



# VALORI DI RIFERIMENTO delle AREE FABBRICABILI ai fini IMU 2025

(Delibera Giunta Comunale n. 243 del 15.11.2024)

| DESTINAZIONE<br><br>URBANISTICA | ZONA 1<br><br>Centro e prima periferia                                                                                                             |                                               | ZONA 2<br><br>Ospedalicchio, Bastiola, Campiglione                                                                  |                                               | ZONA 3<br><br>Costano, Cipresso, San Lorenzo                                                                                                                                            |                                               |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                 | Fogli catastali<br>n. 5 (parte a Sud del torrente Tescio) – n. 9 (parte a Nord della S.S. 75) – n. 10 – n. 11 – n. 17 (parte a Nord della S.S. 75) |                                               | Fogli catastali<br>n. 1 – n. 2 – n. 3 – n. 4 – n. 5 (parte a Nord del torrente Tescio) – n. 6 – n. 7 – n. 8 – n. 13 |                                               | Fogli catastali<br>n. 9 (parte a Sud della S.S. 75) – n. 12 – n. 14 – n. 15 – n. 16 – n. 17 (parte a Sud della S.S. 75) – n. 18 – n. 19 – n. 20 – n. 21 – n. 22 – n. 23 – n. 24 – n. 25 |                                               |
|                                 | Con piano<br>particolareggiato<br>approvato                                                                                                        | Senza piano<br>particolareggiato<br>approvato | Con piano<br>particolareggiato<br>approvato                                                                         | Senza piano<br>particolareggiato<br>approvato | Con piano<br>particolareggiato<br>approvato                                                                                                                                             | Senza piano<br>particolareggiato<br>approvato |
| A                               | 72 €/m cubo                                                                                                                                        |                                               | 55 €/m cubo                                                                                                         |                                               | 50 €/m cubo                                                                                                                                                                             |                                               |
| B1-B2-B3 fino a 1000 mc         | 65 €/m cubo                                                                                                                                        |                                               | 50 €/m cubo                                                                                                         |                                               | 45 €/m cubo                                                                                                                                                                             |                                               |
| B1-B2-B3 oltre 1000 mc          | 65 €/m cubo                                                                                                                                        | 40 €/m cubo                                   | 50 €/m cubo                                                                                                         | 30 €/m cubo                                   | 45 €/m cubo                                                                                                                                                                             | 25 €/m cubo                                   |
| C1                              | 65 €/m cubo                                                                                                                                        | 40 €/m cubo                                   | 50 €/m cubo                                                                                                         | 30 €/m cubo                                   | 45 €/m cubo                                                                                                                                                                             | 25 €/m cubo                                   |
| C2                              | 65 €/m cubo                                                                                                                                        | 40 €/m cubo                                   | 50 €/m cubo                                                                                                         | 30 €/m cubo                                   | 45 €/m cubo                                                                                                                                                                             | 25 €/m cubo                                   |
| C3                              | 65 €/m cubo                                                                                                                                        | 40 €/m cubo                                   | 50 €/m cubo                                                                                                         | 30 €/m cubo                                   | 45 €/m cubo                                                                                                                                                                             | 25 €/m cubo                                   |
| C4                              | 65 €/m cubo                                                                                                                                        | 40 €/m cubo                                   | 50 €/m cubo                                                                                                         | 30 €/m cubo                                   | 45 €/m cubo                                                                                                                                                                             | 25 €/m cubo                                   |
| Ca                              | 65 €/m cubo                                                                                                                                        | 40 €/m cubo                                   | 50 €/m cubo                                                                                                         | 30 €/m cubo                                   | 45 €/m cubo                                                                                                                                                                             | 25 €/m cubo                                   |
| R1                              | 65 €/m cubo                                                                                                                                        |                                               | -----                                                                                                               |                                               | -----                                                                                                                                                                                   |                                               |
| R2                              | 65 €/m cubo                                                                                                                                        |                                               | -----                                                                                                               |                                               | -----                                                                                                                                                                                   |                                               |
| R3                              | 65 €/m cubo                                                                                                                                        |                                               | -----                                                                                                               |                                               | -----                                                                                                                                                                                   |                                               |
| R4                              | -----                                                                                                                                              |                                               | 50 €/m cubo                                                                                                         |                                               | -----                                                                                                                                                                                   |                                               |
| R5                              | -----                                                                                                                                              |                                               | 50 €/m cubo                                                                                                         |                                               | -----                                                                                                                                                                                   |                                               |
| R6                              | 65 €/m cubo                                                                                                                                        |                                               | -                                                                                                                   |                                               | -----                                                                                                                                                                                   |                                               |
| Co                              | 75 €/m cubo                                                                                                                                        |                                               | 65 €/m cubo                                                                                                         |                                               | 60 €/m cubo                                                                                                                                                                             |                                               |
| D1                              | 40 €/mq                                                                                                                                            | 20 €/mq                                       | 40 €/mq                                                                                                             | 20 €/mq                                       | 40 €/mq                                                                                                                                                                                 | 20 €/mq                                       |
| D2                              | 40 €/mq                                                                                                                                            | 20 €/mq                                       | 40 €/mq                                                                                                             | 20 €/mq                                       | 40 €/mq                                                                                                                                                                                 | 20 €/mq                                       |
| D3                              | 40 €/mq                                                                                                                                            | 20 €/mq                                       | 40 €/mq                                                                                                             | 20 €/mq                                       | 40 €/mq                                                                                                                                                                                 | 20 €/mq                                       |
| C.A.I.                          | 40 €/mq                                                                                                                                            | 20 €/mq                                       | 40 €/mq                                                                                                             | 20 €/mq                                       | 40 €/mq                                                                                                                                                                                 | 20 €/mq                                       |
| Fp                              | 50 €/m cubo                                                                                                                                        | 30 €/m cubo                                   | 40 €/m cubo                                                                                                         | 20 €/m cubo                                   | 40 €/m cubo                                                                                                                                                                             | 20 €/m cubo                                   |

