



**Unione Comuni Modenesi Area Nord  
SERVIZIO TRIBUTI  
COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA**

**CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI,  
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2025**

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

**rende noto**

La valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D. Lgs. N° 504/1992, con riferimento al valore venale in comune commercio.

Pertanto il contribuente, per quantificare l'imposta dovuta deve annualmente effettuare, al 1<sup>a</sup> gennaio dell'anno, una stima della propria area.

**In particolare si precisa che:**

- 1) la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, sotto riportati.
- 2) qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla giunta comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.
- 3) nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del punto 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.

**Con atto di Giunta Comunale n. 59 del 06.06.2024 l'Amministrazione ha deliberato i valori delle aree edificabili, confermati anche per l'anno 2025, da utilizzare nel caso in cui il contribuente non conosca il valore venale della propria area fabbricabile, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata.**

Vista la legge regionale dell'Emilia Romagna n. 24/2017 che ha introdotto nuovi strumenti di pianificazione, ed in particolare il Piano Urbanistico Generale (PUG), prevedendo, altresì, che per gli enti che non abbiano attivato l'iter approvativo entro la prima fase transitoria, conclusasi il 1° gennaio 2022, si producono effetti decadenziali - ai sensi dell'art. 4, commi 5 e 7 della legge regionale citata - con riferimento alle aree poste al di fuori del territorio urbanizzato, che il precedente strumento urbanistico destinava ad una espansione urbanistica, ma per le quali non è stato attivato, nel corso della fase transitoria, l'iter approvativo dei necessari piani attuativi.

Considerato che nel 2024 il nuovo PUG non è stato ancora adottato, e pertanto si producono gli effetti decadenziali di cui all'art. 4, della legge regionale 24/2017, per cui le precedenti aree di espansione non interessate da piani attuativi dovranno essere qualificate come aree soggette a nuova pianificazione.

Pertanto, dall'analisi degli atti di compravendita emerge una sostanziale invarianza dei valori delle aree che continuano ad essere edificabili anche nelle more dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico, mentre si evidenziano riduzioni significative per le aree soggette a nuova pianificazione., ovvero le aree di espansione non attuate entro il periodo transitorio.

## ELENCO ZONE per ANNO 2025

| zona <b>CAPOLUOGO</b>   |   |  |  |  |
|---|---|--|--|--|
| DESTINAZIONE D'USO:   | Valore a PSC APPROVATO €/mq. [S.T.]                                     | Val.adozio ne POC (st) €/mq. non urbanizzato | Val.appr.ne POC (st) €/mq. non urbanizzato | Val.appr.ne PUA €/mq. urbanizzato [S.F.] |
| <b>CS1</b> - Ambito Centro Storico - Residenziale<br><i>[coef.1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]</i>                              | 313,00  |  |  |  |
| <b>CS1</b> - Ambito Centro Storico - Attrez. Distrib/Direz/Comm.<br><i>[coef.1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]</i>               | 228,00  |  |  |  |
| <b>CS1</b> - Ambito Centro Storico - Produttivo<br><i>[coef.1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]</i>                                | 142,00  |  |  |  |
| <b>AC1</b> - Ambito Urbano Consolidato di Concordia   | 180,00  |  |  |  |
| <b>AC1</b> - Ambito Urbano Consolidato di Concordia <b>CONV2</b>  | 76,00   |  |  | 180,00                                   |
| <b>AC1</b> - Ambito Urbano Consolidato di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) <b>PUA1</b> - (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017) | 10,00   |  |  |  |
| RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)  | <b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u></b> |  |  |  |
| <b>AsdR1</b> - Ambito per Nuovi Insedimenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)   | 17,00   | 85,00  | 95,00                                      | 180,00                                   |
| <b>AsdR2</b> - Ambito per Nuovi Insedimenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)        | 7,00  |  |  |  |
| <b>AN1</b> - Ambito per Nuovi Insedimenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – “Le Ville”  | 17,00   | 85,00  | 95,00                                      | 180,00                                   |
| <b>AsdR3</b> - Ambito per Nuovi Insedimenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)        | 7,00  |  |  |  |
| <b>APC1- APC2</b> - Ambiti produttivi esistenti (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC) EX-D                                  | 60,00   |  |  |  |
| <b>APC1</b> - Ambiti produttivi esistenti (in parte già presenti nel PRG ed in parte di nuova classificazione da PSC) <b>PUA 5</b>          | 45,00   |  |  | 60,00                                    |
| <b>APC2</b> - Ambiti produttivi esistenti (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC) EX-D <b>CONV3</b>                           | 60,00   |  |  | 60,00                                    |
| <b>APC2</b> - Ambiti produttivi esistenti (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC) EX-D <b>CONV6</b>                           | 24,00   |  |  | 60,00                                    |
| <b>AC1-APC1-APC2</b> - Ambiti esist.per Attrez. Distr./Direz./Comm. (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC)                   | 152,00  |  |  |  |
| PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)  | <b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u></b> |  |  |  |
| <b>APC3</b> - Ambito Produttivi di nuovo Insedimento (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)              | 7,00  |  |  |  |
| <b>APC4</b> - Ambito Produttivi di nuovo Insedimento (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)   | 30,00   | 30,00  | 30,00                                      | 60,00                                    |
| <b>AR1</b> – Ambiti da Riquilificare  | 11,00   | 85,00  | 95,00                                      | 180,00                                   |
| <b>AR1</b> – Sub-Ambiti di Riquilificazione ad INTERVENTO DIRETTO   | 12,00   | 85,00  | 180,00                                     |  |
| <b>EX- F/G</b> - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000)   | 28,00   |  |  |  |
| <b>EX- F/G</b> - Dotazioni Ecologico Ambientali (Art.A-25 L.R.20/2000)  | 23,00   |  |  |  |
| Altre aree non elencate sopra.  | 33,00   |  |  |  |
| Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale <i>[coef.1/1 sup.d'intervento] (cat. Catastali A - C)</i>                       | 313,00  |  |  |  |
| Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad altri usi <i>[coef.1/1 sup.d'intervento] (tutte le altre cat. Catastali)</i>                     | 104,00  |  |  |  |

