

# COMUNE DI SARMATO

## PROVINCIA DI PIACENZA

Codice Ente 33042

**ORIGINALE**

**DELIBERAZIONE N. 92**  
**in data: 05-10-2023**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA**  
**GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI ANNO 2024**

L'anno **duemilaventitre** il giorno **cinque** del mese di **ottobre** alle ore **17:00** nella Sede Municipale, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la **Giunta Comunale**.

All'appello risultano:

---

<b>1. Ferrari Claudia</b>	<b>Sindaca</b>	<b>Presente</b>
<b>2. Riva Giuseppe</b>	<b>Vice-Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>3. Tassi Pinuccia</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>

Totale presenti       **3**  
Totale assenti         **0**

---

Assiste il Segretario Comunale **Cassi Dott.ssa Laura** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra **Sindaca Ferrari Claudia** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

N. 92 in data 05-10-2023

DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI ANNO 2024

---

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Sarmato con atto di Giunta Comunale n. 21 in data 04.02.2009, come le altre Amministrazioni Pubbliche Locali ha determinato, quale atto primigenio reso in forma tabellare, i valori delle aree edificabili localizzate sul proprio territorio e sulla base di quanto risultava campito nelle tavole di zonizzazione dell'allora vigente P.R.G., ai fini dell'applicazione più puntuale dell'imposta comunale sugli immobili 2009;

RICHIAMATO l'art. 13 comma 1 del D.L. n. 201/2011 istitutivo dell'Imposta Municipale Propria anticipata, in via sperimentale a decorrere dall'anno 2013;

RICORDATO che il comma 1 del citato Decreto richiama come presupposti impositivi le definizioni dell'art. 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n° 504 il quale dispone che "... per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati tuttavia non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 art. 9 sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla fungicoltura ed all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri della presente lettera"; richiamati inoltre i commi 5, 6 e 7 dell'art. 5 dello stesso D.Lgs n. 504/1992;

RITENUTO che rientri nella potestà regolamentare dell'ente la possibilità di individuare dei valori di riferimento per il versamento dell'IMU sulle aree fabbricabili, in quanto l'art.4 del DL 16/2012 rinvia all'articolo 14 comma 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 confermando il riferimento all'articolo 52 del D. Lgs 446/97;

VISTO il regolamento per la disciplina della I.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28/06/2014;

RICHIAMATA la propria deliberazione nr.103 del 10.11.2022 avente ad oggetto: "Determinazione valore aree fabbricabili anno 2023";

CONSIDERATO che i valori delle aree, a causa della stasi del mercato immobiliare che limita le trattative di compravendite, non sono mutati rispetto agli scorsi anni e, pertanto, l'Amministrazione Comunale ritiene di non aggiornare, per quanto possibile, detti valori al fine della loro applicazione per l'anno 2024;

DATO ATTO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 03.04.2017 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 03.04.2017 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), redatto ai sensi degli artt. 29, 33, 34 e 43 della L.R. n. 20/2000;

- a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, nella Parte seconda – n. 117 in data 30.05.2018, i predetti strumenti urbanistici sono entrati in vigore;
- nella predetta deliberazione di Giunta Comunale nr.21 del 31.01.2019, si è provveduto ad adeguare la tabella con le denominazioni delle diverse aree secondo l'attuale classificazione e ad integrare la stessa per le nuove zonizzazioni, secondo i valori di mercato;

VISTA la seguente tabella, con la quale vengono determinati detti costi a seguito di raffronto con i valori medi di mercato, raffrontati con i territori comunali limitrofi e valutati secondo le varie casistiche di classificazione territoriale del R.U.E., mantenendone ove possibile i valori del 2023, in quanto ritenuti attuali:

### VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2024

Classificazione individuata dal RUE:

- Zona "A" – Centro storico e strutture insediative storiche non urbane": valore di mercato delle aree su cui insistono fabbricati catastalmente risultati di categoria F2  
50,00 €/mq di Sf
- Zona "B0" – Residenziale consolidata: valore di mercato delle aree su cui insistono fabbricati catastalmente risultati di categoria F2  
50,00 €/mq di Sf
- Zona "B1" – Residenziale di completamento estensivo: valore di mercato 61,73 €/mq di Sf
- Zona "B2" – Residenziale di completamento: valore di mercato 77,19 €/mq di Sf
- Zona "B3" – Residenziale di riqualificazione:
  - Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato di Sf 31,49 €/mq
  - Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato di Sf 49,18 €/mq
- Zona "B3" – Produttivo di riqualificazione:
  - Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato di Sf 22,54 €/mq
  - Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato di Sf 32,92 €/mq
- Zona "C0" - Residenziale a strumento urbanistico attuativo previgente:
  - Da urbanizzare con  $if \leq 25\%$ : valore di mercato di Sf 31,49 €/mq
  - Da urbanizzare con  $if > 25\%$ : valore di mercato di Sf 49,18 €/mq
  - Già urbanizzate con  $if \leq 25\%$ : valore di mercato di Sf 51,44 €/mq

