



# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## Provincia di Reggio Emilia

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 88 Del 25-11-2021

COPIA

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU E DEL CALCOLO DEI PREZZI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI PER L'ANNO 2021.**

L'anno duemilaventuno il giorno venticinque del mese di novembre alle ore 15:00, presso la Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

<b>OLMI ALBERTO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>CHIESI IVENS</b>	<b>VICESINDACO</b>	<b>P</b>
<b>MORINI DANILO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>PICCHI SABRINA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>RINALDINI ELISA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>SPAGNI LUCA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

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

Assume la presidenza il DOTT. ALBERTO OLMI in qualità di SINDACO assistito dal VICE SEGRETARIO GENERALE DOTT. DAVIDE ZANNONI.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

- che l'art. 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019 n. 160 ha ridisciplinato l'Imposta municipale propria (IMU);
- che la base imponibile IMU delle aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 1, comma 746, della citata legge 160/2019;
- che ai sensi dell'art. 2 comma 2 del "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria - IMU" approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 29/04/2021 il Comune rende disponibili, periodicamente e per zone omogenee, i risultati di un'analisi del mercato delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, al fine di fornire al contribuente un'indicazione sull'andamento dello stesso e che i risultati suddetti sono approvati dalla Giunta Comunale con specifico atto;
- che i risultati dell'analisi di cui al comma precedente svolgono una mera funzione orientativa e non sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'Ufficio, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo eventualmente conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti ai fini fiscali;

### PREMESSO, inoltre,

- che la L.R. 30/07/2013, n. 15 "Semplificazione disciplina edilizia", al comma 3 dell'art. 32, prevede che nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione sia ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che abbia presentato denuncia di inizio di attività si impegni attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione – tipo prevista dall'art. 33 della medesima legge;
- che, in esecuzione di quanto sopra, con propria deliberazione n. 148/2002 la Giunta Comunale procedeva, tra gli altri, ad approvare la convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata;
- che l'art. 7 della convenzione tipo come sopra approvata, ad oggetto "Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi", prevede che una componente del prezzo di cessione degli alloggi sia costituita dal valore dell'area determinato in misura non superiore al 20% del costo di costruzione così come definito dal Comune, in recepimento di quanto disposto dal Consiglio Regionale sul costo di costruzione;
- che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 2 del 16/01/2021, ha determinato per l'anno 2021 il costo di costruzione in €/m<sup>2</sup> 722,89 di superficie complessiva dell'edificio in costruzione e che pertanto il suddetto limite del 20% è pari ad €/m<sup>2</sup> 144,58;

RISCONTRATA pertanto:

- la necessità di approvare i risultati dell'analisi di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio comunale ai sensi del sopraccitato art. 2 del vigente "Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale propria";
- la necessità di determinare i valori di riferimento delle aree ai fini del calcolo dei prezzi di cessione degli alloggi convenzionati sulla base dei risultati dell'analisi di mercato delle aree fabbricabili verificando che detti valori non superino il limite del 20% del costo di costruzione;

VISTI:

- l'art. 2 del vigente "Regolamento per la disciplina dell'Imposta municipale propria";
- l'indagine di mercato sui valori delle aree fabbricabili condotta dal Servizio Tributi;
- l'allegato A, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, composto da numero 4 (quattro) pagine di cui:

Pagina 1: descrizione della simbologia utilizzata e riduzioni previste

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

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

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

- l'allegato B, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, composto da numero 1 (una) pagina: valori di riferimento delle aree ai fini del prezzo di cessione di alloggi convenzionati suddivisi in base all'ubicazione territoriale ed alle tipologie di zone previste dalle Norme Tecniche di Attuazione;

DATO ATTO che i valori delle aree ai fini del calcolo dei prezzi di cessione degli alloggi convenzionati sono stati determinati nel limite del 20% del costo di costruzione per i valori delle località di Montecavolo e Puianello nelle zone B6 residenziale a comparto d'intervento diretto e nelle zone C2 residenziale di espansione soggetta a P.P. (If 1,2 mc/mq) e conseguentemente tendendo conto del rapporto stabilito con la tabella riportata alla Pagina 2 dell'allegato A;

PRECISATO che l'allegato B non ha alcuna rilevanza ai fini dell'Imposta municipale propria;

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

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

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

AD unanimità di voti favorevoli espressi nei modi di legge

**DELIBERA**

- 1) di approvare, per i motivi sopra indicati, i risultati dell'analisi di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio comunale di cui all'allegato A, composto da numero 4 (quattro) pagine, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ai sensi dell'art. 2 del vigente "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria - IMU";
- 2) di dare atto che i valori delle aree determinati ai fini del calcolo dei prezzi di cessione degli alloggi convenzionati, di cui alla L.R. 30/07/2013, n. 15, artt. 32 e 33, come previsto all'art. 7 della convenzione tipo, sono stati determinati in misura non superiore al 20% del costo di costruzione, così come definito con propria deliberazione n. 2 del 16/01/2021, in recepimento di quanto disposto dal Consiglio Regionale sul costo di costruzione (allegato B);
- 3) di dare atto che l'allegato B non ha alcuna rilevanza ai fini dell'Imposta municipale propria;

