



**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 2026**

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^a 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 2026, 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 2026

zona CAPOLUOGO				
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.]
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	180,00			
AC1 - Ambito Urbano Consolidato di Concordia CONV2	76,00			180,00
AC1 - Ambito Urbano Consolidato di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) PUA1 - (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)	10,00			
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u>			
AsdR1 - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	17,00	85,00	95,00	180,00
AsdR2 - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)	7,00			
AN1 - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – “Le Ville”	17,00	85,00	95,00	180,00
AsdR3 - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)	7,00			
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 "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u>			
APC3 - Ambito Produttivi di nuovo Insediamento (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)	7,00			
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	180,00
AR1 – Sub-Ambiti di Riquilificazione ad INTERVENTO DIRETTO	12,00	85,00	180,00	
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 a PSC APPROVATO €/mq. [S.T.]
AC2 - Ambito Urbano Consolidato di Fossa	110,00
AC2 - Ambito Urbano Consolidato di Fossa CONV1 - - (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)	10,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u>
AN3 - Ambito per Nuovi Insedimenti di Fossa (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)	7,00
AN4 - Ambito per Nuovi Insedimenti 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)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</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 a PSC APPROVATO €/mq. [S.T.]
CS1/CS2/AC3/AC5 - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC)	100,00
CS1/CS2/AC3/AC5 - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	100,00
AC.5 - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta/S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) PUA 2 - PUA 3 - PUA 4 – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)	10,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u>
AN.5 Ambito per Nuovi Insedimenti Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – CON POC APPROVATO - (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)	7,00
AN6 - Ambito per Nuovi Insedimenti di Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – (soggetto a nuova pianificazione L.R. 24/2017)	4,00
AN7 - Ambito per Nuovi Insedimenti 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)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</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 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.]
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 "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</u>			
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<u>VEDERE TABELLA ALLEGATA "AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE"</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 2026
DESTINAZIONE D'USO:	€/mq.
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 2026 €/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
5H1	D	Ex Greisel	Area urbanizzata	60,00
5I	D	P.I.P. "La Rotonda"	Area urbanizzata	47,50

I valori delle ristrutturazioni si applicano anche ai fabbricati collabenti.