



**Associazione Comuni Modenesi Area Nord  
SERVIZIO TRIBUTI**

## **COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA**

### **VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U – ANNO 2012**

**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.

**Ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, si stabilisce quanto segue:**

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, e 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. 18 del 29/03/2012 l'Amministrazione ha determinato i valori delle aree edificabili, da utilizzare come riferimento, nel caso in cui il contribuente non conosca il valore venale della propria area fabbricabile.**

**Di seguito sono riportate le tabelle contenenti i valori espressi in euro per metro quadrato.**

<b>ZONA CAPOLUOGO</b>				
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>	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</b> - Ambito Centro Storico - Residenziale <i>[coef. 1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]</i>	330,00			
<b>CS1</b> - Ambito Centro Storico - Attrez. Distrib./Direz./Comm. <i>[coef. 1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]</i>	240,00			
<b>CS1</b> - Ambito Centro Storico - Produttivo <i>[coef. 1/1 (sup. d'intervento) in caso di recupero]</i>	150,00			
<b>AC1</b> - Ambito Urbano Consolidato di Concordia	200,00			
<b>AC1</b> - Ambito Urbano Consolidato di Concordia <b>CONV2</b>	80,00			200,00
<b>AC1</b> - Ambito Urbano Consolidato di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) <b>PUA1</b>	75,00			200,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>AN1</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Concordia (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	18,00	90,00	100,00	200,00
<b>APC1- APC2</b> - Ambiti produttivi esistenti (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC) EX-D	64,00			
<b>APC1</b> - Ambiti produttivi esistenti (in parte già presenti nel PRG ed in parte di nuova classificazione da PSC) <b>PUA 5</b>	48,00			64,00
<b>APC2</b> - Ambiti produttivi esistenti (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC) EX-D <b>CONV3</b>	64,00			64,00
<b>APC2</b> - Ambiti produttivi esistenti (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC) EX-D <b>CONV6</b>	26,00			64,00
<b>AC1-APC1-APC2</b> - Ambiti esist.per Attrez. Distr./Direz./Comm. (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC)	160,00			
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)	32,00	32,00	32,00	64,00
<b>AR1</b> – Ambiti da Riquilificare	12,00	90,00	100,00	200,00
<b>AR1</b> – Sub-Ambiti di Riquilificazione ad INTERVENTO DIRETTO	12,00	90,00	200,00	
<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)	30,00			
<b>EX- F/G</b> - Dotazioni Ecologico Ambientali (Art.A-25 L.R.20/2000)	25,00			
Altre aree non elencate sopra.	35,00			
Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale <i>[coef. 1/1 sup.d'intervento] (cat. Catastali A - C)</i>	330,00			
Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad altri usi <i>[coef. 1/1 sup.d'intervento] (tutte le altre cat. Catastali )</i>	110,00			

<b>ZONA FRAZIONE DI FOSSA</b>				
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>	<b>Valore approvazione PSC €/mq.</b>	<b>Val.adozione POC €/mq. non urbanizzato</b>	<b>Val.appr.ne POC €/mq. non urbanizzato</b>	<b>Val.appr.ne PUA €/mq. urbanizzato</b>
<b>AC2</b> - Ambito Urbano Consolidato di Fossa	120,00			
<b>AC2</b> - Ambito Urbano Consolidato di Fossa <b>CONV1</b>	48,00			120,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>AN3 - AN4</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Fossa (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	10,00	50,00	60,00	120,00
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>EX- FIG</b> - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000)	20,00			
<b>EX- FIG</b> - Dotazioni Ecologico Ambientali (Art.A-25 L.R.20/2000)	15,00			
Altre aree non elencate sopra.	21,00			
Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale [coef. 1/1 sup.d'intervento] (cat. Catastali A - C)	200,00			
Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad altri usi [coef. 1/1 sup.d'intervento] (tutte le altre cat. Catastali )	65,00			

<b>ZONA FRAZIONE DI VALLALTA / SAN GIOVANNI</b>				
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>	<b>Valore approvazione PSC €/mq.</b>	<b>Val.adozione POC €/mq. non urbanizzato</b>	<b>Val.appr.ne POC €/mq. non urbanizzato</b>	<b>Val.appr.ne PUA €/mq. urbanizzato</b>
<b>CS1/CS2/AC3/AC5</b> - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (già presenti nel previgente PRG e confermati da PSC)	110,00			
<b>CS1/CS2/AC3/AC5</b> - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	110,00			
<b>AC.5</b> - Ambito Urbano Consolidato di Vallalta/S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE) <b>PUA 2 - PUA 3 - PUA 4</b>	40,00			110,00
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>AN5-AN6-AN7</b> - Ambito per Nuovi Insediamenti di Vallalta/S.Giovanni (DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)	9,00	50,00	55,00	110,00
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>EX- FIG</b> - Dotazioni Territoriali (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000)	18,00			
<b>EX- FIG</b> - Dotazioni Ecologico Ambientali (Art.A-25 L.R.20/2000)	14,00			
Altre aree non elencate sopra.	19,00			
Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale [coef. 1/1 sup.d'intervento] (cat. Catastali A - C)	183,00			
Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad altri usi [coef. 1/1 sup.d'intervento] (tutte le altre cat. Catastali )	59,00			

