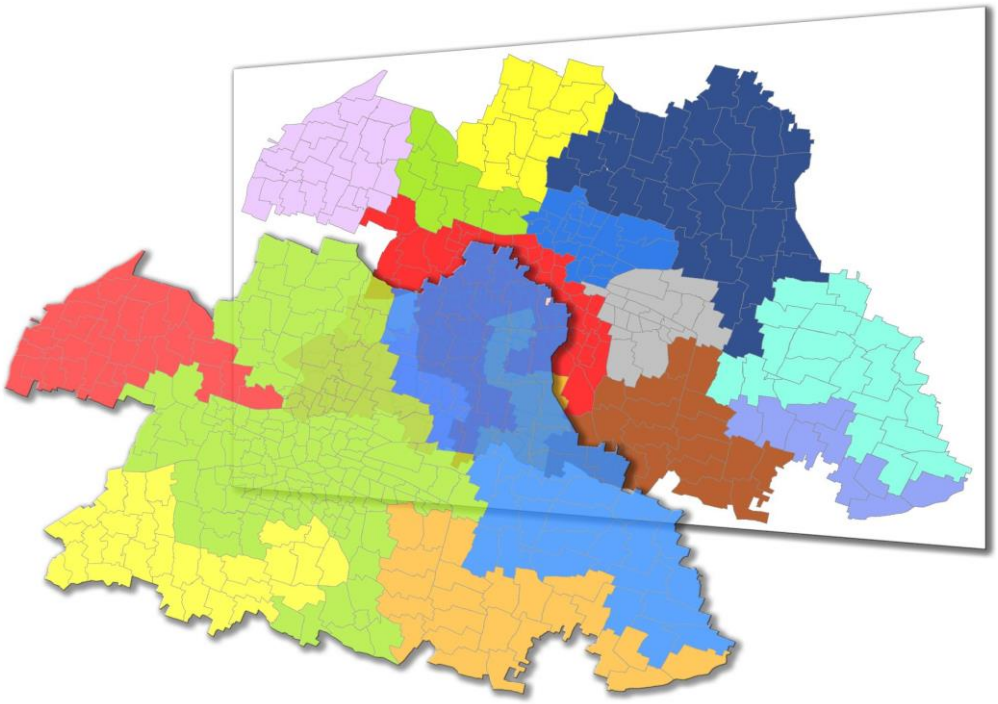
Allegato A

Area Finanziaria – Sevizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione IMU

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 2026 - 2027

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

Ottobre 2026

L’Ufficio Tecnico è composto da:

Andrea Giglioli

Massimiliano Melloni

Annamaria Tondelli

Note alla Lettura delle schede

Si confermano, anche per il biennio 2026 - 2027, 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, 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

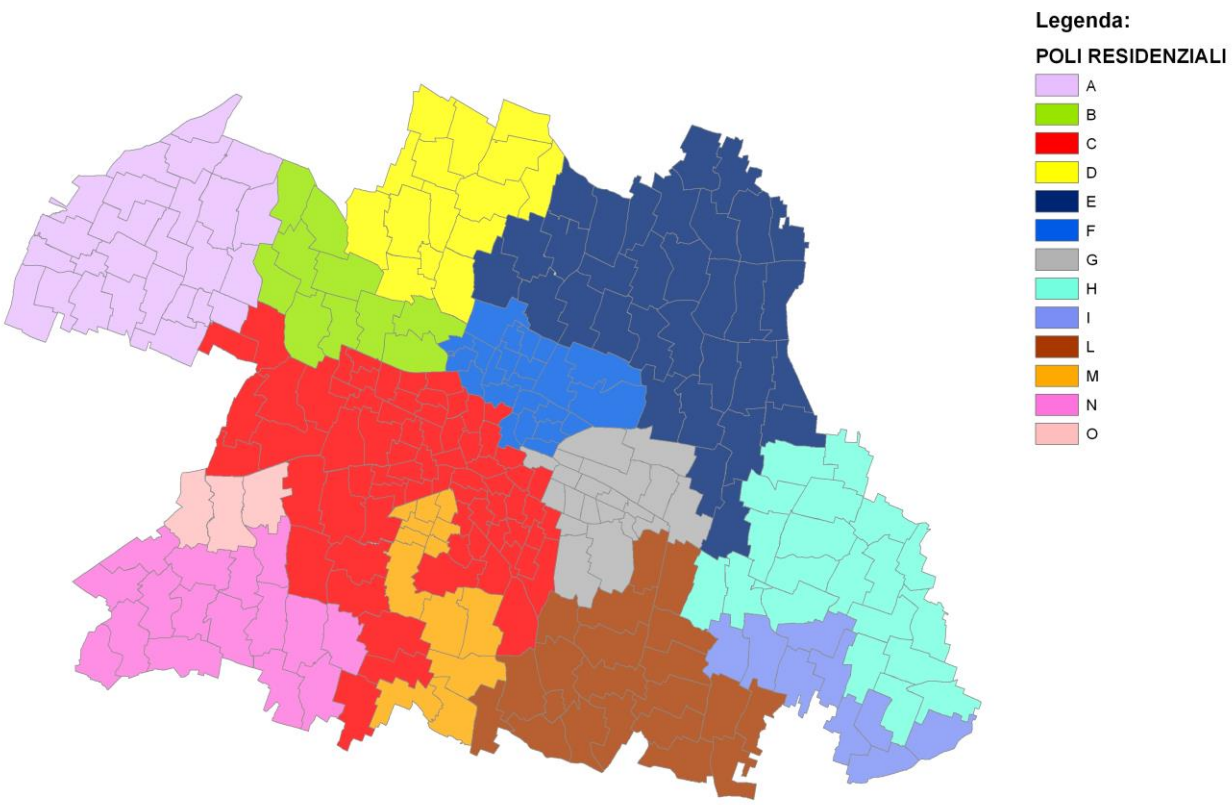
FOG.	RES.	PRO.	Scheda
51	E	C	3
52	E	C	3
53	E	C	3
54	E	C	3
55	E	C	3
56	A	A	1
57	A	A	1
58	A	A	1
59	A	A	1
60	A	A	1
61	A	A	1
62	A	A	1
63	A	A	1
64	A	A	1
65	C	B	6
66	C	B	6
67	B	B	19
68	B	A	4
69	B	A	4
70	B	B	19
71	F	B	7
72	E	B	5
73	E	B	5
74	E	C	3
75	E	C	3
76	E	C	3
77	B	A	4
78	F	B	7
79	F	B	7
80	F	B	7
81	F	B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

