



Nr. 38 Reg. deliberazioni

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI, IN COMUNE COMMERCIO, DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2024 AI FINI I.M.U. - IMPOSTA COMUNALE PROPRIA.

L'anno **duemilaventiquattro**, questo giorno **tredici** del mese di **Marzo** alle ore 18:30 in NOVELLARA nella Sede Comunale, su invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale , con l'intervento dei Signori:

Nominativo	Funzione	Presente/Assente
CARLETTI ELENA	Sindaco	Presente
BARACCHI ALESSANDRO	Assessore	Presente
BOCEDI LAURA	Assessore	Presente
RAZZINI ALBERTO	Assessore	Presente
ARCETTI GIAN LUCA	Assessore	Presente
ZARANTONELLO SIMONE	Assessore	Presente

Totale Presenti: **6**

Totale Assenti: **0**

La seduta è presieduta dal Sindaco **Elena Carletti** .

Assiste alla seduta il Segretario Generale **Alfredo L. Tirabassi**.

Il presidente, constatata la legalità dell' adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a deliberare sugli argomenti di cui in oggetto.

**DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI, IN COMUNE COMMERCIO, DELLE
AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2024 AI FINI
I.M.U. - IMPOSTA COMUNALE PROPRIA.**

SEDUTA DEL 13.03.2024

PREMESSO CHE:

- con Atto Rep. N° 4281 in data 18.12.2008 a rogito dott. Lorenzo Onorati, Segretario Generale del Comune di Guastalla, è stata costituita l'Unione dei Comuni "Bassa Reggiana" tra i Comuni di Boretto, Brescello, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara, Poviglio e Reggiolo in conformità all'art. 32 TUEL;
- i Comuni aderenti all'Unione, con proprie deliberazioni di Consiglio Comunale, hanno approvato il programma Regionale di riordino territoriale ai sensi della LR 21/2012, all'oggetto "MISURE PER ASSICURARE IL GOVERNO TERRITORIALE DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE SECONDO I PRINCIPI DI SUSSIDIARIETÀ, DIFFERENZIAZIONE ED ADEGUATEZZA", e l'approvazione della proposta dell'ambito territoriale ottimale ed omogeneo, relativo ai Comuni dell'area geografica BASSA REGGIANA, per lo svolgimento in forma associata delle funzioni fondamentali, nonché per lo svolgimento delle funzioni dei servizi nelle materie di cui all'art. 17 commi 3° e 4° della Costituzione;
- con deliberazione di Consiglio dell'Unione n. 10 del 23/04/2014 ad oggetto "RECEPIMENTO DELLA CONVENZIONE PER IL CONFERIMENTO ALL'UNIONE DEI COMUNI BASSA REGGIANA DEL SERVIZIO TRIBUTI (ART.7, CO.3, LR21/2012 E DECRETO LEGGE N. 78/2010, ART. 14, COMMA 27, LETT. A)", è stata recepita la convenzione da parte dell'Unione dei Comuni Bassa Reggiana;
- l'art. 1, commi 738 della legge n. 160 del 2019 dispone che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima legge n. 160;
- l'art. 1, comma 780 della legge n. 160 del 2019 dispone l'abrogazione a decorrere dall'anno 2020, delle disposizioni concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI, fermo restando quelle riguardanti la TARI;
- l'art. 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997 in materia di potestà regolamentare in materia di entrate comunali;
- il D.L. 201/2011 art. 13 commi 15 e 15-bis relativamente all'efficacia delle deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli EE.LL;
- l'art. 53, comma 16, della Legge 388/2000;

CONSIDERATO che il comma 746 della legge 160/2019 recita "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o 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.";

PRESO ATTO:

