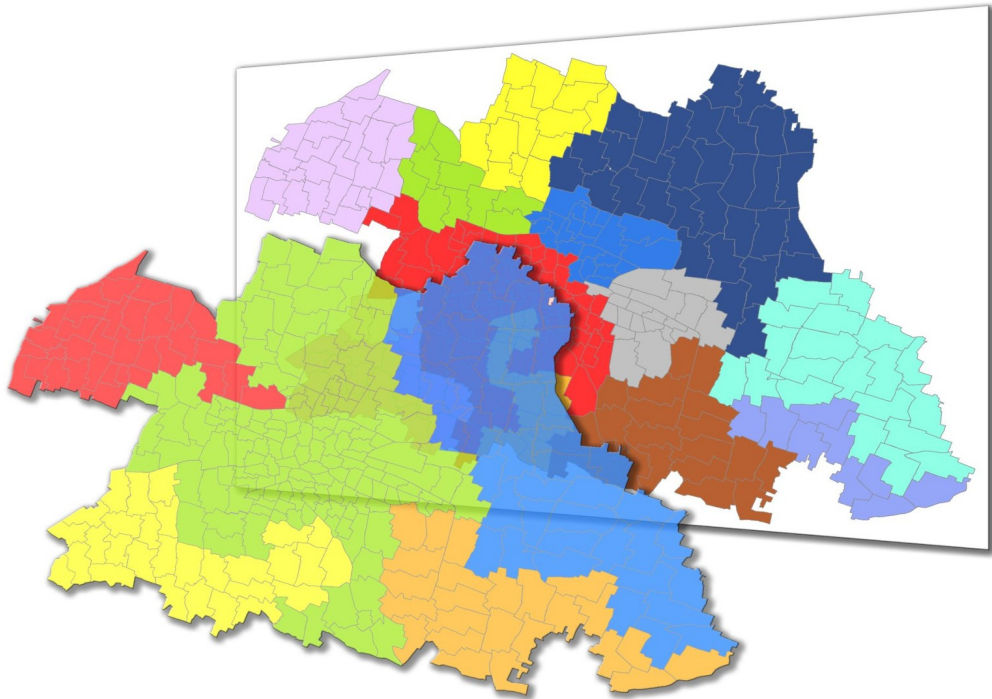




COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse - Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali

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 I.D. n. del)

BIENNIO 2024 - 2025

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

Ottobre 2024

L'Ufficio Tecnico è composto da:

Andrea Giglioli

Massimiliano Melloni

Annamaria Tondelli

Note alla Lettura delle schede

Si confermano, anche per il biennio 2024 - 2025, 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

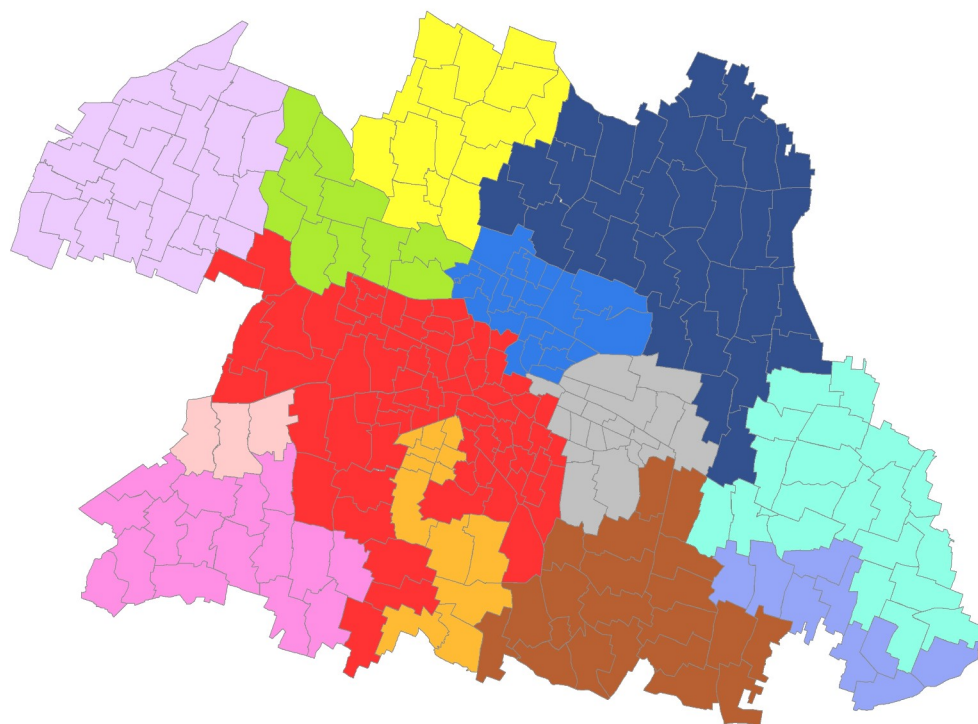
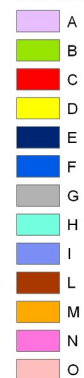
FOG.	RES.	PRO.	Scheda
51	E	C	3
52	E	C	3
53	E	C	3
54	E	C	3
55	E	C	3
56	A	A	1
57	A	A	1
58	A	A	1
59	A	A	1
60	A	A	1
61	A	A	1
62	A	A	1
63	A	A	1
64	A	A	1
65	C	B	6
66	C	B	6
67	B	B	19
68	B	A	4
69	B	A	4
70	B	B	19
71	F	B	7
72	E	B	5
73	E	B	5
74	E	C	3
75	E	C	3
76	E	C	3
77	B	A	4
78	F	B	7
79	F	B	7
80	F	B	7
81	F	B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

