



agenzia del  
Territorio

*UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ*

Corso Mazzini, 19 – 47100 Forlì – tel. 0543459311

Fax 054332466

e-mail: [ute1forli@finanze.it](mailto:ute1forli@finanze.it)

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO  
MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI  
FACENTI PARTE DEL TERRITORIO  
COMUNALE DI BERTINORO**

***I Tecnici estimatori***

F.to Ing. Barbara D'UGGENTO

F.to Geom. Mario BEVILACQUA

F.to Geom. Pamela MASSI

F.to Geom. Meris DOSI

***Il Responsabile Tecnico***

F.to Ing. Potito SCALZULLI

FORLÌ, 11 FEBBRAIO 2003

## **1. PREMESSA**

La presente relazione riguarda la determinazione del valore medio unitario di mercato (euro per mq costruibile) delle aree edificabili site nel territorio comunale di Bertinoro.

Questo incarico è stato conferito all’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì - dal Comune di Bertinoro, con lettera n. 268 del 09.01.2003, in relazione alla convenzione stipulata dall’Agenzia del Territorio ed il Comune di Bertinoro in data 07.02.2003

Si precisa che il valore di cui sopra è utilizzabile per tutte le situazioni economiche in cui interessa fare riferimento al venale in comune commercio.

Tra queste fattispecie ricade, senz’altro, anche l’imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa alle aree edificabili.

Difatti l’art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/92, stabilisce che il valore imponibile di tali beni corrisponde proprio al valore venale in comune commercio, il quale deve essere determinato avendo riguardo ai seguenti criteri:

- a. zona territoriale di ubicazione;
- b. indice di edificabilità così come previsto dagli strumenti urbanistici;
- c. destinazione d’uso consentita;
- d. oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e. prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

## 2. DESCRIZIONE E ANALISI DEL TERRITORIO

Il Comune di Bertinoro è un centro industriale e agricolo del Forlivese, situato sulle pendici nord-occidentali del monte Maggio (mt. 329 ca.), alla destra del rio Ausa; l'abitato si dispone con pianta allungata su un fianco del colle, su cui si erge la rocca, dominando per un ampio tratto la pianura che si estende fino al mare.

Il territorio comunale si estende per una superficie di 60 Km<sup>2</sup> ca., ha un'altezza sul livello del mare di mt. 220 e dista da Forlì 16 Km. Gli abitanti sono circa 10.000.

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che il territorio comunale in esame è costituito dalle seguenti zone territoriali omogenee<sup>1</sup>:

A		B	C	D		G	F	E
A1	A2			D1	D2			

- **Zone territoriali omogenee di tipo A** indicano le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi a prevalente destinazione mista residenziale-terziaria che rivestono carattere storico, artistico (A1) e da aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico (A2), comprese le zone circostanti che possono considerarsi situate nelle aree d'influenza di tali parti. Le zone territoriali omogenee A sono costituite da aree di notevole pregio primario (1) e da aree di particolare pregio secondario (2);
- **Zone territoriali omogenee di tipo B** indicano le parti del territorio totalmente o parzialmente "edificate" a prevalente destinazione residenziale e terziaria, il cui carico urbanistico è soddisfatto dal sistema infrastrutturale e di servizio esistente alla data di adozione del piano regolatore;

- U.F. = 0,40 mq./mq. per aree di collina;
- U.F. = 0,45 mq./mq. per aree di pianura.
- **Zone territoriali omogenee di tipo C** indicano le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di tipo urbano;
  - U.T. = 0,25 mq./mq.
- **Zone territoriali omogenee di tipo D** indicano le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate a prevalente destinazione produttiva industriale, artigianale terziario D1 e le parti destinate a nuovi insediamenti produttivi D2.
  - U.F. = 1 mq./mq. (per la destinazione D1)
  - U.T. = 1 mq./mq. (per la destinazione D2)
- **Zone territoriali omogenee di tipo G** indicano le parti del territorio interessate dai servizi di interesse urbano;
- **Zone territoriali omogenee di tipo F** indicano le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale;
- **Zone territoriali omogenee di tipo E** indicano le parti del territorio non urbano destinate agli usi agricoli.