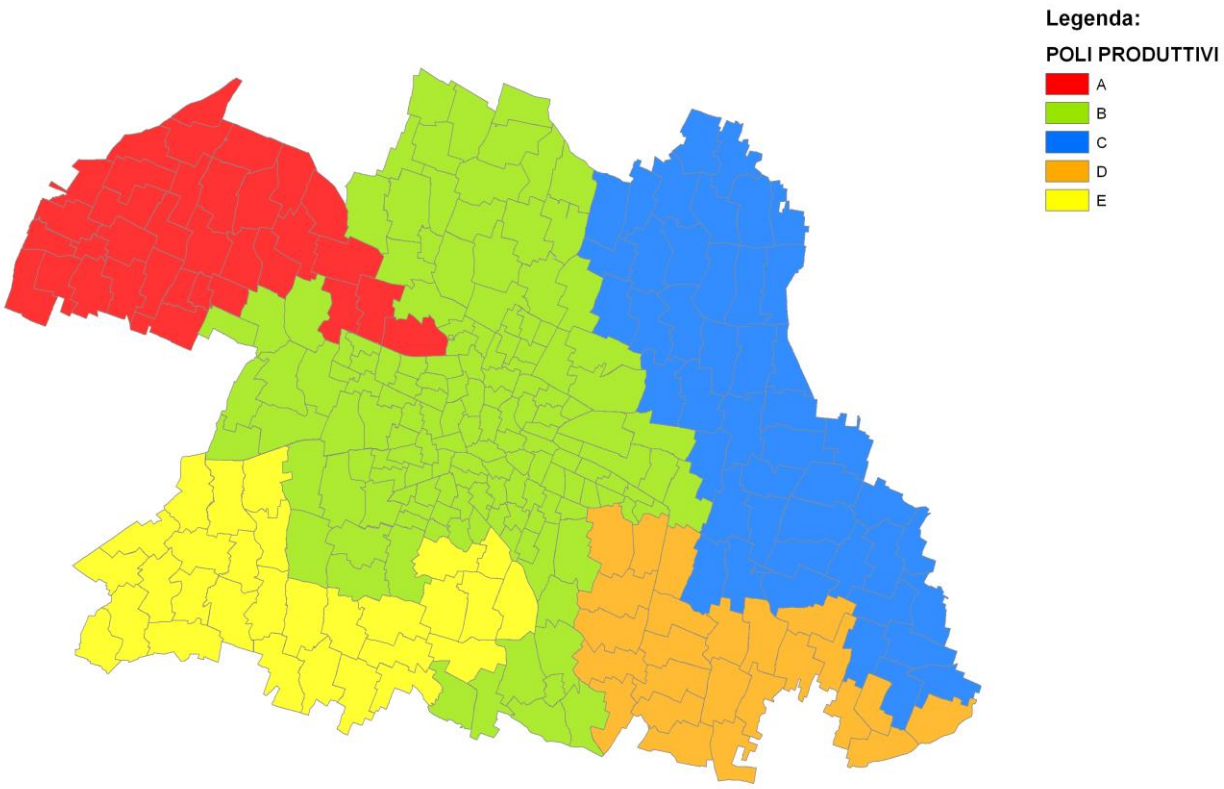
FOG.	RES.	PRO.	Scheda
151	C	B	6
152	C	B	6
153	C	B	6
154	C	B	6
155	C	B	6
156	C	B	6
157	G	B	8
158	G	B	8
159	G	B	8
160	G	B	8
161	E	C	3
162	H	C	11
163	H	C	11
164	C	B	6
165	M	B	10
166	M	B	10
167	M	B	10
168	C	B	6
169	C	B	6
170	C	B	6
171	C	B	6
172	C	B	6
173	C	B	6
174	G	B	8
175	G	B	8
176	G	B	8
177	G	B	8
178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



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



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

La logica seguita dall'Ufficio è stata quella di comporre schede 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 2026 e 2027.

