



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 242 Del 12 DICEMBRE 2020

### OGGETTO:

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ( I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2021.**

Il giorno **12 DICEMBRE 2020** alle ore **09:00**, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con le modalità straordinarie consentite dall'art.73 del D.L. n. 18 del 17.03.2020, con l'intervento dei Signori:

N	COMPONENTE	QUALIFICA	P	A
1	MASSARI ANDREA	SINDACO	X	
2	MALVISI DAVIDE	ASSESSORE-VICE SINDACO	X	
3	BARIGGI MARIA PIA	ASSESSORE	X	
4	AMIGONI FRANCO	ASSESSORE	X	
5	BOSELLI STEFANO	ASSESSORE	X	
6	FRANGIPANE ALESSIA	ASSESSORE		X

Presiede la seduta il Sindaco Sig. **Andrea Massari**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott. Luigi Terrizzi** collegato da remoto con videocamera e dispositivo informatico.

Il Sindaco - accertato con l'assistenza del Segretario comunale, il numero legale dei componenti della Giunta presenti in sede e/o in videoconferenza simultanea, nonché accertato che gli stessi hanno dichiarato che il collegamento in videoconferenza assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi e constatare le votazioni - dichiara aperta la seduta.

# DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 242 Del 12 DICEMBRE 2020

## OGGETTO:

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ( I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2021.

## PREMESSA

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738, a mente del quale “...*A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'[articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147](#), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...*”;
- Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...*per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'[articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 4 agosto 2006, n. 248](#) ...*”;
- Il comma 746, a mente del quale “...*Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'[articolo 3, comma 1, lettere c\), d\) e f\), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...*”

Vista la deliberazione n. 295 del 30 novembre 2019 con cui sono stati definiti i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2020 e la deliberazione n. 131 del 30 luglio 2020 che ne ha aggiornato la parte normativa, si ritiene di apportare limitate modificazioni al fine di aggiornare per l'anno 2021 i valori tabellari di riferimento per la valutazione delle aree edificabili previste dai nuovi strumenti urbanistici ed edilizi P.S.C. e R.U.E., approvati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 21 dicembre 2017.

I nuovi strumenti urbanistici hanno puntualmente previsto e regolato l'edificabilità negli ambiti di trasformazione del sistema urbano ed extraurbano in schede di comparto differenziate non solo per indice di edificabilità ma anche per articolazione della capacità insediativa.

In considerazione di ciò è stata eseguita una ricognizione di detti comparti, valutati anche alcuni atti recenti di compravendita ed ogni altro elemento di fatto e di diritto nel frattempo intervenuti riguardanti appunto aree comprese nei comparti, definendone i valori di riferimento per il potere accertativo dell'Ente.

Nel contempo, si è proceduto tenendo conto di quanto emerso nel corso del triennio 2018/2020 a rivalutare i valori di riferimento delle aree soggette ad intervento edilizio diretto e previste dal RUE.

Sono ora, quindi, verificate le condizioni per poter aggiornare in modo esaustivo i valori tabellari per l'accertamento automatico dei valori imponibili delle aree "edificabili" soggette a trattamento di imposta che a partire dal 1° gennaio 2020 si riferisce solamente all'Imposta Municipale Propria (IMU) essendo stata abrogata la TASI.

Si tratta, quindi, in un quadro generale che conserva la sua validità con riferimento anche al metodo di indagine e valutazione, di introdurre aggiornamenti dei valori per aree e schede di intervento per le quali l'andamento del mercato giustifica ed evidenzia in modo chiaro un'ulteriore tendenza evolutiva. Al fine di sottoporre a maggiore e puntuale verifica le determinazioni assunte con questa deliberazione si sono effettuate anche verifiche che partono dal valore finale dell'immobile realizzato (desunto dagli atti e dagli osservatori dei valori immobiliari) e risalgono all'incidenza del terreno secondo metodi di stima e di valutazione consolidati ed oggi utilizzati da diversi enti anche come metodo di determinazione del valore venale del terreno da assumere a riferimento della trasformazione nei comparti di edilizia convenzionata del regime del diritto di superficie in diritto di proprietà o di eliminazione dei residui vincoli nella stessa edilizia convenzionata in genere.

