



**Associazione Comuni Modenesi Area Nord  
SERVIZIO 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. 2021**

**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>^</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. 34 del 05.05.2020 l'Amministrazione ha deliberato 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. I valori di riferimento delle aree fabbricabili deliberati per l'anno 2020 rimangono invariati anche per l'anno 2021**

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 ANNO 2021

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	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>	75,00			180,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>AsdR1</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	17,00	85,00	95,00	180,00
<b>AsdR2</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	17,00	85,00	95,00	180,00
<b>AsdR3</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	7,00	85,00	95,00	180,00
<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</u></b>			
<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	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 [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	110,00			
<b>AC2</b> - Ambito Urbano Consolidato di Fossa <b>CONV1</b>	45,00			110,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>AN3</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Fossa (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	10,00	47,00	57,00	110,00
<b>AN4</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Fossa (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	10,00	47,00	57,00	110,00
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</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 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)	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>	38,00			100,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>AN.5</b> Ambito per Nuovi Insediamenti Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) – <b>CON POC APPROVATO</b>		47,00	52,00	100,00
<b>AN6</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Vallalta (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	4,00	47,00	52,00	100,00
<b>AN7</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	9,00	47,00	52,00	100,00
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</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 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)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</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 2021 €/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>

<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 2021 €/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>
5H	<b>D</b>	Ex Greisel	Area non urbanizzata	<b>29,00</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.**