



Unione Comuni Modenesi Area Nord
SERVIZIO TRIBUTI

COMUNE DI MIRANDOLA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

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

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

Con atto n. 49 del 28/03/2012 l'Amministrazione ha determinato i valori delle aree edificabili per l'anno 2012 al fine di agevolare il cittadino in questo difficile adempimento.

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.

denominazione zona: CENTRO STORICO E IMMEDIATA PERIFERIA	
zona: 1	fogli: 110-111
DESTINAZIONE D'USO	EURO/MQ.
zona omogenea A (coef. 1/1 in caso di recupero)	585,00
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	360,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	535,00
residenza espansione (C1-C2)	360,00
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	94,50
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	94,50
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	360,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	360,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	210,00
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

denominazione zona: CAPOLUOGO-ZONE CON INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	
zona: 2	fogli: 90-92-108-109-112-113-114-134-135-136-137
DESTINAZIONE D'USO	EURO/MQ.
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	290,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	475,00
residenza espansione (C1-C2)	250,00
residenza espansione (C3)	245,00 (*)
comparto perequato del bosco della cintura urbana comprese le zone omogenee C3	36,00 (**)
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	90,00

produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	90,00
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	245,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	245,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	130,00
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

denominazione zona: CAPOLUOGO-ZONA PERIFERICA	
zona: 3	fogli: 70-89-91-93-94-107-115-138-151-152
DESTINAZIONE D'USO	EURO/MQ.
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	245,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	395,00
residenza espansione (C1-C2)	220,00
residenza espansione (C3)	245,00 (*)
comparto perequato del bosco della cintura urbana comprese le zone omogenee C3	36,00 (**)
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	90,00
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	90,00
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	190,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	190,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	110,00
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

Denominazione zona: CENTRO FRAZIONALE: MORTIZZUOLO - CROCICCHIO ZENI	
zona: 4/A	fogli: 140-142-143-145-150-153-154
DESTINAZIONE D'USO	EURO/MQ.
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	140,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	345,00
residenza espansione (C1-C2)	125,00
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	31,50
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	31,50
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	115,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	100,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	53,00
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

Denominazione zona: CENTRO FRAZIONALE: QUARANTOLI	
zona: 4/B	fogli: 31-49-51-53-54-55-56-57
DESTINAZIONE D'USO	EURO/MQ.
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	125,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	325,00
residenza espansione (C1-C2)	105,00
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	31,50
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	31,50
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	115,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	100,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	53,00
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

denominazione zona: CENTRO FRAZIONALE: TRAMUSCHIO - GAVELLO - S. MARTINO SPINO	
zona: 5	fogli: 1-3-24-25-27-40-44-45
DESTINAZIONE D'USO	EURO/MQ.
residenza completamento (B1-B2-B3-B4)	54,00
residenza zona omogenea B5 (coef. 1/1 in caso di recupero)	295,00
residenza espansione (C1-C2)	54,00
produttivo (artigianale/industriale) completamento (D1-D2)	22,50
produttivo (artigianale/industriale) espansione (D3)	22,50
attr. distributive/direzionale completamento (D4)	54,00
attr. distributive/direzionale espansione (D4)	54,00
attr. e servizi di interesse generale (D5)	35,00
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

denominazione zona: AGRICOLA DI MAGGIOR PREGIO	
zona: 6	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
DESTINAZIONE D'USO	EURO/MQ.
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	30,00
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

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
DESTINAZIONE D'USO	EURO/MQ.
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	19,00
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, 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.
- 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%.
- Per i verdi privati e le zone del bosco all'interno dei comparti perequati del bosco della cintura urbana con piano particolareggiato approvato, entrambi 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.