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 2026-2027	polo **A residenziale** / polo **A produttivo**	N° 1

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2026-2027

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

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**855,00 €/mq**		
	SC	**440,00 €/mq**		
	VT	**135,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**855,00 €/mq**		
	SC	**440,00 €/mq**		
	VT	**135,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**525,00 €/mq**		
	SC	**270,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
	STer	**115,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Deposito/Stipula AO PdCC	VT	**95,00 €/mc**		
	STer	**115,00 €/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	**540,00 €/mq**	**540,00 €/mq**	**340,00 €/mq**	**170,00 €/mq**
SC	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**85,00 €/mc**	**85,00 €/mc**	**55,00 €/mc**	**25,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**35,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**55,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**270,00 €/mq**
	VT	**95,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**270,00 €/mq**
	VT	**95,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	polo **A residenziale** / polo **A produttivo**	N° 1

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
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	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**115,00 €/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	**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	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **A residenziale** / polo **A produttivo**	N° 1

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**210,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**45,00 €/mc**	**10,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**115,00 €/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	**115,00 €/mq**
	VT	**10,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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 DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
Se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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

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	**25,00 €/mq**	**25,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Finanziaria – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione IMU – Ufficio Tecnico

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

Anni 2026-2027	polo **D residenziale** / polo **B produttivo**	N° 2

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato
Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2026-2027

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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**445,00 €/mq**		
	SC	**235,00 €/mq**		
	VT	**90,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**445,00 €/mq**		
	SC	**235,00 €/mq**		
	VT	**90,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**145,00 €/mq**		
	SC	**80,00 €/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	**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	**280,00 €/mq**	**280,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**90,00 €/mq**
SC	**145,00 €/mq**	**145,00 €/mq**	**90,00 €/mq**	**45,00 €/mq**
VT	**55,00 €/mc**	**55,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**20,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**25,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**55,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**80,00 €/mq**
	VT	**45,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**80,00 €/mq**
	VT	**45,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	polo **D residenziale** / polo **B produttivo**	N° 2

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
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	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**115,00 €/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	**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	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **D residenziale** / polo **B produttivo**	N° 2

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**210,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**45,00 €/mc**	**10,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**115,00 €/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	**115,00 €/mq**
	VT	**10,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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

AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	**35,00 €/mq**	**35,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**25,00 €/mq**	**25,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **E residenziale** / polo **C produttivo**	N° 3

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2026-2027	polo **E residenziale** / polo **C produttivo**	N° 3

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**750,00 €/mq**		
	SC	**385,00 €/mq**		
	VT	**100,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**750,00 €/mq**		
	SC	**385,00 €/mq**		
	VT	**100,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**425,00 €/mq**		
	SC	**220,00 €/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	**50,00 €/mc**		
	STer	**60,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**465,00 €/mq**	**465,00 €/mq**	**295,00 €/mq**	**145,00 €/mq**
SC	**235,00 €/mq**	**235,00 €/mq**	**150,00 €/mq**	**75,00 €/mq**
VT	**60,00 €/mc**	**60,00 €/mc**	**40,00 €/mc**	**20,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**25,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**60,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**220,00 €/mq**
	VT	**55,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**220,00 €/mq**
	VT	**55,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
IED < limiti	SU-SC	**260,00 €/mq**	
	VT	**25,00 €/mc**	
IUC < limiti	SU-SC	**260,00 €/mq**	
	VT	**25,00 €/mc**	
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
IED < limiti	SU-SC	**160,00 €/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**	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	**315,00 €/mq**	**315,00 €/mq**	**200,00 €/mq**	**100,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**260,00 €/mq**	**160,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**25,00 €/mc**	**15,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**160,00 €/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	**160,00 €/mq**
	VT	**15,00 €/mc**

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Finanziaria – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione IMU – Ufficio Tecnico

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

Anni 2026-2027	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 DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **E residenziale**	N° 3
polo **C produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	**40,00 €/mq**	**40,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**40,00 €/mq**	**40,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **B residenziale** / polo **A produttivo**	N° 4

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2026-2027

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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**855,00 €/mq**		
	SC	**440,00 €/mq**		
	VT	**135,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**855,00 €/mq**		
	SC	**440,00 €/mq**		
	VT	**135,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**525,00 €/mq**		
	SC	**270,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
	STer	**115,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Deposito/Stipula AO PdCC	VT	**95,00 €/mc**		
	STer	**115,00 €/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	**540,00 €/mq**	**540,00 €/mq**	**340,00 €/mq**	**170,00 €/mq**
SC	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**85,00 €/mc**	**85,00 €/mc**	**55,00 €/mc**	**25,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**35,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **B residenziale** polo **A produttivo**	N° 4

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**55,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**270,00 €/mq**
	VT	**95,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**270,00 €/mq**
	VT	**95,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	polo **B residenziale** / polo **A produttivo**	N° 4

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED < limiti	SU-SC	**235,00 €/mq**
	VT	**35,00 €/mc**
IUC < limiti	SU-SC	**235,00 €/mq**
	VT	**35,00 €/mc**
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**
CONTESTO NON URBANIZZATO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED < limiti	SU-SC	**140,00 €/mq**
	VT	**25,00 €/mc**
	STer indice 4 mc/mq	**100,00 €/mq**
	STer indice 6 mc/mq	**150,00 €/mq**
IUC > limiti – Deposito/Stipula AO PdCC	VT	**25,00 €/mc**
	STer indice 4 mc/mq	**100,00 €/mq**
	STer indice 6 mc/mq	**150,00 €/mq**
IUC > limiti – Demandata AO PdCC	VT	**20,00 €/mc**
	STer indice 4 mc/mq	**80,00 €/mq**
	STer indice 6 mc/mq	**120,00 €/mq**

