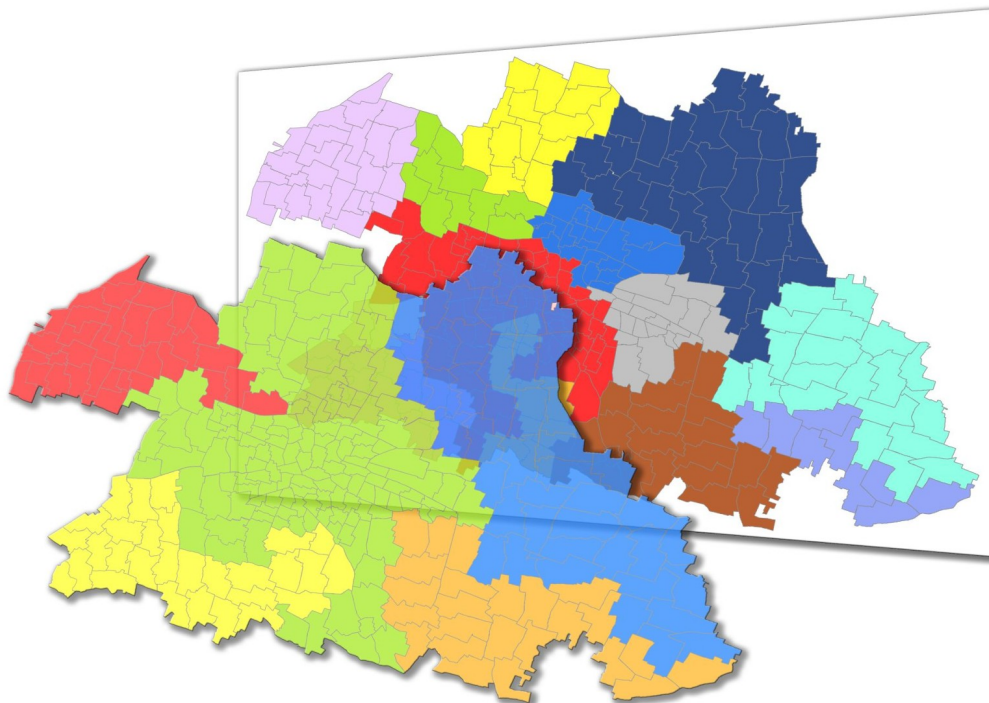




COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse - Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali

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



SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO AI FINI IMU

(approvate con Delibera di Giunta Comunale n° ____ del _____)

BIENNIO 2022 - 2023

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

Ottobre 2022

L'Ufficio Tecnico è composto da:

Andrea Giglioli

Massimiliano Melloni

Annamaria Tondelli

Note alla Lettura delle schede

Si confermano, anche per il biennio 2022 - 2023, i “poli di aggregazione” introdotti dal biennio 2011/2012, i quali 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. La medesima suddivisione viene mantenuta anche nel nuovo regime urbanistico introdotto dal PUG.

La perimetrazione dei poli aderisce ai perimetri dei fogli di mappa catastali. Tale scelta è nata dall’esigenza di rendere l’opera maggiormente leggibile e coerente allo strumento urbanistico previgente (RUE), la cui entità minima di lettura è definita dal foglio catastale, mantenendola anche per il nuovo strumento urbanistico (PUG) introdotto in ossequio alla L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017. 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

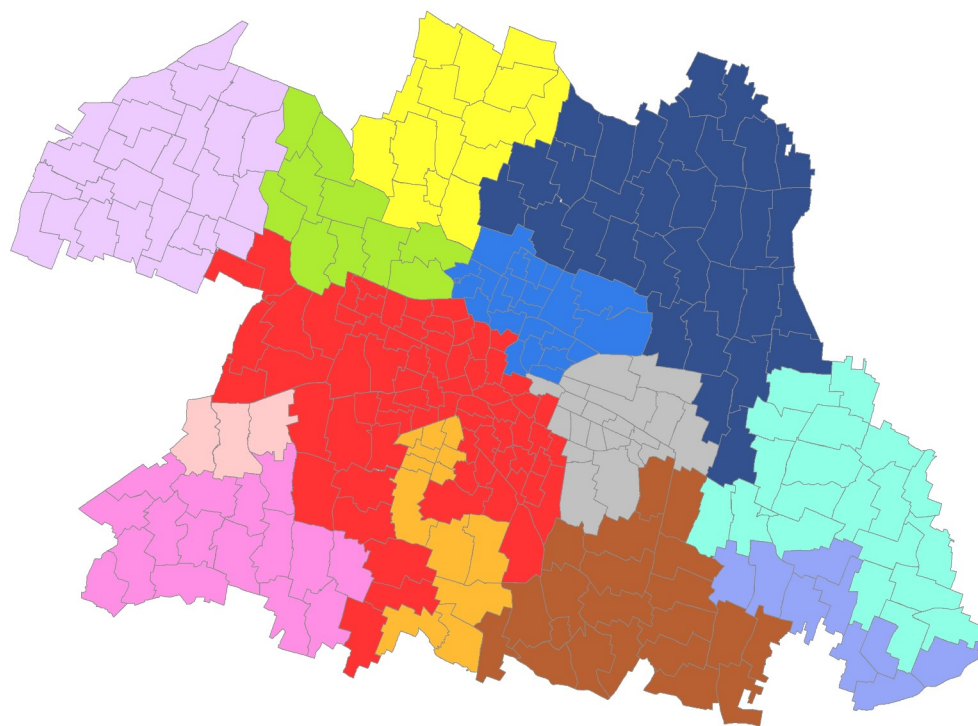
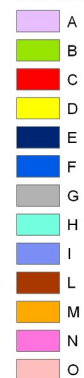
FOG.	RES.	PRO.	Scheda
51	E	C	3
52	E	C	3
53	E	C	3
54	E	C	3
55	E	C	3
56	A	A	1
57	A	A	1
58	A	A	1
59	A	A	1
60	A	A	1
61	A	A	1
62	A	A	1
63	A	A	1
64	A	A	1
65	C	B	6
66	C	B	6
67	B	B	19
68	B	A	4
69	B	A	4
70	B	B	19
71	F	B	7
72	E	B	5
73	E	B	5
74	E	C	3
75	E	C	3
76	E	C	3
77	B	A	4
78	F	B	7
79	F	B	7
80	F	B	7
81	F	B	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

