



Unione Comuni Modenesi Area Nord  
SERVIZIO TRIBUTI

## COMUNE DI MIRANDOLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)

### VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI AI FINI I.C.I. – ANNO 2008

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.

Con atto n. 69 del 27/03/2008 l'Amministrazione ha determinato i valori delle aree edificabili per l'anno 2008 al fine di agevolare il cittadino in questo difficile adempimento.

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

I versamenti I.C.I. per l'anno 2008, eseguiti utilizzando i valori di seguito indicati, saranno ritenuti corretti ai fini di un eventuale controllo.

<b>denominazione zona: CENTRO STORICO E IMMEDIATA PERIFERIA</b>	
<b>zona: 1</b>	<b>fogli: 110-111</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>EURO/MQ.</b>
zona omogenea A (coef. 1/1 in caso di recupero)	592,00
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	363,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	542,00
residenza espansione (C1-C2)	366,00
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	117,00
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	117,00
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	366,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	366,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	214,00
zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ecc.)	40,00
altre aree non elencate sopra	40,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef. 1/1 (cat. catastali A-C)	542,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef. 1/1 (tutte le altre cat. catastali)	272,00

<b>denominazione zona: CAPOLUOGO-ZONE CON INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b>	
<b>zona: 2</b>	<b>fogli: 90-92-108-109-112-113-114-134-135-136-137</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>EURO/MQ.</b>
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	292,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	482,00
residenza espansione (C1-C2)	257,00
residenza espansione (C3)	246,00 (*)
comparto perequato del bosco della cintura urbana comprese le zone omogenee C3	36,00 (**)
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	103,00
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	103,00
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	246,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	246,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	133,00
zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ecc.)	34,00
altre aree non elencate sopra	34,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef. 1/1 (cat. catastali A-C)	451,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef. 1/1 (tutte le altre cat. catastali)	226,00

<b>denominazione zona: CAPOLUOGO-ZONA PERIFERICA</b>	
<b>zona: 3</b>	<b>fogli: 70-89-91-93-94-107-115-138-151-152</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>EURO/MQ.</b>
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	246,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	400,00
residenza espansione (C1-C2)	226,00
residenza espansione (C3)	246,00 (*)
comparto perequato del bosco della cintura urbana comprese le zone omogenee C3	36,00 (**)
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	103,00
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	103,00
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	192,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	192,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	113,00
zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ecc.)	27,00
altre aree non elencate sopra	27,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef. 1/1 (cat. catastali A-C)	372,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef. 1/1 (tutte le altre cat. catastali)	192,00

<b>Denominazione zona: CENTRO FRAZIONALE: MORTIZZUOLO - CROCICCHIO ZENI</b>	
<b>zona: 4/A</b>	<b>fogli: 140-142-143-145-150-153-154</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>EURO/MQ.</b>
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	149,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	349,00
residenza espansione (C1-C2)	128,00
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	38,00
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	38,00
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	118,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	103,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	54,00
zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ecc.)	22,00
altre aree non elencate sopra	22,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef. 1/1 (cat. catastali A-C)	308,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef. 1/1 (tutte le altre cat. catastali)	164,00

<b>Denominazione zona: CENTRO FRAZIONALE: QUARANTOLI</b>	
<b>zona: 4/B</b>	<b>fogli: 31-49-51-53-54-55-56-57</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>EURO/MQ.</b>
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	133,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	328,00
residenza espansione (C1-C2)	113,00
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	38,00
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	38,00
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	118,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	103,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	54,00
zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ecc.)	22,00
altre aree non elencate sopra	22,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef. 1/1 (cat. catastali A-C)	308,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef. 1/1 (tutte le altre cat. catastali)	164,00