AMBITI
- 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	**295,00 €/mq**	**295,00 €/mq**	**185,00 €/mq**	**95,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **B residenziale** / polo **A produttivo**	N° 4

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**235,00 €/mq**	**140,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**35,00 €/mc**	**25,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**140,00 €/mq**
	VT	**25,00 €/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	**140,00 €/mq**
	VT	**25,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	polo **B residenziale** / polo **A produttivo**	N° 4

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**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **B residenziale** / polo **A produttivo**	N° 4

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **B residenziale** / polo **A produttivo**	N° 4

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	**70,00 €/mq**	**70,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**65,00 €/mq**	**65,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **E residenziale** / polo **B produttivo**	N° 5

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2026-2027	polo **E residenziale** / polo **B produttivo**	N° 5

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**750,00 €/mq**		
	SC	**385,00 €/mq**		
	VT	**100,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**750,00 €/mq**		
	SC	**385,00 €/mq**		
	VT	**100,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**425,00 €/mq**		
	SC	**220,00 €/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	**50,00 €/mc**		
	STer	**60,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**465,00 €/mq**	**465,00 €/mq**	**295,00 €/mq**	**145,00 €/mq**
SC	**235,00 €/mq**	**235,00 €/mq**	**150,00 €/mq**	**75,00 €/mq**
VT	**60,00 €/mc**	**60,00 €/mc**	**40,00 €/mc**	**20,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**25,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**60,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**220,00 €/mq**
	VT	**55,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**220,00 €/mq**
	VT	**55,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
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	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**115,00 €/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	**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	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **E residenziale** / polo **B produttivo**	N° 5

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**210,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**45,00 €/mc**	**10,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**115,00 €/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	**115,00 €/mq**
	VT	**10,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **E residenziale** / polo **B produttivo**	N° 5

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	**25,00 €/mq**	**25,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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.

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

Anni 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	- 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
IED < 10.000 mq	SU	**810,00 €/mq**	
	SC	**600,00 €/mq**	
	VT	**95,00 €/mc**	
IUC > 10.000 mq	SU	**810,00 €/mq**	
	SC	**600,00 €/mq**	
	VT	**95,00 €/mc**	
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
IED < 10.000 mq	SU	**480,00 €/mq**	
	SC	**415,00 €/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	**45,00 €/mc**	
	STer	**55,00 €/mq**	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**775,00 €/mq**	**775,00 €/mq**	**490,00 €/mq**	**245,00 €/mq**
SC	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**100,00 €/mc**	**100,00 €/mc**	**65,00 €/mc**	**30,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**35,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**100,00 €/mc**	**50,00 €/mc**	**45,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**415,00 €/mq**
	VT	**50,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**415,00 €/mq**
	VT	**50,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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 PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO			**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
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	**30,00 €/mq**	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
IED < limiti	SU-SC	**115,00 €/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	**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	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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 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 preliminare, Manif. Interesse	AO Localizzabile senza DE	
				Entro TU	Fuori TU
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO	
		Contesto urbanizzato	Contesto non urbanizzato
IED-IUC	SU-SC	**210,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**45,00 €/mc**	**10,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	PARAMETRO	VALORE MEDIO
IED - Esistente	SU-SC	**115,00 €/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	**115,00 €/mq**
	VT	**10,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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 DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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

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	**25,00 €/mq**	**25,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **F residenziale** / polo **B produttivo**	N° 7

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2026-2027	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 RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**1.430,00 €/mq**		
	SC	**740,00 €/mq**		
	VT	**190,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**1.430,00 €/mq**		
	SC	**740,00 €/mq**		
	VT	**190,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**1.055,00 €/mq**		
	SC	**545,00 €/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	**120,00 €/mc**		
	STer	**145,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**900,00 €/mq**	**900,00 €/mq**	**565,00 €/mq**	**285,00 €/mq**
SC	**460,00 €/mq**	**460,00 €/mq**	**290,00 €/mq**	**145,00 €/mq**
VT	**115,00 €/mc**	**115,00 €/mc**	**70,00 €/mc**	**35,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**40,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**115,00 €/mc**	**65,00 €/mc**	**55,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**545,00 €/mq**
	VT	**140,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**545,00 €/mq**
	VT	**140,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
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	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**115,00 €/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	**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	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **F residenziale** / polo **B produttivo**	N° 7

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**210,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**45,00 €/mc**	**10,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**115,00 €/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	**115,00 €/mq**
	VT	**10,00 €/mc**

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Finanziaria – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione IMU – Ufficio Tecnico

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

Anni 2026-2027	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

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **F residenziale** / polo **B produttivo**	N° 7

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITI DI RICOLLOCAZIONE O TRASFERIMENTO

Funzione	Intervento	Parametro	Valore medio in base alla fase	
			Decollo	Atterraggio
Residenziale	PdCC	STer	**105,00 €/mq**	**105,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**25,00 €/mq**	**25,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **G residenziale** / polo **B produttivo**	N° 8

