



# COMUNE DI BOMPORTO

Provincia di Modena

Seduta n. 40

**Deliberazione n. 103 del 09/12/2024**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER LE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025.

L'anno **2024**, addì **nove**, del mese di **Dicembre** alle ore **19:30**, in collegamento tramite videoconferenza e convenzionalmente nella Residenza Municipale, nel rispetto di quanto stabilito con il Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 09/07/2022, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza della Sindaca, Sig.ra Tania Meschiari, la Giunta Comunale.

Atteso che la presente riunione di Giunta Comunale, finalizzata all'attuazione di adempimenti idonei a garantire la funzionalità dell'Ente, si svolge mediante collegamento da remoto e segnatamente come segue:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente	Da remoto
MESCHIARI TANIA	Sindaca	X		X
MALAVASI ILARIA	Vice Sindaca	X		X
BERSELLI ANDREA	Assessore	X		X
LEO VITTORIO	Assessore	X		X
SACCHETTI ENZO	Assessore esterno	X		X

Presenti: 5    Assenti: 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, Dott.ssa Esther Melania Carletta, collegato da remoto a mezzo videocamera e dispositivo informatico, che provvede alla redazione del presente verbale.

Accertato che tutti i componenti presenti hanno dichiarato espressamente che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta, ed essendo legale il numero degli intervenuti, la Sindaca, Sig.ra Tania Meschiari, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER LE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025.

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'art.1, comma 738, della Legge 160/2019, che dispone che l'Imposta municipale propria è disciplinata dalle disposizioni dai commi da 739 a 783 della medesima legge;
- la deliberazione di consiglio comunale n. 30 del 30/07/2020, esecutiva, mediante la quale veniva approvato il Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.);

Considerato che:

- l'imposta municipale propria (IMU) è stata istituita dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della Legge n. 160 del 27/12/2019;
- il nuovo tributo sostituisce l'IMU, disciplinata dal decreto legge 201/2011 art.13;
- l'art. 7 del regolamento comunale di applicazione dell'IMU, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/07/2020, stabilisce testualmente che *“La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160”*;

Visto: l'art. 52, comma 1, del D.Lgs. 446/97 il quale stabilisce che: *«Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti»*;

Preso atto delle delibere consiliari n. 56 e 57 del 15/12/2011, esecutive, mediante le quali si è provveduto ad approvare i nuovi strumenti di programmazione urbanistica del territorio, denominati “RUE” e “PSC”, e con cui si ridefiniscono le zone omogenee qualificandole in “Ambiti” o “Aree” e ss.mm.ii;

Preso atto, inoltre, della deliberazione del Consiglio Comunale 37 in data 12/10/2017, avente oggetto “Variante al Piano Strutturale Comunale, variante al RUE e variante alla classificazione acustica – Approvazione”, esecutiva;

Ritenuto opportuno fissare valori appropriati che siano di riferimento per la determinazione del tributo I.M.U. e per lo svolgimento degli accertamenti, opportunamente parametrati in considerazione della futura destinazione di zona, dell'indice di fabbricabilità, della destinazione d'uso consentita e dei prezzi reali di vendita rilevati sul mercato;

Richiamati l'articolo 151, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, che fissa il 31 dicembre come termine per deliberare il bilancio di previsione per l'anno successivo;

Richiamate inoltre:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 03/02/2017, esecutiva, con la quale veniva determinato il valore venale per le aree fabbricabili per anno 2017;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 06/02/2018, esecutiva, con la quale veniva determinato il valore venale per le aree fabbricabili per anno 2018;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 04/02/2019, esecutiva, con la quale veniva determinato il valore venale per le aree fabbricabili per anno 2019;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 25/11/2019, esecutiva, con la quale veniva determinato il valore venale per le aree fabbricabili per anno 2020;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 08/03/2021, esecutiva, con la quale veniva determinato il valore venale per le aree fabbricabili per anno 2021;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 03/02/2022, esecutiva, con la quale veniva determinato il valore venale per le aree fabbricabili per anno 2022;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 16/01/2023 esecutiva, con la quale veniva determinato il valore venale per le aree fabbricabili per anno 2023;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.124 del 12/12/2023 esecutiva, con la quale veniva determinato il valore venale per le aree fabbricabili per anno 2024;

Preso atto che sulla base dell'andamento dei valori di mercato, lo Sportello Unico per l'Edilizia ha ritenuto di non proporre modificazioni ai valori delle aree fabbricabili, come da allegato "A";

Ritenuto opportuno accogliere la proposta dello Sportello Unico per l'Edilizia, così come da allegato "A" alla presente deliberazione, parte integrante e sostanziale al presente atto, contenente i valori venali delle aree fabbricabili per l'anno 2025, per la valutazione delle stesse ai fini della corresponsione del tributo I.M.U.;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile del Responsabile dell'area Contabile Finanziaria e Tributi, dott. Carlo Bellini, ai sensi degli art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese mediante dichiarazione individuale.

