



COMUNE DI CAMPAGNOLA EMILIA

Provincia di Reggio Nell'Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 144 del 17/11/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2026 DEI VALORI MEDI VENALI DI COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

L'anno duemilaventicinque addì diciassette del mese di novembre alle ore 17:30, nella sede comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Alessandro Santachiara la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Paolo Brioni. Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	SINDACO	SANTACHIARA ALESSANDRO	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	BEZZECCHI SARA	X	
<u>3</u>	Assessore	VALLA CERICO	X	
<u>4</u>	Assessore	PEDRAZZOLI ILJC	X	
<u>5</u>	Assessore	PEDRAZZOLI ALESSIA	X	

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2026 DEI VALORI MEDI VENALI DI COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

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;

VISTI:

- il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE (prima approvazione 10/11/2004 e successive varianti di cui l'ultima approvata il 28/12/2020) ancora in vigore;
- il Piano Strutturale Comunale PSC (prima approvazione 09/04/2005 e successive varianti di cui l'ultima approvata il 28/12/2020) ancora in vigore;

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;

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 25/11/2024 con la quale si determinavano, per l'anno 2025, i valori medi venali di comune commercio delle aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale;

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 2026;

VISTO l'art. 125 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 e Affari Finanziari", ai sensi dell'art.49 e 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

CON VOTI unanimi e palesi;

DELIBERA

DI DETERMINARE per l'anno 2026 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.

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

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 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 AC3l (ex CD 11 – vicino ex scuole) indice 0,78 mc/mq

ambito AC3i (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 Cattania 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 Cattania srl:

Valore medio stimato € 190,00 a mq di Superficie Fondiaria (SF);

Ambito ubicato in via Cattania 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 Cattania 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 domenicale 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 PP5":

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

AMBITO CONV in via De Gasperi – via Abbazia (ex AP4b ora AP1 CONV):

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 e/o in corso di definizione

Valore parametrico per la definizione del valore della superficie edificabile virtuale, nei casi di unità edilizie in corso di costruzione, ristrutturazione e/o in corso di definizione, 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 località 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 località 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 2026;

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 Segreteria e per tutto l'orario di servizio – art. 31 del "Regolamento per l'esercizio del Diritto di accesso";

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.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Alessandro Santachiara

Il Vice Segretario
Paolo Brioni

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico negli archivi del Comune.