



Unione Comuni Modenesi Area Nord – Servizio Tributi
Via Giolitti, 22 – 41037 Mirandola (MO)

COMUNE DI SAN PROSPERO

VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU - 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.

Per l'anno 2023 l'Amministrazione ha confermato i valori delle aree edificabili deliberati con delibera di Giunta Comunale n. 19 del 05/04/2014 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.

Il contribuente potrà chiedere informazioni e chiarimenti al Servizio Tributi dell'Unione ai seguenti numeri:

San Prospero tel. 059/ 809726 –martedì– giovedì dalle ore 8.30 alle ore 13 e dalle ore 15 alle ore 17.30

Mirandola tel. 0535/29609 lunedì- mercoledì - venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13

Email tributi@comune.sanprospero.mo.it

Classificazione zone		Valori in Euro					
		Capoluogo	Staggia	San Pietro	San Lorenzo	San Martino	San Silvestro
1. Zona residenziale di espansione Omogenea C							
Sottozona C1	Residenziale urbanizzata netta (con piano di lottizzazione approvato e convenzionato)	209,00	123,00	123,00	157,00	104,00	104,00
Sottozona C2	Residenziale urbanizzata netta (con piano di lottizzazione approvato e convenzionato)	209,00	123,00	123,00	157,00	104,00	104,00
Sottozona C2	Residenziale lorda non urbanizzata (destinata alla nuova edificazione con piano di lottizzazione da predisporci)	63,00	38,00	38,00	47,00	33,00	33,00
Sottozona C2	Edilizia convenzionata residenziale netta	190,00					
2. Zona residenziale di completamento Omogenea B							
Sottozona B4	Residenziale ristrutturazione urbanistica, lorda (soggetta a piano particolareggiato da predisporci)	76,00	46,00	46,00		34,00	34,00
Sottozona B4	Residenziale urbanizzata netta (con piano particolareggiato approvato e convenzionato)	218,00	114,00	114,00		100,00	100,00
Sottozona B1A	Residenziale, parti già edificate normali, urbanizzate	200,00	119,00	119,00	142,00	95,00	95,00
Sottozona B1B	Residenziale, parti già edificate speciali, urbanizzate	190,00	119,00	119,00	119,00	76,00	76,00
Sottozona B2	Residenziale, netta, aree intercluse e di completamento inedificate, urbanizzate	200,00	123,00	131,00	142,00	95,00	95,00
Sottozona B3	Residenziale, agglomerati e nuclei di vecchio impianto	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00
Sottozona B1	Residenziale, parti già edificate a densità maggiore ☉	232,00					
3. Zona artigianale/industriale di espansione Omogenea D							
Sottozona D2a	Artigianale/Industriale urbanizzata netta (con P.P. approvato e convenzionato)	90,00	84,00	84,00	95,00	84,00	90,00
Sottozona D2b	Artigianale/Industriale di espansione lorda (con P.P. da predisporci)	30,00	27,00	27,00	30,00	27,00	27,00
Sottozona D1	Artigianale/Industriale di completamento netta	88,00	84,00	84,00	86,00	84,00	84,00
4. Zona commerciale/direzionale Omogenea D Sottozona D6							
commerciale urbanizzata di completamento (netta)		112,00					
commerciale di espansione con P.P. da predisporci (lorda)		44,00					
commerciale direzionale e residenziale urbanizzata (netta)		94,00					
commerciale direzionale e residenziale lorda non urbanizzata		60,00					
comparto di Via 2 Madonne**** con quota di residenza pari al 45% area lorda		60,00					
comparto di Via 2 Madonne**** con quota di residenza pari al 45% area netta		173,00					

Classificazione zone	Capoluogo	Per tutto il territorio comunale
5. Zona Omogenea A: parti del territorio interessato da agglomerati e/o unità edilizie di carattere storico-artistico-tipologico-ambientale		16,00
6. Zona Omogenea D, Sottozona D3: destinata ad attrezzature di servizio di interesse generale		15,00
7. Zona Omogenea D, Sottozona D4: destinata alla realizzazione di attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse pubblico e/o privato		20,00
8. Zona per infrastrutture tecniche urbanizzata		42,00
9. Zona per infrastrutture tecniche non urbanizzata		16,00
10. Zona produttiva agricola speciale		14,00
11. Zona omogenea di tipo E: Zona agricola		7,00
12. Zona omogenea di tipo D, Sottozona D5: destinata ad attrezzature di tipo ricettivo (area netta)	113,00	91,00

Valori di riferimento applicabili ad edifici soggetti a ristrutturazione in Zona Agricola	Per tutto il territorio comunale
Residenza in Zona Agricola: coefficiente 1/1	129,11
Produttivi in Zona Agricola: coefficiente 1/1	67,14
Attrezzature distributive/direzionali: coefficiente 1/1	103,29

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI:

Per tutti i fabbricati in corso di ristrutturazione nei quali viene applicato il coefficiente 1/1, i valori di cui sopra dovranno essere incrementati del 70% (valore dell'area x 1,7=valore al mq. della superficie del fabbricato) con esclusione di quelli già determinati in Zona Agricola.

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 alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, urbanizzate tutte le altre (comprese le zone per le quali il PRG prevede intervento diretto).

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 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 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.