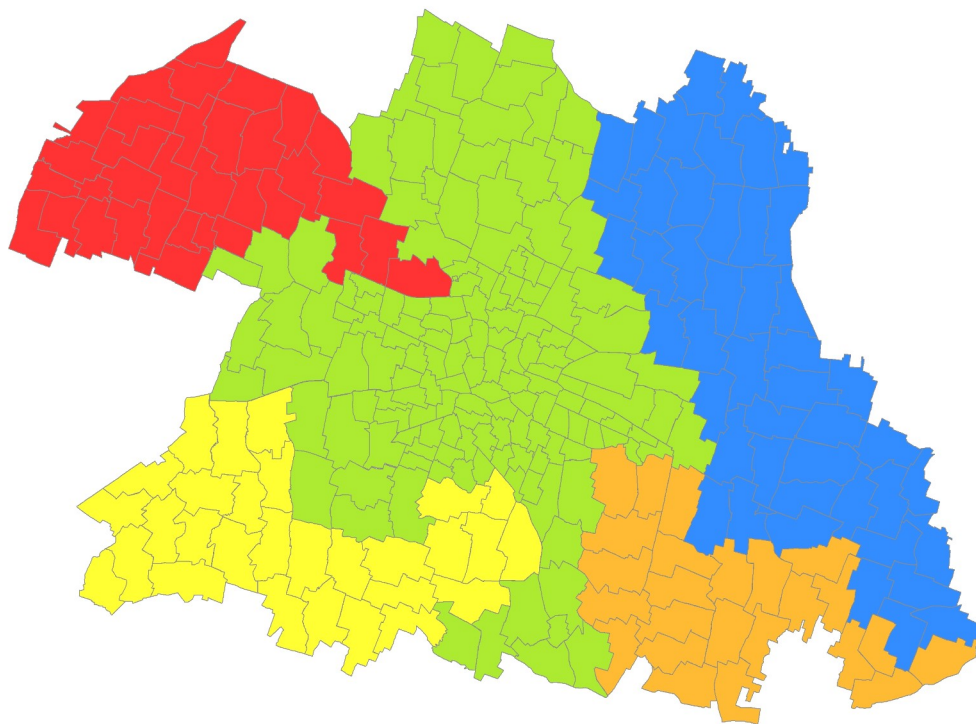
FOG.	RES.	PRO.	Scheda
151	C	B	6
152	C	B	6
153	C	B	6
154	C	B	6
155	C	B	6
156	C	B	6
157	G	B	8
158	G	B	8
159	G	B	8
160	G	B	8
161	E	C	3
162	H	C	11
163	H	C	11
164	C	B	6
165	M	B	10
166	M	B	10
167	M	B	10
168	C	B	6
169	C	B	6
170	C	B	6
171	C	B	6
172	C	B	6
173	C	B	6
174	G	B	8
175	G	B	8
176	G	B	8
177	G	B	8
178	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

Legenda:**POLI RESIDENZIALI**

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

Legenda:**POLI PRODUTTIVI**

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 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.

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 in:

- mq di Superficie Utile (SU)
- mq di Superficie complessiva (SC)
- mc di Volume Totale (VT)
- mq di Superficie Territoriale (STer)

L'attribuzione dei valori medi orientativi di mercato è in funzione dell'ambito urbanistico di appartenenza, delle modalità attuative e dello stato dell'iter attuativo in cui si colloca l'area, il quale deve, necessariamente, essere desunto dalla procedura amministrativa in corso la quale deve essere conosciuta da colui che effettua la ricerca del valore di riferimento.

Di seguito, e per ogni polo di aggregazione, sono riportate le nuove schede valide per le annualità 2022 e 2023.

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.

Per la determinazione del valore imponibile occorrerà fare riferimento ai parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo A residenziale	N° 1
polo A produttivo	

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	276,00 €/mq
	SC	151,00 €/mq
	VT	36,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	276,00 €/mq
	SC	151,00 €/mq
	VT	36,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	123,00 €/mq
	SC	54,00 €/mq
	VT	11,00 €/mc
	S Ter	13,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	11,00 €/mc
	S Ter	13,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	8,00 €/mc
	S Ter	10,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	302,00 €/mq	302,00 €/mq	262,00 €/mq	212,00 €/mq
SC	165,00 €/mq	165,00 €/mq	143,00 €/mq	116,00 €/mq
S Ter				42,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo A residenziale	N° 1
polo A produttivo	

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
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