E' stata, poi, condotta un'analisi dell'intero territorio comunale suddiviso, per un miglior approfondimento, nelle sue località più rappresentative, fino ai piccoli nuclei abitati integrati al territorio agricolo.

A tal fine si è proceduto all'esame del mercato immobiliare delle diverse zone, delle dinamiche che lo influenzano, delle circostanze, limitazioni, pregi ecc. che incidono sullo sviluppo edilizio locale, determinando il grado di appetibilità delle diverse zone.

---

<sup>1</sup> - Come risulta dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato dalla G.P. con Delibera n. 42280/336 del 07/08/2001, integrato dalla G.P. con Delibera n. 54003/455 del 24/10/2001, recepita dal C.C. di Bertinoro con Delibera n. 77 del 29/11/2001.

Tali elementi possono essere così riassunti:

- La varietà morfologica del territorio (zone collinari, vallate, pianure);
- La presenza di ostacoli naturali o la particolare configurazione del suolo (fiumi, canali, dissesto geologico);
- L'esistenza di servizi ed infrastrutture ( strade, ferrovie, reti acqua-luce-gas, parcheggi, aree verdi, attrezzature sociali-culturali-sanitarie);
- La posizione delle aree rispetto alla viabilità (prospicienza, interclusione, seconda fila ecc.);
- Presenza o meno di Piani Attuativi sia in corso di esecuzione o ancora da attuare, piani che solitamente identificano aree di grandi superfici soggette a convezioni particolari con il Comune stesso ed a indici di utilizzazioni finali talvolta molto bassi rispetto all'area totale.

Segue nell'allegato A una breve descrizione delle località più rappresentative del Comune, completa della localizzazione nelle mappe catastali.

### **3. METODOLOGIA DI STIMA**

Prima di addentrarci nell'esposizione della metodologia estimativa, ritenuta utile per risolvere il giudizio di stima<sup>2</sup> assegnato da Committente, è anche importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato con il metodo sintetico comparativo, oppure con il metodo analitico che si basa sul valore di trasformazione.

---

<sup>2</sup> - Si ricorda che il giudizio di stima assegnato dal Committente consiste nell'individuazione di un criterio per la determinazione del valore venale in libero commercio delle aree edificabili facenti parte del comune di Bertinoro.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Nelle situazioni afferenti il presente elaborato estimativo è possibile applicare, per la stima di lotti di terreno di caratteristiche ordinarie, ossia quei lotti di più frequente contrattazione, il metodo sintetico comparativo in quanto è possibile fare riferimento a prezzi storici, certi e recenti, relativi a beni di tali caratteristiche.

Mentre per i terreni di ampia consistenza, oppure per quelli che richiedono un tempo troppo lungo per la loro utilizzazione edilizia, occorre effettuare una stima appropriata (caso per caso), adottando il criterio di stima basato sul valore di trasformazione, che si sostanzia nella differenza, scontata per il periodo intercorrente tra l'acquisto e la vendita del prodotto finito, del valore di tale prodotto ed i costi che si devono sostenere per ottenerlo.

Per la stima di un gran numero di lotti aventi caratteristiche ordinarie si sono dimostrati utili ed appropriati i criteri basati su scale parametriche.

Dal punto di vista metodologico si tratta di svolgere le seguenti operazioni:

1. suddivisione del territorio comunale in zone tendenzialmente omogenee (in base ai caratteri territoriali e a quelli commerciali);
2. individuazione, per ognuna di tali zone, del lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti;
3. determinazione, in base alle risultanze delle indagini di mercato e dell'analisi di dette caratteristiche, del valore unitario medio per ogni destinazione urbanistica ammessa

dal PRG. Tale valore è espresso in euro per mq. Tant'è che il valore complessivo del lotto tipico si ricava moltiplicando il valore unitario per la superficie fondiaria;

4. individuazione di una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza sul valore di mercato dei terreni edificabili dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, forma, ecc.).