- dell'atto di indirizzo dell'Unione in merito alla determinazione del valore delle aree fabbricabili, n. 54 del 11/05/2022 "ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI CHE PER EFFETTO DELLA L. 24/2017 'DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO', NON POSSONO PIU' ESSERE ATTUATE", con il quale si invitavano i singoli Comuni ad approvarlo per darne esecuzione;
- che il Comune di Novellara è dotato di Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti, redatti ai sensi della LR 20/20000, mentre non è dotato di un Piano Operativo Comunale in corso di validità;
- Nella fase transitoria di applicazione della LR 24/2017, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di non procedere con la delibera di indirizzo di cui all'art. 4, comma 2 della nuova legge urbanistica;
- L'art. 4, comma 7, della nuova legge urbanistica dispone che, dopo la scadenza del termine sopra richiamato, possano essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione di cui all'art. 7, comma 4 della medesima legge;

VALUTATO quando sopra enunciato, risulta palese che gli ambiti di trasformazione e nuova edificazione che, ad oggi, non sono inseriti nel POC e non sono in possesso di una convenzione attuativa in corso di validità sono nell'impossibilità di realizzare le proprie previsioni di edificazione e saranno pertanto escluse dal perimetro del territorio urbanizzato nel futuro PUG, perdendo, di fatto, la loro potenzialità edificatoria;

CONSIDERATO che per tali ambiti che saranno privi di potenzialità edificatoria, seppur inseriti in ambiti di trasformazione/nuova costruzione, ma non attuabili ai sensi della vigente legislazione regionale, il più probabile valore di mercato da attribuire il Valore Agricolo Medio, determinati dalle Commissioni Provinciali e pubblicati sul BUR n. 109 del 19/04/2021;

CONSIDERATO, nello specifico, di poter così diversificare i valori di area edificabile dei diversi ambiti di nuova costruzione/trasformazione:

- Ambiti consolidati (AC1, PRU, AC3, AC4, AC5, AP1, AP2, AP3, AP4, AP8, AP7, AP7a): si confermano i valori di aree edificabili come anno 2022;
- Ambiti in corso di realizzazione tramite POC e PUA (NU1, NU2, AP5, AP6, APT): vengono confermati i valori di area edificabile, suddivisi per step di realizzazione, come riportati nella tabella allegata;
- Ambiti non inseriti nel POC e non attuati (NU1, NU2, AP5, AP6, APT): viene attribuito il Valore Agricolo Medio (VAM) determinati dalle Commissioni Provinciali;
- Terreni inseriti negli ambiti NU1, NU2, AP5, AP6, APT non inseriti nel POC e non attuati, sui quali insiste un fabbricato: il valore ai fini IMU è dato dalla rendita catastale del fabbricato;

VISTO l'art. 11-quattordicesimo, comma 16 L. 248/2005 la quale dispone che "Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area e' da considerare comunque fabbricabile se e' utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.";

VISTO il comma 777 della Legge 160/2019 che dispone "Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento omissis d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;"

VISTO l'art. 2 - comma 1, del Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria - IMU, approvato con deliberazione consigliere n. 23 del 30/09/2020;

VISTA la relazione dell'Istruttore Tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia;

VISTA la conferenza di servizi tenutasi in data 26/02/2024 nella quale si è discussa la proposta suindicata e che all'unanimità, è stata approvata l'applicazione dei valori per l'anno 2024;

DATO ATTO CHE, peraltro, i valori rimangono invariati rispetto all'anno 2023 per tutti gli ambiti ad esclusione di quegli ambiti, i quali non risultano inseriti nel POC e non attuati;

VISTA la relazione del Responsabile del Servizio Tributi con la quale si propone di adottare la formulazione suggerita dalla conferenza di servizi;

VISTO il parere di regolarità tecnico e contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, Dott. Giovanni Terenziani, ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 2000;

PRESO ATTO che detti pareri sono allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

CON VOTO unanime favorevole legalmente espresso;

D E L I B E R A

1) **DI APPROVARE**, per le motivazioni in premessa citate, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili all'1/01/2024, in base alla suddivisione territoriale del Comune contenuta nella TAB. 4 del verbale della conferenza di servizi del 26/02/2024, trattenuta agli atti, come segue:

DETTAGLIO DEI VALORI DI ORIENTATIVI FINI I.M.U. PER TERRENI EDIFICABILI - ANNO 2024 TABELLA 4

Ambiti del P.S.C.	Zona censuaria n.1	Zona censuaria n.2	Zona censuaria n.3
AC1	€ 172,00	€ 124,00	€ 81,00
(AC2) PRU	€ 146,00	€ 105,00	€ 69,00
AC3	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
AC4 inserito nel POC - S.F.	€ 146,00	€ 106,00	€ 69,00
AC4 con permesso di costruire (o intervento diretto) - S.F	€ 21,00	€ 0	€ 0

AC5	€ 155,00	€ 105,00	€ 69,00
NU1 – non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
NU1 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 18,00	€ 12,00	€ 9,00
NU1 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 37,00	€ 27,00	€ 20,00
NU1 - PUA approvato - S.F.	€ 111,00	€ 82,00	€ 60,00
NU1 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione – S.F.	€ 162,00	€ 118,00	€ 83,00
NU2 – non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
NU2 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 21,00	€ 14,00	€ 10,00
NU2 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 43,00	€ 32,00	€ 23,00
NU2 - PUA approvato - S.F.	€ 130,00	€ 97,00	€ 70,00
NU2 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione – S.F.	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
APT - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
APT - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 24,00	€ 16,00	€ 12,00
APT - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 49,00	€ 37,00	€ 26,00
APT - PUA approvato - S.F.	€ 150,00	€ 112,00	€ 81,00
APT - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione – S.F.	€ 219,00	€ 160,00	€ 113,00
AP1	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00
AP2	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00
AP3	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP4	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00
AP8	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP5 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
AP5 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 14,00	€ 12,00	€ 7,00
AP5 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 32,00	€ 27,00	€ 14,00
AP5 - PUA approvato - S.F.	€ 80,00	€ 68,00	€ 35,00
AP5 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione – S.F.	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00
AP6 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione – S.F.	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP7a - comparto non attuato - S.F.	€ 30,00		
AP7a - con rilascio di permesso di costruire – S.F.	€ 60,00		

ZONA CENSUARIA N.1: CAPOLUOGO e precisamente i Fogli: 20 – 21 – 27 – 28 – 29 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 43 – 44;

ZONA CENSUARIA N.2: S.GIOVANNI – S.MARIA e precisamente i Fogli: 42 – 49 – 50 – 51 – 52 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65;

ZONA CENSUARIA N.3: RESTANTE TERRITORIO e precisamente tutti i Fogli non ricompresi nelle precedenti due zone censuarie.

2) **DI INDIVIDUARE** quale responsabile del procedimento il Dott. GIACOMO SPATAZZA
– Responsabile dell'Ufficio Unico dei Tributi dell'Unione Bassa Reggiana;

3) **DI DICHIARARE**, ai sensi del PTPCT, di avere verificato che lo scrivente Organo collegiale, i responsabili che hanno espresso i pareri e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i..

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di provvedere stante la necessità di procedere con le attività conseguenti al fine del giusto conteggio dell'acconto dell'imposta per l'anno 2024;
con separata votazione resa in forma palese ai sensi di legge, che ha dato il medesimo risultato sopra riportato;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale :

Il Sindaco

Elena Carletti

Il Segretario

Alfredo L. Tirabassi

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione all'albo pretorio online dell'Ente nonché successivamente trasferito in Storico Atti pubblicati.”



Prot. N. _____
4.3

**VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
DEL VENTISEI FEBBRAIO DUEMILAVENTIQUATTRO**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO ASSEGNATI ALLE
AREE FABBRICABILI, SITE IN NOVELLARA, VALEVOLI PER L'ANNO
2024.**

Sono stati invitati i Sigg.:

- Carletti dott.ssa Elena - Sindaco
- Iotti geom. Marco - Responsabile del 3° Settore Uso e Assetto del Territorio
- Spatazza dott. Giacomo - Responsabile del Servizio Tributi Unione Bassa Reggiana
- Pierleoni Dott. Donatella - per l'Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio
- Ruscelli dott. Ivan - Istruttore dello Sportello Unico per Edilizia Privata

Nella loro qualità di responsabili degli uffici che hanno la visione complessiva del territorio e che, quindi, sono in grado di dare una parere autorevole sulle valutazioni proposte dal Responsabile del Settore Uso e Assetto del Territorio.

Sono presenti i Sigg.:

- Carletti dott.ssa Elena
- Iotti geom. Marco
- Spatazza dott. Giacomo
- Ruscelli dott. Ivan
- SCARPA BOU WALTER -
Referente Agenzia delle Entrate -
Ufficio Territoriale - Provincia di R.E.

SI	NO
X	
	X
x	
x	
l	

Vista la relazione presentata dall'Istruttore Tecnico dello Sportello per l'Edilizia Privata dott. Ivan Ruscelli nella quale si propongono i seguenti valori medi orientativi di mercato assegnati alle aree fabbricabili per l'anno 2024 ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - IMU.



COMUNE DI NOVELLARA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Facendo proprio lo studio effettuato dal Dott. Ruscelli Ivan, in qualità di Istruttore Tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Novellara, in espletamento dell'incarico affidatogli dall'ufficio Tributi:

RITENUTI i valori assegnati alle varie aree urbanistiche per l'anno 2023 congrui ed in linea con i valori di mercato dei terreni stessi;

CONSIDERATO l'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, più volte analizzato all'interno delle relazioni degli anni precedenti. Più in specifico, preso atto degli ultimi dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dai quali si evince che, il trend del numero di compravendite a livello Provinciale nell'anno 2023 ha avuto un leggero calo rispetto a quello del 2022 e, relativamente al comune di Novellara, un andamento pressoché costante del valore medio di vendita residenziale e produttivo;

PRESO ATTO dell'approvazione della Variante al Piano Strutturale Comunale (approvato con D.C.C. n. 64 del 11/12/2018), variante che tendenzialmente ha ridotto la superficie delle aree urbanizzabili ed ha apportato alcune modifiche al Regolamento Urbanistico edilizio del Comune, si ritiene che i valori delle aree edificabili di cui sopra siano comunque adeguati e invariati alle modifiche approvate;

PRESO ATTO delle seguenti premesse e valutazioni:

- Il Comune di Novellara è dotato di Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti, redatti ai sensi della LR 20/2000, mentre non è dotato di un Piano Operativo Comunale in corso di validità;
- Nella fase transitoria di applicazione della LR 24/2017, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di non procedere con la delibera di indirizzo di cui all'art. 4, comma 2 della nuova legge urbanistica;
- Il Comune di Novellara, insieme ad altri Comuni dell'Unione della Bassa Reggiana, ha da poco concluso l'affidamento dell'incarico per la redazione del PUG in forma intercomunale; non ha quindi avviato l'iter di approvazione del nuovo strumento (assunzione della proposta di piano) entro il termine del 31/12/2021 disposto dalla LR 24/2017 (così come modificata dalla LR 3/2020);
- L'art. 4, comma 7, della nuova legge urbanistica dispone che, dopo la scadenza del termine sopra richiamato, possano essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione di cui all'art. 7, comma 4 della medesima legge;

VALUTATO quando sopra enunciato, risulta palese che gli ambiti di trasformazione e nuova edificazione che, ad oggi, non sono inseriti nel POC e non sono in possesso di una convenzione attuativa in corso di validità sono nell'impossibilità di realizzare le proprie previsioni di edificazione e saranno pertanto escluse dal perimetro del territorio urbanizzato nel futuro PUG, perdendo, di fatto, la loro potenzialità edificatoria;

CONSIDERATO che per tali ambiti che saranno privi di potenzialità edificatoria, seppur inseriti in ambiti di trasformazione/nuova costruzione, ma non attuabili ai sensi della vigente legislazione regionale, il più probabile valore di mercato da attribuire è il Valore Agricolo Medio, determinato dalle Commissioni Provinciali e pubblicati sul BUR n. 47 del 15/02/2024;



COMUNE DI NOVELLARA

CONSIDERATO, nello specifico, di poter così diversificare i valori di area edificabile dei diversi ambiti:

- Ambiti consolidati (AC1, PRU, AC3, AC4, AC5, AP1, AP2, AP3, AP4, AP8, AP7, AP7a): si confermano i valori di aree edificabili come anno 2022;
- Ambiti in corso di realizzazione tramite POC e PUA (NU1, NU2, AP5, AP6, APT): vengono confermati i valori di area edificabile, suddivisi per step di realizzazione, come riportati nella tabella allegata;
- Ambiti non inseriti nel POC e non attuati (NU1, NU2, AP5, AP6, APT): viene attribuito il Valore Agricolo Medio (VAM) determinati dalle Commissioni Provinciali;
- Terreni inseriti negli ambiti NU1, NU2, AP5, AP6, APT non inseriti nel POC e non attuati, sui quali insiste un fabbricato: il valore ai fini IMU è dato dalla rendita catastale del fabbricato;

RITENUTA detta nuova riclassificazione congrua con la nuova normativa regionale (LR 24/2017);

PROPONE

Di confermare i valori delle aree edificabili approvati nell'anno 2023 come da tabella allegata.



COMUNE DI NOVELLARA

In relazione all'attività comunale in materia di I.M.U., si trasmettono i seguenti dati di riferimento relativi ai valori medi orientativi di mercato dei terreni edificabili per l'anno 2023 da utilizzare come supporto per la conferenza di servizio con l'Agenzia delle Entrate di R.E. – Territorio.

Negli ambiti AC4, per tutti i lotti di superficie superiore ai 3.000 mq. sarà applicato, ai fini del conteggio dell'area edificabile, il valore dell'area AC4 fino alla concorrenza di mq. 3.000. Per la quota eccedente sarà applicato il valore agricolo del terreno.

Per tutti gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria nell'ambito AC4 sarà applicato, ai fini del conteggio dell'area edificabile, il valore dell'area AC4 fino alla concorrenza di mq. 3.000. Per la quota eccedente sarà applicato il valore agricolo del terreno.

Per tutti gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria negli ambiti del territorio agricolo, negli ambiti CS, IS e per gli edifici ES, EA e EM, ai fini del conteggio dell'area edificabile, sarà presa in considerazione l'area di sedime dell'intero fabbricato oggetto d'intervento.

Si precisa che per i fabbricati ES, EA e EM, ricadenti all'interno degli ambiti AC1 – AC2 – AC3 e AP1 – AP3 dovranno essere utilizzati i valori di riferimento degli ambiti stessi della corrispondente zona censuaria.

Inoltre in caso di recupero degli edifici negli ambiti "C.S.", "I.S.", gli edifici "E.S.", "E.A." e quelli privi di valore storico-culturale-testimoniale (siglati "C" e non) negli ambiti periurbani, dovrà essere presentata, all'Ufficio Tributi del Comune, perizia estimativa, redatta da un tecnico abilitato che determini il valore dell'area, a cura del proprietario, la quale sarà sottoposta a visto di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Parimenti anche per i recuperi degli edifici non inseriti nel POC, all'interno degli ambiti AC4, vincolati e non, dovrà essere sempre presentata la perizia estimativa di cui sopra.

Per i fabbricati denominati "collabenti" (accatastati con categoria speciale "F2") per i quali non sia possibile applicare il conteggio I.M.U. ad una rendita precedentemente attribuita, ovvero per i quali il Regolamento Urbanistico Edilizio non preveda la demolizione ma il recupero tramite ricostruzione, sarà utilizzato il valore dell'area edificabile per una metratura pari all'area di sedime del fabbricato. Il valore dell'area edificabile dovrà essere attribuito tramite perizia estimativa, a cura del proprietario, redatta da un tecnico abilitato che determini il valore dell'area, presentata all'Ufficio Tributi del Comune, la quale sarà sottoposta a visto di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per tutti gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria, nel conteggio dell'area edificabile ai fini I.M.U., nel caso di fine lavori parziale dell'immobile, sarà applicato il valore derivante dall'accatastamento per l'unità immobiliare oggetto di fine lavori mentre, per la restante parte, sarà applicata un'area edificabile come quota parte della SC totale dell'intervento.