9.2/Fa_Cadè
9.2/Fb_Gaida
9.2/Fp_Cella
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	91,00 €/mc	45,00 €/mc	32,00 €/mc		
S Ter			11,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	91,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	91,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	180,00 €/mq
	VT	18,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	180,00 €/mq
	VT	18,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	65,00 €/mq
	VT	8,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	32,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	48,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	8,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	32,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	48,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	6,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	24,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	36,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	297,00 €/mq	297,00 €/mq	258,00 €/mq	208,00 €/mq
S Ter				125,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc	5,00 €/mc		
S Ter			21,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo A residenziale	N° 1
polo A produttivo	

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
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	18,00 €/mc	8,00 €/mc
IUC	VT	18,00 €/mc	8,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	72,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	72,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo A residenziale	N° 1
polo A produttivo	

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
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

- Dotazioni ecologico ambientali

- Impianti di distribuzione carburanti

- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo A residenziale	N° 1
polo A produttivo	

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
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo D residenziale	N° 2
polo B produttivo	

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo D residenziale	N° 2
polo B produttivo	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.003,00 €/mq
	SC	548,00 €/mq
	VT	132,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	1.003,00 €/mq
	SC	548,00 €/mq
	VT	132,00 €/mc

- A1
 - A2
 - A3
 - A4
 - A5
 - A6
 - A7
 - Tessuti del centro storico
 - Nuclei storici minori
 - Edifici di valore
 - Strutture insediative storiche urbane
 - Aree non edificate
 - Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	833,00 €/mq
	SC	453,00 €/mq
	VT	105,00 €/mc
	S Ter	126,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	105,00 €/mc
	S Ter	126,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	74,00 €/mc
	S Ter	89,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	434,00 €/mq	434,00 €/mq	376,00 €/mq	304,00 €/mq
SC	373,00 €/mq	373,00 €/mq	323,00 €/mq	261,00 €/mq
S Ter				94,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo D residenziale	N° 2
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

9.2/Fe_Sesso
9.2/Fo_Sesso
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	135,00 €/mc	88,00 €/mc	63,00 €/mc		
S Ter			21,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	329,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	329,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHUDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	110,00 €/mq
	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	5,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	20,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	30,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	199,00 €/mq	199,00 €/mq	173,00 €/mq	140,00 €/mq
S Ter				84,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

Ambito agricolo periurbano (fuori TU) tra villaggio Crostolo e Via Gramsci

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	24,00 €/mc	18,00 €/mc	13,00 €/mc		
S Ter			30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 AMBITO PRODUTTIVO

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc
IUC	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO

- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA

- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo D residenziale	N° 2
polo B produttivo	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

- Dotazioni ecologico ambientali

- Impianti di distribuzione carburanti

- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) AREE ATTEZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo D residenziale	N° 2
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 3
polo C produttivo	

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	545,00 €/mq
	SC	298,00 €/mq
	VT	72,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	545,00 €/mq
	SC	298,00 €/mq
	VT	72,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	386,00 €/mq
	SC	198,00 €/mq
	VT	46,00 €/mc
	S Ter	55,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	46,00 €/mc
	S Ter	55,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	32,00 €/mc
	S Ter	38,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	353,00 €/mq	353,00 €/mq	306,00 €/mq	247,00 €/mq
SC	304,00 €/mq	304,00 €/mq	264,00 €/mq	213,00 €/mq
S Ter				77,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHUDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 AMBITO RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO

9.2/Fd_Massenzatico
9.2/Fi_Gavassa
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	74,00 €/mc	28,00 €/mc	20,00 €/mc		
S Ter			10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	179,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE AGRICOLO E NON AGRICOLO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	179,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 3
polo C produttivo	

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 AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	213,00 €/mq
	VT	21,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	213,00 €/mq
	VT	21,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	98,00 €/mq
	VT	11,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	44,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	66,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	11,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	44,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	66,00 €/mq
	VT	8,00 €/mc
IUC > limiti demandata AO o PdCC	S Ter indice 4 mc/mq	32,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	48,00 €/mq
	VT	8,00 €/mc

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	231,00 €/mq	231,00 €/mq	200,00 €/mq	162,00 €/mq
S Ter				97,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	32,00 €/mc	26,00 €/mc	19,00 €/mc		
S Ter			52,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 3
polo C produttivo	

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
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	21,00 €/mc	11,00 €/mc
IUC	VT	21,00 €/mc	11,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	85,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	85,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 3
polo C produttivo	

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 AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

- Dotazioni ecologico ambientali

- Impianti di distribuzione carburanti

- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 3
polo C produttivo	

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 AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 4
polo A produttivo	

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 Roncovesi 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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 4
polo A produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	609,00 €/mq
	SC	333,00 €/mq
	VT	80,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	609,00 €/mq
	SC	333,00 €/mq
	VT	80,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	448,00 €/mq
	SC	233,00 €/mq
	VT	54,00 €/mc
	S Ter	65,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	54,00 €/mc
	S Ter	65,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	38,00 €/mc
	S Ter	46,00 €/mq

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	481,00 €/mq	481,00 €/mq	417,00 €/mq	337,00 €/mq
SC	357,00 €/mq	357,00 €/mq	310,00 €/mq	250,00 €/mq
S Ter				90,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 4
polo A produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

