catastali: **2-3-4-8-9-10-20-21-22-23-24-25-44-45-46**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	485,00	Esistente	--	855,00
AUC1	--	575,00	Da PUA	--	660,00
AUC2	--	575,00	Da PUA	--	660,00
AUC3	340,00	485,00	0,36 mq/mq	735,00	855,00
AUC6	--	485,00	Esistente	--	855,00
AUC8 produttivo	--	150,00	Esistente		150,00
AUC8 rurale	--	65,00	Esistente	--	65,00
AUC8 residenziale	--	485,00	Esistente	--	855,00
ASP1	--	200,00	Da PUA	--	200,00
ASP2	65,00	165,00	0,6 mq/mq	65,00	165,00
ASP3	65,00	165,00	0,66 mq/mq	65,00	165,00
ASP4 produttivo	65,00	165,00	Da norme	65,00	165,00
ASP4 residenziale	265,00	410,00	0,36 mq/mq	605,00	725,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	290,00	Esistente o da norme	515,00
ARP interv. Residenziali anche agricoli	290,00	Esistente o da norme	515,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	290,00	Esistente o da norme	515,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AVP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
ARP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
AAP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	100,00	Esistente	100,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	165,00	Esistente	165,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	165,00	0,1 mq/mq	165,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	165,00	0,12 mq/mq	165,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	55,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	15,00

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **D residenziale** polo **B produttivo**	N° 2

Fogli catastali: **2-3-4-8-9-10-20-21-22-23-24-25-44-45-46**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-4	575,00	350,00	340,00	330,00	180,00	0,12
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
AR-19	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
AR-23	575,00	350,00	340,00	330,00	180,00	0,24
ASP-N1 **	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
ASP-N1 ***	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,44
ASP-N2	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,20

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-4	660,00	460,00	450,00	440,00	240,00	0,10
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
ASP-N1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40

* indice variabile
** ambiti di rilievo sovra-comunale
*** ambiti di rilievo comunale

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **E residenziale** / polo **C produttivo**	N° 3

Fogli catastali: **11-12-27-28-29-30-31-32-50-51-52-53-54-55-74-75-76-98-99-100-116-117-140-141-161-194**

La zona omogenea comprende il polo residenziale E identificabile con il territorio dalle frazioni di Mancasale, Pratofontana, Massenzatico e Gavassa ed il polo produttivo C identificabile con la porzione est del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizi Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **E residenziale** / polo **C produttivo**	N° 3

Fogli catastali: **11-12-27-28-29-30-31-32-50-51-52-53-54-55-74-75-76-98-99-100-116-117-140-141-161-194**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	265,00	Esistente	--	400,00
AUC1	--	385,00	Da PUA	--	440,00
AUC2	--	385,00	Da PUA	--	440,00
AUC3	120,00	265,00	0,36 mq/mq	280,00	400,00
AUC6	--	265,00	Esistente	--	400,00
AUC8 produttivo	--	165,00	Esistente	--	165,00
AUC8 rurale	--	75,00	Esistente	--	75,00
AUC8 residenziale	--	265,00	Esistente	--	400,00
ASP1	--	95,00	Da PUA	--	95,00
ASP2	85,00	185,00	0,6 mq/mq	85,00	185,00
ASP3	85,00	185,00	0,66 mq/mq	85,00	185,00
ASP4 produttivo	85,00	185,00	Da norme	85,00	185,00
ASP4 residenziale	80,00	225,00	0,36 mq/mq	220,00	340,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	160,00	Esistente o da norme	240,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	160,00	Esistente o da norme	240,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	110,00	Esistente o da norme	110,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	110,00	Esistente o da norme	110,00
AVP interv. Produttivi agricoli	75,00	Esistente o da norme	75,00
AAP interv. Produttivi agricoli	75,00	Esistente o da norme	75,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	110,00	Esistente	110,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	185,00	Esistente	185,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	185,00	0,1 mq/mq	185,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	185,00	0,12 mq/mq	185,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	35,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **E residenziale** / polo **C produttivo**	N° 3

Fogli catastali: **11-12-27-28-29-30-31-32-50-51-52-53-54-55-74-75-76-98-99-100-116-117-140-141-161-194**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	Piano convenzionato	Piano approvato	Piano in POC o AO	Piano fuori POC o AO	Indice DE
ANS-3	385,00	165,00	165,00	160,00	85,00	0,15
ANS-4	385,00	165,00	165,00	160,00	85,00	0,12
ANS-5	385,00	165,00	165,00	160,00	85,00	0,36
ANS-7	385,00	165,00	165,00	160,00	85,00	0,095
ANS-8	95,00	50,00	45,00	45,00	25,00	0,27
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
AR-15	385,00	165,00	165,00	160,00	85,00	0,24
AR-16	385,00	165,00	165,00	160,00	85,00	0,30
AR-17	385,00	165,00	165,00	160,00	85,00	0,24
AR-18	385,00	165,00	165,00	160,00	85,00	Esist.
AR-19	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
AR-20	385,00	165,00	165,00	160,00	85,00	*
ASP-N2	95,00	50,00	45,00	45,00	25,00	0,20

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	Piano convenzionato	Piano approvato	Piano in POC o AO	Piano fuori POC o AO	Indice Ut
ANS-3	440,00	255,00	245,00	240,00	130,00	0,20
ANS-4	440,00	255,00	245,00	240,00	130,00	0,10
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*

* indice variabile
APF-1, AR-19: valori assimilati a polo B produttivo

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **B residenziale** / polo **A produttivo**	N° 4