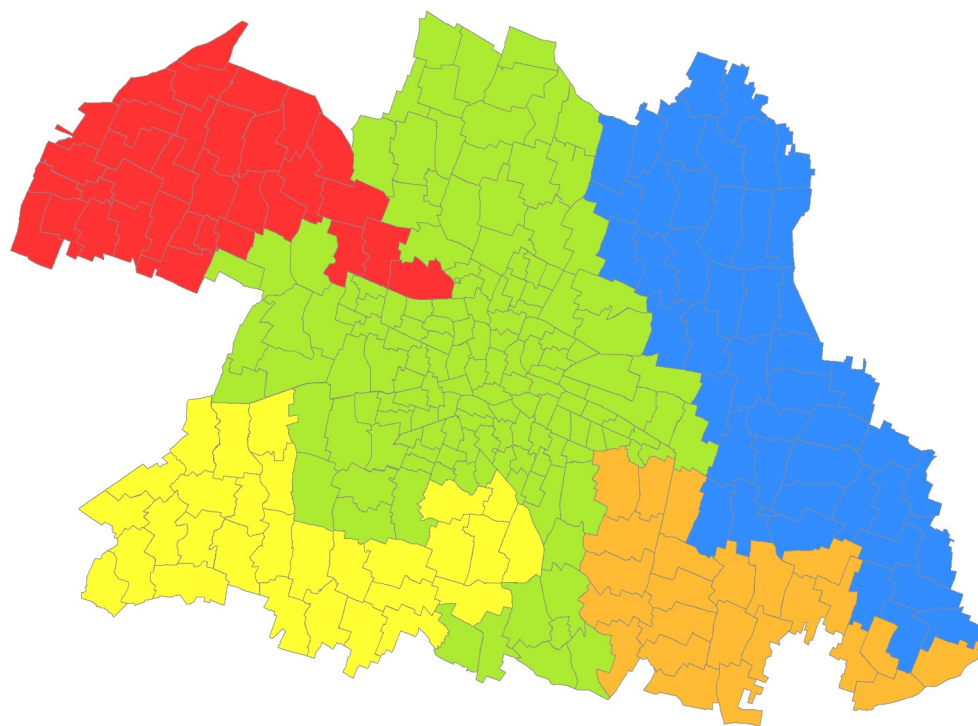
FOG.	RES.	PRO.	Scheda
151	C	B	6
152	C	B	6
153	C	B	6
154	C	B	6
155	C	B	6
156	C	B	6
157	G	B	8
158	G	B	8
159	G	B	8
160	G	B	8
161	E	C	3
162	H	C	11
163	H	C	11
164	C	B	6
165	M	B	10
166	M	B	10
167	M	B	10
168	C	B	6
169	C	B	6
170	C	B	6
171	C	B	6
172	C	B	6
173	C	B	6
174	G	B	8
175	G	B	8
176	G	B	8
177	G	B	8
178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

	A
	B
	C
	D
	E

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 2024 e 2025.

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 funzione 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 2024-2025

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.



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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	400,00 €/mq	
	SC	220,00 €/mq	
	VT	65,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	400,00 €/mq	
	SC	220,00 €/mq	
	VT	65,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	225,00 €/mq	
	SC	110,00 €/mq	
	VT	35,00 €/mc	
	STer	40,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	35,00 €/mc	
	STer	40,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	15,00 €/mc	
	STer	20,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	280,00 €/mq	280,00 €/mq	210,00 €/mq	135,00 €/mq
SC	155,00 €/mq	155,00 €/mq	115,00 €/mq	75,00 €/mq
VT	45,00 €/mc	45,00 €/mc	35,00 €/mc	20,00 €/mc
STer	--	--	--	30,00 €/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 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	135,00 €/mc	100,00 €/mc	50,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	110,00 €/mq
	VT	35,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	110,00 €/mq
	VT	35,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	210,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	210,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	75,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	60,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	90,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	15,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	60,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	90,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	

- P1
- P2
- P3
- P4
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	210,00 €/mq	210,00 €/mq	155,00 €/mq	100,00 €/mq
VT	45,00 €/mc	45,00 €/mc	35,00 €/mc	20,00 €/mc
STer	--	--	--	65,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	45,00 €/mc	30,00 €/mc	15,00 €/mc	--	--
STer	--	--	35,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO				
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO		
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato	
IED	VT	45,00 €/mc	15,00 €/mc	
IUC	VT	45,00 €/mc	15,00 €/mc	

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	75,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	75,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	45,00 €/mq	45,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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.