Alla tendenza evolutiva dei valori di mercato desumibile dagli atti di compravendita, dagli accordi per l'attuazione negoziata delle previsioni urbanistiche inerenti ai primi comparti attuativi del PSC/RUE, dalle convenzioni sottoscritte con l'amministrazione comunale e da ogni altro elemento presuntivo e di fatto incidente sull'andamento del mercato immobiliare, si possono aggiungere alcuni elementi specifici e puntuali riconducibili ad aste svolte da soggetti pubblici e Procedura Fallimentari. Si evidenzia così una ripresa di trasferimenti aventi ad oggetto aree edificabili e/o comunque trasformabili attraverso meccanismi urbanistico/edilizi con valori unitari in genere in linea con quelli del 2019 ma al cune tendenze evolutive in specifici ambiti ed aree di riferimento.

La nostra valutazione si basa puntualmente sulla valutazione delle modificazioni rispetto agli anni precedenti e chiarisce le modalità in cui si è operato ed in particolare:

- mantenimento per il tessuto urbanizzato della suddivisione in dieci ambiti omogenei del territorio comunale già prevista dalla deliberazione di consiglio comunale n. 1 del 10 febbraio 1997 avente ad oggetto "Monetizzazione degli standards urbanistici. Criteri" in quanto ancora rispondente a diverse vocazioni insediative e confermata dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 16 settembre 2019 avente ad ad

oggetto “Legge Regionale 15/2013 E S.M.I.. Recepimento della Deliberazione di Assemblea Legislativa N.186/2018 in materia di Disciplina del Contributo di Costruzione.”;

- elaborazione per ogni ambito di specifica tabella di riferimento dei valori medi di mercato;
- definizione puntuale dei valori di riferimento per le schede di comparto con valutazione specifica dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale, delle aree di cessione previste, di vincoli particolari all'esecuzione dell'intervento tra cui i meccanismi perequativi, nonché della localizzazione nel tessuto urbano e delle condizioni urbanizzative, e nel caso di PUA già approvato sulla base del previgente PRG la valutazione viene riferita agli indici fondiari delle singole parti del piano attuativo;
- definizione puntuale dei valori delle aree esistenti o di nuovo impianto non riconducibili per caratteristiche dell'insediamento ad una valutazione complessiva di ambito;
- valutazione preliminare dei seguenti aspetti per ogni ambito o area:
  - 1) zona territoriale di ubicazione;
  - 2) indice di edificabilità;
  - 3) destinazioni d'uso consentite;
  - 4) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione diversi ed aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione;
  - 5) prezzi medi di mercato rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi caratteristiche analoghe;
  - 6) ricostruzione dell'incidenza del valore dell'area partendo dal valore dell'immobile realizzato;
  - 7) la completa e piena fattibilità delle previsioni di piano senza la necessità di ulteriori aggiornamenti di strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

In sede di controllo e verifica, definito nel modo anzidetto il valore medio di mercato, si provvederà nella relativa scheda ad una specifica valutazione del valore di ogni singola area il quale tenga conto di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie (presenza di servitù, condizioni ambientali, limitazioni alle potenzialità edificatorie, attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi) che portano a discostarsi da condizioni di ordinarietà e consentono di ritenere congruo, con specifico riferimento all'area in oggetto, valori differenziati.

Con le precisazioni di cui sopra i valori tabellari per l'anno 2021 possono essere adottati per l'accertamento del valore imponibile delle aree edificabili rimandando per la definizione del metodo di indagine e le più puntuali caratteristiche degli ambiti di riferimento alla relazione illustrativa.

Per l'anno 2021 sono state apportate limitate modificazioni in particolare relativamente all'Ambito 4 e ad alcune schede di comparto del PSC con una sostanziale conferma dello schema dei valori del precedente anno.