Fogli catastali: **18-19-41-42-43-68-69-77**

La zona omogenea comprende il polo residenziale B identificabile con il territorio dalle frazioni di Roncocesi e Cavazzoli ed il polo produttivo A identificabile con la porzione ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **B residenziale** / polo **A produttivo**	N° 4

Fogli catastali: **18-19-41-42-43-68-69-77**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	225,00	Esistente	--	340,00
AUC2	--	415,00	Da PUA	--	480,00
AUC3	80,00	225,00	0,36 mq/mq	220,00	340,00
AUC6	--	225,00	Esistente	--	340,00
ASP1	--	85,00	Da PUA	--	85,00
ASP2	75,00	130,00	0,6 mq/mq	75,00	130,00
ASP3	75,00	130,00	0,66 mq/mq	75,00	130,00
ASP4 produttivo	75,00	130,00	Da norme	75,00	130,00
ASP4 residenziale	45,00	190,00	0,36 mq/mq		

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	135,00	Esistente o da norme	205,00
ARP interv. Residenziali anche agricoli	135,00	Esistente o da norme	205,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	135,00	Esistente o da norme	205,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AVP interv. Produttivi agricoli	50,00	Esistente o da norme	50,00
ARP interv. Produttivi agricoli	50,00	Esistente o da norme	50,00
AAP interv. Produttivi agricoli	50,00	Esistente o da norme	50,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	80,00	Esistente	80,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	130,00	Esistente	130,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	130,00	0,1 mq/mq	130,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	130,00	0,12 mq/mq	130,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	15,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **B residenziale** / polo **A produttivo**	N° 4

Fogli catastali: **18-19-41-42-43-68-69-77**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-4	415,00	195,00	190,00	185,00	100,00	0,12
ANS-5	415,00	195,00	190,00	185,00	100,00	0,36
AR-12	415,00	195,00	190,00	185,00	100,00	0,24
ASP-N1	85,00	40,00	35,00	35,00	20,00	0,44

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-4	480,00	290,00	285,00	280,00	150,00	0,10
ASP-N1	85,00	40,00	35,00	35,00	20,00	0,40

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **E residenziale** / polo **B produttivo**	N° 5

Fogli catastali: **26-47-48-49-72-73**

La zona omogenea comprende il polo residenziale E identificabile con il territorio dalle frazioni di Mancasale, Pratofontana, Massenzatico e Gavassa ed il polo produttivo B identificabile con la porzione ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Servizi Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **E residenziale** / polo **B produttivo**	N° 5

Fogli catastali: **26-47-48-49-72-73**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	265,00	Esistente	--	400,00
AUC3	120,00	265,00	0,36 mq/mq	280,00	400,00
AUC6	--	265,00	Esistente	--	400,00
ASP1	--	200,00	Da PUA	--	200,00
ASP2	65,00	165,00	0,6 mq/mq	65,00	165,00
ASP3	65,00	165,00	0,66 mq/mq	65,00	165,00
ASP4 produttivo	65,00	165,00	Da norme	65,00	165,00
ASP4 residenziale	80,00	225,00	0,36 mq/mq	220,00	340,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	160,00	Esistente o da norme	240,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	160,00	Esistente o da norme	240,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AVP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
AAP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00
Servizi alla mobilità	165,00	0,4 mq/mq	165,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	165,00	Esistente	165,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	165,00	0,1 mq/mq	165,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	165,00	0,12 mq/mq	165,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	35,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	15,00

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **E residenziale** / polo **B produttivo**	N° 5

Fogli catastali: **26-47-48-49-72-73**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
AR-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
AR-2	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
AR-19	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
ASP-N1**	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
ASP-N1***	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,44
ASP-N2	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,20

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
ASP-N1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40

* indice variabile
** ambiti di rilievo sovra-comunale
*** ambiti di rilievo comunale

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **C residenziale** / polo **B produttivo**	N° 6

Fogli catastali: **65-66-85-86-87-88-89-90-91-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-112-118-119-120-121-122-123-124-125-130-131-132-133-134-135-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-164-168-169-170-171-172-173-184-185-186-187-188-189-207-208-209-213-214-215**

La zona omogenea comprende il polo residenziale C identificabile con la porzione ovest del territorio comunale ed il polo produttivo B identificabile con la porzione ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **C residenziale** / polo **B produttivo**	N° 6

Fogli catastali: **65-66-85-86-87-88-89-90-91-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-112-118-119-120-121-122-123-124-125-130-131-132-133-134-135-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-164-168-169-170-171-172-173-184-185-186-187-188-189-207-208-209-213-214-215**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS1	--	440,00	Esistente	--	910,00
ACS2	--	440,00	Esistente	--	910,00
ACS3	--	440,00	Esistente	--	910,00
ACS4	--	440,00	Esistente	--	910,00
AUC1	--	715,00	Da PUA	--	1.100,00
AUC2	--	715,00	Da PUA	--	1.100,00
AUC3	295,00	440,00	0,36 mq/mq	790,00	910,00
AUC4	295,00	440,00	0,36 mq/mq	790,00	910,00
AUC5	295,00	440,00	0,36 mq/mq	790,00	910,00
AUC6	--	440,00	Esistente	--	910,00
AUC8 produttivo	--	150,00	Esistente		150,00
AUC8 rurale	--		Esistente	--	
AUC8 residenziale	--	440,00	Esistente		910,00
ASP1	--	200,00	Da PUA	--	200,00
ASP2	65,00	165,00	0,6 mq/mq	65,00	165,00
ASP3	65,00	165,00	0,66 mq/mq	65,00	165,00
ASP4 produttivo	65,00	165,00	Da norme	65,00	165,00
ASP4 residenziale	230,00	375,00	0,36 mq/mq	655,00	775,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	265,00	Esistente o da norme	545,00
ARP interv. Residenziali anche agricoli	265,00	Esistente o da norme	545,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	265,00	Esistente o da norme	545,00
APC Parco campagna interv. Residenziali	265,00	Esistente o da norme	545,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
APC Parco campagna interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AVP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
ARP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
AAP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
APC Parco campagna interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	100,00	Esistente	100,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	165,00	Esistente	165,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	165,00	0,1 mq/mq	165,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	165,00	0,12 mq/mq	165,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	50,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	15,00

