



**TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI**





**COMMISSIONE PROVINCIALE COMPETENTE ALLA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DEFINITIVA**  
**Quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) €/ha per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Alessandria**  
**VALORI PER L'ANNO 2022 - Riferimento all'anno 2021**  
 (Art. 41 D.P.R. 08/06/2001 N° 327 e s.m.i.)

Tipo di coltura	REGIONI AGRARIE																			S
	N°1	N°2	N°3	N°4		N°5	N°6		N°7		N°8		N°9	N°10		N°11		N°12		
	Valli Curone e Borbera	Alto Lemme	Colline dell'alto Monferrato Alessandrino	Medio Monferrato Alessandrino		Medie Valli Curone e Grue	Medio Bormida		Medie Valli Scrivia e Orba		Colline dell'Alto Bormida		Pianura di Casale M.to	Pianura Padana Alessandrina		Pianura Alessandrina del Tanaro e Bormida		Pianura di Alessandria		
				A	B		A	B	A	B	A	B		A	B	A	B			
Albera Ligure, Cabella L., Cantalupo L., Carrega L., Fabbria Curone, Gremiasco, Mongiardino L., Montacuto, Roccaforte L., Rocchetta L.	Bosio, Fraconalto, Voltaggio	Alfiano Natta, Camino, Castelletto Merli, Cellamonte, Cereseto, Cerrina, Coniolo, Gabiano, Mombello M.to, Moncesino, Murisengo, Odalengo G., Odalengo P., Ozzano, Pontestura, Ponzano M., Rosignano M., Sala M., S. Giorgio M., Serralunga di Crea, Solonghelo, Terruggia, Treville, Villadeati, Villamiroglio.	Castelletto M.to, Montecastello, Pietra Marazzi, Valenza.	Altavilla M.to, Camagna M.to, Conzano, Cuccaro M.to, Frassinello M.to, Fubine, Lu, Olivola, Otiglio, Pecetto di Valenza, San Salvatore, Vignale M.to.	Avolasca, Berzano di Tortona, Brignano F., Carbonara S., Carezzano, Cassino S., Castellania, Cerreto Grue, Costa Vescoato, Dernice, Garbagna, Gavazzana, Monperone, Monteale, Montegio, Montemarzino, Paderma, Pozzolo Groppo, San Sebastiano C., Sant'Agata F., Sardigliano, Sarezzano, Spinetto S., Villaromagnano, Volpedo, Volpeglino.	Acqui T., Alice Bel Colle, Bistagno, Carpeneto, Cassine, Montaldo B., Ricaldone, Rocca Grimalda, Strevi, Terzo, Trisobbio.	Bergamasco, Carentino, Castelnuovo B., Frascaro, Gamalero, Morsasco, Orsara B., Rivalta B., Sezzadio.	Belforte M.to, Capriata D., Casaleggio B., Castelletto D'Orba, Francavilla B., Gavi, Lerma, Montaldeo, Mornese, Parodi, Ovada, Pasturana, San Cristoforo, Serravalle S., Silvano D'Orba, Tagliolo M.to, Tassarolo.	Arquata S., Borghetto B., Carrasio, Grondona, Stazzano, Vignole B.	Castelletto D'Erro, Cavatore, Cremolino, Grogna, Melazzo, Molare, Montechiaro d'Acqui, Ponti, Prasco, Spigno M.to, Visone.	Cartosio, Cassinelle, Denice, Malvicino, Merana, Morbello, Pareto, Ponzone.	Balzola, Borgo San Martino, Bozzole, Casale M.to, Frassineto Po, Giarole, Mirabello M.to, Morano sul Po, Occimiano, Pomaro M.to, Ticineto, Valmacca, Villanova M.to.	Alluvioni Cambiò, Alzano S., Castelnuovo S., Guazzora, Isola Sant'Antonio, Molino de' Torti, Piovera, Pontecurone, Sale.	Bassignana, Casalnoceto, Rivarone.	Casal Cermelli, Castellazzo B.da	Borghetto A., Castelspina, Felizzano, Fresonara, Masio, Oviglio, Predosa, Quargento, Quattordio, Solero.	Bosco M.go, Castellar Guidobono, Frugarolo, Viguzzolo.	Alessandria, Basaluzzo, Novi L., Pozzolo Formigaro, Tortona, Villalvernia.		
<b>Seminativo</b>	6.226	5.181	8.294	9.691	8.778	9.691	9.691	10.362	10.362	9.691	9.570	7.282	13.827	15.224	13.827	13.827	11.759	13.827	13.827	S