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 2024-2025

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 RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	1.150,00 €/mq	
	SC	635,00 €/mq	
	VT	145,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	1.150,00 €/mq	
	SC	635,00 €/mq	
	VT	145,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	940,00 €/mq	
	SC	505,00 €/mq	
	VT	115,00 €/mc	
	STer	140,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	115,00 €/mc	
	STer	140,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	55,00 €/mc	
	STer	65,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO				
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	430,00 €/mq	430,00 €/mq	320,00 €/mq	205,00 €/mq
SC	235,00 €/mq	235,00 €/mq	175,00 €/mq	115,00 €/mq
VT	75,00 €/mc	75,00 €/mc	55,00 €/mc	35,00 €/mc
STer	--	--	--	95,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	50,00 €/mc	25,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	505,00 €/mq
	VT	115,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	505,00 €/mq
	VT	115,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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 PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	80,00 €/mq	
	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	5,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	20,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	30,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	215,00 €/mq	215,00 €/mq	160,00 €/mq	105,00 €/mq
VT	50,00 €/mc	50,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	70,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	100,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	75,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc
IUC	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/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 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	105,00 €/mq	105,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 2024-2025

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 RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	525,00 €/mq	
	SC	290,00 €/mq	
	VT	75,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	525,00 €/mq	
	SC	290,00 €/mq	
	VT	75,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	345,00 €/mq	
	SC	175,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
	STer	55,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	45,00 €/mc	
	STer	55,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	20,00 €/mc	
	STer	25,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	370,00 €/mq	370,00 €/mq	275,00 €/mq	180,00 €/mq
SC	205,00 €/mq	205,00 €/mq	155,00 €/mq	100,00 €/mq
VT	65,00 €/mc	65,00 €/mc	50,00 €/mc	30,00 €/mc
STer	--	--	--	40,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	95,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	175,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	175,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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 PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	295,00 €/mq	
	VT	65,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	295,00 €/mq	
	VT	65,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	35,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	140,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	210,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	35,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	140,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	210,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	15,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	60,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	90,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	245,00 €/mq	245,00 €/mq	185,00 €/mq	120,00 €/mq
VT	55,00 €/mc	55,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	80,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	65,00 €/mc	65,00 €/mc
IUC	VT	35,00 €/mc	35,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	155,00 €/mq
	VT	35,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	155,00 €/mq
	VT	35,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/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 2024-2025

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

AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	40,00 €/mq	40,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	105,00 €/mq	105,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 Roncocesi e Cavazzoli ed il polo produttivo A identificabile con la porzione ovest del territorio comunale.

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	735,00 €/mq	
	SC	405,00 €/mq	
	VT	165,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	735,00 €/mq	
	SC	405,00 €/mq	
	VT	165,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	545,00 €/mq	
	SC	285,00 €/mq	
	VT	130,00 €/mc	
	STer	155,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	130,00 €/mc	
	STer	155,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	65,00 €/mc	
	STer	80,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	515,00 €/mq	515,00 €/mq	385,00 €/mq	250,00 €/mq
SC	285,00 €/mq	285,00 €/mq	215,00 €/mq	135,00 €/mq
VT	120,00 €/mc	120,00 €/mc	90,00 €/mc	60,00 €/mc
STer	--	--	--	55,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	115,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	285,00 €/mq
	VT	130,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	285,00 €/mq
	VT	130,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	210,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	210,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	75,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	60,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	90,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	15,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	60,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	90,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	

- P1
- P2
- P3
- P4
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	210,00 €/mq	210,00 €/mq	155,00 €/mq	100,00 €/mq
VT	45,00 €/mc	45,00 €/mc	35,00 €/mc	20,00 €/mc
STer	--	--	--	65,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	45,00 €/mc	30,00 €/mc	15,00 €/mc	--	--
STer	--	--	35,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	45,00 €/mc	15,00 €/mc
IUC	VT	45,00 €/mc	15,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	75,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	75,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	115,00 €/mq	115,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	45,00 €/mq	45,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	525,00 €/mq	
	SC	290,00 €/mq	
	VT	75,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	525,00 €/mq	
	SC	290,00 €/mq	
	VT	75,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	345,00 €/mq	
	SC	175,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
	STer	55,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	45,00 €/mc	
	STer	55,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	20,00 €/mc	
	STer	25,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	370,00 €/mq	370,00 €/mq	275,00 €/mq	180,00 €/mq
SC	205,00 €/mq	205,00 €/mq	155,00 €/mq	100,00 €/mq
VT	65,00 €/mc	65,00 €/mc	50,00 €/mc	30,00 €/mc
STer	--	--	--	40,00 €/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 2024-2025

polo E residenziale	N° 5
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	95,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	175,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	175,00 €/mq
	VT	45,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	80,00 €/mq	
	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	5,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	20,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	30,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	215,00 €/mq	215,00 €/mq	160,00 €/mq	105,00 €/mq
VT	50,00 €/mc	50,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	70,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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
PF1 Stazione Mediopadana, Casello A1, ex Fiera
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU
Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva fuori TU a nord di Mancasale