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **C residenziale** / polo **B produttivo**	N° 6

Fogli catastali: **65-66-85-86-87-88-89-90-91-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-112-118-119-120-121-122-123-124-125-130-131-132-133-134-135-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-164-168-169-170-171-172-173-184-185-186-187-188-189-207-208-209-213-214-215**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	Piano convenzionato	Piano approvato	Piano in POC o AO	Piano fuori POC o AO	Indice DE
ANS-2	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,24
ANS-4	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,12
ANS-5	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,36
ANS-6	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,12
APF-3	115,00	65,00	65,00	65,00	35,00	*
APF-7	115,00	65,00	65,00	65,00	35,00	0,70
AR-4	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-5	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-6	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-7	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-8	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-9	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-20	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	*
ASP-N1**	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
ASP-N1***	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,44
Prev. Pregr. PRG 2001	575,00	350,00	340,00	330,00	180,00	0,025

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	Piano convenzionato	Piano approvato	Piano in POC o AO	Piano fuori POC o AO	Indice Ut
ANS-2	790,00	585,00	570,00	555,00	425,00	0,20
ANS-4	790,00	585,00	570,00	555,00	425,00	0,10
ASP-N1**	260,00	255,00	245,00	235,00	150,00	0,40
ASP-N1***	260,00	255,00	245,00	235,00	150,00	0,40
Prev. Pregr. PRG 2001	1.020,00	805,00	785,00	770,00	415,00	0,025

* indice variabile
** ambiti di rilievo sovra-comunale
*** ambiti di rilievo comunale
prev. pregr. PRG 2001: valori assimilati a polo O residenziale

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **F residenziale** / polo **B produttivo**	N° 7

Fogli catastali: **71-78-79-80-81-82-83-84-92-93-94-95-96-97-111-113-114-115-126-127-128-129-136**

La zona omogenea comprende il polo residenziale F identificabile con i quartieri di San Prospero e Santa Croce ed il polo produttivo B identificabile con la porzione ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **F residenziale** / polo **B produttivo**	N° 7

Fogli catastali: **71-78-79-80-81-82-83-84-92-93-94-95-96-97-111-113-114-115-126-127-128-129-136**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS1	--	565,00	Esistente	--	870,00
ACS2	--	565,00	Esistente	--	870,00
ACS3	--	565,00	Esistente	--	870,00
AUC1	--	650,00	Da PUA	--	835,00
AUC2	--	650,00	Da PUA	--	835,00
AUC3	420,00	565,00	0,36 mq/mq	750,00	870,00
AUC4	420,00	565,00	0,36 mq/mq	750,00	870,00
AUC6	--	565,00	Esistente	--	870,00
AUC8 produttivo	--	150,00	Esistente	--	150,00
AUC8 rurale	--	65,00	Esistente	--	65,00
AUC8 residenziale	--	565,00	Esistente	--	870,00
ASP1	--	200,00	Da PUA	--	200,00
ASP2	65,00	165,00	0,6 mq/mq	65,00	165,00
ASP3	65,00	165,00	0,66 mq/mq	65,00	165,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	340,00	Esistente o da norme	520,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	340,00	Esistente o da norme	520,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AVP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
AAP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	100,00	Esistente	100,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	165,00	Esistente	165,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	165,00	0,1 mq/mq	165,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	165,00	0,12 mq/mq	165,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	55,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	15,00

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **F residenziale** / polo **B produttivo**	N° 7

Fogli catastali: **71-78-79-80-81-82-83-84-92-93-94-95-96-97-111-113-114-115-126-127-128-129-136**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-1	650,00	420,00	410,00	400,00	215,00	0,30
ANS-4	650,00	420,00	410,00	400,00	215,00	0,12
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
APF-2	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,30
APF-4	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
APF-6	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,05
AR-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
AR-2	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
AR-3	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,48
AR-4	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-9	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-10	650,00	420,00	410,00	400,00	215,00	0,48
ASP-N1**	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
ASP-N1***	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,44

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-1	835,00	630,00	615,00	600,00	325,00	0,25
ANS-4	835,00	630,00	615,00	600,00	325,00	0,10
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
APF-2	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,30
APF-4	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
APF-6	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,05
ASP-N1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40

* indice variabile
** ambiti di rilievo sovra-comunale
*** ambiti di rilievo comunale
AR-4, AR-9: valori assimilati a polo C residenziale

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **G residenziale** / polo **B produttivo**	N° 8

Fogli catastali: **137-138-139-157-158-159-160-174-175-176-177-178-179-190-191-192-193-216**

La zona omogenea comprende il polo residenziale G identificabile con il quartiere di Ospizio ed il polo produttivo B identificabile con la porzione ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **G residenziale** / polo **B produttivo**	N° 8