## **DELIBERA**

*per le motivazioni esposte in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate*

1. di approvare la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili per l'anno 2025, così come previsti nel documento **allegato "A"** alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale della stessa, per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini della corresponsione del tributo I.M.U.;
2. di stabilire che i valori di cui al punto precedente saranno in vigore dal 01/01/2025, costituendo la base di riferimento per gli accertamenti sulla regolarità dei versamenti I.M.U per l'anno 2025;
3. di pubblicare il presente atto sul sito istituzionale dell'Ente e disporre la trasmissione, per opportuna conoscenza, del presente atto a tutte le Associazioni di categoria, ai Patronati sindacali ed ai liberi professionisti, che ne fanno richiesta;
4. di fare riferimento ad ambiti o aree secondo la nomenclatura prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

A seguito di separata votazione, resa mediante dichiarazione individuale, che dà quale esito finale l'unanimità dei consensi favorevoli, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito in relazione al procedimento di approvazione del bilancio di previsione 2025-2027.

Allegato A): Criteri di stima e valutazione di aree fabbricabili e fabbricati sottoposti ad interventi di recupero, ai fini I.M.U. - Articolazione e determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili per l'anno 2025.

Letto, approvato e sottoscritto:

**LA SINDACA**  
Sig.ra Tania Meschiari  
sottoscritto digitalmente

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott.ssa Esther Melania Carletta  
sottoscritto digitalmente

---

**COMUNE DI BOMPORTO**

**CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DI AREE FABBRICABILI E FABBRICATI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO, AI FINI I.M.U.**

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

**rende noto**

La valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata ai sensi dell'art. 1 comma 746 della Legge 160 del 2019, con riferimento al valore venale in comune commercio.

Pertanto il contribuente, per quantificare l'imposta dovuta, deve annualmente effettuare, al 1° gennaio dell'anno, una stima della propria area.

Gli immobili del Comune di Bomporto sono stati suddivisi in due distinte categorie, 1) AREE FABBRICABILI e 2) FABBRICATI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI VARIAZIONE, all'interno delle quali si andranno ad individuare sotto-categorie ben precise, a cui andrà ricondotto il bene, al fine di calcolare la base imponibile ai fini I.M.U.

**1 AREE FABBRICABILI**

Le zone denominate Ambiti o Aree con in cui viene suddiviso il territorio dal P.S.C. sono trattate in modo diversificato, a seconda che si tratti di zone residenziali, produttive, terziarie, adibite a servizi (es. strade, parcheggi, verde pubblico, ecc.) che si tratti di zone di espansione o di completamento, cioè con un edificato già consolidato.

In base a quanto detto si possono configurare due modi diversi di individuare il valore di mercato di un'area, a seconda della sua posizione e della sua appartenenza ad una o ad un'altra zona, riassunti nelle seguenti tabelle:

**1.1 CALCOLO IMPONIBILE PER AREE FABBRICABILI**

Superficie terreno x Valore mq. destinazione urbanistica Tabella A x Coefficiente correttivo = Imponibile I.M.U.

**TABELLA "A"**

<b>TIPO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>BOMPORTO e SORBARA</b>	<b>ALTRE FRAZIONI</b>
<b>AS_1</b>	Tessuti urbani storici	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
<b>AS_2</b>	Tessuti urbani di impianto storico	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
<b>AS_3</b>	Tessuti urbani storici da riqualificare	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni

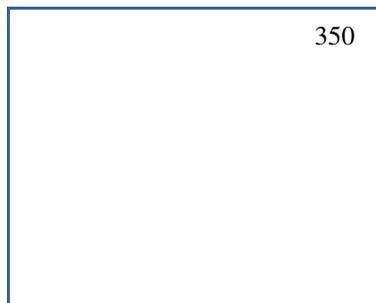
<b>AC_0</b>	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
<b>AC_0*</b>	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
<b>AC_1</b>	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato UF=0,3	135,00 €/mq	110,00 €/mq
	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - con Piano Particolareggiato approvato $UF > 0,4$	155,00 €/mq	125,00 €/mq
	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - con Piano Particolareggiato approvato UF = 0,4 o minore	135,00 €/mq	110,00 €/mq
<b>AC_2</b>	Aree di trasformazione per usi residenziali	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni
<b>AC_3</b>	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione o scaduti		
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,60	162,00 €/mq	130,00 €/mq
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,50 e inferiore a 0,60	146,00 €/mq	118,00 €/mq
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,40 e inferiore a 0,50	130,00 €/mq	105,00 €/mq
	URBANIZZATE con indice UF inferiore a 0,4	123,00 €/mq	98,00 €/mq
	URBANIZZATE PEEP	Vedi coefficienti correttivi	Vedi coefficienti correttivi
<b>AP_1</b>	Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato, comprese aree consorzio attività produttive	79,00 €/mq	64,00 €/mq
<b>AP_2</b>	Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato	95,00 €/mq	76,00 €/mq
<b>AP_3</b>	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – URBANIZZATE (lotti	80,00 €/mq	50,00 €/mq

	con funzione non residenziale)		
	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – URBANIZZATE (lotti con funzione prevalentemente residenziale)	80,00 €/mq	50,00 €/mq
	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione - NON URBANIZZATE	40,00 €/mq	25,00 €/mq
<b>DOT_S</b>	Attrezzature di servizio esistenti	16,00 €/mq	13,00 €/mq
<b>DOT_V</b>	verde pubblico esistente	11,00 €/mq	9,00 €/mq
<b>URB</b>	Attrezzature tecnologiche esistenti	8,00 €/mq	7,00 €/mq
<b>ARS</b>	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio PRIMA DEL POC	5,00 €/mq	5,00 €/mq
	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio DOPO IL POC	122,00 €/mq	100,00 €/mq
<b>ARR</b>	Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali PRIMA DEL POC	5,00 €/mq	5,00 €/mq
	Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali DOPO IL POC	122,00 €/mq	100,00 €/mq
<b>APR</b>	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi PRIMA DEL POC	5,00 €/mq	5,00 €/mq
	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi DOPO IL POC	89,00 €/mq	72,00 €/mq
<b>APC</b>	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali PRIMA DEL POC	5,00 €/mq	5,00 €/mq
	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali DOPO IL POC	110,00 €/mq	88,00 €/mq

I valori sopra esposti sono riferiti al mq. di area fabbricabile.

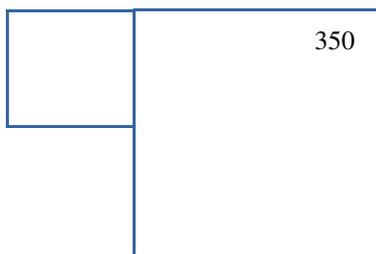
Considerando che la morfologia dell'area e la sua ubicazione incidono sul valore di mercato della stessa, sono stati introdotti dei coefficienti correttivi utilizzabili nei casi in cui la proprietà non sia pienamente sfruttabile (vedi esempi successivi), o altre caratteristiche che ne modifichino il valore.

**A) POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA - COEFF. CORRETTIVO = 1**



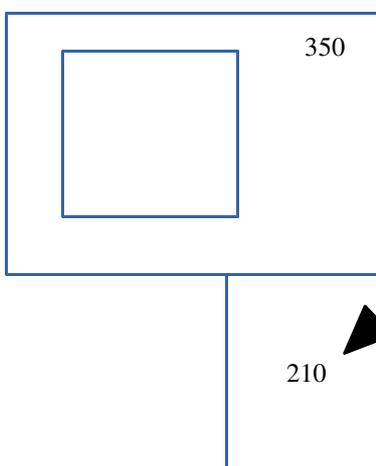
Lotto di terreno di dimensioni regolari, per cui è consentita un'agevole edificazione.

**B) POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA - COEFF. CORRETTIVO = 0,8**



Lotto di terreno con morfologia tale da permetterne lo sfruttamento una volta annesso ad altra area, o altra proprietà. Si specifica che il coefficiente non viene applicato qualora il proprietario del lotto con possibilità edificatoria condizionata sia il medesimo del lotto attiguo o della proprietà attigua che ne consenta la libera edificazione.

**C) POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE - COEFF. CORRETTIVO = 0,6**



Appezamento di terreno, individuato da mappale specifico, identificato da R.U.E./P.S.C. come edificabile, ma non sfruttabile in quanto adibito a funzione specifica di accesso ad uno o più immobili, o di verde di pertinenza non fruibile separatamente dall'edificio.