Effettuate tali operazioni, sarà possibile determinare il valore di un lotto qualsiasi appartenente ad una determinata zona moltiplicando fra loro i seguenti elementi:

$$V_i = V_{mz} \times S_{fi} \times C_i$$

Dove:

$V_{mz}$  = valore medio unitario di zona per la destinazione urbanistica del lotto da stimare

$S_{fi}$  = superficie fondiaria/territoriale del lotto i da stimare

$C_i$  = prodotto dei coefficienti che pesano le differenti caratteristiche esistenti tra il lotto tipico della zona e quello oggetto di stima.

Tale criterio è applicabile per i terreni ricadenti nelle zone urbanistiche A, B, C, D1 e D2, G e F., con l'avvertenza che per le zone G ed F occorrerà dimezzare il valore determinato con il criterio sopra esposto in quanto trattasi di terreni assoggettabili ad esproprio.

Per la definizione del lotto edificabile ordinario a destinazione residenziale cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, occorre distinguere le zone di pianura, in cui si trovano lotti di forma pressoché regolare e giacitura pianeggiante, dalle zone di collina in cui si rileva la prevalenza di aree la cui forma e giacitura risulta condizionata dalla morfologia del terreno e che spesso richiedono opere di spianamento e/o riempimento. La superficie media rilevata del lotto ordinario è approssimativamente di mq.800 e la ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio basso traffico. Si rileva che il PRG indica per il lotto minimo edificabile una superficie di mq.600.

Con riferimento alla destinazione produttiva il lotto ordinario ha forma regolare e giacitura pressoché pianeggiante, data la prevalenza di tali aree nella zona di pianura. La superficie media è di circa 2800 mq. e l'ubicazione prevalente è su strade di lottizzazione e la vicinanza a strade di grande viabilità.

Definizione della scala dei coefficienti che influiscono sulla determinazione del valore:

POSIZIONE RELATIVA DEL LOTTO RISPETTO ALLA ZONA (Pr)		FORMA DEL LOTTO (F)		SUPERFICIE (S) Con riferimento al lotto minimo prescritto da PRG (600 mq.)	
Ricerca	1,05	Forma regolare	1,00	Minore del lotto minimo	0,95
Normale	1,00	Forma irregolare	0,95	Maggiore o uguale al lotto minimo	1,00
Poco ricercata	0,95				

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO UNITARIO DI ZONA

L'indagine di mercato è stata indirizzata al reperimento di un numero sufficiente di prezzi/valori, tale da costituire, per ogni destinazione urbanistica e per ogni località, una serie di dati economici ipotetici (in quanto non certi ma più probabili) all'interno della quale individuare il valore medio di zona.

Le fonti di tale ricerca sono state:

1. Atti di compravendita tra privati registrati (valori dichiarati e accertati);



2. Atti di compravendita tra il Comune di Bertinoro e privati;
3. Dichiarazioni di successione (valori dichiarati e accertati);
4. Valori dichiarati ai fini ICI;
5. Perizie Giurate
6. Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

I valori così rilevati sono stati attentamente vagliati per eliminare quelli che ad una prima analisi risultavano anomali: i dati ritenuti significativi sono stati allineati cronologicamente al fine di ottenere una serie di valori omogenei per localizzazione, per destinazione edilizia e per epoca di riferimento.

Le aree residenziali B e le aree produttive D1 sono da intendersi già urbanizzate. I valori riportati nelle seguenti tabelle non comprendono gli oneri della progettazione dell'intervento edilizio e quelli relativi al rilascio della concessione edilizia.