Inoltre:

- per quelle aree che per la propria conformazione non potranno mai essere edificabili – si considerano assimilate a terreno agricolo solo a seguito di presentazione di perizia che attesti quanto dichiarato, corredata dalla mappa catastale e l'identificazione dell'area, a decorre dalla data di presentazione della richiesta all'Ufficio Tributi del Comune;



COMUNE DI NOVELLARA

- l'ambito AC1, il cui lotto non superi i 600 mq., dall'1/01/2009 non sarà più soggetto all'imposizione come area fabbricabile ad esclusione di quei lotti, che pur essendo singolarmente inferiore ai 600 mq., ma contigui, la cui somma possa superare tale metratura, nel caso in cui siano in capo allo stesso proprietario, sono quindi potenzialmente considerati lotti liberi e soggetti all'imposta come area fabbricabile.

Non si considerano esenti i lotti di dimensioni inferiore a 600 mq. che sono interessati da interventi edilizi in corso di realizzazione e per i quali non sia stata ancora comunicata l'ultimazione dei lavori (quindi per i quali non sia possibile calcolare l'imposta sulla nuova rendita attribuita al fabbricato);

- Gli ambiti AC2, a prevalente uso residenziale, sono, dall'1/01/2009, denominati PRU in quanto necessitano di una riqualificazione attraverso progettazione urbanistica unitaria tramite piano di recupero urbano.

Visti le considerazioni suindicate, si ritiene di non poter accogliere la richiesta inoltrata.



COMUNE DI NOVELLARA

PROPOSTA VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2024 TABELLA 1

Ambiti del P.S.C.	Zona censuaria n.1	Zona censuaria	Zona censuaria n.3
AC1	€ 172,00	€ 124,00	€ 81,00
(AC2) PRU	€ 146,00	€ 105,00	€ 69,00
AC3	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
AC4 inserito nel POC - S.F.	€ 146,00	€ 106,00	€ 69,00
AC4 con permesso di costruire (o intervento diretto) - S.F.	€ 21,00	0	0
AC5	€ 155,00	€ 105,00	€ 69,00
NU1 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
NU1 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 18,00	€ 12,00	€ 9,00
NU1 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 37,00	€ 27,00	€ 20,00
NU1 - PUA approvato - S.F.	€ 111,00	€ 82,00	€ 60,00
NU1 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 162,00	€ 118,00	€ 83,00
NU2 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
NU2 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 21,00	€ 14,00	€ 10,00
NU2 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 43,00	€ 32,00	€ 23,00
NU2 - PUA approvato - S.F.	€ 130,00	€ 97,00	€ 70,00
NU2 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
APT - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
APT - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 24,00	€ 16,00	€ 12,00
APT - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 49,00	€ 37,00	€ 26,00
APT - PUA approvato - S.F.	€ 150,00	€ 112,00	€ 81,00
APT - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 219,00	€ 160,00	€ 113,00
AP1	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00
AP2	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00



COMUNE DI NOVELLARA

AP3	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP4	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00
AP8	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP5 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
AP5 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 14,00	€ 12,00	€ 7,00
AP5 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 32,00	€ 27,00	€ 14,00
AP5 - PUA approvato - S.F.	€ 80,00	€ 68,00	€ 35,00
AP5 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00
AP6 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP7a - comparto non attuato - S.F.	€ 30,00		
AP7a - con rilascio di permesso di costruire - S.F.	€ 60,00		

ZONA CENSUARIA N.1 : CAPOLUOGO e precisamente i Fogli: 20 - 21 - 27 - 28 -29 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 43 - 44;

ZONA CENSUARIA N.2 : S.GIOVANNI - S.MARIA e precisamente i Fogli: 42 - 49 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65;

ZONA CENSUARIA N.3 : RESTANTE TERRITORIO e precisamente tutti i Fogli non ricompresi nelle precedenti due zone censuarie