<b>denominazione zona: CENTRO FRAZIONALE: TRAMUSCHIO - GAVELLO - S. MARTINO SPINO</b>	
<b>zona: 5</b>	<b>fogli: 1-3-24-25-27-40-44-45</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>EURO/MQ.</b>
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	56,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	298,00
residenza espansione (C1-C2)	56,00
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	26,00
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	26,00
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	56,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	56,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	36,00
zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ecc.)	12,00
altre aree non elencate sopra	12,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale coef. 1/1 (cat. catastali A-C)	318,00
recupero/ristrutturazione di fabbricati ad altri usi coef. 1/1 (tutte le altre cat. catastali)	164,00

<b>denominazione zona: AGRICOLA DI MAGGIOR PREGIO</b>	
<b>zona: 6</b>	<b>fogli: 13-32-33-50-52-68-69-71-72-73-74-75-87-88-95-105-106-116-117-127-128-129-130-131-132-133-139-141-144</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>EURO/MQ.</b>
residenza in area classificata agricola coef. 1/1	318,00
fabbricati per i quali non è ammesso il recupero a residenza in area classificata agricola coef. 1/1 min.	123,00
attr. distributive/direzionale in area classificata agricola coef. 1/1 min.	318,00
residenza in area zonizzata completamento ed espansione	56,00
produttivo (artigianale/industriale) in area zonizzata di completamento ed espansione	33,00
attr. distributive/direzionale area zonizzata di completamento ed espansione	56,00
zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ecc.)	12,00
altre aree non elencate sopra	12,00

<b>denominazione zona: AGRICOLA</b>	
<b>zona: 7</b>	<b>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</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>EURO/MQ.</b>
residenza in area classificata agricola coef. 1/1	159,00
fabbricati per i quali non è ammesso il recupero a residenza in area classificata agricola coef. 1/1 min.	74,00
attr. distributive/direzionale in area classificata agricola coef. 1/1 min.	159,00
residenza in area zonizzata completamento ed espansione	41,00
produttivo (artigianale/industriale) in area zonizzata di completamento ed espansione	21,00
attr. distributive/direzionale area zonizzata di completamento ed espansione	41,00
zone omogenee F/G1, F/G2 (verde pubblico, servizi, impianti sportivi, ecc.)	12,00
altre aree non elencate sopra	12,00

**NOTE:**

- Per tutte le aree in zona di espansione classificate come PEEP i valori di cui sopra sono abbattuti di un coefficiente pari al 60%, per quelle classificate come PIP di un coefficiente pari al 50%.
- Per tutti i fabbricati in ristrutturazione viene applicato il coefficiente 1/1 con applicazione dei valori già determinati. **Tali valori sono da utilizzare anche per i fabbricati collabenti applicandoli allo sviluppo dei piani recuperabili.**
- Si considerano non urbanizzate le aree da assoggettare a Piano Particolareggiato fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, urbanizzate tutte le altre (comprese le zone F/G1 e F/G2 per le quali il PRG prevede intervento diretto).
- Per le aree non urbanizzate è fissato un coefficiente di deprezzamento pari al 50% del valore delle aree urbanizzate, con eccezione del comparto perequato del bosco della cintura urbana il cui coefficiente di deprezzamento è pari al 75%.
- Le aree interessate dal segno di comparto, inserite nel Piano Poliennale di Attuazione approvato, per le quali non è prevista la loro attuazione, usufruiscono di una ulteriore riduzione del 40% per la parte non destinata a PEEP o PIP (ovvero il 50% dell'area in proprietà).
- I verdi privati con assenza di potenzialità edificatoria, come previsto nelle NTA (norme tecniche di attuazione) del PRG, per la determinazione del valore ai fini ICI 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 della variante al PRG, il valore dell'area da utilizzare ai fini ICI 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 della variante al PRG, il valore di riferimento è pari al 50% di quello deliberato per le aree già inserite nel PRG vigente aventi la stessa destinazione;
  - 3) **area edificabile che diventa agricola o con destinazione urbanistica senza capacità edificatoria:** sin dall'adozione della variante al PRG l'area deve essere valorizzata come terreno agricolo.

(\*) Valore da applicare dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato.

(\*\*) Valore da applicare prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato.