



**Unione Comuni Modenesi Area Nord
SERVIZIO TRIBUTI**

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO

VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. – ANNO 2023

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)		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 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

Aree per attività terziarie, direzionali e commerciali ad assetto urbanistico consolidato (AP_2)	Valore adozione PSC €/mq. urbanizzato (Sf)			Val. apr.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

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_A)		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"				

Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_A)		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 Iott.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 pertinenziali di fabbricati soggetti a variazione

FABBRICATI SOTTOPOSTI A RISTRUTTURAZIONE (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)	Valore area 1/1 (mq)
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

Fasce boscate di protezione (dotazioni ecologiche da attuare con procedure di perequazione urbanistica)	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)
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 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.