Fogli catastali: **137-138-139-157-158-159-160-174-175-176-177-178-179-190-191-192-193-216**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	565,00	Esistente	--	850,00
AUC1	--	535,00	Da PUA	--	820,00
AUC2	--	535,00	Da PUA	--	820,00
AUC3	295,00	565,00	0,36 mq/mq	445,00	850,00
AUC5	295,00	565,00	0,36 mq/mq	445,00	850,00
AUC6	--	565,00	Esistente	--	850,00
AUC8 produttivo	--	150,00	Esistente	--	150,00
AUC8 rurale	--	65,00	Esistente	--	65,00
AUC8 residenziale	--	565,00	Esistente	--	850,00
ASP2	65,00	165,00	0,6 mq/mq	65,00	165,00
ASP3	65,00	165,00	0,66 mq/mq	65,00	165,00
ASP4 produttivo	65,00	165,00	Da norme	65,00	165,00
ASP4 residenziale	210,00	480,00	0,36 mq/mq	320,00	725,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	340,00	Esistente o da norme	510,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	340,00	Esistente o da norme	510,00
APC Parco campagna interv. Residenziali	340,00	Esistente o da norme	510,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
APC Parco campagna interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AVP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
AAP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
APC Parco campagna interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	165,00	Esistente	165,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	165,00	0,1 mq/mq	165,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	165,00	0,12 mq/mq	165,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	35,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	15,00

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio ICI - IMU

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **G residenziale** / polo **B produttivo**	N° 8

Fogli catastali: **137-138-139-157-158-159-160-174-175-176-177-178-179-190-191-192-193-216**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-1	535,00	310,00	305,00	295,00	160,00	0,30
ANS-4	535,00	310,00	305,00	295,00	160,00	0,12
ANS-5	535,00	310,00	305,00	295,00	160,00	0,36
APF-4	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
APF-5	115,00	65,00	65,00	65,00	35,00	**
APF-6	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,05
AR-8	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-9	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,48
AR-20	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	*
ASP-N1***	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
ASP-N1****	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,44

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-1	820,00	615,00	600,00	585,00	315,00	0,25
ANS-4	820,00	615,00	600,00	585,00	315,00	0,10
APF-4	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
APF-5	115,00	65,00	65,00	65,00	35,00	**
APF-6	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,05
ASP-N1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40

* indice variabile
** indice da PUA vigente
*** ambiti di rilievo sovra-comunale
**** ambiti di rilievo comunale
AR-8, AR-9, AR-20: valori assimilati a polo C residenziale

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **O residenziale** / polo **E produttivo**	N° 9

Fogli catastali: **142-143-144**

La zona omogenea comprende il polo residenziale O identificabile con la frazione di Codemondo ed il polo produttivo E identificabile con la porzione sud-ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **O residenziale** / polo **E produttivo**	N° 9

Fogli catastali: **142-143-144**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
AUC1	--	575,00	Da PUA	--	1.020,00
AUC2	--	575,00	Da PUA	--	1.020,00
AUC3	390,00	535,00	0,36 mq/mq	820,00	940,00
AUC6	--	535,00	Esistente	--	940,00
ASP2	35,00	135,00	0,60 mq/mq	35,00	135,00
ASP3	35,00	135,00	0,66 mq/mq	35,00	135,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
ARP interv. Residenziali anche agricoli	320,00	Esistente o da norme	565,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
ARP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	135,00	Esistente	135,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	135,00	0,1 mq/mq	135,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	135,00	0,12 mq/mq	135,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	50,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 – 2020	polo **O residenziale** / polo **E produttivo**	N° 9

Fogli catastali: **142-143-144**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-4	575,00	350,00	340,00	330,00	180,00	0,12
Prev. pregr. PRG 2001	575,00	350,00	340,00	330,00	180,00	0,025

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-4	1.020,00	805,00	785,00	770,00	415,00	0,10
Prev. pregr. PRG 2001	1.020,00	805,00	785,00	770,00	415,00	0,025

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **M residenziale** / polo **B produttivo**	N° 10

Fogli catastali: **165-166-167-180-181-182-183-210-265**

La zona omogenea comprende il polo residenziale M identificabile con la frazione di Canali ed il quartiere Canalina ed il polo produttivo B identificabile con la porzione centrale del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **M residenziale** / polo **B produttivo**	N° 10

Fogli catastali: **165-166-167-180-181-182-183-210-265**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	*€/mq Sc*		*Indice Uf*	*€/mq Su*	
	Non urbanizzato	*Urbanizzato*		*Non urbanizzato*	*Urbanizzato*
ACS3	--	505,00	Esistente	--	875,00
ACS4	--	505,00	Esistente	--	875,00
AUC1	--	375,00	Da PUA	--	575,00
AUC2	--	375,00	Da PUA	--	575,00
AUC3	280,00	505,00	0,36 mq/mq	755,00	875,00
AUC6	--	505,00	Esistente	--	875,00
ASP1	--	200,00	Da PUA	--	200,00
ASP3	65,00	165,00	0,66 mq/mq	65,00	165,00

Territorio rurale	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
ARP interv. Residenziali anche agricoli	305,00	Esistente o da norme	525,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	305,00	Esistente o da norme	525,00
APC Parco campagna interv. Residenziali	305,00	Esistente o da norme	525,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
APC Parco campagna interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
ARP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
AAP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
APC Parco campagna interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00

