



**Comune di Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

**DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

**N. 88 DEL 24/10/2019**

**Oggetto: DELIBERAZIONE NR.140/2017 AD OGGETTO "DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA" ; PRECISAZIONI ED INDIVIDUAZIONE VALORE AREE DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 30/05 /2019.**

L'anno 2019 addì 24 del mese di ottobre alle ore 08:30 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

BIOLCHINI LUCIANO	Sindaco	Presente
MUZZARELLI GIAN LUCA	Assessore	Assente
ISEPPI DANIELE	Vice Sindaco	Presente
BELLOI CINZIA	Assessore	Presente
CAMATTI EROS	Assessore	Presente
ONGARI ORNELLA	Assessore	Presente

Presenti N. 5 Assenti N. 1

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dr. GIOVANELLI GIAMPAOLO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. BIOLCHINI LUCIANO in qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Oggetto: DELIBERAZIONE NR.140/2017 AD OGGETTO "DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA" - PRECISAZIONE ED INDIVIDUAZIONE VALORE AREE DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NR.27 DEL 30/05/2019.

## LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- l'art. 8 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che istituisce l'imposta municipale propria (I.M.U.);
- l'articolo 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, e successive modifiche ed integrazioni, che rimanda agli artt. 2 e 5 del D. Lgs. 504/92 rispettivamente per la definizione e la valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'IMU;
- l'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo come parametri di riferimento la zona omogenea territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione urbanistica ed uso consentito e i prezzi medi rilevati sul mercato in occasione della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- il regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), approvato con deliberazione C.C. n. 36 del 25/10/2012, modificato con deliberazione C.C. n. 19 del 27/03/2014, in particolare l'art. 2 relativo alla determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili;
- l'art.52, D.Lgs 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei Comuni sulla disciplina delle entrate tributarie.

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale nr. 140/2017 con la quale sono stati approvati i valori per la determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini IMU come indicati nella "Tabella valori" (Allegato A alla stessa), con decorrenza 01 gennaio 2018;

Preso atto che le stime espresse nella suddetta "Tabella dei valori" esprimono la sintesi dell'attività di elaborazione dei dati descritta nella dettagliata Relazione tecnica redatta dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, il cui scopo era la determinazione dei valori venali delle aree edificabili del territorio comunale di Pavullo nel Frignano disciplinate dagli strumenti urbanistici conformi alle LR 20/2000 ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno fiscale 2017 - si ritiene che i suddetti valori forniscono un utile orientamento nell'attività di accertamento dall'anno 2017;

Dato atto del carattere non vincolante dei valori elaborati nella deliberazione sopra citata né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta, né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;

Considerato che:

- a seguito dell'approvazione in Consiglio comunale della deliberazione n. 27 del 30/05/2019 ad oggetto: " Delibera di indirizzo, ai sensi dell'art. 4 c.2 della L.R. n.24/2017, riguardo ai criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse

pubblico delle proposte di accordo operativo – indirizzi in merito all'attività negoziale per la definizione e approvazione degli accordi operativi. Approvazione " è emersa la necessità di allineare il profilo tributario alla nuova disciplina urbanistica delle aree individuate nel suddetto documento;

- ad un anno dall'applicazione della deliberazione n. 140/2017 risulta opportuno:
  - disciplinare ulteriori casistiche non ricomprese dall'atto deliberativo succitato;
  - precisare il regime tributario delle aree individuate nel PSC come conferma di previsioni previgenti e successivamente ammesse a Poc;
  - precisare il regime fiscale dell' AUC 1.5 n. 10 come riportato nell' Allegato A);
  - definire i coefficienti di conversione dei diversi parametri edilizi utilizzati nella determinazione del valore IMU laddove si dovesse rendere necessario ai fini dell'applicazione del tributo;
  - integrare le note della "Tabella dei valori - All. A) con quanto previsto nel dispositivo dell'atto deliberativo n. 140/2017, nella parte in cui differenzia il valore delle aree perimetrare nelle tavole di Piano strutturale comunale (PSC) come territorio potenzialmente urbanizzabile, sia per nuovi insediamenti urbani ANS non inseriti in POC" (riga 28) ) che per nuovi ambiti specializzati per attività produttive ASP\_BN non inseriti in POC" (riga 33), prevedendo una riduzione del 15% del valore di delibera nei casi in cui le previsioni in parola non siano programmate dal POC o altri strumenti urbanistici attuativi delle previsioni del PSC;
  - di procedere ad una diversificazione dei valori per gli interventi ricadenti negli ambiti AUC1.1\*- ANS - ASP 1.1 – ASP 1.2 – ASP 1.3 con piani attuativi in corso di urbanizzazione, in relazione all'attuazione del programma edilizio.

Ritenuto inoltre opportuno precisare che:

- ai sensi dell'Art. 1.10 "Norma transitoria per l'attuazione delle previsioni previgenti fino all'approvazione del RUE e del POC", delle Norme di attuazione (NTA) del PSC approvato con deliberazione di CC 9/2011, per le conferme di previsione previgenti del PSC, che hanno avuto accesso al Poc o strumenti simili, si ritiene che il valore di tale aree nella fase transitoria non abbia subito variazioni in diminuzione;
- agli interventi sull'esistente di edifici ricadenti in ANS non inseriti nel POC o ASP\_Bn non inseriti nel POC, laddove la normativa tributaria li sottoponga al pagamento del tributo, si applica il valore indicato nell'allegato A) - riga 36 e seguenti in relazione all'uso dell'immobile;
- per l'AUC 1.5 n. 10 (riga 15 Allegato A) nei casi di interventi sull'esistente il valore da applicare è quello dell'AUC 1.3 zona 1 (riga 5 Allegato A). Si precisa che gli € 14,00 al mq riportati in delibera (riga 15 Allegato A) si riferiscono ai patti di cui all'accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000, sottoscritto con l'Amministrazione Comunale in data 10/05/2011 rep. 16/2011, e trovano applicazione nelle more del trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 2 dell'accordo in parola;
- per le aree che sono limitrofe al perimetro del territorio urbanizzato e che sono già parzialmente/totalmente urbanizzate, l'Amministrazione si riserva di effettuare specifica valutazione estimativa;
- per gli interventi ricadenti negli ambiti AUC1.1\*- ANS - ASP 1.1 – ASP 1.2 – ASP 1.3 con piani attuativi in corso di urbanizzazione, in relazione all'attuazione del programma edilizio si procede a una diversificazione del valore come riportato dettagliatamente nell'allegato A);



- per le aree ammesse ad accordo operativo di cui alla Deliberazione di C.C n. 27 del 30/5/2019 i valori da corrispondere risultano quelli disciplinati nell'allegato A) - riga 39;

Ritenuto altresì opportuno precisare, ai fini dell'individuazione delle superfici da assoggettare all'imposta, che occorre applicare le seguenti modalità di calcolo:

- in presenza di titolo edilizio, attraverso l' utilizzo delle superfici autorizzate;
- qualora sia necessario operare una conversione da superficie utile (SU) a superficie complessiva (SC) attraverso l'utilizzo dei seguenti coefficienti di conversione:
  - per gli usi residenziali dalla superficie utile (SU) in superficie complessiva (SC) il coefficiente da applicare alla SU è pari a 1,32;
  - per gli usi produttivi dalla superficie utile (SU) in superficie complessiva (SC ) il coefficiente da applicare alla SU è pari a 1.

Dato atto che, come già precisato nella deliberazione di G.C 140/2017:

- i valori contenuti nella Relazione tecnica redatta dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, come previsto dalla propria deliberazione nr.34 del 09/03/2017, sono stati determinati sul presupposto che i beni siano liberi da qualsiasi peso, servitù e vincoli e che rispettino le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale;
- all'interno di ciascuna "zona omogenea" sono stati individuati "ambiti omogenei" basati essenzialmente sulle potenzialità e sugli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica vigente, così come riassunto nella tabella " Riepilogo degli ambiti omogenei" (Allegato B), per l'interpretazione dei cui acronimi (ACS, AUC, ANS, ASP ecc) si rimanda agli strumenti urbanistici approvati ai sensi della L. R. 20/2000;
- i valori delle aree edificabili indicati in tabella potranno essere ridotti al massimo del 15% in caso di limitazioni della capacità edificatoria, con conseguente decremento del valore dell'area, derivante, a titolo esemplificativo, da:
  - forma, dimensione, conformazione e/o limitazioni dell'accessibilità del lotto;
  - vincoli, gravami, servitù ed oneri gravanti sull'area;
  - particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno;
  - limiti specifici, che oggettivamente incidano sul valore;
  - comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.
  - nel caso in cui le circostanze suddette pregiudichino l'edificabilità in maniera totale, l'area deve essere oggetto di una valutazione specifica;