L'approvazione di questo atto deliberativo costituisce riferimento per i contribuenti per l'anno 2021, unitamente ai valori *ad hoc* per singole aree soggette a possibili processi di trasformazione nell'ultimo anno e limite entro cui svolgere l'attività di accertamento sulla correttezza delle dichiarazioni per il Comune dato atto che qualora intervenissero fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore, quali trasferimenti immobiliari nonché perizie estimative e/o valori desumibili dai bilanci

societari, verrà assunto a valore di riferimento quello più elevato.

Si confermano anche per il 2021 le precisazioni introdotte nella relazione a tutela del contribuente in merito ai fabbricati accatastati in via transitoria in categoria F, in modo tale da evitare gli aggravii di successive attività di accertamento, ma di garantire, al contempo, la certezza del tributo in tutti i casi in cui lo stesso è dovuto.

## **RITENUTO**

Che ricorrono tutte le condizioni di diritto e di fatto per procedere all'aggiornamento dei valori tabellari per l'accertamento automatico del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini di dare certezza all'azione amministrativa di verifica e controllo ed ai contribuenti.

## **ATTI DELIBERATIVI DA RICHIAMARE**

Deliberazione di Giunta Comunale n. 405 del 28 dicembre 2001;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 299 del 12 dicembre 2002;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 18 dicembre 2003;  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 4 febbraio 2004;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 323 del 30 dicembre 2004;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 29 dicembre 2005;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 265 del 30 novembre 2006;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 279 del 20 dicembre 2007;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 14 dicembre 2009;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 255 del 16 dicembre 2010;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 222 del 15 dicembre 2011;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 25 marzo 2013;  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31 marzo 2014;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 25 settembre 2014;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 31 luglio 2015;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 248 del 9 dicembre 2015;  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 16 dicembre 2016;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 263 del 4 dicembre 2017;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 28 marzo 2018;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 315 del 30 novembre 2018;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 295 del 30 novembre 2019;  
Deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 31 luglio 2020.

## **ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE**

D.Lgs. 504/92 del 30 dicembre 1992;  
D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011;  
Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006;  
Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

## **ALLEGATI**

Relazione tecnica.

## **PARERI ESPRESSI:**

- dal Responsabile del Servizio Bilancio, dott. Marco Burlini, secondo cui la proposta di “deliberazione è contabilmente regolare”.