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	100,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	75,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc
IUC	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo E residenziale	N° 5
polo B produttivo	

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

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

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/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 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	40,00 €/mq	40,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo C residenziale

polo B produttivo

N°

6

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2024-2025

polo C residenziale
polo B produttivo

N° 6

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	725,00 €/mq	
	SC	665,00 €/mq	
	VT	175,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	725,00 €/mq	
	SC	665,00 €/mq	
	VT	175,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	535,00 €/mq	
	SC	535,00 €/mq	
	VT	140,00 €/mc	
	STer	170,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	140,00 €/mc	
	STer	170,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	65,00 €/mc	
	STer	80,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	835,00 €/mq	835,00 €/mq	625,00 €/mq	400,00 €/mq
SC	460,00 €/mq	460,00 €/mq	345,00 €/mq	220,00 €/mq
VT	140,00 €/mc	140,00 €/mc	105,00 €/mc	65,00 €/mc
STer	--	--	--	90,00 €/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 2024-2025

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 OMI
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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	90,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	535,00 €/mq
	VT	140,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	535,00 €/mq
	VT	140,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	80,00 €/mq	
	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	5,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	20,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	30,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	215,00 €/mq	215,00 €/mq	160,00 €/mq	105,00 €/mq
VT	50,00 €/mc	50,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	70,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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
9.1D ex Giglio - Conchiglia
9.2/Ub via Daniela da Torricella
9.2/Uf via Gorizia
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	100,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	75,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc
IUC	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
PF3 Poli universitari: caserma Zucchi, San Lazzaro
PF6 ASMN Arcispedale Santa Maria Nuova
9.1E Miarabello - via Melato
9.1L ex caserma Zucchi
9.1N ex carceri San Tommaso
9.2/Ug via Sergio Beretti
9.2/Up ex Gasometro
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	125,00 €/mq	125,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	1.140,00 €/mq	
	SC	630,00 €/mq	
	VT	190,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	1.140,00 €/mq	
	SC	630,00 €/mq	
	VT	190,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	930,00 €/mq	
	SC	500,00 €/mq	
	VT	155,00 €/mc	
	STer	185,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	155,00 €/mc	
	STer	185,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	75,00 €/mc	
	STer	90,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	800,00 €/mq	800,00 €/mq	595,00 €/mq	385,00 €/mq
SC	440,00 €/mq	440,00 €/mq	330,00 €/mq	210,00 €/mq
VT	135,00 €/mc	135,00 €/mc	100,00 €/mc	65,00 €/mc
STer	--	--	--	85,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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/Un via Adua
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	105,00 €/mc	70,00 €/mc	35,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	500,00 €/mq
	VT	155,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	500,00 €/mq
	VT	155,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	80,00 €/mq	
	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	5,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	20,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	30,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	215,00 €/mq	215,00 €/mq	160,00 €/mq	105,00 €/mq
VT	50,00 €/mc	50,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	70,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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
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
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	100,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	75,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	155,00 €/mc	80,00 €/mc
IUC	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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 2024-2025

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 DEI SERVIZI

PUA REGOLATI DA AO

PF4 Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco
Innovazione, ex Officine Reggiane

9.1F via Talami - via Gioia

Ambiti Agricoli urbani entro TU

Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	140,00 €/mq	140,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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.



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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	515,00 €/mq	
	SC	390,00 €/mq	
	VT	115,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	515,00 €/mq	
	SC	390,00 €/mq	
	VT	115,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	335,00 €/mq	
	SC	270,00 €/mq	
	VT	80,00 €/mc	
	STer	95,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	80,00 €/mc	
	STer	95,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	40,00 €/mc	
	STer	50,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	360,00 €/mq	360,00 €/mq	270,00 €/mq	175,00 €/mq
SC	275,00 €/mq	275,00 €/mq	205,00 €/mq	135,00 €/mq
VT	80,00 €/mc	80,00 €/mc	60,00 €/mc	40,00 €/mc
STer	--	--	--	55,00 €/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 2024-2025

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/UL viale IV Novembre
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	220,00 €/mc	180,00 €/mc	90,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	270,00 €/mq
	VT	80,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	270,00 €/mq
	VT	80,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	80,00 €/mq	
	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	5,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	20,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	30,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	215,00 €/mq	215,00 €/mq	160,00 €/mq	105,00 €/mq
VT	50,00 €/mc	50,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	70,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
9.1G ex casa di riposo Ospizio
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	100,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	75,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc
IUC	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc



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 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
PF3 Poli universitari: caserma Zucchi, San Lazzaro
PF4 Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane
PF5 RCF Arena
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/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 2024-2025

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
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	70,00 €/mq	70,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo O residenziale	N° 9
polo E produttivo	

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.