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	- 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
IED < 10.000 mq	SU	**940,00 €/mq**	
	SC	**485,00 €/mq**	
	VT	**120,00 €/mc**	
IUC > 10.000 mq	SU	**940,00 €/mq**	
	SC	**485,00 €/mq**	
	VT	**120,00 €/mc**	
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
IED < 10.000 mq	SU	**600,00 €/mq**	
	SC	**310,00 €/mq**	
	VT	**75,00 €/mc**	
	STer	**90,00 €/mq**	
IUC > 10.000 mq – Deposito/Stipula AO PdCC	VT	**75,00 €/mc**	
	STer	**90,00 €/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	**590,00 €/mq**	**590,00 €/mq**	**370,00 €/mq**	**185,00 €/mq**
SC	**300,00 €/mq**	**300,00 €/mq**	**190,00 €/mq**	**95,00 €/mq**
VT	**75,00 €/mc**	**75,00 €/mc**	**50,00 €/mc**	**95,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**30,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO
9.1I Quartiere stazione Enocianina
9.2/UI 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**75,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**310,00 €/mq**
	VT	**75,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**310,00 €/mq**
	VT	**75,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	polo **G residenziale** / polo **B produttivo**	N° 8

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
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	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**115,00 €/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	**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	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **G residenziale** / polo **B produttivo**	N° 8

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

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

PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**				
	Attuazione/IED	**AO Depositato**	**AO Localizzato, AO preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**210,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**45,00 €/mc**	**10,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**115,00 €/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	**115,00 €/mq**
	VT	**10,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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	**55,00 €/mq**	**55,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**25,00 €/mq**	**25,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **O residenziale** / polo **E produttivo**	N° 9

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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

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

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

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

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista urbanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

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

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

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

Anni 2026-2027	polo **O residenziale** / polo **E produttivo**	N° 9

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**1.035,00 €/mq**		
	SC	**530,00 €/mq**		
	VT	**140,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**1.035,00 €/mq**		
	SC	**530,00 €/mq**		
	VT	**140,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**690,00 €/mq**		
	SC	**350,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
	STer	**115,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Deposito/Stipula AO PdCC	VT	**95,00 €/mc**		
	STer	**115,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Demandata AO PdCC	VT	**80,00 €/mc**		
	STer	**95,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**650,00 €/mq**	**650,00 €/mq**	**410,00 €/mq**	**205,00 €/mq**
SC	**330,00 €/mq**	**330,00 €/mq**	**210,00 €/mq**	**105,00 €/mq**
VT	**85,00 €/mc**	**85,00 €/mc**	**55,00 €/mc**	**25,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**30,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **O residenziale** / polo **E produttivo**	N° 9

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**85,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**350,00 €/mq**
	VT	**95,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**350,00 €/mq**
	VT	**95,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **O residenziale**	N° 9
polo **E produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
IED < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
IUC < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**210,00 €/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	**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	**370,00 €/mq**	**370,00 €/mq**	**235,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
VT	**35,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **O residenziale** / polo **E produttivo**	N° 9

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**35,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**310,00 €/mq**	**210,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**210,00 €/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	**210,00 €/mq**
	VT	**20,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **O residenziale**	N° 9
polo **E produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **O residenziale**	N° 9
polo **E produttivo**	

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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	**70,00 €/mq**	**70,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**50,00 €/mq**	**50,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **M residenziale** / polo **B produttivo**	N° 10

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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

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

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

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

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista urbanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

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

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

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

Anni 2026-2027	polo **M residenziale** / polo **B produttivo**	N° 10

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**1.690,00 €/mq**		
	SC	**465,00 €/mq**		
	VT	**275,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**1.690,00 €/mq**		
	SC	**465,00 €/mq**		
	VT	**275,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**1.300,00 €/mq**		
	SC	**290,00 €/mq**		
	VT	**220,00 €/mc**		
	STer	**265,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Deposito/Stipula AO PdCC	VT	**220,00 €/mc**		
	STer	**265,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Demandata AO PdCC	VT	**185,00 €/mc**		
	STer	**220,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**1.185,00 €/mq**	**1.185,00 €/mq**	**745,00 €/mq**	**375,00 €/mq**
SC	**605,00 €/mq**	**605,00 €/mq**	**380,00 €/mq**	**190,00 €/mq**
VT	**155,00 €/mc**	**155,00 €/mc**	**100,00 €/mc**	**50,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**60,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**155,00 €/mc**	**100,00 €/mc**	**85,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**290,00 €/mq**
	VT	**220,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**290,00 €/mq**
	VT	**220,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
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	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**115,00 €/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	**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	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 Preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**210,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**45,00 €/mc**	**10,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**115,00 €/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	**115,00 €/mq**
	VT	**10,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	polo **M residenziale** / polo **B produttivo**	N° 10

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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 Preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **M residenziale** / polo **B produttivo**	N° 10

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	**165,00 €/mq**	**165,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**25,00 €/mq**	**25,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **H residenziale** / polo **C produttivo**	N° 11

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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

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

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

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

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista urbanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

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

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

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

Anni 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	- 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
IED < 10.000 mq	SU	**805,00 €/mq**	
	SC	**415,00 €/mq**	
	VT	**105,00 €/mc**	
IUC > 10.000 mq	SU	**805,00 €/mq**	
	SC	**415,00 €/mq**	
	VT	**105,00 €/mc**	
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
IED < 10.000 mq	SU	**475,00 €/mq**	
	SC	**245,00 €/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	**50,00 €/mc**	
	STer	**60,00 €/mq**	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**565,00 €/mq**	**565,00 €/mq**	**355,00 €/mq**	**180,00 €/mq**
SC	**290,00 €/mq**	**290,00 €/mq**	**185,00 €/mq**	**90,00 €/mq**
VT	**75,00 €/mc**	**75,00 €/mc**	**45,00 €/mc**	**25,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**30,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**75,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**245,00 €/mq**
	VT	**60,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**245,00 €/mq**
	VT	**60,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
IED < limiti	SU-SC	**260,00 €/mq**		
	VT	**25,00 €/mc**		
IUC < limiti	SU-SC	**260,00 €/mq**		
	VT	**25,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**160,00 €/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**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU-SC	**315,00 €/mq**	**315,00 €/mq**	**200,00 €/mq**	**100,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**260,00 €/mq**	**160,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**25,00 €/mc**	**15,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**160,00 €/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	**160,00 €/mq**
	VT	**15,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **H residenziale**	N° 11
polo **C produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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	**45,00 €/mq**	**45,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**40,00 €/mq**	**40,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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.

