



**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., 2017**

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

Per l'anno 2017 sono stati confermati i valori deliberati per l'anno 2015.

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 2017

zona CAPOLUOGO				
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
CS1 - Ambito Centro Storico - Residenziale <i>[coef. 1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]</i>	313,00			
CS1 - Ambito Centro Storico - Attrez. Distrib./Direz./Comm. <i>[coef. 1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]</i>	228,00			
CS1 - Ambito Centro Storico - Produttivo <i>[coef. 1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]</i>	142,00			
AC1 - Ambito Urbano Consolidato di Concordia	190,00			
AC1 - Ambito Urbano Consolidato di Concordia CONV2	76,00			190,00
AC1 - Ambito Urbano Consolidato di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) PUA1	75,00			190,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
AsdR1 - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	17,00	85,00	95,00	190,00
AsdR2 - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	17,00	85,00	95,00	190,00
AsdR3 - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	13,00	85,00	95,00	190,00
APC1- APC2 - Ambiti produttivi esistenti (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC) EX-D	60,00			
APC1 - Ambiti produttivi esistenti (in parte già presenti nel PRG ed in parte di nuova classificazione da PSC) PUA 5	45,00			60,00
APC2 - Ambiti produttivi esistenti (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC) EX-D CONV3	60,00			60,00
APC2 - Ambiti produttivi esistenti (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC) EX-D CONV6	24,00			60,00
AC1-APC1-APC2 - 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)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
APC3 - APC4 - Ambito Produttivi di nuovo Insediamento (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	30,00	30,00	30,00	60,00
AR1 – Ambiti da Riquilificare	11,00	85,00	95,00	190,00
AR1 – Sub-Ambiti di Riquilificazione ad INTERVENTO DIRETTO	12,00	85,00	190,00	
EX- F/G - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000)	28,00			
EX- F/G - 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 FRAZIONE DI FOSSA				
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
AC2 - Ambito Urbano Consolidato di Fossa	114,00			
AC2 - Ambito Urbano Consolidato di Fossa CONV1	45,00			114,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
AN3 - Ambito per Nuovi Insediamenti di Fossa (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	10,00	47,00	57,00	114,00
AN4 - 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>			
EX- F/G - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000)	19,00			
EX- F/G - 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 FRAZIONE DI VALLALTA / SAN GIOVANNI				
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
CS1/CS2/AC3/AC5 - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC)	104,00			
CS1/CS2/AC3/AC5 - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	104,00			
AC.5 - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta/S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) PUA 2 - PUA 3 - PUA 4	38,00			104,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
AN.5 Ambito per Nuovi Insediamenti Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – CON POC APPROVATO		47,00	52,00	104,00
AN6 - Ambito per Nuovi Insediamenti di Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	7,50	47,00	52,00	104,00
AN7 - 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>			
EX- F/G - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000)	17,00			
EX- F/G - 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 FRAZIONE DI SANTA CATERINA				
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
AC.4 - Ambito Urbano Consolidato di Santa Caterina	95,00			
AC.4 - 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)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u>			
EX- F/G - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000)	16,00			
EX- F/G - 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 2017 €/mq.
DESTINAZIONE D'USO:	
AMBITO AAP CAPOLUOGO recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)	148,00
AMBITO AAP CAPOLUOGO recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)	49,00
AMBITO AAP CAPOLUOGO FOSSA E SAN GIOVANNI recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)	123,00
AMBITO AAP CAPOLUOGO FOSSA E SAN GIOVANNI recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)	40,00
AMBITO AAP VALLALTA recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)	109,00
AMBITO AAP VALLALTA recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)	36,00
AMBITI ARP ED APA S.GIOVANNI, VALLALTA, FOSSA, S.CATERINA recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)	83,00
AMBITI ARP ED APA S.GIOVANNI, VALLALTA, FOSSA, S.CATERINA recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)	27,00
AMBITO AVA FOSSA recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)	64,00
AMBITO AVA NORD FOSSA recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)	21,00

TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE

TIPO	ZONA OMOG.	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORE ANNO 2017 €/mq.
3Ba	C	PEEP 3° stralcio aree in proprietà	Area urbanizzata	123,00
3Bb	C	PEEP 3° stralcio aree diritto sup.	Area urbanizzata	99,00
3F	C	Zona Residenziale Fossa	Area non urbanizzata	52,00
5H	D	Ex Greisel	Area non urbanizzata	29,00
5H1	D	Ex Greisel	Area urbanizzata	60,00
5I	D	P.I.P. "La Rotonda"	Area urbanizzata	47,50

- *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.