Dotazioni territoriali	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	165,00	Esistente	165,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	165,00	0,1 mq/mq	165,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	165,00	0,12 mq/mq	165,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	55,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	15,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **M residenziale** / polo **B produttivo**	N° 10

Fogli catastali: **165-166-167-180-181-182-183-210-265**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-4	375,00	155,00	155,00	150,00	80,00	0,12
ANS-6	375,00	155,00	155,00	150,00	80,00	0,12
AR-11	375,00	155,00	155,00	150,00	80,00	0,48

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-4	575,00	380,00	370,00	365,00	195,00	0,10

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **H residenziale** / polo **C produttivo**	N° 11

Fogli catastali: **162-163-195-196-197-198-199-220-221-222-223-224-225-226-227-247-248-261-262-276-277**

La zona omogenea comprende il polo residenziale H identificabile con le frazioni di Masone e Bagno ed il polo produttivo C identificabile con la porzione est del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **H residenziale** / polo **C produttivo**	N° 11

Fogli catastali: **162-163-195-196-197-198-199-220-221-222-223-224-225-226-227-247-248-261-262-276-277**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	*€/mq Sc*		*Indice Uf*	*€/mq Su*	
	Non urbanizzato	*Urbanizzato*		*Non urbanizzato*	*Urbanizzato*
ACS3	--	495,00	Esistente	--	730,00
AUC1	--	460,00	Da PUA	--	705,00
AUC2	--	460,00	Da PUA	--	705,00
AUC3	350,00	495,00	0,36 mq/mq	610,00	730,00
AUC6	--	495,00	Esistente	--	730,00
AUC8 produttivo	--	165,00	Esistente	--	165,00
AUC8 rurale	--	75,00	Esistente	--	75,00
AUC 8 residenziale	--	495,00	Esistente	--	730,00
ASP1	--	95,00	Da PUA	--	95,00
ASP2	85,00	185,00	0,6 mq/mq	85,00	185,00
ASP3	85,00	185,00	0,66 mq/mq	85,00	185,00

Territorio rurale	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
AVP interv. Residenziali anche agricoli	300,00	Esistente o da norme	440,00
ARP interv. Residenziali anche agricoli	300,00	Esistente o da norme	440,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	300,00	Esistente o da norme	440,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	110,00	Esistente o da norme	110,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	110,00	Esistente o da norme	110,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	110,00	Esistente o da norme	110,00
AVP interv. Produttivi agricoli	75,00	Esistente o da norme	75,00
ARP interv. Produttivi agricoli	75,00	Esistente o da norme	75,00
AAP interv. Produttivi agricoli	75,00	Esistente o da norme	75,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	110,00	Esistente	110,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	185,00	Esistente	185,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	185,00	0,1 mq/mq	185,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	185,00	0,12 mq/mq	185,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	45,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **H residenziale** / polo **C produttivo**	N° 11

Fogli catastali: **162-163-195-196-197-198-199-220-221-222-223-224-225-226-227-247-248-261-262-276-277**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-1	460,00	240,00	235,00	225,00	125,00	0,30
ANS-4	460,00	240,00	235,00	225,00	125,00	0,12
AR-20	460,00	240,00	235,00	225,00	125,00	*
ASP-N1	95,00	50,00	45,00	45,00	25,00	0,44
Nuovi servizi Mobilità	95,00	50,00	45,00	45,00	25,00	0,20

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-1	705,00	505,00	495,00	480,00	260,00	0,25
ANS-4	705,00	505,00	495,00	480,00	260,00	0,10
ASP-N1	95,00	50,00	45,00	45,00	25,00	0,40
Nuovi servizi Mobilità	95,00	50,00	45,00	45,00	25,00	0,20

* indice variabile

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **N residenziale** / polo **E produttivo**	N° 12

Fogli catastali: **200-201-202-203-204-205-206-228-229-230-231-232-233-234-249-250-**

La zona omogenea comprende il polo residenziale N identificabile con le frazioni di San Bartolomeo e San Rigo ed il polo produttivo E identificabile con la porzione sud-ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **N residenziale** / polo **E produttivo**	N° 12

Fogli catastali: **200-201-202-203-204-205-206-228-229-230-231-232-233-234-249-250-**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	630,00	Esistente	--	970,00
AUC1	--	435,00	Da PUA	--	935,00
AUC2	--	435,00	Da PUA	--	935,00
AUC3	485,00	630,00	0,36 mq/mq	850,00	970,00
AUC6	--	630,00	Esistente	--	970,00
AUC8 produttivo	--	120,00	Esistente	--	120,00
AUC8 rurale	--	55,00	Esistente	--	55,00
AUC8 residenziale	--	630,00	Esistente	--	970,00
ASP3	35,00	135,00	0,66 mq/mq	35,00	135,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
ARP interv. Residenziali anche agricoli	380,00	Esistente o da norme	580,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	380,00	Esistente o da norme	580,00
APC Parco campagna interv. Residenziali	380,00	Esistente o da norme	580,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
APC Parco campagna interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
ARP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
AAP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
APC Parco campagna interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	80,00	Esistente	80,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	135,00	Esistente	135,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	135,00	0,1 mq/mq	135,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	135,00	0,12 mq/mq	135,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	60,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **N residenziale** / polo **E produttivo**	N° 12

Fogli catastali: **200-201-202-203-204-205-206-228-229-230-231-232-233-234-249-250-**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-4	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	0,12
ANS-5	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	0,36
AR-14	150,00	100,00	100,00	95,00	50,00	0,75
Prev. pregr. PRG 2001	435,00	215,00	210,00	205,00	110,00	0,025