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

Anni 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**845,00 €/mq**		
	SC	**625,00 €/mq**		
	VT	**100,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**845,00 €/mq**		
	SC	**625,00 €/mq**		
	VT	**100,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**515,00 €/mq**		
	SC	**440,00 €/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	**50,00 €/mc**		
	STer	**60,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**530,00 €/mq**	**530,00 €/mq**	**335,00 €/mq**	**165,00 €/mq**
SC	**390,00 €/mq**	**390,00 €/mq**	**245,00 €/mq**	**125,00 €/mq**
VT	**60,00 €/mc**	**60,00 €/mc**	**40,00 €/mc**	**20,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**25,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**60,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**440,00 €/mq**
	VT	**55,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**440,00 €/mq**
	VT	**55,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **N residenziale**	N° 12
polo **E produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
IED < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
IUC < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**210,00 €/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	**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	**370,00 €/mq**	**370,00 €/mq**	**235,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
VT	**35,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**35,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**310,00 €/mq**	**210,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**210,00 €/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	**210,00 €/mq**
	VT	**20,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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	**40,00 €/mq**	**40,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**50,00 €/mq**	**50,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **C residenziale** / polo **E produttivo**	N° 13

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente sia l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie Utile (SU), a mq di Superficie complessiva (SC), a mc di Volume Totale (VT) e a mq di Superficie Territoriale (STer): nella retrostante tabella i valori orientativi di riferimento sono espressi in relazione ai parametri sopra indicati. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà riferirsi all'uno o all'altro valore a seconda dei parametri edilizio/urbanistici utilizzabili, secondo le vigenti Norme Tecniche, per il calcolo della capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato, ovvero, qualora non sia espresso l'indice edilizio, alla Superficie Territoriale. Il valore dell'area va determinato anche in funzione del procedimento urbanistico/edilizio che regola l'attuazione dell'area.

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

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

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

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

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R n. 380/2001, comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore dovrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista urbanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

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

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

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

Anni 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**810,00 €/mq**		
	SC	**600,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**810,00 €/mq**		
	SC	**600,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**480,00 €/mq**		
	SC	**415,00 €/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	**45,00 €/mc**		
	STer	**55,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**775,00 €/mq**	**775,00 €/mq**	**490,00 €/mq**	**245,00 €/mq**
SC	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**100,00 €/mc**	**100,00 €/mc**	**65,00 €/mc**	**30,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**35,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **C residenziale**	N° 13
polo **E produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**100,00 €/mc**	**50,00 €/mc**	**45,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**415,00 €/mq**
	VT	**50,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**415,00 €/mq**
	VT	**50,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **C residenziale**	N° 13
polo **E produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
IED < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
IUC < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**210,00 €/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	**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	**370,00 €/mq**	**370,00 €/mq**	**235,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
VT	**35,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**35,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**310,00 €/mq**	**210,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**210,00 €/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	**210,00 €/mq**
	VT	**20,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**
	VT	**80,00 €/mc**
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**
	VT	**80,00 €/mc**
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**
CONTESTO NON URBANIZZATO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**

AMBITI
- 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 fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **C residenziale** / polo **E produttivo**	N° 13

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **C residenziale** / polo **E produttivo**	N° 13

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	**40,00 €/mq**	**40,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**50,00 €/mq**	**50,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**730,00 €/mq**		
	SC	**375,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**730,00 €/mq**		
	SC	**375,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**405,00 €/mq**		
	SC	**210,00 €/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	**45,00 €/mc**		
	STer	**55,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**650,00 €/mq**	**650,00 €/mq**	**410,00 €/mq**	**205,00 €/mq**
SC	**330,00 €/mq**	**3305,00 €/mq**	**210,00 €/mq**	**105,00 €/mq**
VT	**85,00 €/mc**	**85,00 €/mc**	**55,00 €/mc**	**25,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**40,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**85,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**210,00 €/mq**
	VT	**50,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**210,00 €/mq**
	VT	**50,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
IED < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
IUC < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**210,00 €/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	**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	**370,00 €/mq**	**370,00 €/mq**	**235,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
VT	**35,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **L residenziale**	N° 14
polo **D produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**35,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**310,00 €/mq**	**210,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**210,00 €/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	**210,00 €/mq**
	VT	**20,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **L residenziale** / polo **D produttivo**	N° 14

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**
	VT	**80,00 €/mc**
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**
	VT	**80,00 €/mc**
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**
CONTESTO NON URBANIZZATO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**

AMBITI
- 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 fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **L residenziale**	N° 14
polo **D produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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

