



**Unione Comuni Modenesi Area Nord**  
**SERVIZIO TRIBUTI**  
**COMUNE DI MIRANDOLA**  
**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

**VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2015**

La valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata con riferimento al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione.

Per l'anno 2015 l'Amministrazione ha confermato i valori delle aree edificabili approvati con atto n.125 del 22/05/2014.

Ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU:

- 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 dalla Giunta Comunale;
- 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.
- nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di rettifica è pari a quello deliberato dal Comune o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.

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

**VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2015**

| <b>Denominazione Zona: CENTRO STORICO E IMMEDIATA PERIFERIA</b>                                |                 |                  |
|--|-----------------|------------------|
| <b>ZONA: 1 Fogli: 110-111</b>  | <b>PSC</b>      | <b>PSC</b>       |
| <b>DESTINAZIONE D'USO</b>  | <b>ADOTTATO</b> | <b>APPROVATO</b> |
| CENTRO STORICO (coef. 1/1 in caso di recupero)   | € 556,00        | € 556,00         |
| AUC 1-2-3  | € 342,00        | € 342,00         |
| AUC 5 (coef. 1/1 in caso di recupero)  | € 508,00        | € 508,00         |
| AUC4   | € 342,00        | € 342,00         |
| AUC6.n   | € 342,00        | € 342,00         |
| Attrezzature e spazi collettivi AC-R-V-VS-P (ex F/G1, F/G2)                                    | € 38,00         | € 38,00          |
| ALTRE AREE NON ELENCAE SOPRA   | € 38,00         | € 38,00          |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)      | € 515,00        | € 515,00         |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali ) | € 258,00        | € 258,00         |

| Denominazione Zona: CAPOLUOGO-ZONE CON INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI               |          |           |
|--|----------|-----------|
| ZONA: 2 Fogli: 90-92-108-109-112-113-114-134-135-136-137                                       | PSC      | PSC       |
| DESTINAZIONE D'USO   | ADOTTATO | APPROVATO |
| AUC 1-2-3  | € 275,00 | € 275,00  |
| AUC 5 (coef. 1/1 in caso di recupero)  | € 451,00 | € 451,00  |
| AUC4 (exC1-C2)   | € 237,00 | € 237,00  |
| AUC4 (ex C3)   | € 237,00 | € 237,00  |
| AUC6.n   | € 275,00 | € 275,00  |
| ASP (ex-D1-D2-D3)  | € 85,00  | € 85,00   |
| ASP (ex-D4)  | € 233,00 | € 233,00  |
| ASP (ex-D5)  | € 123,00 | € 123,00  |
| APF  | € 233,00 | € 233,00  |
| Attrezzature e spazi collettivi AC-R-V-VS-P (ex F/G1, F/G2)                                    | € 32,00  | € 32,00   |
| ALTRE AREE NON ELENCAE SOPRA   | € 32,00  | € 32,00   |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)      | € 428,00 | € 428,00  |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali ) | € 215,00 | € 215,00  |
| <b>AMBITI DI NUOVA CLASSIFICAZIONE:</b>  |          |           |
| ANS1   | € 45,00  | € 60,00   |
| ANS_2.n (Bosco della cintura urbana)   | € 8,50   | € 8,50    |
| ANS_2.8 (Porzione a nord di Via 29 Maggio ex-D5)   | € 23,00  | € 31,00   |
| Bosco della cintura urbana   | € 8,50   | € 8,50    |
| ASP_N (ex-D1-2-3)  | € 16,50  | € 22,00   |
| ASP_N (ex-D4)  | € 65,00  | € 87,00   |
| ASP_N (ex-D5)  | € 23,00  | € 31,00   |

| Denominazione Zona: CAPOLUOGO-ZONA PERIFERICA  |          |           |
|--|----------|-----------|
| ZONA: 3 Fogli: 70-89-91-93-94-107-115-138-151-152  | PSC      | PSC       |
| DESTINAZIONE D'USO   | ADOTTATO | APPROVATO |
| AUC 1-2-3  | € 233,00 | € 233,00  |
| AUC 5 (coef. 1/1 in caso di recupero)  | € 375,00 | € 375,00  |
| AUC4 (exC1-C2)   | € 209,00 | € 209,00  |
| AUC4 (ex C3)   | € 233,00 | € 233,00  |
| AUC6.n   | € 233,00 | € 233,00  |
| ASP (ex-D1-D2-D3)  | € 85,00  | € 85,00   |
| ASP (ex-D4)  | € 180,00 | € 180,00  |
| ASP (ex-D5)  | € 105,00 | € 105,00  |
| ASP_N6 Ambito per Multisala ex-D/5   | € 105,00 | € 105,00  |
| APF  | € 233,00 | € 233,00  |
| Attrezzature e spazi collettivi AC-R-V-VS-P (ex F/G1, F/G2)                                    | € 26,00  | € 26,00   |
| ALTRE AREE NON ELENCAE SOPRA   | € 26,00  | € 26,00   |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)      | € 353,00 | € 353,00  |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali ) | € 182,00 | € 182,00  |
| <b>AMBITI DI NUOVA CLASSIFICAZIONE:</b>  |          |           |
| ANS1   | € 39,00  | € 52,00   |
| ANS_2.n (Bosco della cintura urbana)   | € 8,50   | € 8,50    |
| Bosco della cintura urbana   | € 8,50   | € 8,50    |
| ASP_N (ex-D1-2-3)  | € 16,50  | € 22,00   |
| ASP_N (ex-D4)  | € 34,00  | € 45,00   |
| ASP_N (ex-D5)  | € 19,50  | € 26,00   |