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
TABELLA 2**

AREE FABBRICABILI 2020/21

Ambiti del P.S.C.	Zona censuaria n.1	Zona censuaria	Zona censuaria n.3
AC1	€ 172,00	€ 124,00	€ 81,00
(AC2) PRU	€ 146,00	€ 105,00	€ 69,00
AC3	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
AC4 inserito nel POC - S.F.	€ 146,00	€ 106,00	€ 69,00
AC4 con permesso di costruire (o intervento diretto)	€ 21,00	€ 0,00	€ 0,00
AC5	€ 155,00	€ 105,00	€ 69,00
NU1 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 18,00	€ 12,00	€ 9,00
NU1 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 37,00	€ 27,00	€ 20,00
NU1 - PUA approvato - S.F.	€ 111,00	€ 82,00	€ 60,00
NU1 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 162,00	€ 118,00	€ 83,00
NU2 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 21,00	€ 14,00	€ 10,00
NU2 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 43,00	€ 32,00	€ 23,00
NU2 - PUA approvato - S.F.	€ 130,00	€ 97,00	€ 70,00
NU2 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
APT - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 24,00	€ 16,00	€ 12,00
APT - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 49,00	€ 37,00	€ 26,00
APT - PUA approvato - S.F.	€ 150,00	€ 112,00	€ 81,00
APT - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 219,00	€ 160,00	€ 113,00
AP1	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00
AP2	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00
AP3	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP4	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00



COMUNE DI NOVELLARA

AP8	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP5 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 14,00	€ 12,00	€ 7,00
AP5 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 32,00	€ 27,00	€ 14,00
AP5 - PUA approvato - S.F.	€ 80,00	€ 68,00	€ 35,00
AP5 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00
AP6 - APTn - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 16,00	€ 13,00	€ 8,00
AP6 - APTn - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 36,00	€ 30,00	€ 16,00
AP6 - APTn - PUA approvato - S.F.	€ 90,00	€ 75,00	€ 40,00
AP6 - APTn - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP7a - comparto non attuato - S.F.	€ 30,00		
AP7a - con rilascio di permesso di costruire - S.F.	€ 60,00		

- ZONA CENSUARIA N.1** : CAPOLUOGO e precisamente i Fogli: 20 - 21 - 27 - 28 - 29 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 43 - 44;
ZONA CENSUARIA N.2 : S.GIOVANNI - S.MARIA e precisamente i Fogli: 42 - 49 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65;
ZONA CENSUARIA N.3 : RESTANTE TERRITORIO e precisamente tutti i Fogli non ricompresi nelle precedenti due zone censuarie.



COMUNE DI NOVELLARA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO TABELLA 3

AREE FABBRICABILI 2022/2023

Ambiti del P.S.C.	Zona censuaria n.1	Zona censuaria	Zona censuaria n.3
AC1	€ 172,00	€ 124,00	€ 81,00
(AC2) PRU	€ 146,00	€ 105,00	€ 69,00
AC3	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
AC4 inserito nel POC - S.F.	€ 146,00	€ 106,00	€ 69,00
AC4 con permesso di costruire (o intervento diretto)	€ 21,00	€ 0,00	€ 0,00
AC5	€ 155,00	€ 105,00	€ 69,00
NU1 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
NU1 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 18,00	€ 12,00	€ 9,00
NU1 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 37,00	€ 27,00	€ 20,00
NU1 - PUA approvato - S.F.	€ 111,00	€ 82,00	€ 60,00
NU1 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 162,00	€ 118,00	€ 83,00
NU2 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
NU2 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 21,00	€ 14,00	€ 10,00
NU2 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 43,00	€ 32,00	€ 23,00
NU2 - PUA approvato - S.F.	€ 130,00	€ 97,00	€ 70,00
NU2 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
APT - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
APT - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 24,00	€ 16,00	€ 12,00
APT - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 49,00	€ 37,00	€ 26,00
APT - PUA approvato - S.F.	€ 150,00	€ 112,00	€ 81,00
APT - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 219,00	€ 160,00	€ 113,00



COMUNE DI NOVELLARA

AP1	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00
AP2	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00
AP3	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP4	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00
AP8	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP5 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
AP5 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 14,00	€ 12,00	€ 7,00
AP5 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 32,00	€ 27,00	€ 14,00
AP5 - PUA approvato - S.F.	€ 80,00	€ 68,00	€ 35,00
AP5 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00
AP6 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP7a - comparto non attuato - S.F.	€ 30,00		
AP7a - con rilascio di permesso di costruire - S.F.	€ 60,00		