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 2024-2025

polo 0 residenziale

polo E produttivo

N° 9

Fogli catastali: 142-143-144

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	500,00 €/mq	
	SC	275,00 €/mq	
	VT	85,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	500,00 €/mq	
	SC	275,00 €/mq	
	VT	85,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	320,00 €/mq	
	SC	160,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
	STer	60,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	50,00 €/mc	
	STer	60,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	25,00 €/mc	
	STer	30,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	205,00 €/mq	205,00 €/mq	155,00 €/mq	100,00 €/mq
SC	115,00 €/mq	115,00 €/mq	85,00 €/mq	55,00 €/mq
VT	35,00 €/mc	35,00 €/mc	25,00 €/mc	15,00 €/mc
STer	--	--	--	20,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	60,00 €/mc	30,00 €/mc	15,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	160,00 €/mq
	VT	50,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	160,00 €/mq
	VT	50,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo O residenziale	N° 9
polo E produttivo	

Fogli catastali: 142-143-144

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	85,00 €/mq	
	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	700,00 €/mq	700,00 €/mq	520,00 €/mq	335,00 €/mq
VT	155,00 €/mc	155,00 €/mc	115,00 €/mc	75,00 €/mc
STer	--	--	--	220,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo O residenziale	N° 9
polo E produttivo	

Fogli catastali: 142-143-144

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	50,00 €/mc	20,00 €/mc
IUC	VT	50,00 €/mc	20,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo O residenziale

polo E produttivo

N° 9

Fogli catastali: 142-143-144

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

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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 2024-2025

polo O residenziale

polo E produttivo

N° 9

Fogli catastali: 142-143-144

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

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti Agricoli urbani entro TU

Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/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 2024-2025

polo O residenziale	N° 9
polo E produttivo	

Fogli catastali: 142-143-144

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	45,00 €/mq	45,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	60,00 €/mq	60,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 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.



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

Anni 2024-2025

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 RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	1.810,00 €/mq	
	SC	585,00 €/mq	
	VT	190,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	1.810,00 €/mq	
	SC	585,00 €/mq	
	VT	190,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	1.565,00 €/mq	
	SC	455,00 €/mq	
	VT	155,00 €/mc	
	STer	185,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	155,00 €/mc	
	STer	185,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	75,00 €/mc	
	STer	90,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	1.200,00 €/mq	1.200,00 €/mq	895,00 €/mq	575,00 €/mq
SC	660,00 €/mq	660,00 €/mq	495,00 €/mq	320,00 €/mq
VT	205,00 €/mc	205,00 €/mc	155,00 €/mc	100,00 €/mc
STer	--	--	--	130,00 €/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 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	105,00 €/mc	70,00 €/mc	35,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	455,00 €/mq
	VT	155,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	455,00 €/mq
	VT	155,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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 PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	80,00 €/mq	
	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	5,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	20,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	30,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	215,00 €/mq	215,00 €/mq	160,00 €/mq	105,00 €/mq
VT	50,00 €/mc	50,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	70,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	100,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	75,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	155,00 €/mc	80,00 €/mc
IUC	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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 DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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 DEI SERVIZI**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	140,00 €/mq	140,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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

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.



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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	550,00 €/mq	
	SC	305,00 €/mq	
	VT	90,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	550,00 €/mq	
	SC	305,00 €/mq	
	VT	90,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	365,00 €/mq	
	SC	190,00 €/mq	
	VT	55,00 €/mc	
	STer	65,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	55,00 €/mc	
	STer	65,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	25,00 €/mc	
	STer	30,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	385,00 €/mq	385,00 €/mq	285,00 €/mq	185,00 €/mq
SC	215,00 €/mq	215,00 €/mq	160,00 €/mq	105,00 €/mq
VT	65,00 €/mc	65,00 €/mc	50,00 €/mc	30,00 €/mc
STer	--	--	--	40,00 €/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 2024-2025

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 RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	60,00 €/mc	30,00 €/mc	15,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	190,00 €/mq
	VT	55,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	190,00 €/mq
	VT	55,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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 PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	295,00 €/mq	
	VT	65,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	295,00 €/mq	
	VT	65,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	35,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	140,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	210,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	35,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	140,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	210,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	15,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	60,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	90,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	245,00 €/mq	245,00 €/mq	185,00 €/mq	120,00 €/mq
VT	55,00 €/mc	55,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	80,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	295,00 €/mc	155,00 €/mc
IUC	VT	65,00 €/mc	35,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	155,00 €/mq
	VT	35,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	155,00 €/mq
	VT	35,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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 DEI SERVIZI**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/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 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	50,00 €/mq	50,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	105,00 €/mq	105,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo N residenziale