| Denominazione Zona: CENTRO FRAZIONALE - MORTIZZUOLO, CROCICCHIO ZENI                           |          |           |
|--|----------|-----------|
| ZONA: 4/A Fogli: 140-142-143-145-150-153-154   | PSC      | PSC       |
| DESTINAZIONE D'USO   | ADOTTATO | APPROVATO |
| AUC 1-2-3  | € 133,00 | € 133,00  |
| AUC 5 (coef. 1/1 in caso di recupero)  | € 328,00 | € 328,00  |
| AUC4 (exC1-C2)   | € 119,00 | € 119,00  |
| AUC6.3   | € 133,00 | € 133,00  |
| AUC 6.8 - AUC 6.9  | € 30,00  | € 30,00   |
| ASP (ex-D4)  | € 109,00 | € 109,00  |
| ASP (ex-D4)  | € 95,00  | € 95,00   |
| ASP (ex-D5)  | € 50,00  | € 50,00   |
| Attrezzature e spazi colettivi AC-R-V-VS-P (ex F/G1, F/G2)                                     | € 21,00  | € 21,00   |
| ALTRE AREE NON ELENATE SOPRA   | € 21,00  | € 21,00   |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)      | € 293,00 | € 293,00  |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali ) | € 156,00 | € 156,00  |
| AMBITI DI NUOVA CLASSIFICAZIONE:   |          |           |
| ANS1   | € 22,50  | € 30,00   |
| ASP_N (ex-D1-2-3)  | € 6,00   | € 8,00    |
| ASP_N (ex-D4)  | € 21,00  | € 28,00   |
| ASP_N (ex-D5)  | € 10,00  | € 13,00   |

| Denominazione Zona: CENTRO FRAZIONALE - QUARANTOLI   |          |           |
|--|----------|-----------|
| ZONA: 4/B Fogli: 31-49-51-53-54-55-56-57   | PSC      | PSC       |
| DESTINAZIONE D'USO   | ADOTTATO | APPROVATO |
| AUC 1-2-3  | € 119,00 | € 119,00  |
| AUC 5 (coef. 1/1 in caso di recupero)  | € 309,00 | € 309,00  |
| AUC4 (exC1-C2)   | € 100,00 | € 100,00  |
| AUC6.7   | € 119,00 | € 30,00   |
| AUC6.6 / AUC6.5  | € 30,00  | € 30,00   |
| ASP (ex-D4)  | € 109,00 | € 109,00  |
| ASP (ex-D5)  | € 50,00  | € 50,00   |
| Attrezzature e spazi colettivi AC-R-V-VS-P (ex F/G1, F/G2)                                     | € 21,00  | € 21,00   |
| ALTRE AREE NON ELENATE SOPRA   | € 21,00  | € 21,00   |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)      | € 293,00 | € 293,00  |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali ) | € 156,00 | € 156,00  |
| AMBITI DI NUOVA CLASSIFICAZIONE:   |          |           |
| ANS1   | € 22,50  | € 30,00   |
| ASP_N (ex-D1-2-3)  | € 6,00   | € 7,50    |
| ASP_N (ex-D4)  | € 18,00  | € 24,00   |
| ASP_N (ex-D5)  | € 9,00   | € 12,50   |

| Denominazione Zona: CENTRO FRAZIONALE: TRAMUSCHIO, GAVELLO, S. MARTINO SPINO                   |          |           |
|--|----------|-----------|
| ZONA: 5 Fogli: 1-3-24-25-27-40-44-45   | PSC      | PSC       |
| DESTINAZIONE D'USO   | ADOTTATO | APPROVATO |
| AUC 1-2-3  | € 51,00  | € 51,00   |
| AUC 5 (coef. 1/1 in caso di recupero)  | € 280,00 | € 280,00  |
| AUC4 (exC1-C2)   | € 51,00  | € 51,00   |
| AUC6.4   | € 51,00  | € 21,00   |
| AUC6.1 / AUC6.2 / AUC6.10 (exD/1-D/2-D/3)  | € 21,00  | € 21,00   |
| ASP (ex-D4)  | € 51,00  | € 51,00   |
| ASP (ex-D5)  | € 33,00  | € 33,00   |
| Attrezzature e spazi colettivi AC-R-V-VS-P (ex F/G1, F/G2)                                     | € 11,00  | € 11,00   |
| ALTRE AREE NON ELENATE SOPRA   | € 11,00  | € 11,00   |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef.1/1 (cat. Catastali A-C)      | € 302,00 | € 302,00  |
| recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef.1/1 (tutte le altre cat. Catastali ) | € 156,00 | € 156,00  |
| AMBITI DI NUOVA CLASSIFICAZIONE:   |          |           |
| ANS1   | € 10,00  | € 13,00   |
| ASP_N (ex-D1-2-3)  | € 5,00   | € 6,00    |
| ASP_N (ex-D4)  | € 10,00  | € 13,00   |
| ASP_N (ex-D5)  | € 6,00   | € 8,50    |

| Denominazione Zona: AGRICOLA DI MAGGIOR PREGIO   |                 |                  |
|--|-----------------|------------------|
| ZONA: 6 Fogli: 13-31-32-33-49-50-52-57-68-69-71-72-73-74-75-87-88-95-105-106-116-117-127-128-129-130-131-132-133-139-141-144 | PSC<br>ADOTTATO | PSC<br>APPROVATO |
| DESTINAZIONE D'USO   |                 |                  |
| residenza in area classificata agricola coef. 1/1  | € 302,00        | € 302,00         |
| fabbricati per i quali non è ammesso il recupero a residenza in area classificata agricola coef. 1/1 min.                    | € 117,00        | € 117,00         |
| attr. distributive/direzionale in area classificata agricola coef. 1/1 min.  | € 302,00        | € 302,00         |
| residenza in area zonizzata completamento ed espansione  | € 53,00         | € 53,00          |
| produttivo (artigianale/industriale) in area zonizzata di completamento ed espansione  | € 28,00         | € 28,00          |
| attr. distributive/direzionale in area zonizzata di completamento ed espansione  | € 53,00         | € 53,00          |
| zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ec.)   | € 11,00         | € 11,00          |
| altre aree non elencate sopra  | € 11,00         | € 11,00          |
| AMBITI DI NUOVA CLASSIFICAZIONE:   |                 |                  |
| ASP_N7   | € 10,00         | € 13,00          |

| Denominazione Zona: AGRICOLA   |                 |                  |
|--|-----------------|------------------|
| ZONA: 7 Fogli: 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-26-28-29-30-34-35-36-37-38-39-41-42-43-46-47-48-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-96-97-98-99-100-101-102-103-104-118-119-120-121-122-123-124-125-126-146-147-148-149 | PSC<br>ADOTTATO | PSC<br>APPROVATO |
| DESTINAZIONE D'USO   |                 |                  |
| residenza in area classificata agricola coef. 1/1  | € 151,00        | € 151,00         |
| fabbricati per i quali non è ammesso il recupero a residenza in area classificata agricola coef. 1/1 min.  | € 70,00         | € 70,00          |
| attr. distributive/direzionale in area classificata agricola coef. 1/1 min.  | € 151,00        | € 151,00         |
| residenza in area zonizzata completamento ed espansione  | € 39,00         | € 39,00          |
| produttivo (artigianale/industriale) in area zonizzata di completamento ed espansione  | € 18,00         | € 18,00          |
| attr. distributive/direzionale in area zonizzata di completamento ed espansione  | € 39,00         | € 39,00          |
| zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ec.)   | € 11,00         | € 11,00          |
| altre aree non elencate sopra  | € 11,00         | € 11,00          |

## NOTE

- "Per tutti i fabbricati in ristrutturazione viene applicato il coefficiente 1/1 con applicazione dei valori già determinati, con eccezione dei fabbricati commerciali il cui valore sarà determinato utilizzando il valore riferito alla superficie fondiaria fratto indice di utilizzazione (valore 1/1 = valore sf/indice uf)". Tali valori sono *da utilizzare anche per i fabbricati collabenti applicandoli allo sviluppo dei piani recuperabili*

- Per i verdi privati e le zone del bosco all'interno dei comparti perequati del bosco della cintura urbana con strumento urbanistico approvato alla data di adozione del PSC, entrambi con assenza di potenzialità edificatoria, per la determinazione del valore ai fini IMU si procederà come per le aree agricole e più precisamente reddito domenicale moltiplicato per il coefficiente previsto dalla vigente normativa.

### 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 nuovo PSC, il valore dell'area da utilizzare ai fini IMU è quello riferito al PSC adottato fino all'approvazione del PSC;

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.

4) dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PSC il Contribuente dovrà considerare, per i mesi successivi, il valore indicato nella colonna "PSC APPROVATO".