

Valori venali delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. - Anno 2025

Istruzioni Operative

Ottobre 2025

Valenza orientativa dei valori in tabella

I valori medi di mercato espressi nella Tabella sono da ritenersi indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.

Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente sia l'Ufficio.

L'attribuzione dei valori medi orientativi di mercato rappresentati in Tabella è in funzione:

- dell'Areale di riferimento,
- dell'ambito urbanistico di appartenenza desumibile dal PUG che hanno rilevanza ai fini IMU;
- delle modalità attuative e dello stato dell'iter attuativo in cui si colloca l'area, il quale deve necessariamente essere desunto dalla procedura amministrativa in corso; quest'ultima deve essere nota a colui che effettua la ricerca del valore di riferimento.

Edificabilità ai fini fiscali delle aree

Sulla base delle norme fiscali vigenti, può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi.

Pertanto, possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi, ma di contro edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può qualificare tali terreni come meramente "agricoli" avendo essi caratteristiche di trasformabilità motivate.

Ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti, ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Indicazioni operative

Individuazione dell'ambito territoriale di interesse: l'Areale di riferimento ai fini IMU

Il primo passaggio prevede l'identificazione dell'areale di riferimento a partire dalla localizzazione dell'area/immobile oggetto di calcolo.

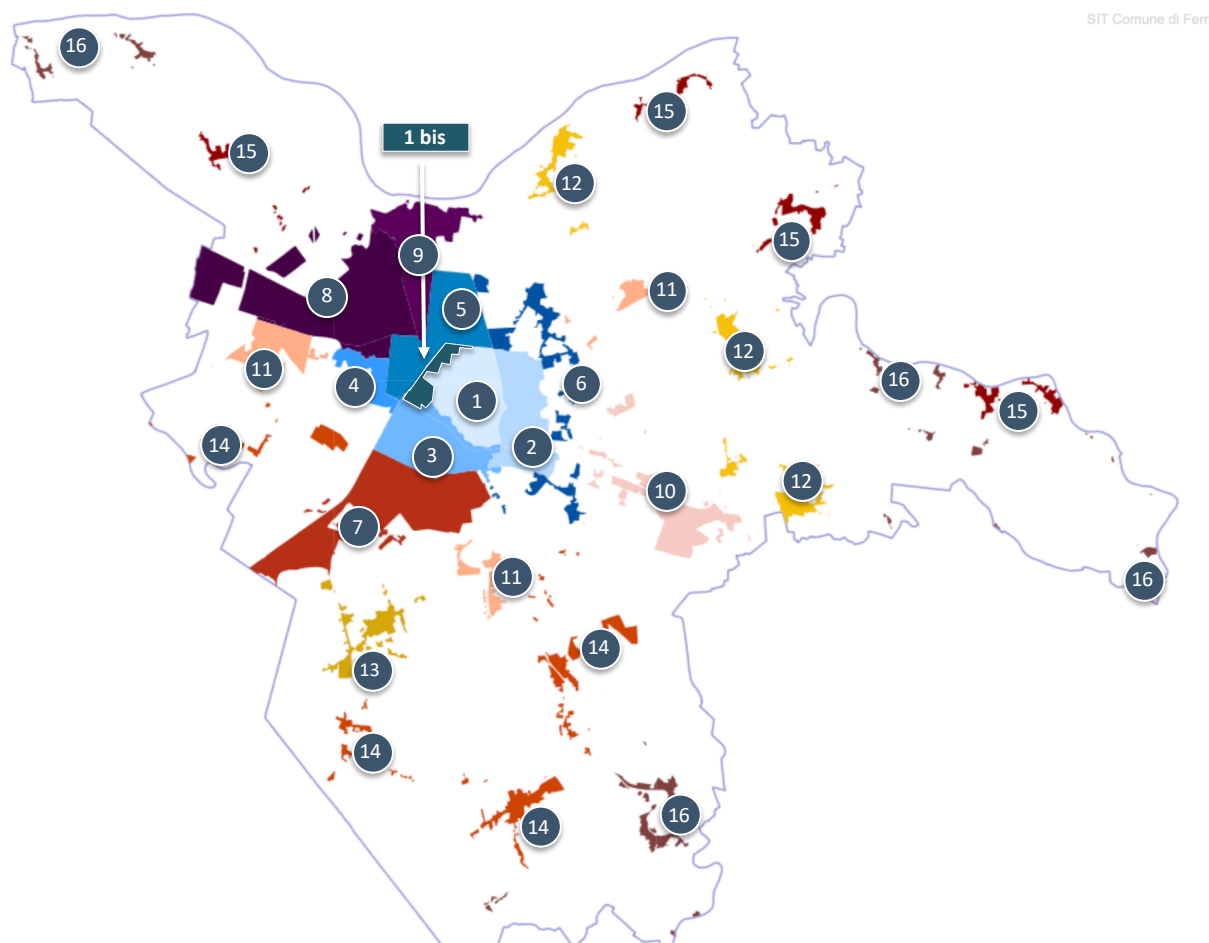
L'articolazione territoriale di riferimento è rimasta invariata rispetto agli anni precedenti.