<b>Seminativo irriguo</b>	11.561	11.561	18.827	19.142	16.506	16.506	16.506	16.506	16.506	16.506	13.997	13.997	24.434	27.731	21.126	25.746	19.814	25.757	21.956	Si
<b>Riso</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.731	-	-	27.731	27.731	-	27.731	
<b>Orto Irriguo:</b>																				Oi
-Orticole intensive	17.840	17.840	25.095	26.408	25.421	23.762	33.012	36.320	19.814	19.814	25.746	25.746	33.012	47.135	32.351	36.981	31.679	33.359	33.359	
-Orticole industriali / estensive	14.700	14.700	21.961	22.775	20.963	20.134	24.759	26.413	18.160	18.160	19.871	19.871	28.723	37.433	26.738	31.364	25.746	29.558	27.657	
<b>Prato</b>	6.006	5.038	7.260	8.580	9.405	9.405	9.405	9.405	9.405	9.405	6.919	6.985	13.288	13.288	13.288	11.209	11.209	13.288	13.288	P
<b>Prato irriguo</b>	10.553	10.553	10.553	18.165	11.897	16.506	16.506	16.506	16.506	16.506	15.236	15.236	19.814	23.762	19.467	21.126	19.814	25.757	21.956	Pi
<b>Frutteto</b>	25.690	25.690	30.400	30.100	30.100	41.410	33.230	33.230	31.990	28.840	31.990	28.840	35.910	41.410	31.990	39.630	35.760	41.410	39.630	F
<b>Vigneto:</b>																				V
-Gavi docg	-	80.000	-	-	-	-	-	-	80.000	80.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-Asti docg moscato d'asti docg	-	-	-	-	-	-	75.000	-	-	-	75.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
-Brachetto d'acqui docg	-	-	-	-	-	-	65.000	-	-	-	65.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
-Piemonte Brachetto	-	-	-	-	-	-	60.000	60.000	-	-	60.000	60.000	-	-	-	-	-	-	-	
-Piemonte Moscato	-	-	-	-	-	-	60.000	60.000	-	-	60.000	60.000	-	-	-	-	-	-	-	
-Altre dop	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	
-Uve non dop	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	
<b>Vivaio*</b>	14.000	11.260	20.910	21.680	19.970	19.180	23.570	25.160	23.120	18.930	18.930	21.760	27.350	35.650	25.460	29.870	24.520	28.150	26.340	
<b>Nocciuolo</b>	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	N
<b>Castagneto da frutto</b>	9.800	9.800	-	-	-	-	9.800	-	-	9.800	9.800	9.800	-	-	-	-	-	-	-	Cf
<b>Oliveto</b>	17.050	17.050	17.050	17.050	22.000	17.050	17.050	22.000	17.050	17.050	17.050	17.050	17.050	17.050	17.050	17.050	17.050	17.050	17.050	
<b>Pascolo</b>	1.520	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	P
<b>Pascolo cespugliato</b>	1.120	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	Pc
<b>Incolto produttivo</b>	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	I
<b>Bosco alto fusto:(arboricoltura da legno)</b>																				Baf
0-10 anni	11.226	10.181	13.294	14.691	13.778	14.691	14.691	15.362	15.362	14.691	14.570	12.282	18.827	20.224	18.827	18.827	16.759	18.827	18.827	
11-20 anni	16.226	15.181	18.294	19.691	18.778	19.691	19.691	20.362	20.362	19.691	19.570	17.282	23.827	25.224	23.827	23.827	21.759	23.827	23.827	
oltre 21 anni	17.849	16.699	20.123	21.660	20.656	21.660	21.660	22.398	22.398	21.660	21.527	19.010	26.210	27.746	26.210	26.210	23.935	26.210	26.210	
<b>Bosco ceduo e misto:</b>																				
ultimo taglio 0-15 anni	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	
ultimo taglio oltre 16 anni	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800	
<b>Pioppeto:</b>																				Pi
0-6 anni	-	-	18.150	20.100	18.150	18.150	18.150	18.150	18.150	18.150	18.150	-	20.100	20.100	18.150	20.100	18.150	20.100	20.100	
7-12 anni	-	-	24.150	26.100	24.150	24.150	24.150	24.150	24.150	24.150	24.150	-	26.100	26.100	24.150	26.100	24.150	26.100	26.100	

\* valore del terreno senza soprassuolo      tutti gli altri valori si intendono comprensivi di eventuale soprassuolo      N.B.: i valori dei tipi di coltura "ARBORATO" rientrano nelle colture principali

Le tariffe sono state predisposte (previa consultazione delle Associazioni Agricole di Categoria e valutando anche i Valori di Mercato) dalla Commissione Provinciale Espropri e approvate all'unanimità nella seduta del 9 Marzo 2022.

Elaborazione segreteria della C.P.E. della Provincia di Alessandria, Via Giuliano Porta n° 11 - 15121 Alessandria - Tel. 0131 304820 - PE: monica.summa@provincia.alessandria.it

Il presente documento è sottoscritto, omettendo la firma olografa, esclusivamente con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005 che attribuiscono pieno valore legale e probatorio

**F.TO Il Presidente Delegato**

**Dott. Ing. Paolo PLATANIA**



**DELIBERAZIONE GC n°159 del 24/06/2021 riconferma  
valore aree edificabili IMU 2021**





# Città di Alessandria

Provincia di Alessandria

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 159 DEL 24/06/2021

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2021. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2018 - 2019 - 2020.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il giorno **24** del mese di **Giugno** dell'anno **2021** alle ore **11.30** in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **24/06/2021**  
Presiede l'adunanza CUTTICA DI REVIGLIASCO Gianfranco  
Dei signori Membri della Giunta Comunale

Nominativo		Presente
CUTTICA DI REVIGLIASCO Gianfranco	Sindaco	SI
BUZZI LANGHI Davide Mario	Vice Sindaco	SI
BAROSINI Giovanni	Assessore	SI
BORASIO Paolo	Assessore	SI
CICCAGLIONI PierVittorio	Assessore	SI
FORMAIANO Monica	Assessore	SI
FTEITA FIRIAL Cherima	Assessore	SI
LUMIERA Cinzia	Assessore	SI
ROGGERO Mattia	Assessore	SI
STRANEO Silvia	Assessore	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Partecipa il Segretario Generale: Dott.ssa Ganci Francesca.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita i presenti a trattare l'oggetto sopra indicato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2021. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2018 - 2019 - 2020.



## Il Direttore del Settore Risorse Finanziarie e Tributi

sentiti il Vice Sindaco Davide Buzzi Langhi e l'Assessore alla Programmazione Finanziaria e Bilancio Cinzia Lumiera



### PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

con Deliberazione n. 28 del 04.06.2020, il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Regolamento IMU, in specifico riguardo in ambito di aree fabbricabili, in applicazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019:

*"(...) i comuni possono con proprio regolamento:*

*d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso; in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito di determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili".*



RAMMENTATO CHE:

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 304 / 4310N - 461 del 27/11/2013, a seguito della "Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto Intersectoriale "Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2013" redatta in coerenza con quanto stabilito dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 474 / N0300 - 1062 del 29/12/2005 "Determinazione del valore delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2005", ha approvato i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2013.