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	**50,00 €/mq**	**50,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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 2026-2027

polo **M residenziale**	N° 15
polo **E produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**1.690,00 €/mq**		
	SC	**465,00 €/mq**		
	VT	**275,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**1.690,00 €/mq**		
	SC	**465,00 €/mq**		
	VT	**275,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**1.300,00 €/mq**		
	SC	**290,00 €/mq**		
	VT	**220,00 €/mc**		
	STer	**265,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Deposito/Stipula AO PdCC	VT	**220,00 €/mc**		
	STer	**265,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Demandata AO PdCC	VT	**185,00 €/mc**		
	STer	**220,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**1.185,00 €/mq**	**1.185,00 €/mq**	**745,00 €/mq**	**375,00 €/mq**
SC	**605,00 €/mq**	**605,00 €/mq**	**380,00 €/mq**	**190,00 €/mq**
VT	**155,00 €/mc**	**155,00 €/mc**	**100,00 €/mc**	**50,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**60,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **M residenziale**	N° 15
polo **E produttivo**	

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**155,00 €/mc**	**100,00 €/mc**	**85,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**290,00 €/mq**
	VT	**220,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**290,00 €/mq**
	VT	**220,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	polo **M residenziale** / polo **E produttivo**	N° 15

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
IED < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
IUC < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**30,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**210,00 €/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	**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	**370,00 €/mq**	**370,00 €/mq**	**235,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
VT	**35,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**35,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**310,00 €/mq**	**210,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**210,00 €/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	**210,00 €/mq**
	VT	**20,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Finanziaria – Servizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione IMU – Ufficio Tecnico

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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	**165,00 €/mq**	**165,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**50,00 €/mq**	**50,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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.

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

Anni 2026-2027

polo **L residenziale**	N° 16
polo **B produttivo**	

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**730,00 €/mq**		
	SC	**375,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**730,00 €/mq**		
	SC	**375,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**405,00 €/mq**		
	SC	**210,00 €/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	**45,00 €/mc**		
	STer	**55,00 €/mq**		

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**650,00 €/mq**	**650,00 €/mq**	**410,00 €/mq**	**205,00 €/mq**
SC	**330,00 €/mq**	**330,00 €/mq**	**210,00 €/mq**	**105,00 €/mq**
VT	**85,00 €/mc**	**85,00 €/mc**	**55,00 €/mc**	**25,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**40,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **L residenziale**	N° 16
polo **B produttivo**	

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**85,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**210,00 €/mq**
	VT	**50,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**210,00 €/mq**
	VT	**50,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	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**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
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	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**115,00 €/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	**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	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**210,00 €/mq**	**80,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**115,00 €/mc**	**10,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**115,00 €/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	**115,00 €/mq**
	VT	**10,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **L residenziale** / polo **B produttivo**	N° 16

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	**40,00 €/mq**	**40,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**25,00 €/mq**	**25,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **I residenziale** / polo **D produttivo**	N° 17

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

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2026-2027	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**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	- 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
IED < 10.000 mq	SU	**805,00 €/mq**	
	SC	**415,00 €/mq**	
	VT	**105,00 €/mc**	
IUC > 10.000 mq	SU	**805,00 €/mq**	
	SC	**415,00 €/mq**	
	VT	**105,00 €/mc**	
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
IED < 10.000 mq	SU	**475,00 €/mq**	
	SC	**245,00 €/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	**50,00 €/mc**	
	STer	**60,00 €/mq**	

PUA VIGENTI DA COMPLETARE				
PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI**			
	Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato AO
SU	**565,00 €/mq**	**565,00 €/mq**	**355,00 €/mq**	**180,00 €/mq**
SC	**290,00 €/mq**	**290,00 €/mq**	**185,00 €/mq**	**90,00 €/mq**
VT	**75,00 €/mc**	**75,00 €/mc**	**45,00 €/mc**	**25,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**35,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**75,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**245,00 €/mq**
	VT	**60,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**245,00 €/mq**
	VT	**60,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	polo **I residenziale** / polo **D produttivo**	N° 17

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**
	VT	**30,00 €/mc**
IUC < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**
	VT	**30,00 €/mc**
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**
CONTESTO NON URBANIZZATO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED < limiti	SU-SC	**210,00 €/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	**15,00 €/mc**
	STer indice 4 mc/mq	**60,00 €/mq**
	STer indice 6 mc/mq	**90,00 €/mq**

AMBITI

- 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	**370,00 €/mq**	**370,00 €/mq**	**235,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
VT	**35,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**35,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**310,00 €/mq**	**210,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**210,00 €/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	**210,00 €/mq**
	VT	**20,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **I residenziale** / polo **D produttivo**	N° 17

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

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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	**45,00 €/mq**	**45,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**50,00 €/mq**	**50,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	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 2026-2027

polo **G residenziale** / polo **D produttivo**	N° 18

Fogli catastali: **217**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**940,00 €/mq**		
	SC	**485,00 €/mq**		
	VT	**120,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**940,00 €/mq**		
	SC	**485,00 €/mq**		
	VT	**120,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**600,00 €/mq**		
	SC	**310,00 €/mq**		
	VT	**75,00 €/mc**		
	STer	**90,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Deposito/Stipula AO PdCC	VT	**75,00 €/mc**		
	STer	**90,00 €/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	**590,00 €/mq**	**590,00 €/mq**	**370,00 €/mq**	**185,00 €/mq**
SC	**300,00 €/mq**	**300,00 €/mq**	**190,00 €/mq**	**95,00 €/mq**
VT	**75,00 €/mc**	**75,00 €/mc**	**50,00 €/mc**	**25,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**30,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**75,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**310,00 €/mq**
	VT	**75,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**310,00 €/mq**
	VT	**75,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027	polo **G residenziale** / polo **D produttivo**	N° 18

