



**COMUNE DI CAMPAGNOLA EMILIA**  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

**DELIBERAZIONE N. 3**

**GIUNTA COMUNALE**

profilo 8476

OGGETTO:	Determinazione per l'anno 2022 dei valori medi venali di comune commercio delle aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale, per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e ai fini del calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree cedute in diritto di superficie all'interno dell'ex comparto PEEP.
----------	---

L'anno **duemilaventidue** addì **venti** del mese di **gennaio** alle ore **13.00** in videoconferenza, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.

1	SANTACHIARA	ALESSANDRO	Sindaco	P
2	SOLA	STEFANIA	Vicesindaco - Assessore	P
3	PEDRAZZOLI	ILJC	Assessore	P
4	CARETTA	CLAUDIO	Assessore	P
5	PARMIGIANI	SILVIA	Assessore	A

Presenti n. **4** Assenti n. **1**

Presiede il Sindaco SANTACHIARA ALESSANDRO

Partecipa il Segretario Comunale MOSCHETTA MARILIA

**COPIA**

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio dello Stato per l'anno 2020), il quale reca la disciplina della nuova IMU e testualmente recita: «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.»;

PRESO ATTO CHE:

- il comma 746 dell'art. 1 definisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- il comma 777 lettera d) prevede che periodicamente l'ente determini i valori delle aree edificabili;
- il Regolamento Comunale della nuova IMU, deliberato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 15 giugno 2020, all'art. 3 ha provveduto a disciplinare la facoltà concessagli;

VISTO INOLTRE che il comma 746 dispone che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione, interventi di recupero ecc. la base imponibile ai fini IMU è il valore dell'area 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 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. 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;

VISTE le definizioni di cui al comma 741;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 10 novembre 2004 con la quale si approvava il Regolamento Urbanistico Edilizio;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29 ottobre 2015 con la quale si approvava la seconda variante al Regolamento Urbanistico Edilizio;

VISTA la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020" che introduce l'assoggettamento all'IMU per i fabbricati collabenti;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 145 del 14 dicembre 2020 con la quale si determinavano, per l'anno 2021, i valori medi venali di comune commercio delle aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale;

PRESO ATTO che nella sopracitata delibera, ai soli fini del calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree cedute in diritto di superficie nel comparto ex PEEP, essendo intervenute nel tempo modifiche normative, si definiva di abbattere del 20 per cento il valore medio venale al mq. come sopra determinato;

CONSIDERATO che, come richiamato nella relazione allegata, il valore degli Ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare – Zona AC4 e Zone FRA "Fasce di rispetto e ambientazione" come stabilito dalla legge 27 dicembre 2019, n. 160 art.1 comma 746 e pertanto corrispondente a quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135;

RILEVATA la necessità di modificare i sopracitati valori rispetto alla precedente Deliberazione, al fine di fornire ai contribuenti un valido supporto quale riferimento del valore da utilizzare ai fini dell'IMU per non incorrere in accertamento e, al tempo stesso, ridurre l'insorgere di contenzioso;

VISTA ed ESAMINATA l'allegata relazione del Responsabile del 3° Settore "Assetto ed Uso del Territorio - Ambiente";

DATO ATTO che i valori riportati nella sopra citata relazione, sono pienamente condivisibili e ritenuto gli stessi congrui ai fini della definizione dei valori delle aree edificabili per l'anno 2022;

VISTO l'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000, nr.267;

PRESO ATTO del parere di regolarità tecnica, favorevole ed allegato, espresso dal Responsabile del 3° Settore, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18/08/2000, nr.267;

PRESO ATTO dei pareri di regolarità tecnica e contabile, favorevoli ed allegati, espressi rispettivamente dal Responsabile del 3° Settore "Assetto ed uso del Territorio - Ambiente", " e dal Responsabile del 2° Settore "Bilancio ed Affari Finanziari", ai sensi degli articoli 49 e 147bis del D.Lgs. 18/08/2000, nr.267;

CON VOTI unanimi e palesi;

## **DELIBERA**

DI DETERMINARE per l'anno 2022 ed ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), i seguenti valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili:

### **AMBITI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE**

#### **AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE- ZONA AC1:**

UBICATI NEL CAPOLUOGO:

(rif. Tav. RUE 4b)

ex lotti di terreno di "completamento"

Valore medio stimato: **€ 190,00 a mq** di Superficie Fondiaria (SF).

Lotti di terreno ubicati all'interno dell'ex zona P.E.E.P. ceduti in diritto di superficie

Valore medio stimato: **€ 190,00 a mq** di Superficie Fondiaria (SF), decurtato del 20%, quale percentuale di abbattimento deliberata con proprio precedente atto di Giunta Comunale n. 145 del 14 dicembre 2020 citata in premessa;

UBICATI IN LOCALITA' VETTIGANO

(rif. Tav. RUE 4b)

ex lotti di terreno di "completamento"

Valore medio stimato: **€ 120,00 a mq** di Superficie Fondiaria (SF).

UBICATI IN LOCALITA' COGNENTO:

(rif. Tav. RUE 4c)

ex lotti di terreno di "completamento"

Valore medio stimato: **€ 120,00 a mq** di Superficie Fondiaria (SF).

## **AMBITI RESIDENZIALI IN CORSO DI ATTUAZIONE TRAMITE STRUMENTO PREVENTIVO - ZONE AC3**

UBICATI NEL CAPOLUOGO:  
(rif. Tav. RUE 4b)

Ambito AC3e ex Lotto di terreno compreso nel "piano particolareggiato P.P.2";  
indice 1,3 mc/mq  
*Valore medio stimato: € 200,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF).*

Ambito AC3f ex Lotto di terreno compreso nel "piano particolareggiato P.P.3°A";  
indice 1 mc/mq  
*Valore medio stimato: € 150,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF).*

Ambito AC3g ex Lotti di terreno compreso nel "piano particolareggiato P.P.4";  
indice 1,93 mc/mq  
*Valore medio stimato: € 250,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF).*

Ambito AC3h ex Lotti di terreno compresi nel "piano particolareggiato P.P.6";  
foglio 20 mappale 666 indice 1,00 mc/mq valore medio stimato € 150,00 di SF  
foglio 20 mappale 667 indice 1,40 mc/mq valore medio stimato € 200,00 di SF  
foglio 20 mappale 668 indice 0,94 mc/mq valore medio stimato € 150,00 di SF

Ambito AC3a Ex lotti di terreno compresi nel "piano di recupero P.R.4" (ubicato in via Reggiolo);  
indice 1,045 mc/mq  
*Valore medio stimato: € 150,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF).*

Ambito AC3b ex lotto compreso nel comparto diretto C.d.7 (ubicato in via Ilaria Alpi);  
indice 1,132/mq  
*Valore medio stimato: € 150,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF).*

UBICATI IN LOCALITA' COGNENTO:  
(rif. Tav. RUE 4c)

Ambiti AC3i e AC3l ex lotti compresi nei "Comparti Diretti" C.d.10 e C.d.11 ubicati in via Picenardi;  
ambito AC3i (ex CD 11 – vicino ex scuole) indice 0,78 mc/mq  
ambito AC3l (ex CD 10 – vicino alla trattoria) indice 0,80 mc/mq  
*Valore medio stimato: € 130,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF).*

## **AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE – ZONE AC3 ex ZONE NU2**

Ambiti residenziali di tipo AC3 (ex ambiti NU2 soggetti a PUA)  
(rif. Tav. RUE 4b)

Ambito ubicato in via Catania angolo via Reggiolo – AC3o (ex NU2b).  
ANDRIA – TECTON valore medio stimato € 50,00 a mq sulla Superficie Territoriale (ST) relativa agli stralci B e C;  
Corte Catania srl:  
*Valore medio stimato € 190,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF);*

Ambito ubicato in via Catania angolo via Reggiolo – AC3o (ex NU2b).  
Ex ANDRIA – TECTON: valore medio stimato € 50,00 a mq sulla Superficie Territoriale (ST) relativa agli stralci B e C, € 190,00 a mq sulla Superficie Fondiaria (SF) relativa allo stralcio D;  
Ex Corte Catania srl:  
*Valore medio stimato € 190,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF) relativa allo stralcio A;*

Ambito ubicato in via Vettigano angolo via Valli - Ac3n (ex NU2a).  
(rif. Tav. RUE 4b)  
Area con PUA già approvato e con opere di urbanizzazione parzialmente realizzate  
*Valore medio stimato: € 190,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF);*

Ambito ubicato in via Prampolini – NU2c.  
(rif. Tav. RUE 4b)  
*Valore medio stimato: € 10,00 a mq di superficie territoriale (ST)*

Ambito ubicato in via Prampolini – S.P. 30 Carpi Guastalla - NU2d.  
(rif. Tav. RUE 4b)  
*Valore medio stimato: € 10,00 a mq di superficie territoriale (ST)*

#### **AMBITI RADII A PREVALENTE USO RESIDENZIALE E AREE VERDI DA TUTELARE – ZONA AC4**

(rif. Tav. RUE 4b)

*Lotti privi di capacità edificatoria o zone verdi da tutelare:*

Valore medio stimato: il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

### **AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

#### **AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE – AP1:**

(rif. tav. Rue 4b)

Ex lotti classificati "artigianali edificati e/o di completamento" sparsi sul territorio comunale:

*Valore medio stimato: € 110,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF).*

#### **ZONA AP2b AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE EDIFICATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE TRAMITE STRUMENTO PREVENTIVO**

Ex lotti classificati "artigianali di completamento e d'espansione compresi nel piano particolareggiato PP7":

*Valore medio stimato: € 110,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF).*

#### **AMBITO CONV in via De Gasperi – via Abbazia (ex AP4b):**

Parte area riservata alla edificazione artigianale

Valore medio stimato: € 200,00 a mq di Superficie Complessiva costruibile (SC);

#### **Ambito n° 11 ubicato tra via Don Mazzolari e restante area artigianale – AP5a**

(rif. Tav. RUE 4b)

*Valore medio stimato: € 10,00 a mq di Superficie Territoriale (ST)*

#### **SUB AMBITI PER ATTIVITA' COMMERCIALI – DIREZIONALI DI RILIEVO COMUNALE CONSOLIDATI – AP3:**

(rif. tav. Rue 4b)

Valore medio stimato: € 110,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF).

#### **ZONA DTSp – Attrezzature sportivo-ricreative private di rilievo sovracomunale**

(rif. Tav. RUE 4b)

(area per pratica golf)

*Valore medio stimato: € 7,00 a mq di Superficie Territoriale (ST).*

*La superficie territoriale è quella effettivamente utilizzata ai fini dello svolgimento della pratica del golf ad esclusione della parte già considerata nell'accatastamento dei fabbricati;*

## **ZONE FRA**

*Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali esistenti e di progetto:*

*Queste fasce risultano inedificabili.*

Valore medio stimato: il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito domenicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

## **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE O COLLABENTI**

Valore parametrico per la definizione del valore della superficie edificabile virtuale, nei casi di unità edilizie in corso di costruzione, ristrutturazione o collabenti, insistenti su area priva di indice edificatorio ai sensi del vigente RUE.

Ai soli fini fiscali, tale superficie virtuale può essere determinata a partire dalla superficie complessiva\* dell'edificio, con l'applicazione dell'indice standard di 0,50 mq/mq.