AREE DI INTERVENTO				
Scheda di comparto PSC	UBICAZIONE TERRITORIALE	Inserimento nel PSC	Post approvazione Piano Attuativo ( s.f.)	
01	Castione M.si – Corte del recupero	8,00		€/mq.
02	Chiusa Ferranda - Ampliamento città freddo	40,00		€/mq.
03	S.Michele C. - A1 Center	38,00		€/mq.
04	Progetto speciale parte B - S.Michele C.		Valori atti comprovendita	
05	Progetto speciale parte A – S.Michele C.		200,00	€/mq.
07	Ampliamento polo funzionale	25,00		
08	Insedimento ditta Colla s.p.a.		75,00	€/mq.
09	Ex scheda 7.4 p.r.g. - S.Michele C.	30,00		forfait
10	Podere S.Andrea – S.Michele C.	38,00		€/mq.
11	Cà Nuova II – S.Michele C.	24,00		€/mq.
12	Tangenziale Nord-Rio Bergnola		80,00	€/mq.
14	Tecnico distributivo via Marconi	20,00		€/mq.
15	Ex Soprip		75,00	€/mq.
18	Via Croce Rossa – ex Costa f.lli	18,00		€/mq.
19	Area svincolo tangenziale nord	18,00		€/mq.
20	Area via Spiessens	20,00		€/mq.
21	Polo scolastico via Croce Rossa	30,00		
22	PRU zona stazione fase 1		600,00	€/mq.
24	Comparto via Carducci – ex POLIS spa		225,00	€/mq.
25	Area ex ospedale via Borghesi		600,00	€/mq.
30	Area distributore API via Zani Gramizzi		500,00	€/mq.
34	Area via Tagliamento ex scheda 2.2 prg	25,00		€/mq.
35	Via Trieste q.re Luce	50,00		€/mq.
37	Via Trieste -ferrovia per Salsomaggiore	25,00		€/mq.
38	Via Guareschi Olmi 2 -ex Bomboloni		270,00 (lotti liberi ) o valore da convenzione per quelli convenzionati	€/mq.
39	Q.re Europa		Vedere valori Vanazza -Venzola ex scheda 3.4	
41	Bergnola-via Nenni	25,00		€/mq.
43	Centro Integrato del Freddo	50,00		€/mq.
44	Via Mazzini Mascagni - ex Galaxy		Rendita immobili	
47	Piano recupero Cabriolo	Valori ad hoc		
48	Area ex fonderie Silvestri	15,00		
49	Comparto via Ponte Nuovo 1	25,00		€/mq.
50	Comparto via Ponte Nuovo 2	25,00		€/mq.
51	Podere Orsoline via Ponte Nuovo/q.re Bionda	18,00		€/mq.
52	Podere Casino – via Martiri Carzole	40,00		€/mq.
54	Area distributore ENI – Via Martiri della Libertà	35,00		€/mq.
55	Gigliati – Area Fiere		175,00 (TD) 225,00 (res.)	
56	La Bionda – vicinale dei Gigliati	27,00		€/mq.
57	La Bionda – Tangenziale Sud	30,00		€/mq.

58	Bionda Est		70,00	€/mq
59	Quartiere Bionda – Vicinale delle Vidarelle	27,00		€/mq

Scheda di comparto PSC	UBICAZIONE TERRITORIALE		Inserimento nel PSC	Post approvazione Piano Attuativo ( s.f.)	
60	Coduro – Via Kennedy		90,00		€/mq
61	Coduro – Via Papa Giovanni/Pertini		25,00		€/mq
62	Coduro – Via Denti		25,00		€/mq
63	Coduro – Via Denti B		25,00		€/mq
64	Coduro - Chiesa		25,00		€/mq
65	Coduro - Comparto ex ESACOS			95,00	€/mq
66	Coduro - Pinocchietto			95,00	€/mq
67	Coduro – Olmazzi		25,00		€/mq
68a	Parola – ex fabbricato Speciale 17			78,00	€/mq
68b	Parola – Ampliamento 68a		25,00		€/mq
69	Ludico Sportivo Bastelli		300.000 € relativo ai diritti edificatori		valore complessivo
70	Via Emilia San Faustino		20,00		€/mq
71	Comparto Area Pinguino			125,00	€/mq
72	Via Emilia – ex scheda 2.3		25,00		€/mq
73	Via Emilia – san Faustino 1		22,00		€/mq
74	Via Emilia – San Faustino 2		18,00		€/mq
76	Cris Conf s.p.a.		18,00		€/mq
77	Strada di Fornio- Europipeline Equipment		50,00		€/mq
78	Fornio		25,00		€/mq
80	Casino di Vaio		Valori di rendita		
81	Ponte Ghiara 1		37,50		€/mq
82	Ponte Ghiara 2		27,50		
83	Ponte Ghiara ex scheda 8.2		17,50		€/mq
84	Ponte Ghiara 3		17,50		€/mq
85	Santa Margherita 1 – Oleificio Speroni			56,00	€/mq
86	Santa Margherita 2		25,00		€/mq
88	Ludico Sportivo Vaio		30,00		€/mq
89	Via Trento ex scheda 3.1		150,00		forfait
93	Quartiere Europa – Via Togliatti – Agristar		20,00		€/mq
98	Via Marconi Lodispago			50,00	€/mq
99	Rimale – Via Emilia		12,50		€/mq
100	Comparto Ponte Nuovo 3		25,00		€/mq
101	Ex magazzini comunale		Valori di atto		
102	Via Trieste – via Vespucci Domus		25,00		€/mq
103	Azalee 2		40,00		€/mq
104	Santa Margherita		60,00		€/mq
	Via Trieste -ex scheda 2.1.	- Lotti 1-12		200,00	€/mq.
39	Triangolo Vanazza – Venzo- la ex scheda 3.4	- lotto 1		Valore di asse- gnazione asta pubblica	€/mq.
		- lotto 6, 28		200,00	
		- lotti 5,7,10,11,12,13, 16,17,18,22,23,24,25 ,27,29,30,31,32,33,3 4,35,36,45,46,47		165,00	
		- lotti 14, 15, 38, 48		135,00	
		- lotti 19,20,21,26,39,40,41 ,43,44		145,00	