Visti:

- il vigente Statuto comunale;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- la Legge 07/08/1990, m. 241;

Visti i pareri favorevoli, espressi ai sensi di legge, in calce al presente atto;

Con voti unanimi, legalmente resi;



## DELIBERA

- 1) di approvare, la "Tabella valori" - Allegato A) al presente atto, che contiene l'indicazione dei valori per la determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini IMU, già approvati con propria deliberazione 140/2017, opportunamente integrati per le motivazioni e secondo le modalità indicate in narrativa;
- 2) di precisare che:
  - ai sensi dell'Art. 1.10 "Norma transitoria per l'attuazione delle previsioni previgenti fino all'approvazione del RUE e del POC", delle Norme di attuazione (NTA) del PSC approvato con deliberazione di CC 9/2011, per le conferme di previsione previgenti del PSC, che hanno avuto accesso al POC o strumenti simili, si ritiene che il valore di tale aree nella fase transitoria non abbia subito variazioni di valore in diminuzione;
  - agli interventi sull'esistente di edifici ricadenti in ANS non inseriti nel POC o ASP\_Bn non inseriti nel POC, laddove la normativa tributaria li sottoponga al pagamento del tributo, si applica il valore indicato nell'allegato A) - riga 36 e seguenti in relazione all'uso dell'immobile;
  - le note della "Tabella dei valori - All. A) sono state integrate con quanto previsto nel dispositivo dell'atto deliberativo n. 140/2017, nella parte in cui differenzia il valore delle aree perimetrate nelle tavole di Piano strutturale comunale (PSC) come territorio potenzialmente urbanizzabile, sia per nuovi insediamenti urbani ANS non inseriti in POC" (riga 28) ) che per nuovi ambiti specializzati per attività produttive ASP\_BN non inseriti in POC" (riga 33), prevedendo una riduzione del 15% del valore di delibera nei casi in cui le previsioni in parola non siano programmate dal POC o altri strumenti urbanistici attuativi delle previsioni del PSC;
  - per l'AUC 1.5 n. 10 (riga 15 Allegato A) nei casi di interventi sull'esistente il valore da applicare è quello dell'AUC 1.3 zona 1 (riga 5 Allegato A). Si precisa che gli € 14,00 al mq riportati in delibera (riga 15 Allegato A) si riferiscono ai patti di cui all'accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000, sottoscritto con l'Amministrazione Comunale in data 10/05/2011 rep. 16/2011, e trovano applicazione nelle more del trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 2 dell'accordo in parola;
  - per le aree che sono limitrofe al perimetro del territorio urbanizzato e che sono già parzialmente/totalmente urbanizzate, l'Amministrazione si riserva di effettuare specifica valutazione estimativa;
  - per gli interventi ricadenti negli ambiti AUC1.1\*- ANS - ASP 1.1 – ASP 1.2 – ASP 1.3 con piani attuativi in corso di urbanizzazione, in relazione all'attuazione del programma edilizio si procede a una diversificazione del valore come riportato dettagliatamente nell'allegato A);
  - per le aree ammesse ad accordo operativo di cui alla Deliberazione di C.C n. 27 del 30/5/2019 i valori da corrispondere risultano quelli disciplinati nell'allegato A) - riga 39;
  - occorre applicare, ai fini dell'individuazione delle superfici da assoggettare all'imposta, le seguenti modalità di calcolo:
    - in presenza di titolo edilizio, attraverso l' utilizzo delle superfici autorizzate;
    - qualora sia necessario operare una conversione da superficie utile (SU) a superficie complessiva (SC) attraverso l'utilizzo dei seguenti coefficienti di conversione:



- per gli usi residenziali dalla superficie utile (SU) in superficie complessiva (SC) il coefficiente da applicare alla SU è pari a 1,32
- per gli usi produttivi dalla superficie utile (SU) in superficie complessiva (SC) il coefficiente da applicare alla SU è pari a 1.