In detto provvedimento si sono messi in correlazione i dati forniti dall'Agenzia del Territorio di Alessandria ed i parametri urbanistici previsti dal PRG, si sono ponderati tutti gli elementi necessari a soddisfare l'esigenza di oggettiva congruità nelle valutazioni individuando un metodo di estimazione per definire i valori medi di mercato da estendere sul territorio comunale;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 155 / 4310N - 217 del 28/5/2014, a seguito della "Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto

Intersettoriale *“Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014”* (Allegato posto agli atti) ha approvato i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU) per l’anno 2014;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 107/16120 - 152 del 18 aprile 2017, ha prorogato anche per l’anno d’imposta IMU 2017 i valori medi delle aree edificabili determinati per l’anno d’imposta IMU 2014 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 155/4310N - 217 del 28/5/2014, già prorogati per l’anno d’imposta IMU 2015 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 139/Servi - 203 del 20 maggio 2015 e per l’anno d’imposta 2016 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 133/16120 - 192 del 30 aprile 2016, con relativo allegato prospetto dei valori 2014 suddivisi per “microzone”;
- l’Unità di Progetto Intersettoriale del Comune di Alessandria - costituita con Deliberazione della Giunta Comunale n. 156/1520H - 232 dell’11 giugno 2013 al fine *“dell’approfondimento degli aspetti valutativi riferiti alle aree edificabili ...”* - ha verificato le condizioni per procedere all’aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili relativamente all’anno d’imposta IMU 2018 rilevando il permanere di significative novità introdotte dall’Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) di Alessandria, relativamente alla suddivisione territoriale in zone omogenee - “Zone OMI”;
- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 117/16120 – 249 del 16 Maggio 2018 ha approvato in aggiornamento i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU) per l’anno 2018, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: *“Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014”*.
- l’aggiornamento di detti valori medi si è riferito sia all’attuale configurazione delle citate zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), sia alla vigente articolazione del territorio comunale in “microzone” ai sensi del D.P.R. n. 138/1998;
- in ultimo con DGC n. 164 del 23.07.2020, l’Organo comunale ha riconfermato per l’anno fiscale 2020 i valori determinati con la sopra citata DGC n. n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018, già confermati per l’anno d’imposta 2019 con DGC n. 240 del 03.10.2019;

TENUTO CONTO CHE: il valore delle aree edificabili, da considerare ai fini IMU, è il valore di mercato o valore venale ai sensi dell’art. 13 del D.L. n. 201/2011 il quale richiamando l’art. 5 del D. Lgs. 504/1992, prevede che detto valore sia costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione dei seguenti indicatori:

- indice di edificabilità
- destinazione d'uso consentita
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione
- prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

PRESO ATTO:

- delle quotazioni immobiliari, dell'ultimo periodo di rilevazione disponibile, relativo al secondo semestre 2020, della banca dati dell' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria in riferimento alle Zone omogenee O.M.I. costituenti parte del territorio comunale;
- che da detti rilevamenti non si riscontrano significative variazioni quantitative rispetto all'anno precedente.

PRESO ATTO che i criteri e i metodi di valutazione determinati dall'Amministrazione Comunale di Alessandria nelle succitate DGC, elaborati in ultimo nel fascicolo denominato "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014*", hanno trovato coerente applicazione e sintesi negli allegati alla citata Deliberazione di aggiornamento n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018:

- Planimetria Zone OMI
- Planimetria Microzone DPR n. 138/98
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
- Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;

### PROPONE DI DELIBERARE

1. di **RICONFERMARE** per l'anno d'imposta IMU 2021 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2018 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018 e relativi allegati sotto elencati, già confermati per l'anno d'imposta 2019 con DGC n. 240 del 03.10.2019 e, per l'anno d'imposta 2020 con DGC n. 164 del 23.07.2020, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno*

2014", posta agli atti:

- Planimetria Zone OMI
- Planimetria Microzone DPR n. 138/98
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
- Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;

**2. di CONFERMARE**, nell'ambito di valutazioni specifiche puntuali, la facoltà di applicare eventuali riduzioni d'imposta, a seguito di motivata istanza, corredata da perizia di stima, all'Unità di Progetto Intersettoriale dedicata;

**3. di INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti relativi.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di Deliberazione sopra riportata;

VISTI:

- l'articolo 5, comma 6, del vigente Regolamento I.U.C. per la componente I.M.U. che attribuisce alla Giunta Comunale la competenza a deliberare in materia;
- il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;