I valori delle aree residenziali C e alle aree produttive D2 sono da intendersi riferiti ad aree totalmente da urbanizzare, dal momento che i nuovi insediamenti sono realizzabili esclusivamente attraverso SUE (artt.16 e 17 PRG). Il valore medio rilevato è dato dalla differenza tra il valore di mercato di lotti fabbricabili, ricadenti nelle aree strettamente limitrofe già urbanizzate, e i costi connessi alla lottizzazione (spese per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria e secondaria - se assente - spese tecniche e oneri professionali, profitto dell'imprenditore, cessione gratuita di aree al Comune ecc.).

Dallo studio di casi reali, si è rilevato che i citati costi incidono mediamente per il 45% nel caso di aree con destinazione residenziale, mentre nel 38% nel caso di aree a destinazione produttiva.

Si ritiene utile chiarire che i valori riportati tengono già conto degli indici territoriali e fondiari definiti dal PRG e, quindi della potenzialità edificatoria delle aree.

Nelle tabelle che seguono sono rappresentati i valori divisi per località e per destinazioni (B, C, D1 e D2): gli ambiti territoriali sono stati individuati in base

all'omogeneità di caratteristiche, di processo edilizio e di pari dinamicità di mercato immobiliare:

- A) CAPOLUOGO;
- B) BRACCIANO;
- C) CAPOCOLLE;
- D) COLLINELLO;
- E) FRATTA TERME;
- F) OSPEDALETTO;
- G) PANIGHINA;
- H) POLENTA;
- I) S. MARIA NUOVA;
- J) S. PIETRO IN GUARDIANO.

## A) CAPOLUOGO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	180,76
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	100,71
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	41,32
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	25,82

## B) BRACCIANO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	36,15
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	N.P. <sup>3</sup>
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	N.P.
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	N.P.

<sup>3</sup> N.P. : destinazione non prevista dal PRG nella località

### C) CAPOCOLLE

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
<b>B</b>	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	154,94
<b>C</b>	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	85,21
<b>D1</b>	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	67,14
<b>D2</b>	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	41,32

### D) COLLINELLO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
<b>B</b>	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	36,15
<b>C</b>	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	20,66
<b>D1</b>	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	N.P.
<b>D2</b>	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	N.P.

### E) FRATTA TERME

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
<b>B</b>	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	87,80
<b>C</b>	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	49,06
<b>D1</b>	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	43,90
<b>D2</b>	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	25,82

### F) OSPEDALETTO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
<b>B</b>	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	90,38
<b>C</b>	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	N.P.
<b>D1</b>	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	46,48
<b>D2</b>	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	28,40

### G) PANIGHINA

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
<b>B</b>	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	136,86
<b>C</b>	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	74,89
<b>D1</b>	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	67,14
<b>D2</b>	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	41,32

### H) POLENTA

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
<b>B</b>	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	36,15
<b>C</b>	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	N.P.
<b>D1</b>	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	N.P.
<b>D2</b>	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	N.P.

### I) S. MARIA NUOVA

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
<b>B</b>	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	154,94
<b>C</b>	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	85,21
<b>D1</b>	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	46,48
<b>D2</b>	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	28,40

### J) S. PIETRO IN GUARDIANO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
<b>B</b>	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	103,29
<b>C</b>	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	56,81
<b>D1</b>	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	N.P.
<b>D2</b>	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	N.P.

Con riferimento all'art.4 bis, lett.c, del Regolamento ICI del Comune di Bertinoro, esperiti gli opportuni accertamenti sull'andamento dei prezzi di mercato nel tempo, tenuto conto dell'intervenuta variazione degli strumenti urbanistici e dei relativi indici di edificabilità, si ritiene che, preso a base 1 il valore per ciascuna zona omogenea indicata riferito alla data 01.01.2003, per la determinazione del valore delle aree fabbricabili negli anni pregressi fino al 1997, si possano applicare i seguenti coefficienti differenziati in funzione della destinazione:

ANNO	DESTINAZIONE	DESTINAZIONE
	RESIDENZIALE	PRODUTTIVA
2002	1,00	1,00
2001	0,95	0,90
2000	0,90	0,85
1999	0,85	0,80
1998	0,80	0,75
1997	0,75	0,70

VISTO PER IL CONTROLLO DI QUALITA'  
Il Referente Regionale  
F.to Ing. Luigi DEL MONACO



DESCRIZIONE DELLE LOCALITÀ PIÙ RAPPRESENTATIVE DEL COMUNE.  
LOCALIZZAZIONE NELLE MAPPE CATASTALI.

CAPOLUOGO: Comprende il centro storico del Comune e le limitrofe zone residenziali di maggior pregio. Tale area è inclusa in una più ampia area collinare di notevole pregio paesaggistico e ambientale. La vocazione quasi esclusivamente residenziale trova riscontro nel PRG che individua diverse zone di recupero e riequilibrio (B) e di nuovo impianto (C), alcune delle quali sono ubicate in declivi di sensibile pendenza. Presenza di una poco significativa area produttiva.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 49, 39, 40, 48 e 50.

BRACCIANO: Piccola località collinare ubicata in area di notevole pregio paesaggistico e ambientale. Sono presenti pochi lotti destinati al recupero e riequilibrio del tessuto urbano (B) e diverse aree ad uso pubblico.

Localizzazione nelle mappe catastali: Foglio 58.

CAPOCOLLE: La località individua due aree di espansione a cavallo della Via Emilia ai confini con il Comune di Cesena, una di natura prevalentemente residenziale, con presenza di aree a destinazione B e C, l'altra artigianale con destinazioni D1 e D2. Discreta appetibilità .

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 23, 30 e 33

COLLINELLO: Piccola località collinare ubicata in area di notevole pregio paesaggistico e ambientale. Oltre ad una piccola area di "nucleo storico di collina", si rileva la presenza di aree a destinazione residenziale B, C e ad uso pubblico.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 69 e 74.

FRATTA TERME: Frazione di discreta estensione posta ai piedi della collina bertinorese. La località, sufficientemente fornita di alberghi e strutture per la vacanza, in quanto apprezzata per la presenza di sorgenti termali, presenta la disponibilità di svariate

aree residenziali B e C, di aree ad uso pubblico e una piccolissima parte a destinazione produttiva.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 46, 44, 45 e 43.

OSPEDALETTO: Piccola frazione urbana di pianura posta lungo la strada principale che conduce al Capoluogo. Zona destinata al recupero e riequilibrio del tessuto urbano esistente (B). E' inoltre presente un'area produttiva D.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 24 e 25.

PANIGHINA: Frazione urbana di pianura di discreta estensione attraversata dalla via Emilia a prevalente destinazione produttiva esistente e di nuovo impianto. Non mancano le aree a destinazione residenziale (B e C) e una piccola area termale.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 28 e 29.

POLENTA: Piccola località collinare ubicata in area di notevole pregio paesaggistico e ambientale. Oltre ad una piccola area di "nucleo storico di collina", si rileva la presenza di strette fasce a destinazione residenziale B lungo la strada principale e di aree ad uso pubblico.

Localizzazione nelle mappe catastali: Foglio 72.

S.MARIA NUOVA: Località di pianura a prevalente destinazione residenziale, particolarmente apprezzata sul mercato, negli ultimi anni, per la disponibilità di lotti destinati al recupero e al nuovo impianto, il cui mercato risente, peraltro, dell'influenza del vicino Comune di Forlimpopoli. E' presente anche una piccola area a destinazione produttiva.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 9, 10, 11, 12 e 14.

S.PIETRO IN GUARDIANO: Frazione di pianura, prossima alla località di S.Maria Nuova, di estensione molto ridotta. Sono presenti aree ad esclusiva destinazione residenziale di recupero e di nuovo impianto.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 6 e 2.