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-4	935,00	725,00	710,00	690,00	375,00	0,10
Prev. pregr. PRG 2001	935,00	725,00	710,00	690,00	375,00	0,025

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **C residenziale** / polo **E produttivo**	N° 13

Fogli catastali: **211-212-235-238-251-263**

La zona omogenea comprende il polo residenziale C identificabile con la porzione ovest del territorio comunale ed il polo produttivo E identificabile con la porzione sud-ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **C residenziale** / polo **E produttivo**	N° 13

Fogli catastali: **211-212-235-238-251-263**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	*€/mq Sc*		*Indice Uf*	*€/mq Su*	
	Non urbanizzato	*Urbanizzato*		*Non urbanizzato*	*Urbanizzato*
ACS3	--	440,00	Esistente	--	910,00
AUC1	--	715,00	Da PUA	--	1.100,00
AUC2	--	715,00	Da PUA	--	1.100,00
AUC3	295,00	440,00	0,36 mq/mq	790,00	910,00
AUC6	--	440,00	Esistente	--	910,00

Territorio rurale	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
ARP interv. Residenziali anche agricoli	265,00	Esistente o da norme	545,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	265,00	Esistente o da norme	545,00
APC Parco campagna interv. Residenziali	265,00	Esistente o da norme	545,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
APC Parco campagna interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
ARP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
AAP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
APC Parco campagna interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	80,00	Esistente	80,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	135,00	Esistente	135,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	135,00	0,1 mq/mq	135,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	135,00	0,12 mq/mq	135,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	50,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **C residenziale** / polo **E produttivo**	N° 13

Fogli catastali: **211-212-235-238-251-263**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-2	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,24
ANS-4	715,00	480,00	470,00	460,00	250,00	0,12
ASP-N1	150,00	100,00	100,00	95,00	50,00	0,44

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-2	1.100,00	880,00	860,00	840,00	455,00	0,20
ANS-4	1.100,00	880,00	860,00	840,00	455,00	0,10
ASP-N1	150,00	100,00	100,00	95,00	50,00	0,40

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **L residenziale** / polo **D produttivo**	N° 14

Fogli catastali: **218-219-240-241-242-243-255-256-257-258-270-271-272-273**

La zona omogenea comprende il polo residenziale L identificabile con le frazioni di Fogliano, Gavasseto e Sabbione ed il polo produttivo D identificabile con la porzione sud-est del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **L residenziale** / polo **D produttivo**	N° 14

Fogli catastali: **218-219-240-241-242-243-255-256-257-258-270-271-272-273**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	425,00	Esistente	--	610,00
AUC2	--	380,00	Da PUA	--	585,00
AUC3	280,00	425,00	0,36 mq/mq	490,00	610,00
AUC6	--	425,00	Esistente	--	610,00
AUC8 produttivo	--	120,00	Esistente	--	120,00
AUC8 rurale	--	55,00	Esistente	--	55,00
AUC8 residenziale	--	425,00	Esistente	--	610,00
ASP2	35,00	135,00	0,6 mq/mq	35,00	135,00
ASP3	35,00	135,00	0,66 mq/mq	35,00	135,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	255,00	Esistente o da norme	365,00
ARP interv. Residenziali anche agricoli	255,00	Esistente o da norme	365,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	255,00	Esistente o da norme	365,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AVP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
ARP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
AAP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	80,00	Esistente	80,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	135,00	Esistente	135,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	135,00	0,1 mq/mq	135,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	135,00	0,12 mq/mq	135,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	45,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **L residenziale** / polo **D produttivo**	N° 14

Fogli catastali: **218-219-240-241-242-243-255-256-257-258-270-271-272-273**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-5	380,00	160,00	160,00	155,00	85,00	0,36
AR-20	380,00	160,00	160,00	155,00	85,00	*
Prev. pregr. PRG 2001	380,00	160,00	160,00	155,00	85,00	0,025

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
Prev. pregr. PRG 2001	585,00	390,00	380,00	375,00	200,00	0,025

* indice variabile

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **M residenziale** / polo **E produttivo**	N° 15

Fogli catastali: **236-237-252-264**

La zona omogenea comprende il polo residenziale M identificabile con la frazione di Canali ed il quartiere Canalina ed il polo produttivo E identificabile con la porzione sud-ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **M residenziale** / polo **E produttivo**	N° 15

Fogli catastali: **236-237-252-264**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	*€/mq Sc*		*Indice Uf*	*€/mq Su*	
	Non urbanizzato	*Urbanizzato*		*Non urbanizzato*	*Urbanizzato*
ACS3	--	505,00	Esistente	--	875,00
AUC1	--	375,00	Da PUA	--	575,00
AUC2	--	375,00	Da PUA	--	575,00
AUC3	280,00	505,00	0,36 mq/mq	755,00	875,00
AUC6	--	505,00	Esistente	--	875,00
ASP3	35,00	135,00	0,66 mq/mq	35,00	135,00

Territorio rurale	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
ARP interv. Residenziali anche agricoli	305,00	Esistente o da norme	525,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	305,00	Esistente o da norme	525,00
APC Parco campagna interv. Residenziali	305,00	Esistente o da norme	525,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
APC Parco campagna interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
ARP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
AAP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
APC Parco campagna interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00