Fogli catastali: **217**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO			**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
IED < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**	
	VT	**30,00 €/mc**	
IUC < limiti	SU-SC	**310,00 €/mq**	
	VT	**30,00 €/mc**	
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**	
CONTESTO NON URBANIZZATO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
IED < limiti	SU-SC	**210,00 €/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	**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	**370,00 €/mq**	**370,00 €/mq**	**235,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
VT	**35,00 €/mc**	**35,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**35,00 €/mc**	**25,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**310,00 €/mq**	**210,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**210,00 €/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	**210,00 €/mq**
	VT	**20,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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**		- Attrezzature e spazi collettivi di livello generale - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - Dotazioni ecologico ambientali - Impianti di distribuzione carburanti - Parcheggi - Mobilità
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**		
	VT	**80,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**		
	VT	**65,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**		
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**		

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Aree attrezzate per attività fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**6,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **G residenziale** / polo **D produttivo**	N° 18

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	**55,00 €/mq**	**55,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**50,00 €/mq**	**50,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027	polo **B residenziale** / polo **B produttivo**	N° 19

Fogli catastali: **67-70**

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

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nella scheda sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 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 2026-2027	polo **B residenziale** / polo **B produttivo**	N° 19

Fogli catastali: **67-70**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- 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
IED < 10.000 mq	SU	**855,00 €/mq**		
	SC	**440,00 €/mq**		
	VT	**135,00 €/mc**		
IUC > 10.000 mq	SU	**855,00 €/mq**		
	SC	**440,00 €/mq**		
	VT	**135,00 €/mc**		
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < 10.000 mq	SU	**525,00 €/mq**		
	SC	**270,00 €/mq**		
	VT	**95,00 €/mc**		
	STer	**115,00 €/mq**		
IUC > 10.000 mq – Deposito/Stipula AO PdCC	VT	**95,00 €/mc**		
	STer	**115,00 €/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	**540,00 €/mq**	**540,00 €/mq**	**340,00 €/mq**	**170,00 €/mq**
SC	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**85,00 €/mc**	**85,00 €/mc**	**55,00 €/mc**	**25,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**35,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **B residenziale** / polo **B produttivo**	N° 19

Fogli catastali: **67-70**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO
AMBITO RESIDENZIALE

PUA REGOLATI DA AO
Ambiti Agricoli 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**55,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**10,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**270,00 €/mq**
	VT	**95,00 €/mc**

TERRITORIO AGRICOLO (AAP, ARP, AVP) **- Uso residenziale agricolo e non agricolo**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SC	**270,00 €/mq**
	VT	**95,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **B residenziale**	N° 19
polo **B produttivo**	

Fogli catastali: **67-70**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO PRODUTTIVO

CONTESTO URBANIZZATO				**AMBITI**
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		- P1 - P2 - P3 - P4 - Aree non edificate - Ambiti da rinnovare
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	**30,00 €/mq**		
CONTESTO NON URBANIZZATO				
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**		
IED < limiti	SU-SC	**115,00 €/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	**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	**275,00 €/mq**	**275,00 €/mq**	**175,00 €/mq**	**85,00 €/mq**
VT	**30,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**10,00 €/mc**
STer	**--**	**--**	**--**	**50,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

polo **B residenziale** / polo **B produttivo**	N° 19

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**30,00 €/mc**	**20,00 €/mc**	**15,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

SISTEMA DEL COMMERCIO			
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**	
		Contesto urbanizzato	**Contesto non urbanizzato**
IED-IUC	SU-SC	**210,00 €/mq**	**115,00 €/mq**
IED-IUC	VT	**45,00 €/mc**	**10,00 €/mc**

AREE AGRICOLE URBANE NON IDONEE PER AO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**115,00 €/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	**115,00 €/mq**
	VT	**10,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

polo **B residenziale**	N° 19
polo **B produttivo**	

Fogli catastali: **67-70**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

AMBITO DEI SERVIZI

CONTESTO URBANIZZATO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED Servizi con edificio	SU-SC	**200,00 €/mq**
	VT	**80,00 €/mc**
IUC Servizi con edificio	SU-SC	**160,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**200,00 €/mq**
	VT	**80,00 €/mc**
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**
CONTESTO NON URBANIZZATO		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IUC Servizi su lotto libero	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**
Aree prive di indice edificatorio	STer	**30,00 €/mq**
se DIVE-DREA	STer	**15,00 €/mq**
Aree prive di indice edificatorio Mobilità	STer	**30,00 €/mq**

AMBITI
- 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 fruitive ed altro**		
INTERVENTO	**PARAMETRO**	**VALORE MEDIO**
IED - Esistente	SU-SC	**105,00 €/mq**
	VT	**65,00 €/mc**

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

Anni 2026-2027

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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO Localizzabile senza DE**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	**105,00 €/mc**	**90,00 €/mc**	**30,00 €/mc**	**--**	**--**
STer	**--**	**--**	**--**	**15,00 €/mq**	**10,00 €/mq**

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

Anni 2026-2027

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	**70,00 €/mq**	**70,00 €/mq**
Produttiva	PdCC	STer	**25,00 €/mq**	**25,00 €/mq**
Servizi	PdCC	STer	**20,00 €/mq**	**20,00 €/mq**