ZONA CENSUARIA N.1 : CAPOLUOGO e precisamente i Fogli: 20 - 21 - 27 - 28 - 29 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 43 - 44;

ZONA CENSUARIA N.2 : S.GIOVANNI - S.MARIA e precisamente i Fogli: 42 - 49 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65;

ZONA CENSUARIA N.3 : RESTANTE TERRITORIO e precisamente tutti i Fogli non ricompresi nelle precedenti due zone censuarie.



ACCORDO FINALE

Si condivide la proposta di non aumentare, per l'anno 2024, i valori orientativi delle aree fabbricabili, visto la staticità del mercato immobiliare; ottenendo la seguente tabella dettagliata

**DETTAGLIO DEI VALORI DI ORIENTATIVI FINI I.M.U.
PER TERRENI EDIFICABILI - ANNO 2024
TABELLA 4**

Ambiti del P.S.C.	Zona censuaria n.1	Zona censuaria	Zona censuaria n.3
AC1	€ 172,00	€ 124,00	€ 81,00
(AC2) PRU	€ 146,00	€ 105,00	€ 69,00
AC3	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
AC4 inserito nel POC - S.F.	€ 146,00	€ 106,00	€ 69,00
AC4 con permesso di costruire (o intervento diretto) - S.F	€ 21,00	€ 0	€ 0
AC5	€ 155,00	€ 105,00	€ 69,00
NU1 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
NU1 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 18,00	€ 12,00	€ 9,00
NU1 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 37,00	€ 27,00	€ 20,00
NU1 - PUA approvato - S.F.	€ 111,00	€ 82,00	€ 60,00
NU1 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 162,00	€ 118,00	€ 83,00
NU2 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
NU2 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 21,00	€ 14,00	€ 10,00
NU2 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 43,00	€ 32,00	€ 23,00
NU2 - PUA approvato - S.F.	€ 130,00	€ 97,00	€ 70,00
NU2 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 190,00	€ 139,00	€ 98,00
APT - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
APT - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 24,00	€ 16,00	€ 12,00
APT - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 49,00	€ 37,00	€ 26,00
APT - PUA approvato - S.F.	€ 150,00	€ 112,00	€ 81,00



COMUNE DI NOVELLARA

APT - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 219,00	€ 160,00	€ 113,00
AP1	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00
AP2	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00
AP3	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP4	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00
AP8	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP5 - non inserito nel POC e non in corso di attuazione	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00
AP5 - comparto non attuato e non inserito nel POC - S.T.	€ 14,00	€ 12,00	€ 7,00
AP5 - comparto non attuato ma inserito nel POC - S.T.	€ 32,00	€ 27,00	€ 14,00
AP5 - PUA approvato - S.F.	€ 80,00	€ 68,00	€ 35,00
AP5 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 119,00	€ 94,00	€ 69,00
AP6 - Rilascio P. di C. Opere di Urbanizzazione - S.F.	€ 132,00	€ 104,00	€ 77,00
AP7a - comparto non attuato - S.F.	€ 30,00		
AP7a - con rilascio di permesso di costruire - S.F.	€ 60,00		

ZONA CENSUARIA N.1 : CAPOLUOGO e precisamente i Fogli: 20 - 21 - 27 - 28 - 29 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 43 - 44;

ZONA CENSUARIA N.2 : S.GIOVANNI - S.MARIA e precisamente i Fogli: 42 - 49 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65;

ZONA CENSUARIA N.3 : RESTANTE TERRITORIO e precisamente tutti i Fogli non ricompresi nelle precedenti due zone censuarie.

VISTO, LETTO E APPROVATO

CARLETTI DOTT.SSA ELENA

SPATAZZA DOTT. GIACOMO

IOTTI DOTT. MARCO

RUSCELLI DOTT. IVAN

SCARPA DOTT. WALTER