Inoltre, con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge

**DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

**VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL COMUNE DI  
QUATTRO CASTELLA, AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO RELATIVA  
ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2021**

Nomenclatura

S.U. = Superficie Utile

S.T. = Superficie Territoriale

S.F. = Superficie Fondiaria

D.P. = Disciplina Particolareggiata

P.P. = Piano Particolareggiato

P.R. = Piano di Recupero

V =Volumetria Utile Residenziale

V.A. =Volumetria Utile assegnata al lotto

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

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

NTA = Norme Tecniche Attuative

**RIDUZIONI**

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

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

**VALORI DI RIFERIMENTO IMU ANNO 2021 PER AREE FABBRICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.	costo medio eventuali opere da realizzare €/mq (**)	indice di edificabilità	valori espressi in €/mq di superficie utile, fondiaria o territoriale			
			MONTECAVOLO PUIANELLO	QUATTRO CASTELLA RONCOLO	SALVARANO RUBBIANINO	
<b>A1</b> - Centri Storici soggetta a D.P. e SA2 di interesse storico-culturale <b>B1</b> - residenziale di ristrutturazione soggetta a D.P. <b>SB7</b> residenziale vincolata a verde privato  Valori validi anche per interventi di ristrutturazione in assenza di indice Calcolo della S.U.: per i titoli abilitativi presentati o rilasciati fino al 23/01/2014 superficie utile lorda ai sensi dell'art. 8.1 delle NTA, successivamente al 23/01/2014 superficie utile netta ai sensi della DAL 279/2010	vedi pag.4		(titoli edilizi fino al 23/1/2014) 537 €/mq S.U.	(titoli edilizi fino al 23/1/2014) 517 €/mq S.U.	(titoli edilizi fino al 23/1/2014) 376 €/mq S.U.	
			(titoli edilizi dopo il 23/1/2014) 747 €/mq S.U.	(titoli edilizi dopo il 23/1/2014) 718 €/mq S.U.	(titoli edilizi dopo il 23/1/2014) 523 €/mq S.U.	
<b>B2</b> - residenziale edificata <b>SB10</b> - nuclei edificati in territorio agricolo	vedi pag.4		If = 1 mc/mq 220 €/mq S.F.	211 €/mq S.F.	154 €/mq SF.	
			If = 1,2 mc/mq 230 €/mq S.F.	221 €/mq S.F.	161 €/mq S.F.	
<b>B3</b> - residenziale di ristrutturazione	vedi pag.4		If = 1,5 mc/mq 262 €/mq S.F.	251 €/mq S.F.	183 €/mq S.F.	
			If = 2 mc/mq 288 €/mq S.F.	277 €/mq S.F.	201 €/mq SF.	
<b>B4</b> - residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.	P.R. da approvare (*)	-	It = 3000 mc/ha 59 €/mq S.T.	57 €/mq S.T.	41 €/mq ST.	
			It = 8000 mc/ha 88 €/mq S.T.	85 €/mq S.T.	62 €/mq ST.	
	P.R. approvato	vedi pag.4	If = 1 mc/mq 220 €/mq S.F.	211 €/mq S.F.	154 €/mq SF.	
			If = 2 mc/mq 288 €/mq S.F.	277 €/mq S.F.	201 €/mq SF.	
<b>B5</b> di tipo A (i.f. 1,5 mc / mq) <b>B5</b> di tipo B (i.f. 0,8 mc / mq) <b>B5</b> di tipo C (***)	vedi pag.4		If = 0,8 mc/mq 209 €/mq S.F.	201 €/mq S.F.	147 €/mq S.F.	
			If = 1,5 mc/mq 262 €/mq S.F.	251 €/mq S.F.	183 €/mq S.F.	
<b>C1</b> - residenziale di espansione in corso di attuazione <b>C2</b> - residenziale di espansione soggetta a P.P. <b>B6</b> - residenziale a comparto d'intervento diretto	P.P. da approvare (*)	-	It = 3000 mc/ha 59 €/mq S.T.	57 €/mq S.T.	41 €/mq ST.	
			It = 6000 mc/ha 84 €/mq S.T.	80 €/mq S.T.	59 €/mq ST.	
	P.P. approvato	50 €/mq S.F.	If = 0,8 mc/mq	209 €/mq S.F.	201 €/mq S.F.	147 €/mq S.F.
				60 €/mq S.F.	If = 1,2 mc/mq 230 €/mq S.F.	221 €/mq S.F.

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

(\*) nel caso in cui non sia ancora stato approvato lo strumento attuativo si deve considerare la superficie territoriale dell'area, quindi comprendendo le aree di cessione (destinate a verde pubblico, strade, parcheggi etc.)