PRESO ATTO dei pareri, di seguito espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 s.m.i. dai Dirigenti dei Settori interessati:

- Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Settore Risorse Finanziarie e Tributi:

*Dr. Stefano Specchia*

- Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Settore Risorse Finanziarie e Tributi:

*Dr. Stefano Specchia*

- Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Settore Urbanistica e Patrimonio:

*Arch. Pierfranco Robotti*

CON VOTI UNANIMI resi in forma palese



## DELIBERA

per le ragioni e le considerazioni espresse in narrativa che si intendono integralmente richiamate quale componente sostanziale e integrante del presente provvedimento:

**1. di RICONFERMARE** per l'anno d'imposta IMU 2021 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2018 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018 e relativi allegati sotto elencati, già confermati per l'anno d'imposta 2019 con DGC n. 240 del 03.10.2019 e, per l'anno d'imposta 2020 con DGC n. 164 del 23.07.2020, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014*", posta agli atti:

- Planimetria Zone OMI
- Planimetria Microzone DPR n. 138/98
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
- Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;

**2. di CONFERMARE**, nell'ambito di valutazioni specifiche puntuali, la facoltà di applicare eventuali riduzioni d'imposta, a seguito di motivata istanza, corredata da perizia di stima, all'Unità di Progetto Intersettoriale dedicata;

**3. di INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti relativi.

Con successiva votazione unanime



## DICHIARA

l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del

D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e s.m.i. stante la necessità di fornire celermente documentazione strumentale all'autoliquidazione dell'imposta.

**Posti agli atti:**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA -  
"Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014"



**Allegati:**

Planimetria Zone OMI

Planimetria Microzone DPR n. 138/98

Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01 gennaio 2018

Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI





## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 270**

Ufficio Proponente: **Ufficio Risorse Finanziarie e Tributi**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2021. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2018 - 2019 - 2020.**



## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Risorse Finanziarie e Tributi)

In relazione alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data 11/06/2021

Il Responsabile di Settore

Dott. Specchia Stefano

## Parere Contabile

In relazione alla regolarità tecnico - contabile attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data 11/06/2021

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Specchia Stefano



Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO  
CUTTICA DI REVIGLIASCO GIANFRANCO

IL SEGRETARIO GENERALE  
GANCI FRANCESCA





**TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI 2018**





**CITTA' DI ALESSANDRIA**  
Unità di Progetto Intersectoriale

IMU

Valori delle aree edificabili  
a decorrere dal 01 gennaio 2018

## DESTINAZIONI DEL PRG

ZONA CATASTALE MICROZONE (ZONE O.M.I. <sup>1</sup> )	FOGLI	Valore unitario fabbricato O.M.I. <sup>1</sup>	AREE RESIDENZIALI					ATTIVITÀ PRODUTTIVE		ATTIVITÀ TERZIARIE		
			I CLASSE	II CLASSE	III CLASSE	Nuclei Residenziali in aree agricole lf: 0,4 mc/mq	Insedimenti Industriali	Insedimenti Artigianali e Deposito	Attività Commerciali	Attività Direzionali	Attività Turistico Ricettive	
			della città di I classe NdA*, art. 34, lf**: 4,8 mc/mq della città di II classe NdA, art. 35, lf: 3,0 mc/mq della città di III classe NdA, art. 35 bis lf: 2,0 mc/mq dei sobborghi di I classe NdA, art. 36, lf: 1,5 mc/mq dei sobborghi di II classe NdA, art. 37, lf: 1,2 mc/mq dei sobborghi di III classe NdA, art. 37 bis, lf: 1,0 mc/mq nuclei residenziali in aree agricole NdA, art.38, lf: 0,4 mc/mq					Aree per insediamenti industriali NdA, art. 40, Uf****: 0,8 mq/mq Aree per insediamenti artigianali NdA, art. 41, Uf: 0,8 mq/mq Aree per attività produttive e deposito a destinazione temporanea NdA, art. 42		Aree per attività commerciali NdA, art. 43, Uf: 0,6 mq/mq Aree per attività direzionali NdA, art. 44, Uf: 0,6 mq/mq Aree per attività turistico ricettive NdA, art. 44 bis, Uf: 0,8 mq/mq		
			* Norme di attuazione del PRG ** Indice di fabbricabilità fondiaria *** Strumento Urbanistico Esecutivo					**** Indice di utilizzazione fondiaria				
			Coefficiente di riduzione S.U.E.*** Coefficiente di riduzione S.U.E.									
CENTRO URBANO I - II classe lf: 4,8 - 3,0	268, 117, 131 (parte)*, 130 (parte)*	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)	€ 860 19,5% € 268,32	0,76	€ 860 19,5% € 167,70	0,76			€ 1.300 19,5% € 202,80	€ 1.050 19,5% € 122,85	€ 750 19,5% € 87,75	€ 1.050 19,5% € 163,80
ZONA DI ESPANSIONE II - III class. lf: 3,0 - 2,0	CRISTO 100 (parte)*, 109, 110, 111 (parte)*, 114, 115, 116, 118 (parte)*, 119 (parte)*, 120 (parte)*, 121, 122	Fabbricati (al mq)	€ 940		€ 940		0,57	€ 315 15% € 37,80	€ 495 10% € 39,60	€ 1.300 15% € 78,00	€ 1.200 13% € 93,60	€ 1.000 10,0% € 80,00
		Incidenza area	16%	16%	16%							
		Area (al mq)	€ 150,40	€ 100,27								
	PISTA EUROPA 118 (parte)*, 119 (parte)*, 120 (parte)*, 127	Fabbricati (al mq)	€ 870		€ 870		0,57		€ 1.300	€ 1.950	€ 1.600	€ 1.000
		Incidenza area	16%	16%	16%							
		Area (al mq)	€ 139,20	€ 92,80								
CITTADELLA ORTI COMMERCIALI BORSALINO 33, 34, 35, 61, 128, 129, 130 (parte)*, 131 (parte)*, 132, 133	Fabbricati (al mq)	€ 950		€ 950		0,57	€ 315 15% € 37,80	€ 495 10% € 39,60	€ 1.300 15% € 175,50	€ 1.200 13% € 124,80	€ 1.000 10% € 80,00	
	Incidenza area	16%	16%	16%								
	Area (al mq)	€ 152,00	€ 101,33									
CASALBAGL. II classe lf: 1,2 CABANETTE III classe lf: 1,0 CANTALUPO III class. lf: 1,0	81, 87, 88, 91, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 100 (parte)*, 111 (parte)*, 112, 113, 270	Fabbricati (al mq)	€ 970		€ 970		0,61	€ 195 15% € 31,80	€ 450 10% € 36,00	€ 970 13% € 75,66	€ 910 13% € 70,98	€ 760 12,5% € 76,00
		Incidenza area	12%	12%	12%							
		Area (al mq)	€ 46,56	€ 38,80	€ 19,40							
SPINETTA MARENGO I - II classe lf: 1,5 - 1,2	199, 200, 201, 202, 203, 205, 219, 220, 221, 273 (parte)*	Fabbricati (al mq)	€ 820		€ 820		0,56	€ 305 15% € 23,40	€ 485 10% € 38,80	€ 1.100 13% € 85,80	€ 990 13% € 77,22	€ 790 12,5% € 79,00
		Incidenza area	12%	12%	12%							
		Area (al mq)	€ 49,20	€ 39,36	€ 16,39							
LITTA PARODI III classe lf: 1,0 MANDROGNE III classe lf: 1,0 SAN GIULIANO III class. lf: 1,0	169, 171, 172, 173, 222 223, 224, 225, 226, 227 228, 229, 230, 233, 234 274, 273 (parte)*, 279	Fabbricati (al mq)	€ 820		€ 820		0,61	€ 275 15% € 32,80	€ 460 10% € 36,80	€ 950 13% € 74,10		
		Incidenza area	12%	12%	12%							
		Area (al mq)	€ 32,80		€ 16,40							