## SUDDIVISIONE TERRITORIALE

|                        |                                                                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONA n. 1:</b>      | <b>CENTRO E PRIMA PERIFERIA</b>                                                                                                 |
| <i>Fogli catastali</i> | n. 5 (parte a Sud del torrente Tescio) – n. 9 (parte a Nord della S.S. 75) – n. 10 – n. 11 – n. 17 (parte a Nord della S.S. 75) |

  

|                        |                                                                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONA n. 2:</b>      | <b>FRAZ. OSPEDALICCHIO, LOC. BASTIOLA E VIA CAMPIGLIONE</b>                                      |
| <i>Fogli catastali</i> | n. 1 – n. 2 – n. 3 – n. 4 – n. 5 (parte a Nord del torrente Tescio) – n. 6 – n. 7 – n. 8 – n. 13 |

  

|                        |                                                                                                                                                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONA n. 3:</b>      | <b>FRAZ. COSTANO, LOC. CIPRESSO E SAN LORENZO</b>                                                                                                                    |
| <i>Fogli catastali</i> | n. 9 (parte a Sud della S.S. 75) – n. 12 – n. 14 – n. 15 – n. 16 – n. 17 (parte a Sud della S.S. 75) – n. 18 – n. 19 – n. 20 – n. 21 – n. 22 – n. 23 – n. 24 – n. 25 |

Per il conteggio del valore dell'area edificabile occorre disporre:

- 1) **Destinazione dell'area:** dal Piano Regolatore Generale;
- 2) **Ubicazione territoriale** dell'area: individuare in quale zona del comune è inclusa verificando il corrispondente foglio catastale del terreno (in caso di dubbi è possibile consultare la planimetria disponibile presso l'Ufficio Tributi);
- 3) **Volumetria edificabile (metri cubi):** ricavabile dalle norme tecniche del Piano Regolatore Generale.  
*Eccezioni: zone D o CAI dove invece va considerata la superficie del terreno edificabile (metri quadrati).*

Una volta reperiti tali elementi si determina il valore dell'area, su cui calcolare l'IMU, moltiplicando il valore unitario (euro/mc) per la volumetria totale realizzabile sul terreno e nei casi delle zone D o CAI moltiplicando il valore unitario (euro/mq) per la superficie del terreno edificabile.

TUTTE LE SITUAZIONI NON INCLUSE NELLA SUDETTA TABELLA DEVONO ESSERE OGGETTO DI SPECIFICA VALUTAZIONE

I valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU sono approvati ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU approvato con Delibera C.C. n. 33 del 28.07.2020 e ss.mm.ii.:

### ART. 3

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI<sup>1</sup>**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal 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.
2. 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

<sup>1</sup> Rif. : Deliberazione C.C. n. 33 del 28.07.2020 e ss.mm.ii.

ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.

3. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori di riferimento ai fini IMU delle aree fabbricabili site nel territorio del comune. In sede di prima applicazione della nuova IMU, sono confermati i valori di riferimento delle aree fabbricabili già validi ai fini IMU per l'anno 2019.
4. Non si procede ad accertamento qualora il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di valori non inferiori a quelli di cui al comma 3.
5. Nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato o versato l'imposta per un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati dal Comune, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta pagata a tale titolo.
6. I valori delle aree fabbricabili di cui al comma 3, si intendono applicabili per gli anni successivi se non modificati.