



CRITERI E VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI E DEI FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE AI FINI IMU PER L'ANNO 2023

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

L'Amministrazione non ha deliberato variazioni ai valori delle aree edificabili per l'anno 2023, rimangono quindi invariati rispetto l'anno precedente.

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.

CLASSIFICAZIONE AREE RESIDENZIALI				
PSC	DEFINIZIONE	Capoluogo	Ponte Motta	Disvetro
Art.23 AS	<i>Tessuti urbani di impianto storico.</i> Sono le aree eccedenti la pertinenza nel centro storico del Capoluogo, così come perimetrato nelle tavole di PSC	€ 7,50/mq	-----	-----
Art.23 AS	<i>Tessuti urbani di impianto storico.</i> E' la superficie complessiva del fabbricato nel centro storico del Capoluogo, così come perimetrato nelle tavole di PSC	€ 126,00/mq	-----	-----
Art.24 AC1	<i>Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato.</i> Sono le aree di completamento degli agglomerati urbani	€ 170,00/mq	€ 80,00/mq	€ 59,00/mq
Art.25 AC2	<i>Aree edificate a prevalente destinazione residenziali ad assetto urbanistico consolidato con pertinenze di valore ambientale.</i>	€ 7,50/mq	-----	-----
Art.26 AC3	<i>Aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale edificate sulla base di piani urbanistici</i>	€ 170,00/mq	€ 80,00/mq	-----



COMUNE DI CAVEZZO

PROVINCIA DI MODENA

	<i>attuativi.</i> Sono aree derivanti da piani particolareggiati in corso di attuazione			
Art.31 AR/I,	PRIMA dell'inserimento nel POC. <i>Ambiti di riqualificazione urbana.</i> Sono quelle zone di completamento che necessitano di una riorganizzazione urbana	€ 10,00/mq	-----	-----
Art.31 AR/I	ALL'ADOZIONE del POC. <i>Ambiti di riqualificazione urbana.</i> Sono quelle zone di completamento che necessitano di una riorganizzazione urbana	€ 10,00/mq	-----	-----
Art.31 AR/I	ALL'APPROVAZIONE del POC. <i>Ambiti di riqualificazione urbana.</i> Sono quelle zone di completamento che necessitano di una riorganizzazione urbana	€ 13,00/mq	-----	-----
Art.31 AR/II, AR/III, AR/IVa, AR/IVb, AR/V, AR/VI, AR/VII	PRIMA dell'inserimento nel POC. <i>Ambiti di riqualificazione urbana.</i> Sono quelle zone di completamento che necessitano di una riorganizzazione urbana	€ 13,00/mq	-----	-----
Art.31 AR/II, AR/III, AR/IVa, AR/IVb, AR/V, AR/VI, AR/VII	ALL'ADOZIONE del POC. <i>Ambiti di riqualificazione urbana.</i> Sono quelle zone di completamento che necessitano di una riorganizzazione urbana	€ 38,00/mq	-----	-----
Art.31 AR/II, AR/III, AR/IVa, AR/IVb, AR/V, AR/VI, AR/VII	ALL'APPROVAZIONE del POC. <i>Ambiti di riqualificazione urbana.</i> Sono quelle zone di completamento che necessitano di una riorganizzazione urbana	€ 60,00/mq	-----	-----

CLASSIFICAZIONE AREE RESIDENZIALI

PSC	DEFINIZIONE	Capoluogo	Ponte Motta	Disvetro
Art.35 AN1	PRIMA dell'inserimento nel POC. <i>Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali già previste dallo strumento urbanistico precedente e confermate.</i> Sono aree di espansione già previste dal vecchio PRG, ma ancora prive di strumento attuativo	€ 17,00/mq	€ 10,00/mq	-----
Art.35 AN1	ALL'ADOZIONE del POC. <i>Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali già previste dallo strumento urbanistico precedente e confermate.</i>	€ 31,00/mq	€ 18,00/mq	-----