SAN MICHELE II classe lf: 1,2	36, 42, 60	Fabbricati (al mq)	€ 950		€ 950		0,57	€ 305 15% € 19,00	€ 485 10% € 38,80	€ 970 13% € 75,66	€ 910 13% € 70,98	€ 780 12,5% € 78,00
		Incidenza area	12%	12%	12%							
		Area (al mq)	€ 45,60		€ 19,00							
VILLA DEL FORO III classe lf: 1,0	73, 74, 84	Fabbricati (al mq)	€ 850		€ 850		0,61	€ 205 15% € 17,00	€ 510 10% € 40,80	€ 880 13% € 68,64	€ 805 12,5% € 60,37	
		Incidenza area	12%	12%	12%							
		Area (al mq)	€ 34,00	€ 17,00	€ 17,00							
CASTELCERIOLO III classe lf: 1,0	146, 163, 183, 188	Fabbricati (al mq)	€ 750		€ 750		0,61	€ 275 15% € 33,00	€ 450 10% € 36,00	€ 950 13% € 74,10	€ 670 12,5% € 50,25	
		Incidenza area	12%	12%	12%							
		Area (al mq)	€ 30,00	€ 15,00	€ 15,00							
LOBBI III classe lf: 1,0	148, 149, 150, 151, 152	Fabbricati (al mq)	€ 770		€ 770		0,61	€ 275 15% € 33,00	€ 430 10% € 34,40	€ 850 13% € 66,30	€ 675 12,5% € 50,62	
		Incidenza area	12%	12%	12%							
		Area (al mq)	€ 30,80	€ 15,40	€ 15,40							
VALLE SAN BARTOLOMEO VALMADONNA III classe lf: 1,0	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 286	Fabbricati (al mq)	€ 1.000		€ 1.000		0,61	€ 275 19,0% € 25,33	€ 485 10% € 38,80	€ 1.000 15% € 90,00	€ 950 13% € 74,10	€ 760 13% € 79,04
		Incidenza area	19,0%	19,0%	19,0%							
		Area (al mq)	€ 63,33	€ 25,33	€ 25,33							
ZONA AGRICOLA confine Bosco M.go III classe lf: 1,0	232, 235, 236, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 285	Fabbricati (al mq)	€ 725		€ 725		0,61	€ 205 15% € 24,60	€ 510 10% € 40,80	€ 880 13% € 68,64	€ 805 12,5% € 60,37	
		Incidenza area	12,0%	12,0%	12,0%							
		Area (al mq)	€ 29,00	€ 14,50	€ 14,50							
ZONA AGRICOLA EST prov.le AL-SALE III classe lf: 1,0	153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 198, 199, 231, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144,	Fabbricati (al mq)	€ 620		€ 620		0,61	€ 195 12,0% € 24,80	€ 357 10% € 28,56	€ 595 10% € 35,70	€ 565 10% € 33,90	€ 565 10% € 45,20
		Incidenza area	12,0%	12,0%	12,0%							
		Area (al mq)	€ 24,80	€ 12,40	€ 12,40							
ZONA AGRICOLA OVEST prov.le AL-SALE III classe lf: 1,0	1, 2, 3, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 89, 90, 94, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 123, 124, 125, 126, 134, 135, 145, 147, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 212, 217, 218, 269, 271, 272	Fabbricati (al mq)	€ 625		€ 625		0,61	€ 195 12,0% € 25,00	€ 323 10% € 25,84	€ 578 10% € 34,68	€ 555 10% € 33,30	€ 555 10% € 44,40
		Incidenza area	12,0%	12,0%	12,0%							
		Area (al mq)	€ 25,00	€ 12,50	€ 12,50							
1 - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate			<input type="checkbox"/> I valori sono riferiti ad aree edificabili a destinazione residenziale soggette ad intervento edilizio diretto con semplice permesso a costruire. <input type="checkbox"/> Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.), i valori devono essere moltiplicati per il corrispondente coefficiente.					<input type="checkbox"/> I valori sono riferiti ad aree edificabili destinate alle attività produttive o terziarie soggette ad intervento edilizio diretto con semplice permesso a costruire. Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.), i valori devono essere moltiplicati per un coefficiente pari a 0,76 . Per le aree produttive soggette ad intervento pubblico per l'attivazione, si applica una riduzione del: 50% per le aree della "Logistica di Cantalupo"; 30% per i PIP (Piani Insediamento Produttivo) di Spinetta Marengo				
*l'ubicazione catastale è deducibile dagli stralci planimetrici di dettaglio allegati			<b>RIDUZIONI</b> <input type="checkbox"/> Nel caso in cui l'area ricada in fascia A, NdA art. 52 o in fascia B, NdA art. 52 bis, si applica un abbattimento moltiplicando i valori per un coefficiente pari a 0,50. <input type="checkbox"/> Per le aree preordinate all'esproprio il valore si determina in base al valore agricolo medio.									