| zona <b>FRAZIONE DI FOSSA</b>   |   |
|---|---|
| DESTINAZIONE D'USO:   | Valore a PSC APPROVATO<br>€/mq. [S.T.]                                  |
| <b>AC2</b> - Ambito Urbano Consolidato di Fossa   | 110,00  |
| <b>AC2</b> - Ambito Urbano Consolidato di Fossa <b>CONV1</b> - - (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)                           | 10,00   |
| RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)  | <b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u></b> |
| <b>AN3</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Fossa (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)             | 7,00  |
| <b>AN4</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Fossa (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)           | 7,00  |
| PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)  | <b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u></b> |
| <b>EX- F/G</b> - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000) | 19,00   |
| <b>EX- F/G</b> - Dotazioni Ecologico Ambientali (Art.A-25 L.R.20/2000)  | 14,00   |
| Altre aree non elencate sopra.  | 20,00   |
| Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale [coef. 1/1 sup.d'intervento] (cat. Catastali A - C)                           | 190,00  |
| Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad altri usi [coef. 1/1 sup.d'intervento] (tutte le altre cat. Catastali)                         | 62,00   |

| zona <b>FRAZIONE DI VALLALTA / SAN GIOVANNI</b>   |   |
|---|---|
| DESTINAZIONE D'USO:   | Valore a PSC APPROVATO<br>€/mq. [S.T.]                                  |
| <b>CS1/CS2/AC3/AC5</b> - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC)   | 100,00  |
| <b>CS1/CS2/AC3/AC5</b> - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)  | 100,00  |
| <b>AC.5</b> - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta/S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) <b>PUA 2 - PUA 3 - PUA 4</b> – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017) | 10,00   |
| RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)  | <b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u></b> |
| <b>AN.5</b> Ambito per Nuovi Insediamenti Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – <b>CON POC APPROVATO</b> - (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)               | 7,00  |
| <b>AN6</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)                                      | 4,00  |
| <b>AN7</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)                                    | 7,00  |
| PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)  | <b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u></b> |
| <b>EX- F/G</b> - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000)                               | 17,00   |
| <b>EX- F/G</b> - Dotazioni Ecologico Ambientali (Art.A-25 L.R.20/2000)  | 13,00   |
| Altre aree non elencate sopra.  | 18,00   |
| Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale [coef. 1/1 sup.d'intervento] (cat. Catastali A - C)   | 174,00  |
| Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad altri usi [coef. 1/1 sup.d'intervento] (tutte le altre cat. Catastali)   | 56,00   |