3) di dare atto che, come già indicato nella deliberazione di G.C 140/2017:

- i valori contenuti nella Relazione tecnica redatta dall'Agenda delle Entrate – Sezione Territorio, come previsto dalla propria deliberazione nr.34 del 09/03/2017, sono stati determinati sul presupposto che i beni siano liberi da qualsiasi peso, servitù e vincoli e che rispettino le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale;
- all'interno di ciascuna "zona omogenea" sono stati individuati "ambiti omogenei" basati essenzialmente sulle potenzialità e sugli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica vigente, così come riassunto nella tabella " Riepilogo degli ambiti omogenei" (Allegato B), per l'interpretazione dei cui acronimi (ACS, AUC, ANS, ASP ecc) si rimanda agli strumenti urbanistici approvati ai sensi della L. R. 20/2000;
- i valori delle aree edificabili indicati in tabella potranno essere ridotti al massimo del 15% in caso di limitazioni della capacità edificatoria, con conseguente decremento del valore dell'area, derivante, a titolo esemplificativo, da:
  - forma, dimensione, conformazione e/o limitazioni dell'accessibilità del lotto;
  - vincoli, gravami, servitù ed oneri gravanti sull'area;
  - particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno;
  - limiti specifici, che oggettivamente incidano sul valore;
  - comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.
  - nel caso in cui le circostanze suddette pregiudichino l'edificabilità in maniera totale, l'area deve essere oggetto di una valutazione specifica;

4) di confermare la vigenza dei suddetti valori ai fini IMU dal 01 gennaio 2019, nonché per le annualità successive, in quanto non si sono rilevate variazioni sostanziali a causa della staticità del mercato immobiliare.

5) di dare atto che:

- qualora si ravvisino nuovi elementi di mercato o modifiche/revisioni degli strumenti urbanistici si procederà all'adeguamento;
- per le motivazioni indicate in narrativa si ritiene che i suddetti valori forniscono un utile orientamento nell'attività di accertamento dall'anno 2017;

6) di dare infine atto che i valori elaborati rivestono carattere non vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta, né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;



- 7) di dare opportuna conoscenza di questa deliberazione e dell'Allegato A) Tabella valori, ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuarne la pubblicazione sulle pagine Internet dell'Amministrazione a ciò dedicate.

-----  
Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;  
Con voti unanimi, legalmente resi,

DELIBERA

di dare Immediata Eseguitività alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267.



Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco  
BIOLCHINI LUCIANO

Il Segretario Generale  
GIOVANELLI GIAMPAOLO



**Allegato A**

**Tabella valori**

NR	↓Ambito\Zona→	1 Pavullo Mediana	2 Antonio S. Acquabuona	3 Crocette Casa Bosi Casa Bertacchini Madonna dei Baldaccini	4 Querciagrossa Pozzaccia	5 Verica Piantacroce Miceno	6			7 Territorio rurale
							a Renno Gaianello Camatta	b Montecuccolo Gaiato Coscogno	c Casa Venturelli Montebonello Benedello Frassinetti Olina Monzone Iddiano Niviano Castagneto Sassoguidano	
1	ACS	280,00	-	-	-	111,00	92,00	70,00	40,00	-
2	AUC 1.1	312,00	273,00	261,00	218,00	124,00	103,00	78,00	45,00	-
3	AUC 1.1*	411,00	360,00	344,00	287,00	163,00	136,00	103,00	59,00	-
3 bis A	AUC 1.1* Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio****	411,00	360,00	344,00	287,00	163,00	136,00	103,00	59,00	
3 bis B	AUC 1.1* Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio****	327,95	319,50	305,30	254,71	144,66	120,70	91,41	52,36	
3 bis C	AUC 1.1* Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio****	281,70	279,00	266,60	222,43	126,33	105,40	79,83	45,73	
3 bis D	AUC 1.1* Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione****	235,45	238,50	227,90	190,14	107,99	90,10	68,24	39,09	
3 bis	Piani Attuativi approvati da urbanizzare	226,05	198,00	189,20	157,85	89,65	74,80	56,65	32,45	
4	AUC 1.2	249,00	218,00	208,00	174,00	99,00	82,00	62,00	36,00	-
5	AUC 1.3	312,00	273,00	-	-	-	-	-	-	-
6	AUC 1.4	-	-	261,00	218,00	124,00	103,00	78,00	45,00	-
7	AUC 1.5 n.1 Loc. Renno di Sotto	-	-	-	-	-	62,00	-	-	-
8	AUC 1.5 n.2 Loc. Coscogno	-	-	-	-	-	-	78,00	-	-
9	AUC 1.5 n.3 Loc. Ca Venturelli	-	-	-	-	-	-	-	45,00	-
10	AUC 1.5 n.4 Loc. S. Antonio*	-	364,00	-	-	-	-	-	-	-
11	AUC 1.5 n.5 Loc. S. Antonio	-	273,00	-	-	-	-	-	-	-
12	AUC 1.5 nn. 6 e 7 Loc. Benedello	-	-	-	-	-	-	-	45,00	-
13	AUC 1.5 n.8 Località Pavullo	280,00	-	-	-	-	-	-	-	-
14	AUC 1.5 n.9 Località Pavullo	312,00	-	-	-	-	-	-	-	-
15	AUC 1.5 n.10 ***** Località Pavullo	14,00	-	-	-	-	-	-	-	-
16	AUC 1.5 n.11 Località Pavullo*	381,00	-	-	-	-	-	-	-	-
17	AUC 1.5 n.12 Località Pavullo	262,00	-	-	-	-	-	-	-	-
18	AUC 1.5 n.13 Località Pavullo	305,00	-	-	-	-	-	-	-	-

**Allegato A**

**Tabella valori**

NR	↓Ambito\Zona→	1 Pavullo Mediana	2 Antonio S. Acquabuona	3 Crocette Casa Bosi Casa Bertacchini Madonna dei Baldaccini	4 Querciagrossa Pozzaccia	5 Verica Piantacroe Miceno	6			7 Territorio rurale
							a Renno Gaianello Camatta	b Montecuccolo Gaiato Coscogno	c Casa Venturrelli Montebonello Benedello Frassinetti Olina Monzone Iddiano Niviano Castagneto Sassoguidano	
19	AUC 1.5 n.14 Loc. Castagneto	-	-	-	-	-	-	-	25,00	-
20	AUC 1.5 nn.15 e 16 Loc. Monzone	-	-	-	-	-	-	-	37,00	-
21	AUC 1.5 n.17 Località Mediana	281,00	-	-	-	-	-	-	-	-
22	AUC 1.5 n.18 Loc. Camatta	-	-	-	-	-	103,00	-	-	-
23	AUC 1.5 n.19 Loc. Camatta	-	-	-	-	-	103,00	-	-	-
24	AUC 1.5 nn.20 e 21 Loc. Olina	-	-	-	-	-	-	-	45,00	-
25	AUC 1.5 n.22 Loc. S.Antonio	-	99,00	-	-	-	-	-	-	-
26A	ANS Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio*****	312,00	273,00	261,00	218,00	124,00	103,00	78,00	45,00	
26B	ANS Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio*****	268,85	235,25	224,75	187,75	106,75	91,25	67,25	38,75	
26C	ANS Con piani attuativi in corso di urbanizzazione dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio*****	225,60	197,50	188,50	157,50	89,50	79,50	56,50	32,50	
26D	ANS Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione*****	182,35	159,75	152,25	127,25	72,25	67,75	45,75	26,25	-
26	ANS con piani attuativi approvati, da urbanizzare	139,00	122,00	116,00	97,00	55,00	56,00	35,00	20,00	-
27	ANS inseriti nel POC	97,00	85,00	81,00	68,00	39,00	32,00	24,00	14,00	-
28	ANS non inseriti nel POC**	4,50	3,60	3,60	3,60	1,30	1,30	1,30	1,30	-
29	ASP 1.1	95,20	95,20	-	95,20	-	-	-	-	-
29A	ASP 1.1 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio	95,20	95,20		95,20					
29B	ASP 1.1 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio	80,90	80,90		80,90					
29C	ASP 1.1 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio	66,60	66,60		66,60					

**Allegato A**

**Tabella valori**

NR	↓Ambito\Zona→	1 Pavullo Mediana	2 Antonio Acquabuona	3 S. Crocette Casa Bosi Casa Bertacchini Madonna dei Baldaccini	4 Querciagrossa Pozzaccia	5 Verica Piantacroce Miceno	6			7 Territorio rurale
							a Renno Gaianello Camatta	b Montecuccolo Gaiato Coscogno	c Casa Venturelli Montebonello Benedello Frassinetti Olina Monzone Iddiano Niviano Castagneto Sassoguidano	
29D	ASP 1.1 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione	52,30	52,30		52,30					
30	ASP 1.2	-	-	105,00	-	-	-	-	-	-
30A	ASP 1.2 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio			105,00						
30B	ASP 1.2 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio			88,25						
30C	ASP 1.2 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio			71,50						
30D	ASP 1.2 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione			54,75						
31	ASP 1.3	249,00	-	208,00	-	-	-	-	-	-
31A	ASP 1.3 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio	249,00		208,00						
31B	ASP 1.3 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio	196,25		165,50						
31C	ASP 1.3 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio	143,50		123,00						
31D	ASP 1.3 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione	90,75		80,50						
32	ASP_BN nel POC, da urbanizzare	38,00	38,00	38,00	38,00	-	-	-	-	-
33	ASP_BN non inseriti nel POC**	3,00	3,00	3,00	3,00	-	-	-	-	-
34	AST*	132,00	-	-	-	-	-	44,00	-	-
35	AUC 1.6***	25,82		25,82	-	-	-	25,82	-	-
36	Residenziale in territorio rurale	-	-	-	-	-	-	-	-	36,00
37	Produttivo in territorio rurale	-	-	-	-	-	-	-	-	39,00

**Allegato A**

**Tabella valori**

NR	↓Ambito\Zona→	1 Pavullo Mediana	2 Antonio Acquabuona	3 S. Crocette Casa Bosi Casa Bertacchini Madonna dei Baldaccini	4 Querciagrossa Pozzaccia	5 Verica Piantacrocce Miceno	6			7 Territorio rurale
							a Renno Gaianello Camatta	b Montecuccolo Gaiato Coscogno	c Casa Venturrelli Montebonello Benedello Frassinetti Olina Monzone Iddiano Niviano Castagneto Sassoguidano	
38	Ricettivo in territorio rurale***	-	-	-	-	-	-	-	-	15,49
39	ANS inserite nella delibera di indirizzo CC 27/2019	29,10	25,50	24,30	20,40	11,70	9,60	7,20	4,20	

\* valori espressi al metro quadrato di Superficie Utile

\*\* valori espressi al metro quadrato di Superficie Territoriale

Il valore riportato in tabella può essere ridotto 15% nei casi in cui le previsioni in parola "ANS non inseriti in POC" (riga 28) e "ASP\_BN non inseriti in POC" (riga 33) non siano programmate dal POC o altri strumenti urbanistici attuativi delle previsioni del PSC.

\*\*\* valori espressi al metro quadrato di Superficie Fondiaria (non determinati dall'Ufficio)

\*\*\*\* piani attuativi approvati ai sensi del PRG

\*\*\*\*\* piani attuativi approvati ai sensi del PSC

\*\*\*\*\* per l'AUC 1.5 n. 10 nei casi di interventi sull'esistente il valore da applicare è quello dell'AUC 1.3 zona 1. I 14,00 euro a mq riportati in delibera si riferiscono ai patti di cui all'accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 sottoscritto con l'Amministrazione Comunale in data 10/05/2011 rep. 16/2011 e trovano applicazione nelle more del trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 2 dell'accordo in parola

**NOTE**

**CONVERSIONE PARAMETRO DA SC A ST DA APPLICARE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

- dalla superficie complessiva (SC) alla superficie totale (ST) per gli usi produttivi il parametro di conversione può variare tra 1,05 e 1,15;
- dalla superficie complessiva (SC) alla superficie totale (ST) per gli usi residenziali il parametro di conversione può variare tra 1,20 e 1,80

**CONVERSIONE PARAMETRO DA SU A SC**

nei casi in cui risulta necessario dover operare una conversione da superfici utile (SU) a superficie complessiva (SC) le modalità di calcolo possono essere le seguenti:

- attraverso il calcolo della superfici autorizzate dal rispettivo titolo edilizio;
- attraverso l'utilizzo di coefficienti di conversione del parametro edilizio da superficie utile a superficie complessiva, come segue:
  1. per gli usi residenziali dalla superficie utile (SU) in superficie complessiva (SC) il coefficiente da applicare alla SU è pari a 1,32;
  2. per gli usi produttivi dalla superficie utile (SU) in superficie complessiva (SC) il coefficiente da applicare alla SU è pari a 1.

**CONFERME PREVISIONI PREVIGENTI**

le conferme di previsione previgenti del PSC, che hanno avuto accesso al POC o strumenti simili, essendo che a dette aree può essere riconosciuto un indice perequativo (IP) superiore rispetto ai nuovi ambiti inseriti nel PSC, si ritiene che il valore di tale aree nella fase transitoria non abbia subito variazioni di valore in diminuzione (valore area in PRG - Valore area in PSC- Valore area in POC o strumenti simili) ;

**INTERVENTI SULL'ESISTENTE RICADENTI IN ANS O ASP\_BN NON INSERITI NEL POC**

Agli interventi sull'esistente di edifici ricadenti in ANS non inseriti nel POC o ASP\_Bn non inseriti nel POC, laddove la normativa tributaria li sottoponga al pagamento del tributo, si applica il valore indicato nell'allegato A riga 36 e seguenti in relazione all'uso dell'immobile;



**Comune di Pavullo nel Frignano**  
**Provincia di Modena**

**AREA SERVIZI FINANZIARI**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE  
LA COPERTURA FINANZIARIA**

Allegato alla proposta n. 425/2019

Oggetto: DELIBERAZIONE NR.140/2017 AD OGGETTO "DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA" ; PRECISAZIONI ED INDIVIDUAZIONE VALORE AREE DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 30/05 /2019.

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, ai fini del controllo contabile di cui all'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto, la relativa copertura finanziaria.

Pavullo nel Frignano, 23/10/2019

Sottoscritto dal Direttore  
dell'Area Servizi Finanziari  
(COVILI FABRIZIO)  
con firma digitale





**Comune di Pavullo nel Frignano**  
**Provincia di Modena**

**AREA SERVIZI FINANZIARI**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E  
CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**

Allegato alla proposta n. 425/2019

Oggetto: DELIBERAZIONE NR.140/2017 AD OGGETTO "DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA" ; PRECISAZIONI ED INDIVIDUAZIONE VALORE AREE DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 30/05 /2019.

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sul presente atto, ai sensi dell'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto.

Pavullo nel Frignano, 23/10/2019

Sottoscritto dal Direttore  
dell'AREA SERVIZI FINANZIARI  
(COVILI FABRIZIO)  
con firma digitale





**Comune di Pavullo nel Frignano**  
**Provincia di Modena**

Allegato alla Deliberazione N. 88 del 24/10/2019

**Oggetto:** DELIBERAZIONE NR.140/2017 AD OGGETTO "DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA" ; PRECISAZIONI ED INDIVIDUAZIONE VALORE AREE DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 30/05 /2019.

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pavullo nel Frignano in data 31/10/2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Della adozione della presente deliberazione è stata data comunicazione ai Capigruppo Consiliari contestualmente alla data di pubblicazione (Art. 125 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267).

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Pavullo nel Frignano, 31/10/2019

Sottoscritto dal  
Il Responsabile della Pubblicazione  
(GIOVANELLI GIAMPAOLO)  
con firma digitale



**Comune di Pavullo nel Frignano  
Provincia di Modena**

Allegato alla Deliberazione N. 88 del 24/10/2019

**Oggetto:** DELIBERAZIONE NR.140/2017 AD OGGETTO "DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA" ; PRECISAZIONI ED INDIVIDUAZIONE VALORE AREE DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 30/05 /2019.

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 24/10/2019 .

Pavullo nel Frignano, 31/10/2019

Sottoscritta dal  
Segretario Generale  
(GIOVANELLI GIAMPAOLO)  
**con firma digitale**