polo E produttivo

N° 12

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	1.340,00 €/mq	
	SC	740,00 €/mq	
	VT	220,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	1.340,00 €/mq	
	SC	740,00 €/mq	
	VT	220,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	1.120,00 €/mq	
	SC	605,00 €/mq	
	VT	180,00 €/mc	
	STer	215,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	180,00 €/mc	
	STer	215,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	85,00 €/mc	
	STer	100,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	255,00 €/mq	255,00 €/mq	190,00 €/mq	125,00 €/mq
SC	140,00 €/mq	140,00 €/mq	105,00 €/mq	70,00 €/mq
VT	45,00 €/mc	45,00 €/mc	35,00 €/mc	20,00 €/mc
STer	--	--	--	30,00 €/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 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	50,00 €/mc	20,00 €/mc	10,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	605,00 €/mq
	VT	180,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	605,00 €/mq
	VT	180,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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 PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	85,00 €/mq	
	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	700,00 €/mq	700,00 €/mq	520,00 €/mq	335,00 €/mq
VT	155,00 €/mc	155,00 €/mc	115,00 €/mc	75,00 €/mc
STer	--	--	--	220,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	220,00 €/mc	85,00 €/mc
IUC	VT	50,00 €/mc	20,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo		
- Uso non agricolo diverso da residenza		
- Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

- Dotazioni ecologico ambientali

- Impianti di distribuzione carburanti

- Parcheggi

- Mobilità

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/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 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	160,00 €/mq	160,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	60,00 €/mq	60,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo C residenziale	N° 13
polo E produttivo	

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.



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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	725,00 €/mq	
	SC	665,00 €/mq	
	VT	175,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	725,00 €/mq	
	SC	665,00 €/mq	
	VT	175,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	535,00 €/mq	
	SC	535,00 €/mq	
	VT	140,00 €/mc	
	STer	170,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	140,00 €/mc	
	STer	170,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	65,00 €/mc	
	STer	80,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO				
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	835,00 €/mq	835,00 €/mq	625,00 €/mq	400,00 €/mq
SC	460,00 €/mq	460,00 €/mq	345,00 €/mq	220,00 €/mq
VT	140,00 €/mc	140,00 €/mc	105,00 €/mc	65,00 €/mc
STer	--	--	--	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 2024-2025

polo C residenziale

polo E produttivo

N° 13

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	90,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	535,00 €/mq
	VT	140,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	535,00 €/mq
	VT	140,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	85,00 €/mq	
	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	700,00 €/mq	700,00 €/mq	520,00 €/mq	335,00 €/mq
VT	155,00 €/mc	155,00 €/mc	115,00 €/mc	75,00 €/mc
STer	--	--	--	220,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo C residenziale	N° 13
polo E produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	220,00 €/mc	85,00 €/mc
IUC	VT	50,00 €/mc	20,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo C residenziale	N° 13
polo E produttivo	

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

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

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo C residenziale	N° 13
polo E produttivo	

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

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

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	125,00 €/mq	125,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	60,00 €/mq	60,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	560,00 €/mq	
	SC	310,00 €/mq	
	VT	95,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	560,00 €/mq	
	SC	310,00 €/mq	
	VT	95,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	375,00 €/mq	
	SC	195,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
	STer	70,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	60,00 €/mc	
	STer	70,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	30,00 €/mc	
	STer	35,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	1.100,00 €/mq	1.100,00 €/mq	820,00 €/mq	530,00 €/mq
SC	605,00 €/mq	605,00 €/mq	450,00 €/mq	290,00 €/mq
VT	185,00 €/mc	185,00 €/mc	140,00 €/mc	90,00 €/mc
STer	--	--	--	115,00 €/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 2024-2025

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/Fl Sabbione
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	60,00 €/mc	30,00 €/mc	15,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	195,00 €/mq
	VT	60,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	195,00 €/mq
	VT	60,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	85,00 €/mq	
	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	700,00 €/mq	700,00 €/mq	520,00 €/mq	335,00 €/mq
VT	155,00 €/mc	155,00 €/mc	115,00 €/mc	75,00 €/mc
STer	--	--	--	220,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO

Ambiti Agricoli urbani entro TU

Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO

INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	220,00 €/mc	85,00 €/mc
IUC	VT	50,00 €/mc	20,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO

INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- Uso produttivo agricolo
- Uso non agricolo diverso da residenza
- Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui

INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)

- Aree attrezzate per attività fruttive ed altro

INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	50,00 €/mq	50,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	60,00 €/mq	60,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 2024-2025