COMUNE DI CAVEZZO

PROVINCIA DI MODENA

	Sono aree di espansione già previste dal vecchio PRG, ma ancora prive di strumento attuativo			
Art.35 AN1	ALL'APPROVAZIONE del POC. <i>Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali già previste dallo strumento urbanistico precedente e confermate.</i> Sono aree di espansione già previste dal vecchio PRG, ma ancora prive di strumento attuativo	€ 47,00/mq	€ 31,00/mq	-----
Art.35 AN1	DOPO l'approvazione del PUA. <i>Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali già previste dallo strumento urbanistico precedente e confermate.</i> Sono aree di espansione già previste dal vecchio PRG, ora in possesso dello strumento attuativo	€ 170,00/mq	€ 90,00/mq	
Art.36 AN2	PRIMA dell'inserimento nel POC <i>Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali di nuova previsione. Sono le nuove aree di espansione residenziale</i>	€ 7,50/mq	€ 4,00/mq	€ 4,00/mq
Art.36 AN2	ALL'ADOZIONE del POC. <i>Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali di nuova previsione. Sono le nuove aree di espansione residenziale</i>	€ 18,00/mq	€ 10,00/mq	€ 10,00/mq
Art.36 AN2	ALL'APPROVAZIONE del POC. <i>Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali di nuova previsione. Sono le nuove aree di espansione residenziale</i>	€ 26,50/mq	€ 18,00/mq	€ 18,00/mq
Art.36 AN2	DOPO l'approvazione del PUA. <i>Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali di nuova previsione.</i> Sono le nuove aree di espansione residenziale, ora in possesso dello strumento attuativo	€ 170,00/mq	€ 90,00/mq	€ 62,00/mq
Art. 36 AN.2	Aree destinate a P.E.E.P. <i>Dopo l'approvazione del PUA</i>	I valori al mq di cui sopra sono abbattuti di un coeff. pari al 40%.	I valori al mq di cui sopra sono abbattuti di un coeff. pari al 40%.	
CLASSIFICAZIONE AREE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E PRODUTTIVO AGRICOLO				
PSC	DEFINIZIONE	Capoluogo	Ponte Motta	Disvetro
Art.27 AP1	<i>Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato.</i> Sono le aree produttive di	€ 63,00/mq	€ 45,00/mq	-----



COMUNE DI CAVEZZO

PROVINCIA DI MODENA

	completamento utilizzabili attraverso intervento edilizio diretto			
Art.28 AP2	<i>Aree produttive da riqualificare.</i> Sono aree industriali/artigianali già completamente edificate che necessitano di una riqualificazione urbana	€ 54,00/mq	-----	-----
Art.29 AP3	<i>Aree produttive edificate sulla base di piani urbanistici attuativi.</i> Sono aree di espansione non ancora interamente edificate sulla base di un piano particolareggiato	€ 85,00/mq	€ 85,00/mq	-----
Art.29 AP3**	<i>Aree produttive edificate sulla base di piani urbanistici attuativi.</i> Sono aree di espansione non ancora interamente edificate sulla base di un piano particolareggiato. Il valore è ricavato proporzionalmente alla capacità edificatoria residua: Capacità edificatoria: coefficiente 0,6= mq * valore AP3 (€ 85,00) = base imponibile	-----	€ 85,00/mq	-----
Art.39 AP5	PRIMA dell'inserimento nel POC <i>Aree urbanizzabili per funzioni produttive, già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate.</i> Sono aree di espansione già previste dal vecchio PRG, ma ancora prive di strumento attuativo	€ 7,50/mq	€ 7,50/mq	-----
Art.39 AP5	ALL'ADOZIONE del POC <i>Aree urbanizzabili per funzioni produttive, già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate.</i> Sono aree di espansione già previste dal vecchio PRG, ma ancora prive di strumento attuativo	€ 19,00/mq	€ 19,00/mq	-----
Art.39 AP5	ALL'APPROVAZIONE del POC <i>Aree urbanizzabili per funzioni produttive, già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate.</i> Sono aree di espansione già previste dal vecchio PRG, ma ancora prive di strumento attuativo	€ 67,00/mq	€ 67,00/mq	-----
Art.39 AP5	DOPO l'approvazione del PUA. <i>Aree urbanizzabili per funzioni produttive, già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate.</i> Sono aree di espansione già previste dal vecchio PRG, ma in possesso di strumento attuativo	€122,00/mq	€122,00/mq	-----
Art.40 AP6	PRIMA dell'inserimento nel POC <i>Aree urbanizzabili per funzioni produttive di</i>	€ 7,50/mq	€ 7,50/mq	-----



