



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero **300** del **30 dicembre 2025**

OGGETTO: VALORI MEDI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026: APPROVAZIONE

Il giorno **30 dicembre 2025** alle ore **14:55** a Cervia, presso la Residenza Municipale, nella apposita sala delle adunanze.

Convocata a cura del Vice Sindaco si è riunita la Giunta Comunale. Accertata la legalità dell'adunanza il Presidente dichiara aperta la seduta

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato risultano presenti i Signori:

N.	Componente	Funzione	Presenza
1	MISSIROLI MATTIA	Sindaco	ASS
2	GRANDU GIOVANNI	Vice Sindaco	PRES
3	ALTINI ANNA	Assessore	PRES
4	BRUNELLI MICHELA	Assessore	PRES
5	BOSCHETTI MIRKO	Assessore	PRES
6	BOSI FEDERICA	Assessore	PRES

Presiede la Giunta il Sig. vicesindaco Giovanni Grandu , presente in sede.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa Margherita Morelli, presente in sede.

Sul punto relazionava l'Assessore BOSI FEDERICA .

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000;

Visto l'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- il **comma 738**, a mente del quale “... 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. ...”,
- il **comma 741, lett. d)**, a mente del quale “...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...”;
- il **comma 746**, a mente del quale “... Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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. 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 ...”;

Richiamato il vigente Regolamento IMU;

Considerato l'art. 36, comma 2, del Decreto-legge n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 per cui “... un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ...”;

Dato atto che:

- con Del. di C.C. n. 70 del 28/11/2018 è stato approvato il nuovo PUG “*Piano Urbanistico Generale*” che è entrato in vigore con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BUR in data 12/12/2018;
- con Del. di G.C. n. **22 del 04/02/2025** si è provveduto ad approvare il valore venale delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno **2025**, in coerenza con i criteri, le modalità di calcolo ed i parametri, già utilizzati nella determinazione dei valori dall'Agenzia delle Entrate - Dipartimento del territorio, effettuata a seguito di specifico accordo di collaborazione, di cui alla documentazione trasmessa nel 2018 (prot. 10311/2018, 18826/2018, 46072/2018), aggiornando i valori degli anni precedenti (Del. di G.C. 191/2018, Del. di G.C. 32/2019 e 70/2019, Del. di G.C. 59/2020);

Ritenuto pertanto di confermare, per l'anno **2026**, il valore venale delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2025;

Ritenuto inoltre di confermare gli indici stabiliti nel 2025, che permettono di convertire il valore a mq di costruito nel valore a mq di area, determinati facendo delle simulazioni in lotti "tipo", considerato che nel PUG la determinazione della potenzialità edificatoria dei lotti avviene utilizzando come parametri altezza massima dei fabbricati e distanze dai confini;

Dato atto che la determinazione dei valori non ha natura imperativa, sicché non è vincolante né per il contribuente né per l'Amministrazione, ma esclusivamente di indirizzo e di supporto ai fini della valutazione delle aree fabbricabili in coerenza con il disposto di cui all'art. 1, comma 746, legge 27 dicembre 2019, n. 160;

Evidenziato che ai sensi dell'art. 8.13 delle norme di PUG, qualora non avvenga la stipula della convenzione entro 5 anni dall'approvazione del PUG, le aree di qualificazione urbana disciplinate dalle schede di assetto si considerano decadute e sono sottoposte alla disciplina prevista dall'articolo citato;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso congiuntamente dal Dirigente del Settore Finanze e dal Dirigente del Settore Programmazione e Sviluppo Economico del Territorio ai sensi dell'art. 49 D.lgs 18.8.2000, n. 267;

Visto il Decreto sindacale n. 51 del 30/12/2024 Prot. n. 88010/2024 di conferimento incarichi di sostituzione Dirigenti;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Finanze ai sensi dell'art. 49 D.lgs 18.8.2000, n. 267;

Tutto ciò premesso e considerato, con voti unanimi, favorevoli e palesi,

D E L I B E R A

1) di confermare i contenuti dei seguenti documenti allegati, quali parte integrante e sostanziale, alla precedente Del. di G.C. 59/2020, con la quale sono stati approvati:

- ***Allegato A: Descrizione metodologica di stima adottata e dei parametri tecnico – economici assunti a riferimento (prot. 10311/2018);***
- ***Allegato B: Determinazione del valore di mercato del bene trasformato – metodologia di stima adottata: MCA - Market Comparison Approach (prot. 46072/2018);***
- ***Allegato C: Estratto dall'Elaborato C "Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili, o potenzialmente edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU (Prot. 46072/2018)";***

2) di approvare i seguenti allegati, parte integrante e sostanziale della presente:

- ***Allegato D - 1: Schede analitiche di determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU differenziate per zona e tessuto;***

- **Allegato E: Tabella riassuntiva di definizione del valore di mercato delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU;**
- **Allegato F – 1: Documento di indirizzo per la determinazione della base imponibile;**

3) di dare atto che, i valori così come definiti ed approvati con la presente:

- hanno vigore dal **01.01.2026** e sino a revisione dei medesimi;
- hanno carattere meramente orientativo, quindi non sono vincolanti e non costituiscono, in alcun modo, un limite al potere di accertamento dell'Amministrazione, facendo così salvo il principio di legge (art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

4) di stabilire che il valore delle aree PEEP riferito all'anno **2026**, sarà quello determinato con specifica Delibera di C.C. riferita alla verifica della quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinare alla residenza, da cedere in diritto di superficie o di proprietà, con il relativo prezzo di cessione;

5) di dare atto che ai sensi dell'art. 8.13 delle norme di PUG, qualora non avvenga la stipula della convenzione entro 5 anni dall'approvazione del PUG, le aree di qualificazione urbana disciplinate dalle schede di assetto si considerano decadute e sono sottoposte alla disciplina prevista dall'articolo citato;

6) di confermare, inoltre, i seguenti coefficienti di riduzione, già approvati con **precedente Del. di G.C. 59/2020**:

PARAMETRO DI RIDUZIONE	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	NOTE
Lotto intercluso	Lotto confinante con proprietà diverse, privo sia di accesso sulla pubblica via sia di servitù costituita e/o usucapita per accedervi.	20%	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
Servitù passive coattive parziali - Limitazioni parziali alle attività di trasformazione dei lotti	Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive o soggetto a limitazioni alle trasformazioni di cui alla Tav. V5 del PUG	40%	<i>La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative vigenti, non è possibile posizionare alcun fabbricato.</i>
Servitù passive coattive totali - Limitazioni totali alle attività di trasformazione dei lotti	Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive o soggetto a limitazioni alle trasformazioni di cui alla Tav. V5 del PUG	70%	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PUG, totalmente l'edificabilità.</i>
Lotto con edificabilità connessa all'attuazione con aree contermini di diversa proprietà	Lotto con edificabilità riconosciuta in caso di intervento che interessi aree contermini di proprietà diverse.	10%	<i>La riduzione si applica sino alla data di stipula della convenzione</i>
Lotti ricadenti in Ambiti da riqualificare	Lotti soggetti ad attuazione tramite Accordo Operativo	50%	<i>La riduzione si applica fino alla stipula dell'accordo operativo.</i>
Limiti di superficie e/o conformazione dei lotti tale da impedire l'edificabilità (qualora nell'area sia possibile	Lotti che hanno dimensioni inferiori al lotto minimo e/o conformazione tale da impedire l'edificabilità	70%	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate</i>

individuare una quota di Superficie Totale ST)			ovvero norme del PUG, totalmente l'edificabilità. <i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti anche pro quota alla medesima proprietà purché risulti possibile utilizzare l'edificabilità prodotta.</i>
Limiti di superficie e/o conformazione dei lotti tale da impedire l'edificabilità (qualora nell'area NON sia possibile individuare alcuna quota di Superficie Totale ST)	Lotti che hanno dimensioni inferiori al lotto minimo e/o conformazione tale da impedire l'edificabilità	95%	Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PUG, totalmente l'edificabilità. <i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti anche pro quota alla medesima proprietà purché risulti possibile utilizzare l'edificabilità prodotta.</i>
“Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare”	Lotti individuati dal PUG come “Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare” di cui all'art. 8,16 delle norme di PUG	95%	<i>La riduzione opera sulla fascia di superficie già oggetto di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio con il precedente PRG.</i>
Disagio da traffico ferroviario	Lotto inedificato posto all'interno della fascia A di cui al D.P.R. n. 459/1998.	5%	<i>La riduzione opera esclusivamente nelle more della realizzazione degli interventi previsti nei piani di risanamento da parte di RFI.</i>

Ed inoltre , con voti favorevoli, unanimi e palesi

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000.

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il vicesindaco
Giovanni Grandu

Il Segretario Generale
dott.ssa Margherita Morelli