Scheda di comparto PSC	UBICAZIONE TERRITORIALE		Inserimento nel PSC	Post approvazione Piano Attuativo ( s.f.)	
		- lotti 37, 42  - aree p.e.e.p. e/o edifici convenzionati		valore da convenzione  valore da convenzione	
	Area “Casa Editrice Mattioli” ex scheda 3.8			75,00	€/mq
4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto B	- Aree PEEP lotti 1,2,3,4,5,5/a,26,50		valore da convenzione	€/mq.
		- Lotti 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 18 – 20 – 29 – 33 – 34 - 51		200,00	€/mq.
		- Lotti 22 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47		212,00	€/mq.
		- Lotti 23 – 24 – 25 – 27 – 28 – 30 – 31 – 32		225,00	€/mq.
		- Lotti 15 – 17 – 19 - 21		220,00	€/mq.
		- Lotti 48 – 49 – 52		250,00	€/mq.
4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto C-D	- Lotti 5 – 6 – 18 – 19 PEEP; 1,2,3,4,7,20 parte,22 parte,23 parte convenzionati		Valore da convenzione	€/mq
		- Lotto 12		200,00	
		- Lotti 13 – 14 – 15 – 16 - 17		212,00	
		- Lotti 11 - 21		215,00	
		- Lotti 1 – 2 – 3 – 4 - 7		225,00	
		- Lotti 8 – 9 - 10		230,00	
		- Lotti 20 parte – 22 parte – 23 parte		244,00	
Art. IV.17.	Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Cabriolo			12,50	€/mq.
Art. IV.17.	Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Pirlone (Pesca Sportiva)			10,00	€/mq.
Art. IV.16 ARTIND	Area Ex ROT ( Zone per attività di rottamazione ) - s.f. destinazione d’uso ROT - s.f. destinazione d’uso artigianale-industriale			37,50 45,00	€/mq. €/mq.
	Area ospedaliera di Vaio			15,00	€/mq.

ZONA AGRICOLA		
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE		
Interventi di ristrutturazione edilizia su fabbricati residenziali (il volume si intende vv.pp. )	116,00	€/mc.
AMBITO 1 - CENTRO STORICO		
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE		
Valore minimo in casi di ristrutturazione ( il volume si intende vv.pp. )	137,00	€/mc.
Valore ad hoc in caso di nuova costruzione / ricostruzione		

AMBITO 2 - CENTRO URBANO				
AMBITI URBANI CONSOLIDATI				
<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato	Valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC1</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1	436,00	€/mq.
<b>TEC2</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2	351,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo	387,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI				
	art. da IV.43. a IV.46.		10,00	€/mq.
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE				
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	70,00 €/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	95,00 €/mq.

AMBITO 3 - CENTRO URBANO						
AMBITI URBANI CONSOLIDATI						
TVP	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato			Valore ad hoc	€/mq.
TEC1	art. IV.11	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1			414,00	€/mq.
TEC2	art. IV.11	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2			319,00	€/mq.
TTE	art. IV.12	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo			432,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI						
	Art. IV.44 .1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose			10,00	€/mq.
	Art. IV.44 .1 A	Aree per l'istruzione			16,00	€/mq
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE						
AR-TIND	art. IV.16	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		58,00	€/mq.
TD	art. IV.18	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva		Esistente	90,00	€/mq.