9.2/Fc_Roncocesi
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	85,00 €/mc	39,00 €/mc	28,00 €/mc		
S Ter			10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	200,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	200,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 4
polo A produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	180,00 €/mq
	VT	18,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	180,00 €/mq
	VT	18,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	65,00 €/mq
	VT	8,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	32,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	48,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	8,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	32,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	48,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	6,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	24,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	36,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	297,00 €/mq	297,00 €/mq	258,00 €/mq	208,00 €/mq
S Ter				125,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc	5,00 €/mc		
S Ter			21,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 4
polo A produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	18,00 €/mc	8,00 €/mc
IUC	VT	18,00 €/mc	8,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	72,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	72,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 4
polo A produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

- Dotazioni ecologico ambientali

- Impianti di distribuzione carburanti

- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 4
polo A produttivo	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 5
polo B produttivo	

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 5
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	545,00 €/mq
	SC	298,00 €/mq
	VT	72,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	545,00 €/mq
	SC	298,00 €/mq
	VT	72,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	386,00 €/mq
	SC	198,00 €/mq
	VT	46,00 €/mc
	S Ter	55,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	46,00 €/mc
	S Ter	55,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	32,00 €/mc
	S Ter	38,00 €/mq

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del
centro storico
- Nuclei
storici minori
- Edifici di
valore
- Strutture
insediative
storiche
urbane
- Aree non
edificate
- Ambiti da
rinnovare

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	353,00 €/mq	353,00 €/mq	306,00 €/mq	247,00 €/mq
SC	304,00 €/mq	304,00 €/mq	264,00 €/mq	213,00 €/mq
S Ter				77,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale

polo B produttivo

N° 5

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti agricoli (fuori TU)
destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	74,00 €/mc	28,00 €/mc	20,00 €/mc		
S Ter			10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	179,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	179,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 5
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	110,00 €/mq
	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	5,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	20,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	30,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	199,00 €/mq	199,00 €/mq	173,00 €/mq	140,00 €/mq
S Ter				84,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 5
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO

Ambito agricolo periurbano (fuori TU) tra villaggio Crostolo e Via Gramsci
Aree agricole urbane (nel TU) a contorno dell'area industriale di Mancasale
Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (fuori TU) a Nord di Mancasale
PF1 Stazione Mediopadana, Casello A1, ex-Fiera
9.1A Zona Nord

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	24,00 €/mc	18,00 €/mc	13,00 €/mc		
S Ter			30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc
IUC	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 5
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

- Dotazioni ecologico ambientali

- Impianti di distribuzione carburanti

- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo E residenziale	N° 5
polo B produttivo	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 6
polo B produttivo	

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 6
polo B produttivo	

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 AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.050,00 €/mq
	SC	574,00 €/mq
	VT	138,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	1.050,00 €/mq
	SC	574,00 €/mq
	VT	138,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	879,00 €/mq
	SC	468,00 €/mq
	VT	110,00 €/mc
	S Ter	132,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	110,00 €/mc
	S Ter	132,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	77,00 €/mc
	S Ter	92,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	770,00 €/mq	770,00 €/mq	668,00 €/mq	540,00 €/mq
SC	662,00 €/mq	662,00 €/mq	574,00 €/mq	464,00 €/mq
S Ter				167,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHUDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 6
polo B produttivo	

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 AMBITO RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO

9.1B Via Filzi, Via Galliano, stazione Santo Stefano
9.1C CAP-MAPRE
9.1M ex OPG – ex ONMI
9.1O ex poliambulatori Via Monte San Michele
9.2/Ff_Pieve Mirandola
9.2/Ud_Via Monte Ventasso
9.2/Ue_Via Alessandro Stradella
9.2/Ui_Via Filarete
9.2/Um_Via Agostino Paradisi
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	122,00 €/mc	75,00 €/mc	54,00 €/mc		
S Ter			18,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	344,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE AGRICOLA E NON AGRICOLO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	344,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 6
polo B produttivo	

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
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	110,00 €/mq
	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	5,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	20,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	30,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	199,00 €/mq	199,00 €/mq	173,00 €/mq	140,00 €/mq
S Ter				84,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 6
polo B produttivo	

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
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO

Aree agricole urbane (nel TU) nella zona annonaria
9.1D ex Giglio – Conchiglia
9.2/Ub_Daniele da Torricella
9.2/Uf_Via Gorizia
9.2/Uo_Via Merulo – Via Cattaneo

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	24,00 €/mc	18,00 €/mc	13,00 €/mc		
S Ter			30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc
IUC	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 6
polo B produttivo	

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
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi
- PF3 Poli Universitari: Caserma Zucchi, San Lazzaro
- PF6 ASMN Arcispedale Santa Maria Nuova
- 9.1E Mirabello – Via Melato
- 9.1L ex caserma Zucchi
- 9.1N ex carceri San Tommaso
- 9.2Ug_Via Sergio Beretti
- 9.2Up_Via Fanti

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 6
polo B produttivo	

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
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo F residenziale	N° 7
polo B produttivo	

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo F residenziale	N° 7
polo B produttivo	

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
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	932,00 €/mq
	SC	808,00 €/mq
	VT	194,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	932,00 €/mq
	SC	808,00 €/mq
	VT	194,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	764,00 €/mq
	SC	697,00 €/mq
	VT	165,00 €/mc
	S Ter	198,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	165,00 €/mc
	S Ter	198,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	116,00 €/mc
	S Ter	139,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	735,00 €/mq	735,00 €/mq	637,00 €/mq	515,00 €/mq
SC	632,00 €/mq	632,00 €/mq	548,00 €/mq	443,00 €/mq
S Ter				159,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo F residenziale	N° 7
polo B produttivo	