<b>ZONA FRAZIONE DI SANTA CATERINA</b>				
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>	<b>Valore approvazione PSC €/mq.</b>	<b>Val.adozione POC €/mq. non urbanizzato</b>	<b>Val.appr.ne POC €/mq. non urbanizzato</b>	<b>Val.appr.ne PUA €/mq. urbanizzato</b>
<b>AC.4 - Ambito Urbano Consolidato di Santa Caterina</b>	100,00			
<b>AC.4 - Ambito Urbano Consolidato di Santa Caterina</b> (già presenti nel previgente PRG da Assoggettare a PP e confermati da PSC)	50,00			100,00
<b>RESIDENZIALE DI ESPANSIONE</b> (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>PRODUTTIVO DI ESPANSIONE</b> (sulla base di strumenti urbanistici già in essere)	<b><u>VEDERE TABELLA ALLEGATA</u></b>			
<b>EX- FIG - Dotazioni Territoriali</b> (opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard - Art.A-22/23/24 L.R. 20/2000)	17,00			
<b>EX- FIG - Dotazioni Ecologico Ambientali</b> (Art.A-25 L.R.20/2000)	12,50			
Altre aree non elencate sopra.	17,50			
Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale [coef. 1/1 sup.d'intervento] (cat. Catastali A - C)	167,00			
Recupero/Ristrutturazione di fabbricati ad altri usi [coef. 1/1 sup.d'intervento] (tutte le altre cat. Catastali )	53,00			

<b>FABBRICATI SOTTOSPOSTI A INTERVENTI DI VARIAZIONE POSTI AL DI FUORI DEI CENTRI ABITATI DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI (ZONE AGRICOLE)</b>	<b>VALORE ANNO 2012 €/mq.</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>	
<b>AMBITO AAP CAPOLUOGO</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)	<b>156,00</b>
<b>AMBITO AAP CAPOLUOGO</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali )	<b>52,00</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>130,00</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>43,00</b>
<b>AMBITO AAP VALLALTA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)	<b>115,00</b>
<b>AMBITO AAP VALLALTA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali )	<b>38,00</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>88,00</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>29,00</b>
<b>AMBITO AVA FOSSA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)	<b>68,00</b>
<b>AMBITO AVA NORD FOSSA</b> recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali)	<b>22,00</b>

**TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI DI ESPANSIONE**

<b>TIPO</b>	<b>ZONA OMOG.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>LIVELLO DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>VALORE ANNO 2012 €/mq.</b>
<b>3Ba</b>	C	PEEP 3° stralcio aree in proprietà	Area urbanizzata	<b>130,00</b>
<b>3Bb</b>	C	PEEP 3° stralcio aree diritto sup.	Area urbanizzata	<b>104,00</b>
<b>3F</b>	C	Zona Residenziale Fossa	Area non urbanizzata	<b>55,00</b>
<b>5H</b>	D	Ex Greisel	Area non urbanizzata	<b>31,00</b>
<b>5H1</b>	D	Ex Greisel	Area urbanizzata	<b>63,00</b>
<b>5I</b>	D	P.I.P. "La Rotonda"	Area urbanizzata	<b>50,00</b>

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

**RIEPILOGO AREE DI NUOVA CLASSIFICAZIONE  
IN SEGUITO AL NUOVO PSC A PARTIRE DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL MEDESIMO**

<b>AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NUOVA CLASSIFICAZIONE</b>		<b>Valore approvazione PSC €/mq.</b>	<b>Val.adozione POC €/mq. non urbanizzato</b>	<b>Val.appr.ne PUA/POC €/mq. urbanizzato</b>
Capoluogo	Ambiti APC3 – APC4	32,00	32,00	64,00

<b>AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NUOVA CLASSIFICAZIONE</b>		<b>Valore approvazione PSC €/mq.</b>	<b>Val.adozione POC €/mq. non urbanizzato</b>	<b>Val.appr.ne PUA/POC €/mq. urbanizzato</b>
Capoluogo	Ambito AN1	18,00	100,00	200,00
Frazione Fossa	Ambiti AN2 - AN3 - AN4	10,00	60,00	120,00
Frazione Vallalta	Ambiti AN5 - AN6	9,00	55,00	110,00
Frazione San Giovanni	Ambito AN7	9,00	55,00	110,00

<b>AMBITI DA RIQUALIFICARE <u>A R</u></b>		<b>Valore approvazione PSC €/mq.</b>	<b>Val.adozione POC €/mq. non urbanizzato</b>	<b>Val.appr.ne PUA/POC €/mq. urbanizzato</b>
Capoluogo	Ambito AR1	12,00	100,00	200,00

<b>AMBITI CONSOLIDATI DI NUOVA CLASSIFICAZIONE (RESIDENZIALE) <u>A C</u></b>		<b>Val.appr.ne PSC €/mq. urbanizzato</b>
Capoluogo	Ambito AC 1	200,00
Frazione Fossa	Ambito AC 2	120,00
Frazione Vallalta	Ambito AC 3	110,00
Frazione San Giovanni	Ambito AC 5	110,00
Frazione Santa Caterina	Ambito AC 4	100,00

<b>AMBITI CONSOLIDATI (RESIDENZIALI E PRODUTTIVI) DOTAZIONI TERRITORIALI <u>E C O</u></b>		<b>Val.appr.ne PSC €/mq. urbanizzato</b>
Capoluogo	ECO	25,00
Frazione Fossa	ECO	15,00
Frazione Vallalta	ECO	14,00
Frazione San Giovanni	ECO	14,00
Frazione Santa Caterina	ECO	12,50