



Unione Comuni Modenesi Area Nord  
SERVIZIO TRIBUTI

## COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.M.U.)

### VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. – ANNO 2021

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.

Il contribuente per quantificare l'imposta dovuta deve annualmente effettuare al 1° gennaio dell'anno una stima della propria area.

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

| Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) |                                | Valore adozione PSC €/mq. (St) | Val. appr.ne PSC €/mq. non urbanizzato (St) | Valori di riferimento già deliberati         |   |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---|--|---|
|  |                                |                                |   | Val. adozione POC €/mq. non urbanizzato (St) | Val. appr.ne POC €/mq. urbanizzato (Sf) [*] |
| Ambito ARS I   | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS II  | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS III   | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS IV  | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS V   | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS VI  | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS VII   | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS VIII  | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS IX  | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS X   | CAPOLUOGO                      | 4,50                           | 5,50  | 60,00  | 180,00                                      |
| Ambito ARS XI  | RIVARA                         | 3,00                           | 4,00  | 40,00  | 120,00                                      |
| Ambito ARS XII   | RIVARA                         | 3,00                           | 4,00  | 40,00  | 120,00                                      |
| Ambito ARS XIII  | PAVIGNANE                      | 2,75                           | 3,75  | 30,00  | 85,00                                       |
| Ambito ARS XIV   | PONTE SAN PELLEGRINO - CONFINE | 3,00                           | 4,00  | 35,00  | 110,00                                      |
| Ambito ARS XV  | MORTIZZUOLO                    | 3,50                           | 4,50  | 45,00  | 130,00                                      |
| Ambito ARS XVI   | SAN BIAGIO                     | 3,50                           | 4,50  | 40,00  | 120,00                                      |

[\*] = "area urbanizzata (Sf) a decorrere dalla data di comunicazione d'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria"

| Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) |                  | Valori di riferimento già deliberati |   |  |   |
|--|------------------|--------------------------------------|---|--|---|
|  |                  | Valore adozione PSC €/mq. (St)       | Val. appr.ne PSC €/mq. non urbanizzato (St) | Val. adozione POC €/mq. non urbanizzato (St) | Val. appr.ne POC €/mq. urbanizzato (Sf) [*] |
| Ambito APR I   | POLO INDUSTRIALE | 25,00                                | 25,00                                       | 25,00  | 62,00                                       |
| Ambito APR II  | POLO INDUSTRIALE | 25,00                                | 25,00                                       | 25,00  | 62,00                                       |
| Ambito APR III   | POLO INDUSTRIALE | 3,00                                 | 3,50  | 25,00  | 62,00                                       |
| Ambito APR IV  | POLO INDUSTRIALE | 2,00                                 | 2,50  | 25,00  | 62,00                                       |
| Ambito APR V   | POLO INDUSTRIALE | 2,00                                 | 2,50  | 25,00  | 62,00                                       |
| Ambito APR VI  | POLO INDUSTRIALE | 2,00                                 | 2,50  | 25,00  | 62,00                                       |

[\*] = "area urbanizzata (Sf) a decorrere dalla data di comunicazione d'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria"

| Ambiti a prevalente destinazione residenziale e/o di servizio ad assetto consolidato (AC_2 - AC_3 - AC_4) | Valore adozione PSC €/mq. urbanizzato (Sf) |  |  | Val. appr.ne PSC €/mq. urbanizzato (Sf) |
|---|--|--|--|---|
| Capoluogo San Felice S/P zona A   | 180,00                                     |  |  | 180,00                                  |
| Capoluogo San Felice S/P zona B   | 160,00                                     |  |  | 160,00                                  |
| Lottizzazione Comparto La Venezia   | 65,00                                      |  |  | 65,00                                   |
| Polo Industriale  | 95,00                                      |  |  | 95,00                                   |
| Frazione San Biagio   | 120,00                                     |  |  | 120,00                                  |
| Frazione Rivara   | 120,00                                     |  |  | 120,00                                  |
| Località Mortizzuolo  | 130,00                                     |  |  | 130,00                                  |
| Località Ponte San Pellegrino - Confine   | 110,00                                     |  |  | 110,00                                  |
| Località Pavignane  | 85,00                                      |  |  | 85,00                                   |
| Località Dogaro   | 45,00                                      |  |  | 45,00                                   |

| Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto consolidato (AP_1) | Valore adozione PSC €/mq. urbanizzato (Sf) |  |  | Val. appr.ne PSC €/mq. urbanizzato (Sf) |
|---|--|--|--|---|
| Capoluogo San Felice S/P zona A   | 100,00                                     |  |  | 100,00                                  |
| Capoluogo San Felice S/P zona B   | 80,00                                      |  |  | 80,00                                   |
| Capoluogo lott.ni Olmone 1 e Olmone 2                                     | 62,00                                      |  |  | 62,00                                   |
| Polo Industriale  | 62,00                                      |  |  | 62,00                                   |
| Frazione San Biagio   | 40,00                                      |  |  | 40,00                                   |
| Frazione Rivara   | 40,00                                      |  |  | 40,00                                   |
| Località Mortizzuolo  | 40,00                                      |  |  | 40,00                                   |
| Località Ponte San Pellegrino - Confine                                   | 40,00                                      |  |  | 40,00                                   |
| Località Pavignane  | 27,00                                      |  |  | 27,00                                   |
| Località Dogaro   | 22,00                                      |  |  | 22,00                                   |

| <b>Aree per attività terziarie, direzionali e commerciali ad assetto urbanistico consolidato (AP_2)</b> | Valore adozione PSC €/mq. urbanizzato (Sf) |  |  | Val. appr.ne PSC €/mq. urbanizzato (Sf) |
|---|--|--|--|---|
| Capoluogo San Felice S/P zona A   | 170,00                                     |  |  | 170,00                                  |
| Capoluogo San Felice S/P zona B   | 150,00                                     |  |  | 150,00                                  |
| Polo Industriale  | 75,00                                      |  |  | 75,00                                   |
| Frazione San Biagio   | 60,00                                      |  |  | 60,00                                   |
| Frazione Rivara   | 60,00                                      |  |  | 60,00                                   |
| Località Mortizzuolo  | 60,00                                      |  |  | 60,00                                   |
| Località Ponte San Pellegrino - Confine   | 45,00                                      |  |  | 45,00                                   |
| Località Pavignane  | 33,00                                      |  |  | 33,00                                   |
| Località Dogaro   | 22,00                                      |  |  | 22,00                                   |

| <b>Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_A)</b> |  | Valore area (St) |  | Valore area (Sf) * |
|---|--|------------------|--|--------------------|
| Capoluogo San Felice S/P zona A   |  | 60,00            |  | 180,00             |
| Capoluogo San Felice S/P zona B   |  | 50,00            |  | 160,00             |
| Polo Industriale  |  | 30,00            |  | 95,00              |
| Frazione San Biagio   |  | 40,00            |  | 120,00             |
| Frazione Rivara   |  | 40,00            |  | 120,00             |
| Località Mortizzuolo  |  | 45,00            |  | 130,00             |
| Località Ponte San Pellegrino - Confine   |  | 35,00            |  | 110,00             |
| Località Pavignane  |  | 30,00            |  | 85,00              |
| Località Dogaro   |  | 20,00            |  | 45,00              |
| [*] = "area urbanizzata (Sf) a decorrere dalla data di comunicazione d'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria"              |  |                  |  |                    |

| <b>Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_A)</b> |  | Valore area (St) |  | Valore area (Sf)* |
|---|--|------------------|--|-------------------|
| Capoluogo San Felice S/P zona A   |  | 35,00            |  | 100,00            |
| Capoluogo San Felice S/P zona B   |  | 30,00            |  | 80,00             |
| Capoluogo lott.ne Progetto 2000   |  |                  |  | 100,00            |
| Polo Industriale  |  | 25,00            |  | 62,00             |
| Frazione San Biagio   |  | 20,00            |  | 40,00             |
| Frazione Rivara   |  | 20,00            |  | 40,00             |

|  |  |       |  |       |
|--|--|-------|--|-------|
| Località Mortizzuolo   |  | 20,00 |  | 40,00 |
| Località Ponte San Pellegrino - Confine  |  | 15,00 |  | 40,00 |
| Località Pavignane   |  | 12,00 |  | 27,00 |
| Località Dogaro  |  | 10,00 |  | 22,00 |
| [*] = "area urbanizzata (Sf) a decorrere dalla data di comunicazione d'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria" |  |       |  |       |

#### Aree pertinentziali di fabbricati soggetti a variazione

| <b>FABBRICATI SOTTOPOSTI A RISTRUTTURAZIONE</b><br>(viene utilizzato il coefficiente 1/1 con applicazione dei valori già determinati riferiti alla superficie di intervento di seguito elencati; tali valori sono da utilizzare anche per i fabbricati collabenti applicandoli allo sviluppo dei piani recuperabili) | <b>Valore area 1/1 (mq)</b> |
|--|-----------------------------|
| Centro storico (AS_1 - AS_2)   | 318,00                      |
| Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (AC_1 - AC_2 - AC_3)   | 222,00                      |
| Aree produttive e per attività terziarie, direzionali e commerciali (AP_1-AP_2-AP_3)   | 96,00                       |
| Territorio rurale capoluogo  | 144,00                      |
| Territorio rurale San Biagio – Mortizzuolo – Marzana – Rivara  | 118,50                      |
| Territorio rurale Pavignane – Dogaro   | 72,00                       |
| Territorio rurale Valli – Risaia - Bosco   | 64,50                       |

| <b>Fasce boscate di protezione (dotazioni ecologiche da attuare con procedure di perequazione urbanistica)</b> | Valore adozione PSC €/mq. (St) | Val. appr.ne PSC €/mq. non urbanizzato (St) | Valori di riferimento già deliberati         |   |
|--|--------------------------------|---|--|---|
|  |                                |   | Val. adozione POC €/mq. non urbanizzato (St) | Val. appr.ne POC €/mq. urbanizzato (Sf) |
| CAPOLUOGO  | 1,50                           | 2,00  | 2,00   | 18,00                                   |

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 IMU è quello riferito al PRG previgente fino alla data di esecutività della delibera di Giunta Provinciale di approvazione della variante stessa;
- 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 di riferimento è pari a quella 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.

Il Funzionario Responsabile  
Dott. Pasquale Mirto