



COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO

Provincia di Reggio Emilia

San Martino in Rio, lì 16.02.2021

RELAZIONE RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di determinare il valore delle aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di San Martino in Rio al fine di poterlo utilizzare come base per il calcolo dell'IMU (Imposta Municipale Propria).

Per la determinazione di questo valore ci si è avvalsi dei criteri dettati dall'art. 5 comma 5 del D.L.vo 30 dicembre 1992, n. 504 (Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421).

Valore venale delle aree fabbricabili anni 2005-2011

Con deliberazione di Giunta Comunale n.41 del 29 marzo 2005 sono stati approvati gli importi dei valori venali delle aree edificabili presenti nel territorio comunale definiti dall'arch. Enrico Vincenzi.

Anno 2005	
Tipologia di area	Importo
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato (aree di recente urbanizzazione o in corso di urbanizzazione) con destinazione residenziale	175€/mq
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone a medio interesse di mercato (aree periferiche o inserite in quadranti saturi) con destinazione residenziale	146€/mq
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato (aree di recente urbanizzazione o in corso di urbanizzazione) con destinazione produttiva	112€/mq
Aree urbanizzate nelle frazioni o in periferia con destinazione produttiva	90€/mq
Aree urbanizzate nelle frazioni inserite in zone ad alto interesse di mercato con destinazione residenziale	118€/mq
Aree da urbanizzare nel capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato con destinazione residenziale	51,00€/mq
Aree da urbanizzare del capoluogo e delle frazioni con destinazione residenziale	41,00€/mq
Aree da urbanizzare del capoluogo con destinazione produttiva	36,00€/mq
Aree da urbanizzare delle frazioni con destinazione produttiva	31,00€/mq

Due anni dopo detti valori sono stati aggiornati con deliberazione di giunta comunale n.38 che approvava la relativa relazione a firma del geom. Vincenzo Ugolini.

Anno 2007	
Tipologia di area	Importo
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato (aree di recente urbanizzazione o in corso di urbanizzazione) con destinazione residenziale	205€/mq
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone a medio interesse di mercato (aree periferiche o inserite in quadranti saturi) con	170€/mq

destinazione residenziale	
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato (aree di recente urbanizzazione o in corso di urbanizzazione) con destinazione produttiva	125€/mq
Aree urbanizzate nelle frazioni o in periferia con destinazione produttiva	98€/mq
Aree urbanizzate nelle frazioni inserite in zone ad alto interesse di mercato con destinazione residenziale	140€/mq
Aree da urbanizzare nel capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato con destinazione residenziale	60,00€/mq
Aree da urbanizzare del capoluogo e delle frazioni con destinazione residenziale	48,00€/mq
Aree da urbanizzare del capoluogo con destinazione produttiva	40,00€/mq
Aree da urbanizzare delle frazioni con destinazione produttiva	35,00€/mq

Con nota del 30.03.2011 il geom. Vincenzo Ugolini ha aggiornato gli importi relativi alle annualità 2008, 2009, 2010 e 2011.

Anni 2008/2009/2010/2011	
Tipologia di area	Importo
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato (aree di recente urbanizzazione o in corso di urbanizzazione) con destinazione residenziale	210€/mq
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone a medio interesse di mercato (aree periferiche o inserite in quadranti saturi) con destinazione residenziale	175€/mq
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato (aree di recente urbanizzazione o in corso di urbanizzazione) con destinazione produttiva	130€/mq
Aree urbanizzate nelle frazioni o in periferia con destinazione produttiva	100€/mq
Aree urbanizzate nelle frazioni inserite in zone ad alto interesse di mercato con destinazione residenziale	145€/mq
Aree da urbanizzare nel capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato con destinazione residenziale	62,50€/mq
Aree da urbanizzare del capoluogo e delle frazioni con destinazione residenziale	50,00€/mq
Aree da urbanizzare del capoluogo con destinazione produttiva	42,50€/mq
Aree da urbanizzare delle frazioni con destinazione produttiva	37,50€/mq

Dalla documentazione consultata non risulta che negli anni successivi siano stati aggiornati gli importi relativi al valore venale delle aree fabbricabili.