Usi residenziali, commerciali e direzionali

Nel territorio urbanizzato del capoluogo **€ 100,00**

Nel territorio urbanizzato della frazione di Cognento **€ 75,00**

In zona agricola **€ 75,00**

Usi produttivi artigianali e industriali

Nel territorio urbanizzato del capoluogo **€ 55,00**

Nel territorio urbanizzato della frazione di Cognento **€ 40,00**

In zona agricola **€ 40,00**

Usi Agricoli

In zona agricola **€ 10,00**

(Gli usi in tabella fanno riferimento alla destinazione d'uso impressa alla unità immobiliare oggetto di valutazione).

(\*Superficie complessiva dell'edificio: è quella desumibile dai titoli edilizi che legittimano l'immobile, ovvero, qualora non ve ne fossero, è la superficie del sedime del fabbricato moltiplicata per due).

DI CONSIDERARE tali valori applicabili ai fini IMU per l'anno 2022;

DI DARE opportuna conoscenza dei valori, oltre che ai cittadini, anche ai CAF e agli studi professionali utilizzando i mezzi ritenuti più idonei;

DI TRASMETTERE, in elenco, ai sensi dell'art.125 del D.Lgs. 267/2000, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari, dando atto che la stessa è a disposizione dei Consiglieri presso l'Ufficio di Segreteria e per tutto l'orario di servizio - art.20 del "Regolamento sul Procedimento Amministrativo e sul Diritto di accesso ai Documenti Amministrativi";

DI DICHIARARE il presente atto, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, nr. 267.



**COMUNE DI CAMPAGNOLA EMILIA**  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

**DELIBERAZIONE DI G.C. NR. 3 DEL 20/01/2022**

**OGGETTO:** Determinazione per l'anno 2022 dei valori medi venali di comune commercio delle aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale, per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e ai fini del calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree cedute in diritto di superficie all'interno dell'ex comparto PEEP.

**P A R E R I**  
**ART. 49 e 147bis D.LGS. 18/08/2000, NR. 267**

Il sottoscritto, Responsabile del Settore "ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO - AMBIENTE", esprime **PARERE FAVOREVOLE** sulla proposta in oggetto in ordine alla regolarità tecnica, articoli 49 e 147bis del D.Lgs. 267/2000.

**IL RESPONSABILE DI SETTORE**  
F.to GIULIA GHINI

-----

Il sottoscritto, Responsabile del Settore "BILANCIO ED AFFARI FINANZIARI", esprime **PARERE FAVOREVOLE** sulla proposta in oggetto, in ordine alla regolarità contabile, articoli 49 e 147bis del D.Lgs. 267/2000.

**IL RESPONSABILE DI SETTORE**  
F.to VEZZANI GIULIANA

-----



**COMUNE DI CAMPAGNOLA EMILIA**  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to SANTACHIARA ALESSANDRO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to MOSCHETTA MARILIA

---

**DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA' (art.134, comma 4, D.Lgs. 267/2000)**

La presente deliberazione è stata resa immediatamente eseguibile il giorno 20/01/2022, ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to MOSCHETTA MARILIA

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 del D.Lgs 267/2000)**

Certifico, su conforme attestazione del messo comunale, che copia della presente deliberazione - 3 del 20/01/2022 -viene oggi 24-01-2022 pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune ove vi rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to MOSCHETTA MARILIA

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI (Art.125 del D.Lgs.267/2000)**

Copia della presente deliberazione è trasmessa oggi 24-01-2022 - giorno di pubblicazione - ai Capigruppo Consiliari e la stessa è a disposizione dei Consiglieri Comunali presso l'Ufficio di Segreteria per tutto l'orario di servizio.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to MOSCHETTA MARILIA

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
MOSCHETTA MARILIA

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art.134, 3° comma, D.Lgs. 267/2000)**

Si certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune. La stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA, ai sensi dell'art.134, comma 3, D.Lgs. 267/2000, il giorno 03-02-2022

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to MOSCHETTA MARILIA

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
MOSCHETTA MARILIA