D) **DEPREZZAMENTO PEEP - COEFF. CORRETTIVO = 0,6**

## **2. APPLICAZIONE VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AGLI IMMOBILI IN VARIAZIONE**

Per quanto riguarda i fabbricati sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione, dalla data di inizio lavori a quella di fine, l'imponibile a cui applicare l'aliquota I.M.U. coinciderà con l'importo risultante dall'applicazione delle successive formule e dall'utilizzo dei valori e dei coefficienti contenuti nelle tabelle sotto esposte.

### **2.1. CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE IN CENTRO ABITATO**

(Superficie utile d'intervento : Coefficiente di zona) x Valore mq. di zona tabella B = Imponibile I.M.U.

### **2.2. CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE IN ZONA AGRICOLA**

(Superficie utile) x Valore mq di su di edificio sito in territorio rurale tabella B = Imponibile I.M.U.

### **2.3. CALCOLO IMPONIBILE PER UNITA' COLLABENTI O IN CORSO DI DEFINIZIONE**

Relativamente ai fabbricati in categoria catastale F/2 e F/4, per i quali gli strumenti urbanistici consentono il recupero, l'imponibile a cui applicare l'aliquota I.M.U. coinciderà con l'importo risultante dall'applicazione delle formule di cui al punto 2.1 e 2.2 e dall'utilizzo dei valori e dei coefficienti contenuti nella tabella B, applicando una decurtazione del 50% al valore imponibile risultante.

**TABELLA "B"**

<b>TIPO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>BOMPORTO e SORBARA</b>	<b>ALTRE FRAZIONI</b>	<b>COEFFICIENTE DI ZONA</b>
<b>AS_1</b>	Tessuti urbani storici	200,00 €/mq	160,00 €/mq	1,0
<b>AS_2</b>	Tessuti urbani di impianto storico	200,00 €/mq	160,00 €/mq	1,0
<b>AS_3</b>	Tessuti urbani storici da riqualificare	150,00 €/mq	120,00 €/mq	1,0
<b>AC_0</b>	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato	200,00 €/mq	165,00 €/mq	1,0
<b>AC_0*</b>	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato	200,00 €/mq	165,00 €/mq	1,0
<b>AC_1</b>	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato UF=0,3	135,00 €/mq	110,00 €/mq	0,3

	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - con Piano Particolareggiato approvato $UF > 0,4$	155,00 €/mq	125,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - con Piano Particolareggiato approvato $UF = 0,4$ o minore	135,00 €/mq	110,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
<b>AC_2</b>	Aree di trasformazione per usi residenziali	Non interessato a nuove edificazioni	Non interessato a nuove edificazioni	
<b>AC_3</b>	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione o scaduti			Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,60	162,00 €/mq	130,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,50 e inferiore a 0,60	146,00 €/mq	118,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE con indice UF uguale o superiore a 0,40 e inferiore a 0,50	130,00 €/mq	105,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE con indice UF inferiore a 0,4	123,00 €/mq	98,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	URBANIZZATE PEEP	Vedi coefficienti correttivi	Vedi coefficienti correttivi	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
<b>AP_1</b>	Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato, comprese aree consorzio attività produttive	79,00 €/mq	64,00 €/mq	0,6 ovvero indice derivante dalla SU assegnata dal Consorzio Attività Produttive
<b>AP_2</b>	Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato	95,00 €/mq	76,00 €/mq	0,5
<b>AP_3</b>	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – URBANIZZATE (lotti con funzione non residenziale)	80,00 €/mq	50,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di	80,00 €/mq	50,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC

	piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – URBANIZZATE (lotti con funzione prevalentemente residenziale)			approvato
	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione - NON URBANIZZATE	40,00 €/mq	25,00 €/mq	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione - NON URBANIZZATE
<b>DOT_S</b>	Attrezzature di servizio esistenti	16,00 €/mq	13,00 €/mq	0,1
<b>DOT_V</b>	Verde pubblico esistente	11,00 €/mq	9,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
<b>URB</b>	Attrezzature tecnologiche esistenti	8,00 €/mq	7,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
<b>ARS</b>	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio DOPO IL POC	122,00 €/mq	100,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
<b>ARR</b>	Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali DOPO IL POC	122,00 €/mq	100,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
<b>APR</b>	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi DOPO IL POC	89,00 €/mq	72,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
<b>APC</b>	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali DOPO IL POC	110,00 €/mq	88,00 €/mq	Vedi Piano Particolareggiato o POC approvato
<b>AGR1</b>	Edifici residenziali in territorio rurale	160,00 €/mq	160,00 €/mq	1,0
<b>AGR2</b>	Edifici altri usi in territorio rurale	100,00 €/mq	100,00 €/mq	1,0