- Già urbanizzate con if > 25%: valore di mercato di Sf 66,88 €/mq
- Zona "D0" - produttiva a strumento urbanistico attuativo previgente
  - Da urbanizzare: valore di mercato: di Sf 22,54 €/mq
  - Già urbanizzate: valore di mercato: di Sf 32,92 €/mq
- Zona "D1" - produttiva di completamento: valore di mercato di Sf 46,30 €/mq
- Zona "D2" - terziaria di completamento: valore di mercato di Sf 46,30 €/mq
- Zona "D4" - Zone e impianti fissi per la lavorazione dei materiali litoidi:
  - Da urbanizzare: valore di mercato: di Sf 22,54 €/mq
  - Già urbanizzate: valore di mercato: di Sf 32,92 €/mq
- Zona "D5" – Zona produttiva per attrezzature Tecnologiche private: valore di mercato di Sf 46,30 €/mq
- Zona "D6" – Aree pertinenziali: valore di mercato di Sf 20,00 €/mq

Ambiti individuati dal PSC:

- SN 06 – Ambito di riqualificazione dell'area di stoccaggio "ex Eridania":  
valore di trasformazione di ST 15,00 €/mq
- SN 08 – Ambito per nuovi insediamenti AT.02:  
valore di trasformazione di ST 18,00 €/mq
- SN 11 – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di progetto:  
valore di trasformazione di ST 11,00 €/mq

Ambito variante SUAP 01

valore in corso di trasformazione  
20,00 €/mq

VISTI i pareri tecnico e contabile ex art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, allegati alla presente;

A voti unanimi e favorevoli, resi nei modi di legge

## D E L I B E R A

1. di approvare i valori delle aree edificabili localizzate sul proprio territorio e sulla base delle definizioni dei vigenti strumenti urbanistici, P.S.C. e R.U.E., ai fini dell'applicazione più puntuale dell'Imposta Municipale sugli immobili per l'anno 2024, che restano invariati rispetto a quanto approvato con deliberazione di Giunta Comunale nr.103 del 10.11.2022, secondo la seguente tabella:

### VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2024

Classificazione individuata dal RUE:

- Zona "A" – Centro storico e strutture insediative storiche non urbane": valore di mercato delle aree su cui insistono fabbricati catastalmente risultati di categoria F2  
50,00 €/mq di Sf
- Zona "B0" – Residenziale consolidata: valore di mercato delle aree su cui insistono fabbricati catastalmente risultati di categoria F2  
50,00 €/mq di Sf
- Zona "B1" – Residenziale di completamento estensivo: valore di mercato  
di Sf 61,73 €/mq
- Zona "B2" – Residenziale di completamento: valore di mercato  
di Sf 77,19 €/mq
- Zona "B3" – Residenziale di riqualificazione:
  - Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato  
di Sf 31,49 €/mq
  - Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato  
di Sf 49,18 €/mq
- Zona "B3" – Produttivo di riqualificazione:
  - Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato  
di Sf 22,54 €/mq
  - Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato  
di Sf 32,92 €/mq
- Zona "C0" - Residenziale a strumento urbanistico attuativo previgente:
  - Da urbanizzare con  $if \leq 25\%$ : valore di mercato  
di Sf 31,49 €/mq
  - Da urbanizzare con  $if > 25\%$ : valore di mercato  
di Sf 49,18 €/mq
  - Già urbanizzate con  $if \leq 25\%$ : valore di mercato  
di Sf 51,44 €/mq
  - Già urbanizzate con  $if > 25\%$ : valore di mercato  
di Sf 66,88 €/mq
- Zona "D0" - produttiva a strumento urbanistico attuativo previgente

- Da urbanizzare: valore di mercato: 22,54 €/mq  
di Sf
- Già urbanizzate: valore di mercato: 32,92 €/mq  
di Sf
- Zona "D1" - produttiva di completamento: valore di mercato 46,30 €/mq  
di Sf
- Zona "D2" - terziaria di completamento: valore di mercato 46,30 €/mq  
di Sf
- Zona "D4" - Zone e impianti fissi per la lavorazione dei materiali litoidi:
  - Da urbanizzare: valore di mercato: 22,54 €/mq  
di Sf
  - Già urbanizzate: valore di mercato: 32,92 €/mq  
di Sf
- Zona "D5" – Zona produttiva per attrezzature  
Tecnologiche private: valore di mercato 46,30 €/mq  
di Sf
- Zona "D6" – Aree pertinenziali: valore di mercato 20,00 €/mq  
di Sf

Ambiti individuati dal PSC:

- SN 06 – Ambito di riqualificazione dell'area di stoccaggio "ex Eridania":  
valore di trasformazione 15,00 €/mq  
di ST
- SN 08 – Ambito per nuovi insediamenti AT.02:  
valore di trasformazione 18,00 €/mq  
di ST
- SN 11 – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di progetto:  
valore di trasformazione 11,00 €/mq  
di ST

Ambito variante SUAP 01

valore in corso di trasformazione  
20,00 €/mq

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente  
Ferrari Claudia  
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art.21  
D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i.)

Il Segretario Comunale  
Cassi Dott.ssa Laura  
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art.21  
D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i.)