



**Associazione Comuni Modenesi Area Nord  
SERVIZI TRIBUTI  
COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA**

**CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DI AREE FABBRICABILI E FABBRICATI  
SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO, AI FINI I.M.U., 2015**

**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 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. 25 del 26/03/2015 l'Amministrazione ha determinato i valori delle aree edificabili, 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**

Le zone omogenee con in cui viene suddiviso il territorio del P.S.C. sono state trattate in modo diversificato, a seconda che si tratti di zone di espansione, adibite a servizi (es. strade, parcheggi, verde pubblico, ecc.) o di completamento, cioè con un edificato già consolidato.

In base a quanto detto si possono configurare modi diversi di ricercare il valore di mercato di un'area, a seconda della sua posizione e della sua appartenenza ad una o ad un'altra zona omogenea, riassunti nelle seguenti tabelle:

## ELENCO ZONE per l'ANNO 2015

zona <b>CAPOLUOGO</b>				
DESTINAZIONE D'USO:	Valore approvazione PSC (st) €/mq.	Val.adozione POC (st) €/mq. non urbanizzato	Val.appr.ne POC (st) €/mq. non urbanizzato	Val.appr.ne PUA (sf) €/mq. urbanizzato
<b>CS1</b> - Ambito Centro Storico - Residenziale [coef. 1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]	313,00			
<b>CS1</b> - Ambito Centro Storico - Attrez. Distrib./Direz./Comm. [coef. 1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]	228,00			
<b>CS1</b> - Ambito Centro Storico - Produttivo [coef. 1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]	142,00			
<b>AC1</b> - Ambito Urbano Consolidato di Concordia	190,00			
<b>AC1</b> - Ambito Urbano Consolidato di Concordia <b>CONV2</b>	76,00			190,00
<b>AC1</b> - Ambito Urbano Consolidato di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) <b>PUA1</b>	75,00			190,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	VEDERE TABELLA ALLEGATA			
<b>AsdR1</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	17,00	85,00	95,00	190,00
<b>AsdR2</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	17,00	85,00	95,00	190,00
<b>AsdR3</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	13,00	85,00	95,00	190,00
<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)	VEDERE TABELLA ALLEGATA			
<b>APC3 - APC4</b> - Ambito Produttivi di nuovo Insediamento (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	30,00	30,00	30,00	60,00
<b>AR1</b> – Ambiti da Riquilificare	11,00	85,00	95,00	190,00
<b>AR1</b> – Sub-Ambiti di Riquilificazione ad INTERVENTO DIRETTO	12,00	85,00	190,00	
<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 [coef. 1/1 sup.d'intervento] (cat. Catastali A - C)	313,00			
Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad altri usi [coef. 1/1 sup.d'intervento] (tutte le altre cat. Catastali )	104,00			

zona <b>FRAZIONE DI FOSSA</b>				
DESTINAZIONE D'USO:	Valore approvazione PSC €/mq.	Val.adozione POC €/mq. non urbanizzato	Val.appr.ne POC €/mq. non urbanizzato	Val.appr.ne PUA €/mq. urbanizzato
<b>AC2</b> - Ambito Urbano Consolidato di Fossa	114,00			
<b>AC2</b> - Ambito Urbano Consolidato di Fossa <b>CONV1</b>	45,00			114,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
<b>AN3</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Fossa (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	10,00	47,00	57,00	114,00
<b>AN4</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Fossa (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	10,00	47,00	57,00	114,00
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
<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 approvazione PSC €/mq.	Val.adozione POC €/mq. non urbanizzato	Val.appr.ne POC €/mq. non urbanizzato	Val.appr.ne PUA €/mq. urbanizzato
<b>CS1/CS2/AC3/AC5</b> - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC)	104,00			
<b>CS1/CS2/AC3/AC5</b> - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	104,00			
<b>AC.5</b> - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta/S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) <b>PUA 2 - PUA 3 - PUA 4</b>	38,00			104,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
<b>AN.5</b> Ambito per Nuovi Insediamenti Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – <b>CON POC APPROVATO</b>		47,00	52,00	104,00
<b>AN6</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	7,50	47,00	52,00	104,00
<b>AN7</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	9,00	47,00	52,00	104,00
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
<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 approvazione PSC €/mq.	Val.adozione POC €/mq. non urbanizzato	Val.appr.ne POC €/mq. non urbanizzato	Val.appr.ne PUA €/mq. urbanizzato
<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)	VEDERE TABELLA ALLEGATA			
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	VEDERE TABELLA ALLEGATA			
<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 2015 €/mq.
DESTINAZIONE D'USO:	
<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>

TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE				
TIPO	ZONA OMOG.	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORE ANNO 2015 €/mq.
3Ba	C	PEEP 3° stralcio aree in proprietà	Area urbanizzata	<b>123,00</b>
3Bb	C	PEEP 3° stralcio aree diritto sup.	Area urbanizzata	<b>99,00</b>
3F	C	Zona Residenziale Fossa	Area non urbanizzata	<b>52,00</b>
5H	D	Ex Greisel	Area non urbanizzata	<b>29,00</b>
5H1	D	Ex Greisel	Area urbanizzata	<b>60,00</b>
5I	D	P.I.P. "La Rotonda"	Area urbanizzata	<b>47,50</b>

- *Trattamento delle aree nel periodo che va dall'adozione all'approvazione degli strumenti urbanistici*

**1) area edificabile che cambia la destinazione d'uso:** nel periodo che va dall'adozione all'approvazione del PSC, il valore dell'area da utilizzare ai fini ICI è quello riferito al PSC adottato fino alla approvazione del PSC;

**2) area agricola o con destinazione urbanistica senza capacità edificatoria che diventa edificabile:** nel periodo che va dall'adozione all'approvazione del PSC, il valore è quello già determinato in apposita tabella;

**3) area edificabile che diventa agricola o con destinazione urbanistica senza capacità edificatoria:** sin dall'adozione del PSC l'area deve essere valorizzata come terreno agricolo.

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