| zona <b>FRAZIONE DI SANTA CATERINA</b>  |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
| DESTINAZIONE D'USO:   | Valore a PSC APPROVATO €/mq. [S.T.]                                     | Val.adozione POC (st) €/mq. non urbanizzato | Val.appr.ne POC (st) €/mq. non urbanizzato | Val.appr.ne PUA €/mq. urbanizzato [S.F.] |
| <b>AC.4</b> - Ambito Urbano Consolidato di Santa Caterina   | 95,00   |   |  |  |
| <b>AC.4</b> - Ambito Urbano Consolidato di Santa Caterina (già presenti nel previgente PRG da Assoggettare a PP e confermati da PSC)      | 47,00   |   |  | 95,00                                    |
| RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)  | <b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u></b> |   |  |  |
| PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)  | <b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u></b> |   |  |  |
| <b>EX- F/G</b> - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000) | 16,00   |   |  |  |
| <b>EX- F/G</b> - Dotazioni Ecologico Ambientali (Art.A-25 L.R.20/2000)  | 11,50   |   |  |  |
| Altre aree non elencate sopra.  | 16,50   |   |  |  |
| Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale [coef. 1/1 sup.d'intervento] (cat. Catastali A - C)                           | 159,00  |   |  |  |
| Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad altri usi [coef. 1/1 sup.d'intervento] (tutte le altre cat. Catastali)                         | 50,00   |   |  |  |

| FABBRICATI SOTTOSPOSTI A INTERVENTI DI VARIAZIONE POSTI AL DI FUORI DEI CENTRI ABITATI DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI (ZONE AGRICOLE)                          | VALORE        |
|--|---------------|
|  | ANNO 2025     |
| DESTINAZIONE D'USO:  | €/mq.         |
| <b>AMBITO AAP CAPOLUOGO</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)  | <b>148,00</b> |
| <b>AMBITO AAP CAPOLUOGO</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)                                      | <b>49,00</b>  |
| <b>AMBITO AAP CAPOLUOGO FOSSA E SAN GIOVANNI</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)                     | <b>123,00</b> |
| <b>AMBITO AAP CAPOLUOGO FOSSA E SAN GIOVANNI</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)                 | <b>40,00</b>  |
| <b>AMBITO AAP VALLALTA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)   | <b>109,00</b> |
| <b>AMBITO AAP VALLALTA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)                                       | <b>36,00</b>  |
| <b>AMBITI ARP ED APA S.GIOVANNI, VALLALTA, FOSSA, S.CATERINA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)     | <b>83,00</b>  |
| <b>AMBITI ARP ED APA S.GIOVANNI, VALLALTA, FOSSA, S.CATERINA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali) | <b>27,00</b>  |
| <b>AMBITO AVA FOSSA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)  | <b>64,00</b>  |
| <b>AMBITO AVA NORD FOSSA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)                                     | <b>21,00</b>  |

| <b>TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE</b> |                   |                                    |                                  |                                   |
|---|-------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>TIPO</b>   | <b>ZONA OMOG.</b> | <b>DESCRIZIONE</b>                 | <b>LIVELLO DI URBANIZZAZIONE</b> | <b>VALORE ANNO 2025<br/>€/mq.</b> |
| 3Ba   | <b>C</b>          | PEEP 3° stralcio aree in proprietà | Area urbanizzata                 | <b>123,00</b>                     |
| 3Bb   | <b>C</b>          | PEEP 3° stralcio aree diritto sup. | Area urbanizzata                 | <b>99,00</b>                      |
| 3F  | <b>C</b>          | Zona Residenziale Fossa            | Area non urbanizzata             | <b>52,00</b>                      |
| 5H1   | <b>D</b>          | Ex Greisel                         | Area urbanizzata                 | <b>60,00</b>                      |
| 5I  | <b>D</b>          | P.I.P. "La Rotonda"                | Area urbanizzata                 | <b>47,50</b>                      |

**I valori delle ristrutturazioni si applicano anche ai fabbricati collabenti.**