Dotazioni territoriali	*€/mq Sc*	*Indice Uf*	*€/mq Su*
	Urbanizzato		*Urbanizzato*
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	135,00	Esistente	135,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	135,00	0,1 mq/mq	135,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	135,00	0,12 mq/mq	135,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	55,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **M residenziale** / polo **E produttivo**	N° 15

Fogli catastali: **236-237-252-264**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-3	375,00	155,00	155,00	150,00	80,00	0,15

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-3	575,00	380,00	370,00	365,00	195,00	0,125

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **L residenziale** / polo **B produttivo**	N° 16

Fogli catastali: **239-253-254-266-267-268-269**

La zona omogenea comprende il polo residenziale L identificabile con le frazioni di Fogliano, Gavasseto e Sabbione ed il polo produttivo B identificabile con la porzione centrale del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **L residenziale** / polo **B produttivo**	N° 16

Fogli catastali: **239-253-254-266-267-268-269**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	425,00	Esistente	--	610,00
AUC1	--	380,00	Da PUA	--	585,00
AUC2	--	380,00	Da PUA	--	585,00
AUC3	280,00	425,00	0,36 mq/mq	490,00	610,00
AUC6	--	425,00	Esistente	--	610,00
AUC8 produttivo	--	150,00	Esistente	--	150,00
AUC8 rurale	--	65,00	Esistente	--	65,00
AUC8 residenziale	--	425,00	Esistente	--	610,00
ASP2	65,00	165,00	0,6 mq/mq	65,00	165,00
ASP3	65,00	165,00	0,66 mq/mq	65,00	165,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	255,00	Esistente o da norme	365,00
ARP interv. Residenziali anche agricoli	255,00	Esistente o da norme	365,00
APC Parco campagna interv. Residenziali	255,00	Esistente o da norme	365,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
ARP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
APC Parco campagna interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AVP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
ARP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
APC Parco campagna interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	100,00	Esistente	100,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	165,00	Esistente	165,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	165,00	0,1 mq/mq	165,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	165,00	0,12 mq/mq	165,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	45,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	15,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **L residenziale** / polo **B produttivo**	N° 16

Fogli catastali: **239-253-254-266-267-268-269**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-4	380,00	160,00	160,00	155,00	85,00	0,12
ANS-7	380,00	160,00	160,00	155,00	85,00	0,095
AR-21	380,00	160,00	160,00	155,00	85,00	0,24
Prev. pregr. PRG 2001	380,00	160,00	160,00	155,00	85,00	0,025

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-4	585,00	390,00	380,00	375,00	200,00	0,10
Prev. pregr. PRG 2001	585,00	390,00	380,00	375,00	200,00	0,025

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **I residenziale** / polo **D produttivo**	N° 17

Fogli catastali: **244-245-246-259-260-274-275-278-279**

La zona omogenea comprende il polo residenziale I identificabile con le frazioni di Marmirolo e Corticella ed il polo produttivo D identificabile con la porzione sud-est del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **I residenziale** / polo **D produttivo**	N° 17

Fogli catastali: **244-245-246-259-260-274-275-278-279**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	460,00	Esistente	--	670,00
AUC1	--	420,00	Da PUA	--	645,00
AUC2	--	420,00	Da PUA	--	645,00
AUC3	315,00	460,00	0,36 mq/mq	550,00	670,00
AUC6	--	460,00	Esistente	--	670,00
AUC8 produttivo	--	120,00	Esistente	--	120,00
AUC8 rurale	--	55,00	Esistente	--	55,00
AUC8 residenziale	--	460,00	Esistente	--	670,00
ASP2	35,00	135,00	0,6 mq/mq	35,00	135,00
ASP3	35,00	135,00	0,66 mq/mq	35,00	135,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	275,00	Esistente o da norme	400,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	275,00	Esistente o da norme	400,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AVP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
AAP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
Impianti Produttivi Isolati in ambito rurale	80,00	Esistente	80,00
Attrezzature in genere	35,00	Esistente	35,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature comunali di quartiere o frazione	35,00	0,7 mq/mq	35,00
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	135,00	Esistente	135,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	135,00	0,1 mq/mq	135,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	135,00	0,12 mq/mq	135,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **I residenziale** / polo **D produttivo**	N° 17

Fogli catastali: **244-245-246-259-260-274-275-278-279**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-1	420,00	200,00	195,00	190,00	105,00	0,30
ANS-4	420,00	200,00	195,00	190,00	105,00	0,12
AR-20	420,00	200,00	195,00	190,00	105,00	*

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-1	645,00	450,00	440,00	425,00	230,00	0,25
ANS-4	645,00	450,00	440,00	425,00	230,00	0,10

* indice variabile

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **G residenziale** / polo **D produttivo**	N° 18

Fogli catastali: **217**

La zona omogenea comprende il polo residenziale G identificabile con il quartiere di Ospizio ed il polo produttivo D identificabile con la porzione sud-est del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **G residenziale** / polo **D produttivo**	N° 18

Fogli catastali: **217**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
AUC1	--	535,00	Da PUA	--	820,00
AUC3	295,00	565,00	0,36 mq/mq	445,00	850,00
AUC6	--	565,00	Esistente	--	850,00
ASP2	35,00	135,00	0,6 mq/mq	35,00	135,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	340,00	Esistente o da norme	510,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	340,00	Esistente o da norme	510,00
APC Parco campagna interv. Residenziali	340,00	Esistente o da norme	510,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
APC Parco campagna interv. Produttivi non agricoli	80,00	Esistente o da norme	80,00
AVP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
AAP interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00
APC Parco campagna interv. Produttivi agricoli	55,00	Esistente o da norme	55,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	135,00	Esistente	135,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	135,00	0,1 mq/mq	135,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	135,00	0,12 mq/mq	135,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	10,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anni 2019 - 2020	polo **G residenziale** / polo **D produttivo**	N° 18