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	1.810,00 €/mq	
	SC	585,00 €/mq	
	VT	190,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	1.810,00 €/mq	
	SC	585,00 €/mq	
	VT	190,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	1.565,00 €/mq	
	SC	455,00 €/mq	
	VT	155,00 €/mc	
	STer	185,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	155,00 €/mc	
	STer	185,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	75,00 €/mc	
	STer	90,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	1.200,00 €/mq	1.200,00 €/mq	895,00 €/mq	575,00 €/mq
SC	660,00 €/mq	660,00 €/mq	495,00 €/mq	320,00 €/mq
VT	205,00 €/mc	205,00 €/mc	155,00 €/mc	100,00 €/mc
STer	--	--	--	130,00 €/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 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	105,00 €/mc	70,00 €/mc	35,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	455,00 €/mq
	VT	155,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	455,00 €/mq
	VT	155,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	85,00 €/mq	
	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	700,00 €/mq	700,00 €/mq	520,00 €/mq	335,00 €/mq
VT	155,00 €/mc	155,00 €/mc	115,00 €/mc	75,00 €/mc
STer	--	--	--	220,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	220,00 €/mc	85,00 €/mc
IUC	VT	50,00 €/mc	20,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo M residenziale
polo E produttivo

N° 15

Fogli catastali: 236-237-252-264

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

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

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

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo M residenziale	N° 15
polo E produttivo	

Fogli catastali: 236-237-252-264

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	140,00 €/mq	140,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	60,00 €/mq	60,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	560,00 €/mq	
	SC	310,00 €/mq	
	VT	95,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	560,00 €/mq	
	SC	310,00 €/mq	
	VT	95,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	375,00 €/mq	
	SC	195,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
	STer	70,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	60,00 €/mc	
	STer	70,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	30,00 €/mc	
	STer	35,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	1.100,00 €/mq	1.100,00 €/mq	820,00 €/mq	530,00 €/mq
SC	605,00 €/mq	605,00 €/mq	450,00 €/mq	290,00 €/mq
VT	185,00 €/mc	185,00 €/mc	140,00 €/mc	90,00 €/mc
STer	--	--	--	115,00 €/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 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	60,00 €/mc	30,00 €/mc	15,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	195,00 €/mq
	VT	60,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	195,00 €/mq
	VT	60,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo L residenziale

polo B produttivo

N° 16

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	80,00 €/mq	
	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	5,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	20,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	30,00 €/mq	

- P1
- P2
- P3
- P4
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	215,00 €/mq	215,00 €/mq	160,00 €/mq	105,00 €/mq
VT	50,00 €/mc	50,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	70,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo L residenziale	N° 16
polo B produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	100,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	75,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	155,00 €/mc	80,00 €/mc
IUC	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

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**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/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 2024-2025

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	50,00 €/mq	50,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo I residenziale	N° 17
polo D produttivo	

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.



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 2024-2025

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			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	555,00 €/mq	
	SC	310,00 €/mq	
	VT	95,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	555,00 €/mq	
	SC	310,00 €/mq	
	VT	95,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	370,00 €/mq	
	SC	195,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
	STer	70,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	60,00 €/mc	
	STer	70,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	30,00 €/mc	
	STer	35,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO				
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	745,00 €/mq	745,00 €/mq	555,00 €/mq	360,00 €/mq
SC	410,00 €/mq	410,00 €/mq	305,00 €/mq	195,00 €/mq
VT	125,00 €/mc	125,00 €/mc	95,00 €/mc	60,00 €/mc
STer	--	--	--	80,00 €/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 2024-2025

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 urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	60,00 €/mc	30,00 €/mc	15,00 €/mc	--	--
STer	--	--	10,00 €/mq	10,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	195,00 €/mq
	VT	60,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	195,00 €/mq
	VT	60,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo I residenziale	N° 17
polo D produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	85,00 €/mq	
	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	

- P1
- P2
- P3
- P4
- Aree non edificate
- Ambiti da rinnovare

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	700,00 €/mq	700,00 €/mq	520,00 €/mq	335,00 €/mq
VT	155,00 €/mc	155,00 €/mc	115,00 €/mc	75,00 €/mc
STer	--	--	--	220,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo I residenziale	N° 17
polo D produttivo	

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

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	220,00 €/mc	85,00 €/mc
IUC	VT	50,00 €/mc	20,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo I residenziale	N° 17
polo D produttivo	

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

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

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo I residenziale	N° 17
polo D produttivo	

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

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

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo I residenziale
polo D produttivo

N° 17

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	50,00 €/mq	50,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	60,00 €/mq	60,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

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 2024-2025

polo G residenziale
polo D produttivo

N° 18

Fogli catastali: 217

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	515,00 €/mq	
	SC	390,00 €/mq	
	VT	115,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	515,00 €/mq	
	SC	390,00 €/mq	
	VT	115,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	335,00 €/mq	
	SC	270,00 €/mq	
	VT	80,00 €/mc	
	STer	95,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	80,00 €/mc	
	STer	95,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	40,00 €/mc	
	STer	50,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	360,00 €/mq	360,00 €/mq	270,00 €/mq	175,00 €/mq
SC	275,00 €/mq	275,00 €/mq	205,00 €/mq	135,00 €/mq
VT	80,00 €/mc	80,00 €/mc	60,00 €/mc	40,00 €/mc
STer	--	--	--	55,00 €/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 2024-2025

polo G residenziale	N° 18
polo D produttivo	

Fogli catastali: 217

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	220,00 €/mc	180,00 €/mc	90,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	270,00 €/mq
	VT	80,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	270,00 €/mq
	VT	80,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo G residenziale
polo D produttivo

