



**VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI
SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)
-ANNO 2022-**

1- GENERALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI

Sulla base di quanto previsto dall'art. 1, comma 741, lettera d) della L. 160/2019, per "area edificabile" 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 per pubblica utilità"*.

Secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 746, della già richiamata L. 160/2019 *"il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito 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, alle destinazioni d'uso consentite, 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"*.

La presente relazione fornisce all'Amministrazione Comunale uno strumento di riferimento per la determinazione e verifica della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, (IMU) relativa alle aree edificabili, mantenendo valida la individuazione delle ZONE DI VALENZA OMOGENEA e i VALORI MEDI già individuati con la precedente Delibera di Giunta Comunale n° 98 del 20/05/2014, mentre **aggiorna l'individuazione delle ZONE URBANISTICHE**, a seguito degli effetti dell'entrata in vigore della L.R. 24/2017, in particolare la scadenza del periodo transitorio di cui all'art. 3 co.1, coincidente con il 1 gennaio 2022.

Il Comune di Castelfranco ha avviato i lavori dell'Ufficio di Piano per la formazione del PUG, tuttavia il nuovo strumento urbanistico ad oggi non è ancora in vigore, rimanendo quindi in validità il Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 78 del 08/04/2009 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 4 co. 7 della già richiamata L.R. 24/2017, che definisce gli interventi consentiti dopo il 1 gennaio 2022, si precisa quanto segue:

[...] dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1:

a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4;

b) sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;

c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo.

Tutte le previsioni relative ad aree edificabili che non rientrino nelle fattispecie sopra elencate di fatto **hanno perso la loro efficacia** a far corso dal 1 gennaio 2022.

L'Ufficio di Piano– Settore Pianificazione e Governo del territorio del Comune di Castelfranco Emilia, ha provveduto alla ricognizione dello stato di attuazione della Pianificazione urbanistica comunale ai 12 gennaio 2022 con delibera di Giunta Comunale n. 99 del 31/05/2022. La cartografia allegata alla delibera individua, fra le altre, anche le aree con previsioni divenute inefficaci. **Tali aree, non essendo utilizzabili a scopo edificatorio, non sono qualificabili come aree edificabili ai sensi dell'art. L. 160/2019.**

2 - ZONE DI VALENZA OMOGENEA

Il territorio comunale è distinto in **ZONE DI VALENZA OMOGENEA** all'interno delle quali i terreni edificabili assumono valori simili fra loro (omogenei), cioè con differenze relative non particolarmente rilevanti, rientranti nella cosiddetta "tolleranza estimale". Tenendo conto di tutti i criteri previsti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92, sono state individuate n. 5 zone omogenee così suddivise:

ZONA 1	CENTRO STORICO
ZONA 2	SEMICENTRO
ZONA 3	PERIFERIA
ZONA 4	CENTRI FRAZIONALI
ZONA 5	AREE SPARSE

3 – ZONE URBANISTICHE

Le aree edificabili sono ulteriormente classificate sulla base della **MODALITA' ATTUATIVA** prevista dal PSC. **Le ZONE URBANISTICHE aggiornate, conseguenti agli effetti dell'entrata in vigore della L.R. 24/2017, sono così individuate:**

ZONE RUE	zone attuabili con INTERVENTO DIRETTO, sono tutte le zone attuabili con permesso di Costruire o Permesso di Costruire Convenzionato.
ZONE ATTU	zone attuabili previa approvazione di STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO, con strumento attuativo già depositato o approvato; sono comprese in questa categoria anche le aree attuabili con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e le aree con ACCORDO OPERATIVO depositato o approvato;
ZONE POC	Zone inserite nel POC, cioè zone con POC IN CORSO DI VALIDITÀ (adottato o approvato) e PUA non ancora depositato;
ZONE TAV	Aree con previsioni edificatorie derivanti da delocalizzazione dei fabbricati

impattati o dichiarati incompatibili ai sensi della L.R. 38/98;

ZONE DECA

Zone le cui previsioni edificatorie hanno perso efficacia dall'1 gennaio 2022.

La rappresentazione cartografica delle ZONE DI VALENZA OMOGENEA e delle ZONE URBANISTICHE accompagna la presente relazione (TAVOLA NORD e TAVOLA SUD).

3 - PRINCIPI E CRITERI ESTIMATIVI

Come premesso, si mantengono invariati i valori di riferimento proposti con la Delibera di Giunta Comunale 98/2014 e ad essa si rimanda per la descrizione dei criteri utilizzati per la loro determinazione.

4 - ONERI MAGGIORI DA SOSTENERE E/O PRESENZA DI VINCOLI CHE INCIDONO SUL VALORE DEL BENE

In relazione a tutte quelle situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, permettendo di valutarne oggettivamente una possibile riduzione o decremento di valore, si individuano a titolo esemplificativo in via generale per tutte le aree questi elementi:

- presenza o previsione di Ferrovia, Alta Velocità, Tangenziale;
- presenza di servitù;
- particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizioni di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, ecc.);
- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che oggettivamente incidano sul valore;

Si specifica che rientrano nel "principio dell'ordinarietà" (e quindi **non si configurano come maggiore onere da sostenere e da considerare a decremento del valore del bene**), le disposizioni contenute nelle schede d'ambito, quali ad esempio:

- la necessità di riservare una parte della potenzialità edificatoria per edilizia residenziale sociale (ERS), ovvero edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica oltre che a Piano per edilizia economica e popolare (Peep)
- la necessità di riservare una parte della potenzialità edificatoria per insediamenti produttivi convenzionati (PIP);
- la corresponsione di oneri necessari alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di cui all'art. 6, comma 2 della L.R. 20/2000;
- la corresponsione del contributo di sostenibilità previsto dal POC e del contributo straordinario previsto per gli Accordi Operativi;

Al verificarsi delle concrete situazioni sopra indicate, è possibile valutare caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche del valore imponibile. Tali riduzioni comunque saranno ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Sono fatte salve le valutazioni e stime redatte ai fini della definizione degli accordi ai sensi art.18 L.R. 20/2000.