(\*\*) dall'inizio dei lavori le spese per le opere da realizzare devono essere ridotte proporzionalmente allo stato di avanzamento al 01/01/2021

(\*\*\*) trattasi di lotti a volumetria assegnata l'indice di edificabilità si calcola con la seguente formula: V.A. / S.F. (vedi nomenclatura a pagina 1 di 4)

**VALORI DI RIFERIMENTO IMU ANNO 2021 PER AREE FABBRICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.			Costo medio eventuali opere da realizzare (**)	indice di edificabilità	valori espressi in € / mq	
					QUATTRO CASTELLA - RONCOLO - MONTECAVOLO - PUIANELLO	SALVARANO - RUBBIANINO
ZONA D1 ARTIGIANALE - INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	137 €/mq S.F.	98 €/mq S.F.
ZONA D2 COMMERCIALE TURISTICO ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	154 €/mq S.F.	110 €/mq S.F.
ZONA D4 INDUSTRIALE SPECIALE PER ATTIVITA' DI STAGIONATURA PROSCIUTTI			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	137 €/mq S.F.	98 €/mq S.F.
ZONA D5 ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P. P.	P.P. non ancora approvato (*)		-	Ut = 4500 mq S.U./Ha S.T.	73 €/mq S.T.	52 €/mq S.T.
	P.P. già approvato	destinazione artigianale - industriale	37	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	137 €/mq S.F.	98 €/mq S.F.
		destinazione commerciale	41	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	154 €/mq S.F.	110 €/mq S.F.

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

(\*) nel caso in cui non sia ancora stato approvato lo strumento attuativo si deve considerare la superficie territoriale dell'area, quindi comprendendo le aree di cessione (destinate a verde pubblico, strade, parcheggi etc.)

(\*\*) dall'inizio lavori i valori le spese delle opere eventualmente da realizzare devono essere ridotte proporzionalmente allo stato di avanzamento al 01/01/2021

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

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

<i>DESCRIZIONE SINGOLA OPERA</i>	<i>COSTO al mq fondiario</i>	<i>COSTO al mq utile</i>
STRADE	11 €/mq S.F.	25 €/mq S.U.
PARCHEGGI	7 €/mq S.F.	15 €/mq S.U.
FOGNATURE	3 €/mq S.F.	6 €/mq S.U.
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	3 €/mq S.F.	7 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ACQUA	4 €/mq S.F.	9 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS, TELEFONO	13 €/mq S.F.	30 €/mq S.U.
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	6 €/mq S.F.	12 €/mq S.U.
VERDE ATTREZZATO	9 €/mq S.F.	20 €/mq S.U.

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

<i>DESCRIZIONE SINGOLA OPERA</i>	<i>COSTO al mq fondiario</i>
STRADE	8 €/mq S.F.
PARCHEGGI	8 €/mq S.F.
FOGNATURE	4 €/mq S.F.
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	4 €/mq S.F.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ACQUA	2 €/mq S.F.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS, TELEFONO	8 €/mq S.F.
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	3 €/mq S.F.
VERDE ATTREZZATO	2 €/mq S.F.

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



**VALORI DI RIFERIMENTO ANNO 2021 PER AREE AI FINI DEL PREZZO DI CESSIONE DI ALLOGGI CONVENZIONATI**

Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.		indice di edificabilità	valori espressi in € / mq	
			QUATTRO CASTELLA - RONCOLO - MONTECAVOLO - PUIANELLO	SALVARANO - RUBBIANINO
B2 - residenziale edificata		lf = 1 mc/mq	125 €/mq S.F.	90 €/mq S.F.
B3 - residenziale di ristrutturazione SB10 - nuclei edificati in territorio agricolo		lf = 1,2 mc/mq	131 €/mq S.F.	94 €/mq S.F.
B4 - residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.	P.R. approvato		DA DETERMINARE IN SEDE DI CONVENZIONE ATTUATIVA	
B5 di tipo B		lf = 0,8 mc/mq	119 €/mq S.F.	85 €/mq S.F.
B5 di tipo C		lf = 0,8 mc/mq	119 €/mq S.F.	85 €/mq S.F.
		lf = 1,2 mc/mq	131 €/mq S.F.	94 €/mq S.F.
C1 - residenziale di espansione in corso di attuazione		lf = 0,8 mc/mq	119 €/mq S.F.	85 €/mq S.F.
		lf = 1,2 mc/mq	131 €/mq S.F.	94 €/mq S.F.
C2 - residenziale di espansione soggetta a P.P. B6 - residenziale a comparto d'intervento diretto	P.P. approvato	lf = 0,8 mc/mq	119 €/mq S.F.	85 €/mq S.F.
		lf = 1,2 mc/mq	131 €/mq S.F.	94 €/mq S.F.

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI  
AI FINI DELL'IMU E DEL CALCOLO DEI PREZZI DI CESSIONE  
DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI PER L'ANNO 2021.**

**PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarita' Tecnica  
(Art. 49 D. Lgs. 267/2000)**

Data: 25-11-2021

Il Responsabile del servizio  
**F.TO MAURO ROSSI**

**PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarita' Contabile  
(Art. 49 D. Lgs. 267/2000)**

Data: 25-11-2021

Il Responsabile del servizio  
**F.TO MAURO ROSSI**