AMBITO 4 - CENTRO URBANO						
AMBITI URBANI CONSOLIDATI						
TVP	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato			Valore ad hoc	€/mq.
TEC2	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2			270,00	€/mq.
TTE	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo			288,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI						
	art. IV.44.	Aree per l'istruzione			12,00	€/mq.
	1.A-B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose				
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE						
AR-TIND	art. IV.16	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		76,00	€/mq.

<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva		Esistente	135,00	€/mq.

AMBITO 5 - CENTRO URBANO						
AMBITI URBANI CONSOLIDATI						
TVP	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato		162,00	€/mq.	
TPU	Art. IV.10.	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C1	297,00	€/mq.	
			C2	297,00	€/mq.	
			C3	297,00	€/mq.	
TEC1	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1		396,00	€/mq.	
TEC2	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2		342,00	€/mq.	
TTE	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo		373,00	€/mq.	
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI						
	IV.43	Aree di servizio della protezione civile		18,00	€/mq.	
	IV.44.1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.	
	IV.44.1 A	Aree per l'istruzione		10,00	€/mq.	
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE						
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	70,00	€/mq.	
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva		Esistente	85,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	38,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	33,00	€/mq.

<b>AMBITO 6 - CENTRO URBANO</b>						
<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI</b>						
<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato			valore ad hoc	€/mq.

TEC2	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2			135,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI						
	Art.IV. 43	Aree di servizio della protezione civile			16,00	€/mq.
	Art. IV.44.1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose			10,00	€/mq.
	Art. IV.44.1 A	Aree per l'istruzione			10,00	€/mq.
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE						
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		77,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva		Esistente	89,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Esistente	45,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	54,00	€/mq.

AMBITO 7 TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI					
AMBITI URBANI CONSOLIDATI					
TCF	IV.14.	Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni		76,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE					
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	64,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	68,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		36,00	

	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	
--	----------------	--	----------------	-------	--

**AMBITO 8  
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TCF</b>	IV.14.	Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni		71,00	€/mq.
------------	--------	---	--	-------	-------

**ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.

**AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	66,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	72,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		40,00	
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

**AMBITO 9  
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TCF</b>	IV.14.	S. Margherita		102,00	€/mq.
		Ponte Ghiara		87,00	€/mq.
		Castione Marchesi		71,00	€/mq.
		Fornio		92,00	€/mq.
		Rimale, Bastelli		36,00	€/mq.

		Chiusa Ferranda		56,00	€/mq.
		Villa Chiara		42,00	€/mq.
		Pieve Cusignano		45,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b>					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione		10,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	50,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	63,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo Impianto	42,00	€/mq.

<b>AMBITO 10 TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI</b>					
<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI</b>					
<b>TCF</b>	art. 24	Tessuto di completamento		70,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b>					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	40,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	45,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	45,00	€/mq.

- di stabilire che, in presenza di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie incidenti sull'area oggetto di accertamento, la determinazione del valore imponibile in importo minore di quello tabellare, potrà essere definito per adesione sul valore stimato congruo dal Settore Servizi Tecnici;

- di stabilire che, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia in ambiti diversi dal centro storico e dalle zone agricole, la valutazione del valore imponibile di area edificabile avverrà attraverso un'operazione di comparazione tra i valori tabellari definiti in tabella e l'importo risultante da un processo di stima ad hoc basato sul volume vuoto per pieno in rapporto all'estensione fondiaria interessata dall'intervento ed al volume esistente che può essere eccedente l'indice di zona stabilito dal RUE;
- di rendere noto, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i., che il Responsabile del procedimento è il Dirigente, Arch. Alberto Gilioli;
- di dichiarare, successivamente, con voti unanimi favorevoli, espressi singolarmente in forma palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per le motivazioni in premessa indicate.



Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Andrea Massari

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luigi Terrizzi