COMUNE DI CAVEZZO

PROVINCIA DI MODENA

	<i>nuova previsione.</i> Sono le aree di espansione produttiva che dovranno essere realizzate attraverso un piano attuativo solo dopo essere state inserite nel POC			
Art. 40 AP.6	<i>ALL’ADOZIONE del POC</i> <i>Aree urbanizzabili per funzioni produttive di nuova previsione.</i> Sono le aree di espansione produttiva che saranno realizzate attraverso un piano attuativo essendo state inserite nel POC	€ 19,00/mq	€ 19,00/mq	-----
Art. 40 AP.6	<i>ALL’APPROVAZIONE del POC</i> <i>Aree urbanizzabili per funzioni produttive di nuova previsione.</i> Sono le aree di espansione produttiva che saranno realizzate attraverso un piano attuativo essendo state inserite nel POC	€ 67,00/mq	€ 67,00/mq	-----
Art. 40 AP.6	<i>DOPO l’approvazione del PUA.</i> <i>Aree urbanizzabili per funzioni produttive di nuova previsione.</i> Sono le aree di espansione produttiva che saranno realizzate essendo in possesso del piano attuativo approvato	€122,00/mq	€122,00/mq	-----
Art.43 AVA3	Giardini e parchi di valore paesaggistico -ambientale	Valore da attribuire a fabbricati in corso di ristrutturazione o restauro: fascia rossa € 145,00/mq fascia verde € 110,00/mq fascia gialla € 90,00/mq fascia azzurra € 72,00/mq		
Art.44 AVA4	Aree rimboschite			
Art.45 AVP1	Ambiti agricoli periurbani e di rilievo paesaggistico			
Art.46 AVP2	Ambiti agricoli di tutela dei corsi d’acqua minori e del canale Diversivo			
Art.47 APA1	Ambiti ad altra vocazione produttiva agricola			
Art.48 APA2	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, di tutela ambientale			
CLASSIFICAZIONE AREE COMMERCIALI E DIREZIONALI				
Art.30 AP4	<i>Aree per attività terziarie.</i> Sono zone di completamento destinate prevalentemente ad attività ricettive, commerciali e direzionali che si attuano per intervento edilizio diretto	€ 85,00/mq	€ 54,00/mq	-----
CLASSIFICAZIONE AREE PER ATTIVITA’ RICREATIVE				
Art.34 DOT3	<i>DOPO l’inserimento nel POC</i> <i>Aree per attrezzature sportive pubbliche</i>	€ 7,50/mq	€ 7,50/mq	-----
CLASSIFICAZIONE AREE DI PEREQUAZIONE				
Art.37 DOT4	<i>PRIMA dell’inserimento nel POC</i> <i>Parco urbano da attuare con procedure di perequazione, legato sia agli ambiti AN che agli ambiti AP</i>	€ 7,50/mq	€ 4,00/mq	-----



COMUNE DI CAVEZZO

PROVINCIA DI MODENA

Art.37 DOT4	DOPO l'inserimento nel POC <i>Parco urbano da attuare con procedure di perequazione</i>	Acquisiscono il valore delle aree a cui sono legate per perequazione, per la parte inserita nel POC		
Art.38 DOT5	PRIMA dell'inserimento nel POC <i>Parcheggio pubblico da attuare con procedure di perequazione legato sia agli ambiti AN che agli ambiti AP</i>	€ 7,50/mq	€ 4,00/mq	-----
Art.38 DOT5	DOPO l'inserimento nel POC <i>Parcheggio pubblico da attuare con procedure di perequazione</i>	Acquisiscono il valore delle aree a cui sono legate per perequazione, per la parte inserita nel POC		
FABBRICATI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE				
Per i fabbricati oggetto di recupero secondo la classificazione degli interventi previsti dal PSC (restauro, ripristino, ristrutturazione, costruzione), la base imponibile IMU è costituita dal valore dell'area fabbricabile dalla data di inizio lavori sino alla data di ultimazione degli stessi, applicato alla superficie complessiva (SC) di intervento del fabbricato. Tali valori sono da utilizzare anche per i fabbricati collabenti applicandoli allo sviluppo dei piani recuperabili.				
FABBRICATI UBICATI NEL TERRITORIO URBANIZZATO (come perimetrato nella tavola 1 del PSC)		€ 285,00/mq riferiti alla SC prevista in progetto (per i fabbricati ad uso residenziale categorie catastali A e C)		
FABBRICATI UBICATI NEL TERRITORIO URBANIZZATO (come perimetrato nella tavola 1 del PSC)		€ 142,00/mq riferiti alla SC prevista in progetto (per i fabbricati ad altri usi per tutte le altre categorie catastali)		
FABBRICATI UBICATI NEL TERRITORIO SPARSO (come da cartografia di riferimento, fatta salva la perimetrazione del territorio urbanizzato di cui alla tavola 1 del PSC)		Valore da attribuire a fabbricati in corso di ristrutturazione o restauro: fascia rossa € 145,00/mq fascia verde € 110,00/mq fascia gialla € 90,00/mq fascia azzurra € 72,00/mq		

NOTE

1) Aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo: il valore dell'area applicato alla superficie fondiaria (SF) decorre dalla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

2) Superficie complessiva calcolata secondo la normativa edilizio-urbanistica.

3) Fabbricati ubicati nel territorio sparso:

E' stata realizzata una cartografia di riferimento dove sono determinate quattro fasce di valore riferite alla viabilità sulla quale si attesta il fabbricato, indipendentemente dalla classificazione urbanistica dell'area.

L'individuazione del valore è determinata dalla via e dal numero civico dell'ingresso principale del fabbricato in corso di restauro, ripristino o ristrutturazione. Il valore viene applicato alla superficie complessiva di intervento (SC) di tutti i piani interessati dall'intervento. Tali valori sono da utilizzare anche per i fabbricati collabenti applicandoli allo sviluppo dei piani recuperabili.

Esempio:

fascia rossa - via Cavour n.X: mq 200* €/mq 145,00 = € 29.000 su cui calcolare l'IMU

fascia gialla – via Concordia n.X: mq 200 * €/mq 90,00 = € 18.000 su cui calcolare l'IMU.

Il Responsabile del Servizio urbanistica edilizia e ambiente

Dott.ssa Baraldi Susy