Tabella 1 – Gli areali di riferimento IMU e la relazione con la zonizzazione OMI 2020

Areale IMU	Capoluogo e centri limitrofi
1	Area centrale: centro storico
1 bis	Area centrale: Quartieri Giardino e Aria Nuova
2	Areale ad est: via Gramicia, via Borgo Punta, Portamare, Frutteti, inizio via Pomposa, villa Fulvia
3	Areale a sud: via Argine Ducale, Ippodromo, San Giorgio, via Bologna fino a via Wagner e via Beethoven
4	Mizzana, Arginone
5	Areale ovest e nord: Stazione, Doro, San Giacomo, Porta Catena, via Canapa, Parco Urbano
6	Prima cintura urbana est: via Ravenna, Aguscello; Malborghetto Pontegradella
7	Via Bologna oltre via Beethoven e via Wagner e Chiesuol del Fosso
8	Polo chimico e Piccola media industria (via Diamantina, via Ferrari, via Eridano)
9	Barco Pontelagoscuro
10	Asse sub urbano di via Comacchio (Focomorto, Cocomaro e Cona)
11	Porotto, Cassana, Boara, Fossanova San Marco
12	Centri minori a est (Baura, Contrapò, Quartesana, Codrea) e nord (Francolino)
13	San Martino
14	Centri minori sud e sud-ovest (Fondo Reno, Montalbano, Gaibanella, San Bartolomeo)
15	Forese (Casaglia, Fossadalbero, Corlo, Villanova, Denore, Pescara, Sabbioni, Malborghetto di Correggio)
16	Forese (Porporana, Ravalle, Albarea, Parasacco, Spinazzino, Marrara, Monestirolo, Viconovo)
17	Resto del territorio

Nella figura seguente è riportata una rappresentazione dell'articolazione. Si rimanda al sito istituzionale del Comune per la corretta identificazione dell'Areale di riferimento.

Figura 1 – L'articolazione territoriale per Aree di riferimento IMU



Individuazione dei contenuti urbanistici a cui fare riferimento

La definizione dei livelli di valorizzazione avviene a partire dai contenuti urbanistici relativi all'immobile/area desumibili dallo strumento urbanistico.

Il Comune di Ferrara ha **aggiornato il proprio strumento urbanistico generale, il Piano Urbanistico Generale, "PUG"**, previsto dalla L.R. 24/2017 e predisposto per individuare le scelte strategiche e le operazioni di rinnovamento sostenibile del territorio.

Il PUG, adottato con DCC l'11/12/2024 e pubblicato sul BUR il 29/01/2025, ha rinnovato in modo significativo le regole di governo del territorio, introducendo elementi e regole che si riflettono sulle modalità di riconoscimento dell'edificabilità delle aree rispetto allo strumento urbanistico previgente. Ne consegue che **non sono più vigenti le articolazioni di Piano che rimandano al PSC, POC e RUE.**

L'obiettivo del PUG è ridisegnare i confini urbanistici della Ferrara del futuro, incidendo anche sulla sfera economica e sociale con le sue direttive e, pertanto, la sua elaborazione si fonda su 3 capisaldi che rilevano ai fini della determinazione delle aree edificabili ai fini dell'IMU:

1. la riduzione del consumo di suolo: sono state eliminate le previsioni di espansione del centro urbano descritte nella strumentazione urbanistica previgente e pari a circa 1800 ettari. Ne consegue che alcune tipologie di aree considerate edificabili ai fini dell'IMU nel previgente Piano rientrano nell'insieme delle aree non edificabili (ad esempio, le aree edificabili in forza delle indicazioni del PSC);
2. la rigenerazione della città costruita: sono state individuate circa 80 aree dismesse o sottoutilizzate per favorire una riprogettazione prioritaria;
3. il miglioramento della qualità urbana ed ecologico ambientale di città e frazioni attraverso l'introduzione di alcune nuove tipologie di aree.

Il principale elaborato di riferimento (si ricorda che il presente documento si basa sull'analisi degli elaborati del PUG adottato il 11/12/2024) è la *Disciplina* che raccoglie le norme del Piano ed è il principale riferimento per la trasformazione di un'area o un fabbricato, poiché nella *Disciplina* vengono esplicitate le regole per la trasformazione (strumenti, parametri edilizi, premialità e requisiti, etc.).

Le informazioni relative alle tipologie di aree edificabili ai fini IMU possono essere desunte dalla *Disciplina del PUG*, che articola in territorio in urbanizzato TU e rurale TR, stabilisce per ciascun tessuto ed ambito i caratteri, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione, le condizioni di sostenibilità e premialità.

La seguente tabella indica le tipologie di aree presenti nella Tabella dei valori ai fini IMU.

DEFINIZIONI PRESENTI IN TABELLA	
ZONA	Usi prevalenti
Disciplina del PRG Capo 2: Città storica	
TS - Tessuti storici	misto-residenziale
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale
Disciplina del PRG Capo 3: Città consolidata residenziale	
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densità	misto-residenziale
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densità	misto-residenziale
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densità	misto-residenziale
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità	misto-residenziale
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione
Disciplina del PRG Capo 4: Città consolidata produttiva	
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo
TPC - Tessuti consolidati del Polo Chimico	produttivo
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario
Disciplina del PRG Capo 5: Dotazioni territoriali e infrastrutture	
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale
Disciplina del PRG Capo 6: Territorio rurale	
TR - Territorio rurale	rurale

L'individuazione delle informazioni avviene attraverso la cartografia e la Normativa tecnica reperibili sul sito istituzionale del Comune.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per quanto attiene le aree edificabili ai fini IMU per le quali il Piano non individua un indice ma che possono rientrare nella fattispecie delle aree edificabili a decorrere dalla demolizione/inizio lavori sull'unità immobiliare, la stima del valore imponibile è sempre possibile attraverso il prodotto tra il valore della capacità edificatoria (euro/mq SU) e la capacità edificatoria caratterizzante il progetto d'intervento.

Inoltre, va ricordato che qualora la base imponibile faccia riferimento ad un immobile esistente oggetto di interventi edilizi, l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R n. 380/2001, comporta, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera o che si sta recuperando) fino alla data di ultimazione degli stessi.

In questi casi, il valore potrà essere ricercato avendo a riferimento l'Areale e il valore indicato in tabella coerente agli usi concessi e/o in corso di realizzazione e con riferimento al più elevato livello di valorizzazione.

In tutti i casi si raccomanda massima attenzione sia alla corretta individuazione della capacità edificatoria che all'eventuale conversione dei parametri tecnici (in particolare, superficie lorda/superficie utile).

Livelli di valorizzazione indicati nella Tabella dei valori ai fini IMU

Il valore delle aree edificabili è stimato avendo a riferimento i livelli di valorizzazione immobiliare riconducibili alle modalità attuative e al riconoscimento del diritto ad edificare riportato nella Disciplina del PUG. Di seguito sono riportate le principali categorie di aree.

Area attuabile con intervento edilizio diretto (IED)

I valori sono espressi con riferimento a due parametri:

- valore espresso in euro/metro quadrato di superficie fondiaria (superficie dell'area)
- valore espresso in euro/metro quadrato di superficie utile (capacità edificatoria indicata nel Piano o nel progetto edilizio)

Area attuabile con permesso di costruire convenzionale (PCC)

Il valore è espresso in euro/metro quadrato di superficie utile (capacità edificatoria indicata nel Piano o nel progetto edilizio)

Area compresa nel Territorio Urbanizzato attuabile con Accordo Operativo (AO) approvato

Il valore è espresso in euro/metro quadrato di superficie utile (capacità edificatoria indicata negli elaborati dell'Accordo Operativo)

Area esterna al Territorio Urbanizzato attuabile con Accordo Operativo (AO) approvato

Il valore imponibile è quello indicato ai fini della determinazione del contributo straordinario ex DPR 380/ 2001 art. 16 comma 4 lett. d)ter.

Area compresa in un PUA approvato e convenzionato (OOUU non collaudate)

Sotto il profilo della valorizzazione l'area è assimilata ad un'area con Accordo operativo approvato; pertanto, si rimanda alle regole di quest'ultima.

Area compresa in un PUA approvato e convenzionato (OOUU collaudate)

Sotto il profilo della valorizzazione l'area è assimilata ad un'area attuabile con IED; pertanto, si rimanda alle regole di quest'ultima.

Area compresa in un PUA scaduto

In caso di PUA scaduto non attuato vige la disciplina ordinaria del PUG; i criteri per la determinazione del valore rimandano alla disciplina del tessuto.