N° 18

Fogli catastali: 217

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	220,00 €/mq	
	VT	50,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	85,00 €/mq	
	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	20,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	80,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	120,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	700,00 €/mq	700,00 €/mq	520,00 €/mq	335,00 €/mq
VT	155,00 €/mc	155,00 €/mc	115,00 €/mc	75,00 €/mc
STer	--	--	--	220,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo G residenziale	N° 18
polo D produttivo	

Fogli catastali: 217

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	80,00 €/mc	60,00 €/mc	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	30,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	220,00 €/mc	85,00 €/mc
IUC	VT	50,00 €/mc	20,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo		
- Uso non agricolo diverso da residenza		
- Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	85,00 €/mq
	VT	20,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo G residenziale
polo D produttivo

N° 18

Fogli catastali: 217

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

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

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

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo G residenziale	N° 18
polo D produttivo	

Fogli catastali: 217

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

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo G residenziale	N° 18
polo D produttivo	

Fogli catastali: 217

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

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	70,00 €/mq	70,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	60,00 €/mq	60,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

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 2024-2025

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - 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
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	735,00 €/mq	
	SC	405,00 €/mq	
	VT	165,00 €/mc	
IUC > 10.000 mq	SU	735,00 €/mq	
	SC	405,00 €/mq	
	VT	165,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	25,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < 10.000 mq	SU	545,00 €/mq	
	SC	285,00 €/mq	
	VT	130,00 €/mc	
	STer	155,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	130,00 €/mc	
	STer	155,00 €/mq	
IUC > 10.000 mq - Demandata AO PdCC	VT	65,00 €/mc	
	STer	80,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO				
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	515,00 €/mq	515,00 €/mq	385,00 €/mq	250,00 €/mq
SC	285,00 €/mq	285,00 €/mq	215,00 €/mq	135,00 €/mq
VT	120,00 €/mc	120,00 €/mc	90,00 €/mc	60,00 €/mc
STer	--	--	--	55,00 €/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 2024-2025

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli fuori TU destinati ad interventi ERS

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	115,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	10,00 €/mq

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	285,00 €/mq
	VT	130,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Uso residenziale agricolo e non agricolo		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SC	285,00 €/mq
	VT	130,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo B residenziale
polo B produttivo

N° 19

Fogli catastali: 67-70

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI - P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC < limiti	SU-SC	155,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED < limiti	SU-SC	80,00 €/mq	
	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Deposito/Stipula AO PdCC	VT	10,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	40,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	60,00 €/mq	
IUC > limiti - Demandata AO PdCC	VT	5,00 €/mc	
	STer indice 4 mc/mq	20,00 €/mq	
	STer indice 6 mc/mq	30,00 €/mq	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE

STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
PARAMETRO	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	215,00 €/mq	215,00 €/mq	160,00 €/mq	105,00 €/mq
VT	50,00 €/mc	50,00 €/mc	40,00 €/mc	25,00 €/mc
STer	--	--	--	70,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

**VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO PRODUTTIVO**

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	100,00 €/mc	80,00 €/mc	40,00 €/mc	--	--
STer	--	--	75,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED	VT	155,00 €/mc	80,00 €/mc
IUC	VT	45,00 €/mc	10,00 €/mc

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP)		
- Uso produttivo agricolo - Uso non agricolo diverso da residenza - Impianti produttivi isolati ed edifici incongrui		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	80,00 €/mq
	VT	10,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

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

CONTESTO URBANIZZATO			AMBITI
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IED Servizi con edificio	SU-SC	420,00 €/mq	- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
	VT	60,00 €/mc	
IUC Servizi con edificio	SU-SC	315,00 €/mq	
	VT	45,00 €/mc	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	200,00 €/mq	
	VT	30,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	130,00 €/mq	
	VT	15,00 €/mc	
Aree prive di indice edificatorio	STer	15,00 €/mq	
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	10,00 €/mq	

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) - Aree attrezzate per attività fruttive ed altro		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	130,00 €/mq
	VT	15,00 €/mc



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

Anni 2024-2025

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

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

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli urbani entro TU
Ambiti Agricoli periurbani fuori TU

PARAMETRO	STADIO DEL PUA E VALORI MEDI				
	Attuazione/IED	AO Depositato	AO Localizzato	AO Localizzabile	
				Entro TU	Fuori TU
VT	55,00 €/mc	40,00 €/mc	20,00 €/mc	--	--
STer	--	--	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq



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

Anni 2024-2025

polo B residenziale	N° 19
polo B produttivo	

Fogli catastali: 67-70

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	115,00 €/mq	115,00 €/mq
Produttiva	PdCC	STer	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Servizi	PdCC	STer	10,00 €/mq	10,00 €/mq