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
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

9.2/Ua_Cà Paterlini
9.2/Un_Via Adua
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	159,00 €/mc	112,00 €/mc	80,00 €/mc		
S Ter			27,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	485,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	485,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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
AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	110,00 €/mq
	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	5,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	20,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	30,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	199,00 €/mq	199,00 €/mq	173,00 €/mq	140,00 €/mq
S Ter				84,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo F residenziale	N° 7
polo B produttivo	

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
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO

Aree agricole urbane (nel TU) tra Viale Morandi e Via Battelli
Ambito agricolo periurbano (fuori TU) tra Viallggio Crostolo e Via Gramsci
PF1 Stazione Mediopadana, Casello A1, ex-Fiera
PF2 Mapei Stadium Città del Tricolore
9.1A Zona Nord
9.1H Ex centrale Enel Via Vanini
9..2/Uh_Via Gramsci

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	24,00 €/mc	18,00 €/mc	13,00 €/mc		
S Ter			30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc
IUC	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo F residenziale	N° 7
polo B produttivo	

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
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi
- PF4 Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane
- 9.1F Via Talamì – Via Gioia

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo G residenziale	N° 8
polo B produttivo	

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.160,00 €/mq
	SC	634,00 €/mq
	VT	152,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	1.160,00 €/mq
	SC	634,00 €/mq
	VT	152,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	987,00 €/mq
	SC	527,00 €/mq
	VT	124,00 €/mc
	S Ter	149,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	124,00 €/mc
	S Ter	149,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	87,00 €/mc
	S Ter	104,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	915,00 €/mq	915,00 €/mq	793,00 €/mq	641,00 €/mq
SC	496,00 €/mq	496,00 €/mq	430,00 €/mq	348,00 €/mq
S Ter				125,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHUDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 AMBITO RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO

9.1I Quartiere Stazione Enocianina

9.2/UI_Viale IV Novembre

Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	131,00 €/mc	84,00 €/mc	60,00 €/mc		
S Ter			20,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	380,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE AGRICOLO E NON AGRICOLO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	380,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo G residenziale	N° 8
polo B produttivo	

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
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	110,00 €/mq
	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	5,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	20,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	30,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	199,00 €/mq	199,00 €/mq	173,00 €/mq	140,00 €/mq
S Ter				84,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 AMBITO PRODUTTIVO

PUA REGOLATI DA AO

9.1G ex Casa di Riposo Ospizio

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	24,00 €/mc	18,00 €/mc	13,00 €/mc		
S Ter			30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc
IUC	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO

- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA

- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi
- PF3 Poli Universitari: Casema Zucchi San Lazzaro
- PF4 Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane
- PF5 RCF Arena

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo G residenziale	N° 8
polo B produttivo	

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
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo O residenziale
polo E produttivo

N° 9

Fogli catastali: 142-143-144

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	412,00 €/mq
	SC	225,00 €/mq
	VT	54,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	412,00 €/mq
	SC	225,00 €/mq
	VT	54,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	256,00 €/mq
	SC	127,00 €/mq
	VT	28,00 €/mc
	S Ter	34,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	28,00 €/mc
	S Ter	34,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	20,00 €/mc
	S Ter	24,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	325,00 €/mq	325,00 €/mq	282,00 €/mq	228,00 €/mq
SC	176,00 €/mq	176,00 €/mq	153,00 €/mq	123,00 €/mq
S Ter				44,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo O residenziale	N° 9
polo E produttivo	

Fogli catastali: 142-143-144

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

9.2/Fn_Codemondo
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	88,00 €/mc	42,00 €/mc	30,00 €/mc		
S Ter			10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	135,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	135,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo O residenziale
polo E produttivo

N° 9

Fogli catastali: 142-143-144

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	70,00 €/mq
	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
	VT	6,00 €/mc
IUC > limiti demandata AO o PdCC	S Ter indice 4 mc/mq	24,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	36,00 €/mq
	VT	6,00 €/mc

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	306,00 €/mq	306,00 €/mq	265,00 €/mq	215,00 €/mq
S Ter				129,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	21,00 €/mc	15,00 €/mc	11,00 €/mc		
S Ter			25,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo O residenziale

polo E produttivo

N° 9

Fogli catastali: 142-143-144

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc
IUC	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO

- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA

- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo 0 residenziale

polo E produttivo

N° 9

Fogli catastali: 142-143-144

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

- Dotazioni ecologico ambientali

- Impianti di distribuzione carburanti

- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) AREE ATTEZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo O residenziale
polo E produttivo

N° 9

Fogli catastali: 142-143-144

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale
polo B produttivo

N° 10

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.401,00 €/mq
	SC	747,00 €/mq
	VT	179,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	1.401,00 €/mq
	SC	747,00 €/mq
	VT	179,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.222,00 €/mq
	SC	414,00 €/mq
	VT	126,00 €/mc
	S Ter	151,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	126,00 €/mc
	S Ter	151,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	88,00 €/mc
	S Ter	106,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	546,00 €/mq	546,00 €/mq	473,00 €/mq	383,00 €/mq
SC	470,00 €/mq	470,00 €/mq	407,00 €/mq	329,00 €/mq
S Ter				118,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale
polo B produttivo