Per contro tutte le altre situazioni saranno considerate “ordinariamente”.

5 - DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI – espressi in € per mq. di SC

Si riportano i valori di riferimento della Delibera di Giunta Comunale 98/2014 associati alla ZONA OMOGENEA e ZONA URBANISTICA di appartenenza aggiornata.

La SC a cui fare riferimento è quella prevista dallo strumento adottato o approvato o dal titolo edilizio rilasciato.

ZONA 1 – CENTRO STORICO		
DEST. URBANISTICA \ ZONA URBANISTICA	ZONE RUE CAPOLUOGO	ZONE RUE PIUMAZZO
RESIDENZIALE	420,00	307,00
DIREZIONALE E TURISTICO RICETTIVO	225,00	144,00
COMMERCIO VICINATO	270,00	180,00
COMMERCIO MP	337,50	225,00

ZONA 2 – SEMICENTRO CAPOLUOGO		
DEST. URBANISTICA \ ZONA URBANISTICA	ZONE RUE	ZONE ATTU
RESIDENZIALE	459,00	400,00
PRODUTTIVO	137,00	120,00
DIREZIONALE E TURISTICO RICETTIVO	225,00	225,00
COMMERCIO VICINATO	207,00	207,00
COMMERCIO MP	256,50	265,50

ZONA 3 – PERIFERIA CAPOLUOGO			
DEST. URBANISTICA \ ZONA URBANISTICA	ZONE RUE	ZONE ATTU	ZONE POC
RESIDENZIALE	367,00	327,00	308,00
PRODUTTIVO	137,00	120,00	120,00
DIREZIONALE E TURISTICO RICETTIVO	171,00	171,00	171,00
COMMERCIO VICINATO	207,00	207,00	207,00
COMMERCIO MP	256,50	256,50	256,50

ZONA 4 – CENTRI FRAZIONALI – PIUMAZZO - GAGGIO		
DEST. URBANISTICA \ ZONA URBANISTICA	ZONE RUE	ZONE ATTU
RESIDENZIALE	333,00	297,00
PRODUTTIVO	90,00	80,00
DIREZIONALE E TURISTICO RICETTIVO	157,50	157,50
COMMERCIO VICINATO	189,00	189,00
COMMERCIO MP	234,00	234,00

ZONA 4 – CENTRI FRAZIONALI – MANZOLINO - CAVAZZONA			
DEST. URBANISTICA \ ZONA URBANISTICA	ZONE RUE	ZONE ATTU	ZONE POC
RESIDENZIALE	310,00	276,00	260,00
PRODUTTIVO	90,00	80,00	80,00
DIREZIONALE E TURISTICO RICETTIVO	144,00	144,00	144,00
COMMERCIO VICINATO	171,00	171,00	171,00
COMMERCIO MP	211,50	211,50	211,50

ZONA 4 – CENTRI FRAZIONALI – PANZANO		
DEST. URBANISTICA \ ZONA URBANISTICA	ZONE RUE	ZONE ATTU
RESIDENZIALE	294,00	263,00
PRODUTTIVO	90,00	80,00
DIREZIONALE E TURISTICO RICETTIVO	139,50	139,50
COMMERCIO VICINATO	166,50	166,50
COMMERCIO MP	207,00	207,00

ZONA 5 – AREE SPARSE	
DEST. URBANISTICA \ ZONA URBANISTICA	ZONE RUE
RESIDENZIALE	214,00
PRODUTTIVO E PRODUTTIVO AGRICOLO	80,00
DIREZIONALE E TURISTICO RICETTIVO	90,00
COMMERCIO VICINATO	90,00

NOTE

I valori individuati per le aree produttive in zona RUE, in assenza di titolo edilizio, sono da applicare stimando un indice di utilizzo sulla S.t. pari a 0,30 mq/mq;

Le aree inserite in POC sono assoggettate ai valori sopra elencati a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di adozione del POC; la SC a cui fare riferimento è quella prevista dal POC;

- Si precisa che nel caso il PSC esprima potenzialità edificatorie in termini di SU (potenzialità derivanti dal previgente PRG o da accordi ex art. 18 stipulati antecedentemente l'approvazione del PSC), ai fini IMU la S.C. e la S.U. sono considerate equivalenti;
- Per le aree comprese nei P.E.E.P. e nei P.I.P. l'ufficio potrà fare riferimento ai prezzi di vendita delle aree annualmente approvato con delibera comunale.

6 – ALTRE AREE EDIFICABILI

- **ZONE TAV:** le aree per interventi di delocalizzazione degli impattati TAV utilizzano i valori relativi alle aree residenziali attuabili con RUE della ZONA di appartenenza. La SC di riferimento deriva dalla scheda di attuazione (allegato E al RUE).
- **Fabbricati collabenti:** utilizzano i valori relativi alle AREE ATTUABILI con RUE della ZONA di appartenenza. La SC di riferimento deriva dalla dimensione dell'area di sedime accatastata. Si precisa che per fabbricati o complessi di fabbricati collabenti con area di sedime > 150, la superficie eccedente i 150 mq. sarà computata al 50%.

Castelfranco Emilia, 21/11/2022

IL DIRIGENTE
Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio
Arch. Bruno MARINO