**Allegato 10**



**C.D.U.**





## CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rich. N.26974/RP/

Alessandria, lì 03/05/2022

#### IL DIRETTORE

-Vista la richiesta presentata da:

- Vista la Legge Regione Piemonte; 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visti gli atti d'ufficio;

#### CERTIFICA

che l'area censita al N.C.T. di Alessandria: FOGLIO 7 MAPP. 69, 321 - FOGLIO 8 MAPP. 210, 211, 212, 213, 231, 556, 558, 559 è destinata:

Dal P.R.G.C. approvato con del. G.R. n° 36-29308 del 07.02.2000 e successive modifiche ed integrazioni a:

- Aree destinate alle attività agricole di cui all'art. 45 delle N.T.A. Fg.8 mappe 559 per il 100%
- Individuazione di P.I (Programmi Integrati) di cui all'art.64 bis delle N.T.A. Fg.7 mappali 69, 321 e Fg. 8 mappali 210, 211, 212, 213, 231, 556, 558 per il 100%

Inoltre:

- \_ Prescrizioni geologiche – Area di collina classe IIa di cui all'art. 51 delle N.T.A. Fg. 7 mapp 69, 321 per 100%
- \_ Prescrizioni geologic - Area di collina classe IIb di cui all'art. 51 delle N.T. Fg. 8 mappali 210, 211, 212, 213, 231, 558 r l'85%, map. 559 per 100%;
- \_ Prescrizioni geologie - Area di collina classe IIc di cui all'art. 51 delle N.T.A Fg.8 mappale 556, 558 per il 15%,

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

il responsabile del procedimento  
arch. Raffaele Coscione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il Direttore  
arch. Pierfranco Robotti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rich. N.26973/RP/

Alessandria, li 03/05/2022

#### IL DIRETTORE

-Vista la richiesta presentata da:

- Vista la Legge Regione Piemonte; 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visti gli atti d'ufficio;

#### CERTIFICA

che l'area censita al N.C.T. di Alessandria: FOGLIO 7 MAP. 1,2,4,62,262,263,264,444 è destinata:

Dal P.R.G.C. approvato con del. G.R. n° 36-29308 del 07.02.2000 e successive modifiche ed integrazioni a:

- Individuazione di P.I (Programmi Integrati) di cui all'art.64 bis delle N.T.A. Fg.7 mappali 1, 2, 4, 62, 262, 263, 264, 444 PER IL 100%

Inoltre:

- \_ Prescrizioni geologiche – Area di collina classe IIa di cui all'art. 51 delle N.T.A. Fg. 7 mappa 444, 62 per il 13%
- \_ Prescrizioni geologic - Area di collina classe IIb di cui all'art. 51 delle N.T.A. Fg. 7 mappali 62 per l'87%, 1 per il 52%, 2 per il 57,5%, 4 per il 63%, 262 per il 49%, 263 per il 52%, 264 per il 72%
- \_ Prescrizioni geologihe - Area di collina classe IIIa3 di cui all'art. 51 delle N.T.A. Fg. 7 mappali 1 per il 48%, 2 per il 48,5%, 4 per il 37%, 262 per il 51%, 263 per il 48%, 264 per il 28%

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

il responsabile del procedimento  
arch. Raffaele Coscione



Il Direttore  
arch. Pierfranco Robotti