N° 10

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

9.2/Uc_Via della Canalina

Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	158,00 €/mc	110,00 €/mc	79,00 €/mc		
S Ter			26,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	448,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLA E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	448,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale	N° 10
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	110,00 €/mq
	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	5,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	20,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	30,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	199,00 €/mq	199,00 €/mq	173,00 €/mq	140,00 €/mq
S Ter				84,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	24,00 €/mc	18,00 €/mc	13,00 €/mc		
S Ter			30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale	N° 10
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc
IUC	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale

polo B produttivo

N° 10

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

- Dotazioni ecologico ambientali

- Impianti di distribuzione carburanti

- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTEZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale	N° 10
polo B produttivo	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	853,00 €/mq
	SC	466,00 €/mq
	VT	112,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	853,00 €/mq
	SC	466,00 €/mq
	VT	112,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	687,00 €/mq
	SC	362,00 €/mq
	VT	85,00 €/mc
	S Ter	102,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	85,00 €/mc
	S Ter	102,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	60,00 €/mc
	S Ter	72,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	634,00 €/mq	634,00 €/mq	550,00 €/mq	444,00 €/mq
SC	400,00 €/mq	400,00 €/mq	347,00 €/mq	280,00 €/mq
S Ter				101,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 AMBITO RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti agricoli (fuori TU)
destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	141,00 €/mc	93,00 €/mc	67,00 €/mc		
S Ter			22,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	280,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE AGRICOLO E NON AGRICOLO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	280,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo H residenziale	N° 11
polo C produttivo	

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
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	213,00 €/mq
	VT	21,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	213,00 €/mq
	VT	21,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	98,00 €/mq
	VT	11,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	44,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	66,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	11,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	44,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	66,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	8,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	32,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	48,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	231,00 €/mq	231,00 €/mq	200,00 €/mq	162,00 €/mq
S Ter				97,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	32,00 €/mc	26,00 €/mc	19,00 €/mc		
S Ter			52,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo H residenziale	N° 11
polo C produttivo	

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
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	21,00 €/mc	11,00 €/mc
IUC	VT	21,00 €/mc	11,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	85,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	85,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo H residenziale	N° 11
polo C produttivo	

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
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

- Dotazioni ecologico ambientali

- Impianti di distribuzione carburanti

- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTEZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo H residenziale	N° 11
polo C produttivo	

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
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo N residenziale	N° 12
polo E produttivo	

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Variante urbanistiche e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.157,00 €/mq
	SC	632,00 €/mq
	VT	152,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	1.157,00 €/mq
	SC	632,00 €/mq
	VT	152,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	984,00 €/mq
	SC	525,00 €/mq
	VT	124,00 €/mc
	S Ter	149,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	124,00 €/mc
	S Ter	149,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	87,00 €/mc
	S Ter	104,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	383,00 €/mq	383,00 €/mq	332,00 €/mq	268,00 €/mq
SC	329,00 €/mq	329,00 €/mq	285,00 €/mq	231,00 €/mq
S Ter				83,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHUDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 AMBITO RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO

9.2/Fg_San Rigo – Via Ghiarda
9.2/Fh_San Rigo – Via Sempreverdi
9.2/Fm_Rivalta
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	123,00 €/mc	77,00 €/mc	55,00 €/mc		
S Ter			18,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	379,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE AGRICOLO E NON AGRICOLO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	379,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo N residenziale	N° 12
polo E produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	70,00 €/mq
	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	6,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	24,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	36,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	306,00 €/mq	306,00 €/mq	265,00 €/mq	215,00 €/mq
S Ter				129,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	21,00 €/mc	15,00 €/mc	11,00 €/mc		
S Ter			25,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo N residenziale	N° 12
polo E produttivo	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc
IUC	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo N residenziale	N° 12
polo E produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTEZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale
polo E produttivo

N° 13

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.050,00 €/mq
	SC	574,00 €/mq
	VT	138,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	1.050,00 €/mq
	SC	574,00 €/mq
	VT	138,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	879,00 €/mq
	SC	468,00 €/mq
	VT	110,00 €/mc
	S Ter	132,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	110,00 €/mc
	S Ter	132,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	77,00 €/mc
	S Ter	92,00 €/mq

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	770,00 €/mq	770,00 €/mq	668,00 €/mq	540,00 €/mq
SC	662,00 €/mq	662,00 €/mq	574,00 €/mq	464,00 €/mq
S Ter				167,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 13
polo E produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	122,00 €/mc	75,00 €/mc	54,00 €/mc		
S Ter			18,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	344,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLA E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	344,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale

polo E produttivo

N° 13

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	70,00 €/mq
	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
	VT	6,00 €/mc
IUC > limiti demandata AO o PdCC	S Ter indice 4 mc/mq	24,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	36,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	306,00 €/mq	306,00 €/mq	265,00 €/mq	215,00 €/mq
S Ter				129,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	21,00 €/mc	15,00 €/mc	11,00 €/mc		
S Ter			25,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 13
polo E produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc
IUC	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale
polo E produttivo

N° 13

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo C residenziale	N° 13
polo E produttivo	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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 attribuibila all'area e/o al fabbricato, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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

AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	573,00 €/mq
	SC	408,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	573,00 €/mq
	SC	408,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	413,00 €/mq
	SC	313,00 €/mq
	VT	49,00 €/mc
	S Ter	59,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	49,00 €/mc
	S Ter	59,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	34,00 €/mc
	S Ter	41,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	949,00 €/mq	949,00 €/mq	823,00 €/mq	665,00 €/mq
SC	816,00 €/mq	816,00 €/mq	707,00 €/mq	572,00 €/mq
S Ter				206,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 AMBITO RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO

9.2/FI_Sabbione

Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	241,00 €/mc	191,00 €/mc	137,00 €/mc		
S Ter			46,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	245,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE AGRICOLO E NON AGRICOLO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	245,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	70,00 €/mq
	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	6,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	24,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	36,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	306,00 €/mq	306,00 €/mq	265,00 €/mq	215,00 €/mq
S Ter				129,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	21,00 €/mc	15,00 €/mc	11,00 €/mc		
S Ter			25,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo L residenziale	N° 14
polo D produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc
IUC	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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

AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo L residenziale	N° 14
polo D produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.401,00 €/mq
	SC	747,00 €/mq
	VT	179,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	1.401,00 €/mq
	SC	747,00 €/mq
	VT	179,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.222,00 €/mq
	SC	414,00 €/mq
	VT	126,00 €/mc
	S Ter	151,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	126,00 €/mc
	S Ter	151,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	88,00 €/mc
	S Ter	106,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	546,00 €/mq	546,00 €/mq	473,00 €/mq	383,00 €/mq
SC	470,00 €/mq	470,00 €/mq	407,00 €/mq	329,00 €/mq
S Ter				118,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale
polo E produttivo

N° 15

Fogli catastali: 236-237-252-264

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	158,00 €/mc	110,00 €/mc	79,00 €/mc		
S Ter			26,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	448,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	448,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	70,00 €/mq
	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	6,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	24,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	36,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	306,00 €/mq	306,00 €/mq	265,00 €/mq	215,00 €/mq
S Ter				129,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	21,00 €/mc	15,00 €/mc	11,00 €/mc		
S Ter			25,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc
IUC	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTEZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo L residenziale

polo B produttivo

N° 16

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	573,00 €/mq
	SC	408,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	573,00 €/mq
	SC	408,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	413,00 €/mq
	SC	313,00 €/mq
	VT	49,00 €/mc
	S Ter	59,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	49,00 €/mc
	S Ter	59,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	34,00 €/mc
	S Ter	41,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	949,00 €/mq	949,00 €/mq	823,00 €/mq	665,00 €/mq
SC	816,00 €/mq	816,00 €/mq	707,00 €/mq	572,00 €/mq
S Ter				206,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo L residenziale

polo B produttivo

N° 16

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	241,00 €/mc	191,00 €/mc	137,00 €/mc		
S Ter			46,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	245,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	245,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo L residenziale	N° 16
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	110,00 €/mq
	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	5,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	20,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	30,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	199,00 €/mq	199,00 €/mq	173,00 €/mq	140,00 €/mq
S Ter				84,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	24,00 €/mc	18,00 €/mc	13,00 €/mc		
S Ter			30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo L residenziale	N° 16
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc
IUC	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo L residenziale	N° 16
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo L residenziale	N° 16
polo B produttivo	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 Marmiolo 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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo I residenziale

polo D produttivo

N° 17

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	713,00 €/mq
	SC	437,00 €/mq
	VT	105,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	713,00 €/mq
	SC	437,00 €/mq
	VT	105,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	550,00 €/mq
	SC	334,00 €/mq
	VT	78,00 €/mc
	S Ter	94,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	78,00 €/mc
	S Ter	94,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	55,00 €/mc
	S Ter	66,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	792,00 €/mq	792,00 €/mq	687,00 €/mq	555,00 €/mq
SC	608,00 €/mq	608,00 €/mq	527,00 €/mq	426,00 €/mq
S Ter				153,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo I residenziale
polo D produttivo

N° 17

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	191,00 €/mc	142,00 €/mc	102,00 €/mc		
S Ter			34,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	262,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLA E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	262,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo I residenziale
polo D produttivo

N° 17

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	70,00 €/mq
	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
	VT	6,00 €/mc
IUC > limiti demandata AO o PdCC	S Ter indice 4 mc/mq	24,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	36,00 €/mq
	VT	6,00 €/mc

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	306,00 €/mq	306,00 €/mq	265,00 €/mq	215,00 €/mq
S Ter				129,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	21,00 €/mc	15,00 €/mc	11,00 €/mc		
S Ter			25,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo I residenziale
polo D produttivo

N° 17

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO AMBITO PRODUTTIVO

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc
IUC	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO

- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA

- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Risorse - Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali - Ufficio Tecnico

SCHEDA ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo I residenziale
polo D produttivo

N° 17

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) AREE ATTEZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo I residenziale	N° 17
polo D produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo G residenziale

polo D produttivo

N° 18

Fogli catastali: 217

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	1.160,00 €/mq
	SC	634,00 €/mq
	VT	152,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	1.160,00 €/mq
	SC	634,00 €/mq
	VT	152,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	987,00 €/mq
	SC	527,00 €/mq
	VT	124,00 €/mc
	S Ter	149,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	124,00 €/mc
	S Ter	149,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	87,00 €/mc
	S Ter	104,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	915,00 €/mq	915,00 €/mq	793,00 €/mq	641,00 €/mq
SC	496,00 €/mq	496,00 €/mq	430,00 €/mq	348,00 €/mq
S Ter				125,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo G residenziale
polo D produttivo

N° 18

Fogli catastali: 217

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	131,00 €/mc	84,00 €/mc	60,00 €/mc		
S Ter			20,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	380,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	380,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo G residenziale

polo D produttivo

N° 18

Fogli catastali: 217

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	185,00 €/mq
	VT	19,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	70,00 €/mq
	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	9,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	36,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	54,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	6,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	24,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	36,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	306,00 €/mq	306,00 €/mq	265,00 €/mq	215,00 €/mq
S Ter				129,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	21,00 €/mc	15,00 €/mc	11,00 €/mc		
S Ter			25,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo G residenziale	N° 18
polo D produttivo	