Andamento del mercato immobiliare

Al fine di definire correttamente il valore venale dei terreni edificabili ai fini tributari è necessario comprendere l'evoluzione del mercato immobiliare negli ultimi anni. L'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo¹ ha pubblicato nel 2017 uno studio nel quale ha evidenziato le variazioni dei valori medi delle abitazioni civili in varie aree della Regione Emilia Romagna. Di seguito si riportano i dati relativi alla Provincia di Reggio Emilia per il periodo 2001-2016. Le quotazioni sono espresse in migliaia di euro per mq e sono relative ad alloggi liberi in case nuove o con massimo 35 anni.

¹ "Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo - Aggiornamento informativo di alcuni capitoli del rapporto regionale 2015" a cura di Ervet – Revisione gennaio 2017

Valori medi di abitazioni civili in "zona di pregio/centro storico" a Reggio Emilia e in altri comuni selezionati							
	2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	Var. % 2016 su media 2010-2012
Reggio Emilia	2,54	3,17	3,30	3,50	3,50	3,50	0
Altri comuni	1,63	1,83	1,90	2,06	2,09	2,08	0,94

Valori medi di abitazioni civili in "zona semicentrale" a Reggio Emilia e in altri comuni selezionati							
	2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	Var. % 2016 su media 2010-2012
Reggio Emilia	1,94	2,40	2,50	2,47	2,43	2,00	-18,92
Altri comuni	1,37	1,51	1,55	1,60	1,57	1,55	-3,29

Valori medi di abitazioni civili in "zona di periferia" a Reggio Emilia e in altri comuni selezionati							
	2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	Var. % 2016 su media 2010-2012
Reggio Emilia	1,43	1,83	2,17	2,17	2,03	2,10	-3,08
Altri comuni	1,23	1,36	1,39	1,40	1,39	1,38	-1,79

Nel medesimo elaborato vengono indicate le fasce di prezzi per le zone di periferia per l'anno 2016.

Pur non essendo presente, per caratteristiche e similitudini, il Comune di San Martino in Rio può essere collocato in seconda fascia con un prezzo per gli immobili residenziali compreso tra 1.300 e 1.400 €/mq.

2 ^a	1,2	Castel San G.	Borgo Val di T. Fornovo di T.	Bagnolo in P. Cavriago Luzzara	Finale Emilia Medolla San Felice P.		Comacchio	Bagnacavallo		
	1,3		Busseto Salomaggiore Traversetolo	Novellara	Lama di M. Mirandola	Molinella Vergato	Poggio Renatico		Bagno di R.	Morciano di R. Verucchio
	1,4	Fiorenzuola A.	Colono Fontanellato Noceto	Gusstalla	Pievepelago			Brisighella	Savignano sul R.	

3 ^a	1,5		Sorbolo	Cadelbosco di S.	Campogalliano Fiorano Nonantola Pavullo nel F.	Porreta T.	Cento	Castel Bolognese Lido Adriano Lugo	Forlimpopoli	
	1,6		Collecchio Fidenza	Rubiera	Carpi Castelfranco E. Fanano Spilamberto	Anzola E. Budrio Crevalcore Minerbio			Gambettola San Mauro P.	

La pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate, relativa alla quotazione degli immobili residenziali nell'anno 2016, ha evidenziato una sostanziale stagnazione dei prezzi. Nell'area della Pianura Centrale, in cui è ricompreso il Comune di San Martino in Rio, è stato valutato un leggero aumento del valore degli immobili pari a +0,33%.²

² Statistiche regionali – Il mercato immobiliare residenziale Emilia Romagna - Anno 2016 - <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/statistiche-regionali/archivio-statistiche-regionali/archivio-statistiche-regionali-anno-2017>

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
DISTRETTO CERAMICHE	1.174	0,76%	85,5
PIANURA CENTRALE	1.033	0,33%	84,1
PIANURA EST	749	-0,09%	77,6
PIANURA OVEST	822	0,27%	80,0
ZONA COLLINARE	805	-0,29%	73,8
ZONA MONTANA	575	-0,50%	74,0
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.094	0,00%	81,6
REGGIO EMILIA Comune	1.313	0,10%	79,7
REGGIO EMILIA Provincia	1.058	0,16%	80,5

Tale tendenza è stata confermata l'anno successivo come si nota nella tabella seguente.³

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
DISTRETTO CERAMICHE	1.176	0,2%	85,6
PIANURA CENTRALE	1.034	0,1%	84,2
PIANURA EST	748	-0,1%	77,5
PIANURA OVEST	824	0,3%	80,2
ZONA COLLINARE	802	-0,3%	73,6
ZONA MONTANA	571	-0,5%	73,6
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.092	-0,2%	81,4
REGGIO_NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.312	0,0%	79,6
Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	1.058	0,0%	80,5

Per il 2018 per la maggior parte delle macroaree è stato registrato un incremento delle transazioni rispetto al 2017 che non ha però influito sulle quotazioni degli immobili residenziali che sono rimaste stabili.⁴

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
DISTRETTO CERAMICHE	1.176	-0,06%	85,6
PIANURA CENTRALE	1.039	-0,09%	84,1
PIANURA EST	748	0,00%	77,5
PIANURA OVEST	816	0,00%	80,3
ZONA COLLINARE	802	0,00%	73,6
ZONA MONTANA	571	0,00%	73,6
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.093	0,09%	81,5
REGGIO_NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.312	0,00%	79,6
Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	1.058	-0,01%	80,5

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha registrato in Provincia di Reggio Emilia nel 2019 un analogo andamento con un incremento delle transazioni immobiliari che non ha influito sulle quotazioni degli immobili residenziali.

³ Statistiche regionali – Il mercato immobiliare residenziale Emilia Romagna - Anno 2017 -
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-regionali/archivio-statistiche-regionali/archivio-statistiche-regionali-anno-2018>

⁴ Statistiche regionali – Il mercato immobiliare residenziale Emilia Romagna - Anno 2018 -
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-regionali/archivio-statistiche-regionali/archivio-statistiche-regionali-anno-2019>

La Macroarea Pianura Centrale in cui si inserisce il Comune di San Martino in Rio nel periodo 2018/2019 ha infatti visto una diminuzione media dello 0.3% delle quotazioni immobiliari.⁵

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
Distretto ceramiche	1.176	0,1%
Pianura centrale	1.035	-0,3%
Pianura est	748	0,0%
Pianura ovest	816	0,0%
Zona collinare	802	0,0%
Zona montana	566	-0,8%
Zona pedecollinare e Val d'Enza	1.093	0,0%
Reggio nell'Emilia Comune	1.312	-0,1%
Reggio nell'Emilia Provincia	1.057	-0,1%

Si può quindi affermare che nel periodo 2015-2019 i dati relativi ai valori immobiliari sono rimasti pressoché stabili.

Nei primi nove mesi del 2020 a causa delle restrizioni dovute al Lockdown primaverile e alle limitazioni imposte dalla circolazione del virus Covid-19 si è registrata una stagnazione del mercato immobiliare che però verso fine anno si è leggermente ripreso nel settore residenziale. La ripresa è stata maggiormente evidente nei comuni non capoluogo che presentano più facilmente sul proprio territorio case con spazi funzionali all'home working e aree verdi private.⁶

Il Mercato Immobiliare in provincia di Reggio Emilia ha registrato nel 2020 un prezzo medio degli appartamenti pari a 1.450€/mq, mentre a San Martino in Rio è stato individuato un prezzo medio pari a 1.350€/mq.⁷

Dati OMI

Si riportano di seguito i dati della banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il territorio di San Martino in Rio relativi al primo semestre dell'anno 2020.

San Martino in Rio – zona centrale – destinazione residenziale			
Fascia B1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	830	1250
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	740
Box	Normale	510	640
Ville e villini	Normale	1150	1550

⁵ Statistiche regionali – Il mercato immobiliare residenziale Emilia Romagna - Anno 2019 - <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-regionali>

⁶ “Nel 2021 segnali di ripresa per gli uffici e il residenziale”, Articolo de “Il Sole 24 Ore” del 11.01.2021

⁷ Osservatorio immobiliare in Provincia di Reggio Emilia del 12 febbraio 2021 - <https://www.mercato-immobiliare.info/emilia-romagna/reggio-emilia.html>

San Martino in Rio – zona centrale – destinazione commerciale			
Fascia B1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Magazzini	Normale	400	530
Negozi	Normale	950	1250

San Martino in Rio – zona centrale – destinazione terziaria			
Fascia B1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Uffici	Normale	800	1000

San Martino in Rio – zona centrale – destinazione produttiva			
Fascia B1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Laboratori	Normale	710	980

San Martino in Rio – zona periferica – destinazione residenziale			
Fascia D1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	600	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	570
Box	Normale	450	560
Ville e villini	Normale	910	1100

San Martino in Rio – zona periferica – destinazione commerciale			
Fascia D1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Magazzini	Normale	275	340
Negozi	Normale	540	680

San Martino in Rio – zona periferica – destinazione terziaria			
Fascia D1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Uffici	Normale	620	760

San Martino in Rio – zona periferica – destinazione produttiva			
Fascia D1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	260	340
Capannoni tipici	Normale	340	420
Laboratori	Normale	510	740

San Martino in Rio – zona suburbana Gazzata, Stiolo, Baracchi, Cà Bruciata – destinazione residenziale			
Fascia E1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	480	620
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	450
Box	Normale	250	365
Ville e villini	Normale	860	1150

San Martino in Rio – zona suburbana Gazzata, Stiolo, Baracchi, Cà Bruciata – destinazione commerciale			
Fascia E1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Magazzini	Normale	230	380
Negozi	Normale	330	500

San Martino in Rio – zona suburbana Gazzata, Stiolo, Baracchi, Cà Bruciata – destinazione produttiva			
Fascia E1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	260	340
Capannoni tipici	Normale	340	420
Laboratori	Normale	430	600

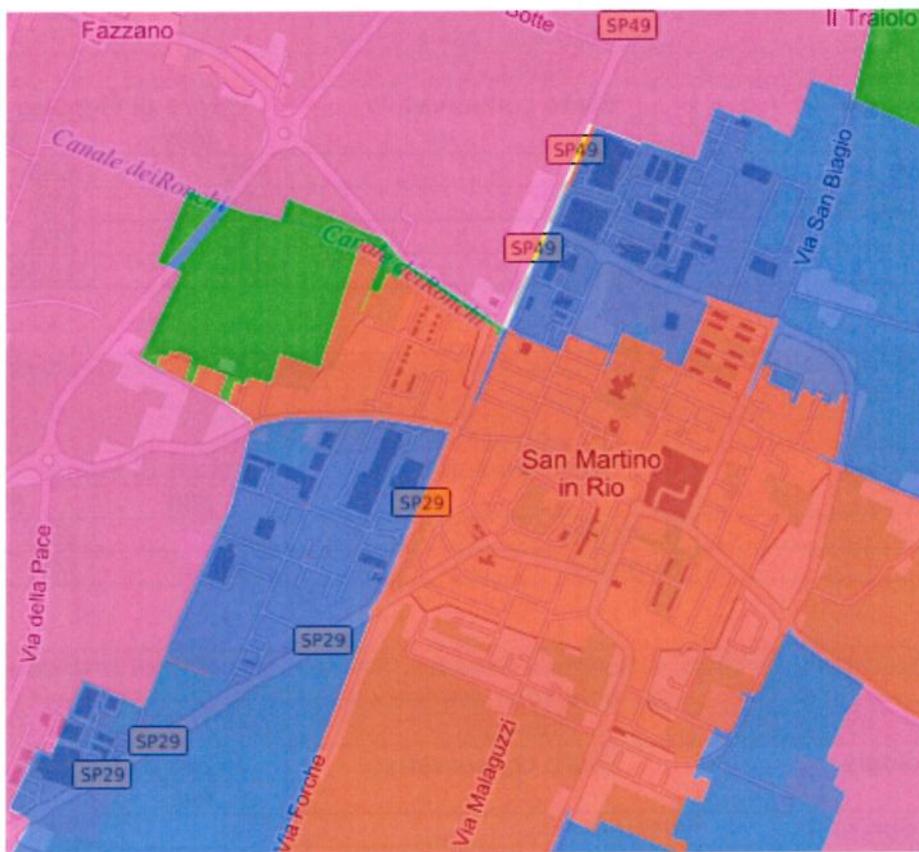
San Martino in Rio – zona extraurbana, zona agricola – destinazione residenziale			
Fascia R			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	475	610

Si riportano di seguito le planimetrie delle zone OMI come indicate sul portale Geopoi dell’Agenzia delle Entrate.⁸

Legenda	
	Fascia B1
	Fascia D1
	Fascia E1
	Fascia R

⁸ https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

Suddivisione fasce OMI
San Martino in Rio



Suddivisione fasce OMI
Trignano



Suddivisione fasce OMI Gazzata - Stolo



Strumenti urbanistici

Nel Comune di San Martino in Rio è vigente il PRG, Piano Regolatore Generale, come previsto dalla L.R. 47/1978, approvato per la prima volta nel 2004 e variato nel 2007, 2008, 2009, 2010, 2013 e 2014.

Al momento non sono previste varianti generali al piano ma l'Amministrazione Comunale ha intenzione di predisporre ai sensi della L.R. 24/2017 il PUG (Piano Urbanistico Generale) in collaborazione con i Comuni di Campagnola Emilia, Fabbrico, Rio Saliceto e Rolo.

Pertanto la situazione dal punto di vista urbanistico può essere definita consolidata.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto si può asserire che negli ultimi dieci anni di fatto i prezzi degli immobili nel territorio di San Martino in Rio sono rimasti sostanzialmente invariati. Solo nel 2020 vi è stato un leggero aumento del valore venale degli edifici residenziali con aree verdi pertinenziali e vani funzionali all'home working.

Si ritiene pertanto che ai fini delle applicazioni tributarie gli importi definiti per l'anno 2011 debbano essere aggiornati sulla base dei dati ISTAT: l'indice per il periodo compreso tra il 31.12.2011 e il 31.12.2020 pari a 1,053.

Di seguito si riportano gli importi conseguenti arrotondati all'unità più prossima.

Importi a seguito di aggiornamento ISTAT	
Tipologia di area	Importo
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato (aree di recente urbanizzazione o in corso di urbanizzazione) con destinazione residenziale	221€/mq
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone a medio interesse di mercato (aree periferiche o inserite in quadranti saturi) con destinazione residenziale	184€/mq
Aree urbanizzate del capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato (aree di recente urbanizzazione o in corso di urbanizzazione) con destinazione produttiva	137€/mq
Aree urbanizzate nelle frazioni o in periferia con destinazione produttiva	105€/mq
Aree urbanizzate nelle frazioni inserite in zone ad alto interesse di mercato con destinazione residenziale	153€/mq
Aree da urbanizzare nel capoluogo, inserite in zone ad alto interesse di mercato con destinazione residenziale	69,00€/mq
Aree da urbanizzare del capoluogo e delle frazioni con destinazione residenziale	53,00€/mq
Aree da urbanizzare del capoluogo con destinazione produttiva	45,00€/mq
Aree da urbanizzare delle frazioni con destinazione produttiva	39,00€/mq

La Responsabile del Settore II
ing. Marialuisa Campani