Fogli catastali: **217**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-4	535,00	310,00	305,00	295,00	160,00	0,12

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-4	820,00	615,00	600,00	585,00	315,00	0,10

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anno 2019 - 2020	polo **B residenziale** / polo **B produttivo**	N° 19

Fogli catastali: **67-70**

La zona omogenea comprende il polo residenziale B identificabile con le frazioni di roncocesi e Cavazzoli ed il polo produttivo B identificabile con la porzione centrale del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su) e a mq di Superficie complessiva (Sc): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi sia al mq di Superficie utile che al mq di Superficie complessiva. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica (delocalizzazioni) ovvero all'area interessata dall'intervento edilizio (altri casi).

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Varianti urbanistiche: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.), il valore imponibile orientativo potrà essere determinato applicando, al valore previsto per la destinazione adottata, il coefficiente di abbattimento 0,701, il risultato ottenuto rappresenta il valore ricercato. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo non soggiacerà più alla riduzione di cui sopra. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica più vincolante secondo le norme di salvaguardia.

Aree interessate da delocalizzazioni: nel caso di aree per le quali è prevista la delocalizzazione delle capacità edificatorie ovvero l'insediamento di capacità edificatorie provenienti da altre zone del territorio comunale, tali aree risultano già apprezzabili dal punto di vista edificatorio/fiscale in quanto riconducibili ad aree comunque edificabili che soggiacciono ai relativi provvedimenti amministrativi incidenti non sulla natura del bene ma sul valore di mercato. Pertanto fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici e/o volumi il valore orientativo potrà essere determinato con riferimento ai valori espressi in tabella per le delocalizzazioni, dalla data di stipula dell'atto di trasferimento la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.

Norme urbanistiche transitorie: eventuali norme urbanistiche transitorie che prevedono la salvaguardia dell'edificabilità delle aree limitandole nel tempo, comportano la determinazione del valore tenendo conto dei parametri urbanistico/edilizi previsti da tali norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n. 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista ubanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU entro i termini previsti. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi sul retro.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle retrostanti la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo ricercati, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anno 2019 - 2020	polo **B residenziale** / polo **B produttivo**	N° 19

Fogli catastali: **67-70**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su o €/mq Sc**

Territorio urbanizzato	***€/mq Sc***		***Indice Uf***	***€/mq Su***	
	Non urbanizzato	***Urbanizzato***		***Non urbanizzato***	***Urbanizzato***
ACS3	--	225,00	Esistente	--	340,00
AUC3	80,00	225,00	0,36 mq/mq	220,00	340,00
AUC6	--	225,00	Esistente	--	340,00
ASP1	--	200,00	Da PUA	--	200,00
ASP2	65,00	165,00	0,6 mq/mq	65,00	165,00
ASP3	65,00	165,00	0,66 mq/mq	65,00	165,00

Territorio rurale	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
AVP interv. Residenziali anche agricoli	135,00	Esistente o da norme	205,00
AAP interv. Residenziali anche agricoli	135,00	Esistente o da norme	205,00
AVP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AAP interv. Produttivi non agricoli	100,00	Esistente o da norme	100,00
AVP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00
AAP interv. Produttivi agricoli	65,00	Esistente o da norme	65,00

Dotazioni territoriali	***€/mq Sc***	***Indice Uf***	***€/mq Su***
	Urbanizzato		***Urbanizzato***
Attrezzature generali	35,00	1 mq/mq	35,00
Attrezzature private	35,00	0,12 mq/mq	35,00
D Impianti distribuzione carburanti esistenti	165,00	Esistente	165,00
Impianti distribuzione carburanti nuovo ins.	165,00	0,1 mq/mq	165,00
Impianti distribuzione carburanti dismessi	165,00	0,12 mq/mq	165,00

RUE

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq St**
Delocalizzazioni	15,00
Impianti per la produzione di energia in territorio rurale	15,00

SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Anno 2019 - 2020	polo **B residenziale** / polo **B produttivo**	N° 19

Fogli catastali: **67-70**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

PSC - Piani urbanistici attuativi non attuati

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Sc**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice DE**
ANS-4	415,00	195,00	190,00	185,00	100,00	0,12
ANS-5	415,00	195,00	190,00	185,00	100,00	0,36
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
ASP-N1**	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40
ASP-N1***	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,44

Destinazione urbanistica	**Valori espressi in €/mq Su per PUA con parametri PRG 2001**

	Piano in attuazione	**Piano convenzionato**	**Piano approvato**	**Piano in POC o AO**	**Piano fuori POC o AO**	**Indice Ut**
ANS-4	480,00	290,00	285,00	280,00	150,00	0,10
APF-1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	*
ASP-N1	200,00	150,00	145,00	140,00	75,00	0,40

* indice variabile
** ambiti di rilievo sovra-comunale
*** ambiti di rilievo comunale

Attenzione: maggiori informazioni o istruzioni in merito alla corretta assunzione ed applicazione dei valori medi ordinari di mercato indicati nella presente scheda, vanno desunte dalla Relazione Tecnica che può essere scaricata dal sito internet del Comune di Reggio nell'Emilia (www.comune.re.it) nella pagina dedicata all'IMU e dalla sezione relativa alle aree edificabili.