Fogli catastali: 217

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc
IUC	VT	19,00 €/mc	9,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	74,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo G residenziale	N° 18
polo D produttivo	

Fogli catastali: 217

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo G residenziale	N° 18
polo D produttivo	

Fogli catastali: 217

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

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 Roncovesi 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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. 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, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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 qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo, questi, un valore posizionale e in prospettiva comunque significativo. 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 e procedimenti unici: per terreni precedentemente classificati a destinazione agricola e divenuti edificabili ai fini fiscali, sia nel caso di adozione di nuove varianti urbanistiche sia nel caso di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017, nel periodo di tempo intercorrente dalla data di adozione della variante (data della delibera di C.C.) alla data di definitiva approvazione (data della delibera di C.C.) ovvero, per i procedimenti unici, nel periodo successivo alla deliberazione Consiliare che si pronuncia favorevolmente al procedimento, il valore imponibile orientativo potrà essere determinato con riferimento a quanto espresso per la STer. Successivamente alla data della delibera di approvazione definitiva, il valore orientativo andrà determinato in base al parametro di riferimento. Per aree già edificabili prima della data di adozione della variante, e qualora la variante ne confermi l'edificabilità, durante il periodo di salvaguardia urbanistica il valore di riferimento potrà essere determinato con riferimento alla destinazione urbanistica derivante dall'atto adottato.

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà 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 urbanistico/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 1, comma 746, legge n. 160/2019, 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 nelle pagine successive.

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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale

polo B produttivo

N° 19

Fogli catastali: 67-70

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	609,00 €/mq
	SC	333,00 €/mq
	VT	80,00 €/mc
IUC > 10.000 mq	SU	609,00 €/mq
	SC	333,00 €/mq
	VT	80,00 €/mc

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- Tessuti del centro storico
- Nuclei storici minori
- Edifici di valore
- Strutture insediative storiche urbane
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < 10.000 mq	SU	448,00 €/mq
	SC	233,00 €/mq
	VT	54,00 €/mc
	S Ter	65,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Deposito/stipula AO o PdCC	VT	54,00 €/mc
	S Ter	65,00 €/mq
IUC > 10.000 mq – Demandata AO o PdCC	VT	38,00 €/mc
	S Ter	46,00 €/mq

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU	481,00 €/mq	481,00 €/mq	417,00 €/mq	337,00 €/mq
SC	357,00 €/mq	357,00 €/mq	310,00 €/mq	250,00 €/mq
S Ter				90,00 €/mq



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 AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale

polo B produttivo

N° 19

Fogli catastali: 67-70

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	85,00 €/mc	39,00 €/mc	28,00 €/mc		
S Ter			10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	200,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) USO RESIDENZIALE
AGRICOLO E NON AGRICOLO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	200,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc
IUC < limiti	SU-SC	165,00 €/mq
	VT	17,00 €/mc

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED < limiti	SU-SC	110,00 €/mq
	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti Deposito/Stipula AO o PdCC	VT	7,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	28,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	42,00 €/mq
IUC > limiti demandata AO o PdCC	VT	5,00 €/mc
	S Ter indice 4 mc/mq	20,00 €/mq
	S Ter indice 6 mc/mq	30,00 €/mq

- P1
- P2
- P3
- P4

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

	Stadio del PUA			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
SU-SC	199,00 €/mq	199,00 €/mq	173,00 €/mq	140,00 €/mq
S Ter				84,00 €/mq

PUA REGOLATI DA AO

Ambito agricolo periurbano (fuori TU) tra Villaggio Crostolo e Via Gramsci

	Stadio del PUA				
	Attuazione / IED	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
				Territorio Urbanizzato	Territorio non urbanizzato
VT	24,00 €/mc	18,00 €/mc	13,00 €/mc		
S Ter			30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato	
		Contesto Urbanizzato	Contesto non Urbanizzato
IED	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc
IUC	VT	17,00 €/mc	7,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- USO PRODUTTIVO AGRICOLO
- USO NON AGRICOLO DIVERSO DA RESIDENZA
- IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI ED EDIFICI INCONGRUI

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	66,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED Servizi con edificio	SU-SC	245,00 €/mq
	VT	75,00 €/mc
IUC Servizi con edificio	SU-SC	212,00 €/mq
	VT	65,00 €/mc
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	172,00 €/mq
	VT	53,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale
- Dotazioni ecologico ambientali
- Impianti di distribuzione carburanti
- Parcheggi

CONTESTO NON URBANIZZATO

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IUC Servizi lotto libero	SU-SC	89,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc
IUC Servizi senza indice	S Ter	15,00 €/mq

**TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)
AREE ATTEZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE E ALTRO**

INTERVENTO	Unità misura	Valore Calcolato
IED – esistente	SC	98,00 €/mq



SCHEDE ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anni 2022-2023

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO**

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	10,00 €/mq	10,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	24,00 €/mq	24,00 €/mq

RICOLLOCAZIONI O TRASFERIMENTI DI SERVIZI

INTERVENTO	Unità misura	Valore calcolato in base alla fase	
		decollo	atterraggio
PdCC	S Ter	15,00 €/mq	15,00 €/mq

