

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI ALLA DATA DEL 01.01.2009 approvata con Del. Giunta n. 84 del 28/05/2009

Destinazione	Uf	Ut	Note	Capol. Boglioni '08	Casalgrande Alto '08	Salvaterra '08	S. Antonino e Dinazzano '08	Veggia, Villalunga '08	S. Donnino '08
1 Zone B edif. a prevalente destinaz. residenziale									
B1 Zone residenziali a bassa densità	0,55 mq/mq	/	/	€ 324,68	€ 308,45	€ 292,22	€ 275,98	€ 275,98	€ 194,81
B2 Zone residenziali e miste a media densità	0,75 mq/mq	/	/	€ 464,89	€ 441,64	€ 418,40	€ 395,16	€ 395,16	€ 278,93
B 3 Zone insediate e di frangia	0,45 mq/mq	/	/	€ 254,58	€ 241,85	€ 229,12	€ 216,39	€ 216,39	€ 152,75
B4 Zone di riqualificazione	0,55 mq/mq	/	/	€ 292,22	€ 277,61	€ 262,99	€ 248,38	€ 248,38	€ 175,33
B5 Insediamenti nel territorio rurale e collinare	0,40 mq/mq	/	/	€ 254,58	€ 241,85	€ 229,12	€ 216,39	€ 216,39	€ 152,75
2 Zone di espansione									
C1 Zone di espansione P.P. del vecchio PRG (*)	1,00 mc/mq	/	PP1, PP2, PP3, PP4	€ 218,76					
	2,00 mc/mq	/		€ 406,26					
C2 Zone di espansione C.D. del vecchio PRG (*)	1,00 mc/mq	/	cd1,cd2,cd3,cd4,cd5,cd6,cd8,cd12,cd14	€ 218,76					
	2,00 mc/mq	/		€ 406,26					
3 Zone di trasformazione									
ZT1,, ZT17	/	variabile		€ 41,16	€ 41,16	€ 41,16	€ 41,16	€ 41,16	€ 41,16
4 Zone di Nuovo Insediamento									
ZNI1,, ZNI15	Variabile	/	Vedi Tabella allegata con valori delle ZNI						
5 Zone produt. esis. di adeguam. e complet. D1									
D1.1 Zone produttive esistenti	0,60 mq/mq	/	/	€ 196,01	€ 196,01	€ 196,01	€ 196,01	€ 196,01	€ 196,01
D1.2 Zone produttive da riqualificare	0,50 mq/mq	/	/	€ 146,05	€ 146,05	€ 146,05	€ 146,05	€ 146,05	€ 146,05
D1.3 Depositi a cielo aperto	/	/	/	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
D1.4 Servizi logistici alle attività produttive	0,50 mq/mq	0,35 mq/mq	/	€ 76,87	€ 76,87	€ 76,87	€ 76,87	€ 76,87	€ 76,87
6 Delocalizzazione di insediamenti esistenti D2									
	0,60 mq/mq	0,40 mq/mq	/	€ 92,24	€ 92,24	€ 92,24	€ 92,24	€ 92,24	€ 92,24
7 Insediam. artig., comm. E di terziario misto D3									
D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	0,50 mq/mq	/	/	€ 153,73	€ 153,73	€ 153,73	€ 153,73	€ 153,73	€ 153,73
D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	0,60 mq/mq	0,45 mq/mq	/	€ 110,69	€ 110,69	€ 110,69	€ 110,69	€ 110,69	€ 110,69
D3.3 Zone artig. di nuovo insediamento	0,55 mq/mq	0,40 mq/mq	/	€ 107,61	€ 107,61	€ 107,61	€ 107,61	€ 107,61	€ 107,61
8 Zone per attività commerciali di complet. D4									
	0,55 mq/mq	/	/	€ 172,95	€ 164,30	€ 155,65	€ 155,65	€ 155,65	€ 155,65
9 Zone per magazzini e commercializ. merci. D5									
	0,55 mq/mq	/	/	€ 190,24	€ 180,73	€ 171,22	€ 171,22	€ 171,22	€ 171,22
10 Zone per attività alberghiere D6									
D6	0,55 mq/mq	/	/	€ 192,17	€ 182,56	€ 172,95	€ 172,95	€ 172,95	€ 172,95
D6.1	0,30 mq/mq	/	/	€ -	€ -	€ 94,34	€ -	€ -	€ -
11 Zone per infrastrutture per la mobilità FB4									
	/	0,25 mq/mq	/	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 33,63	€ -

(*) Valori di aree B di completamento riportati nell'allegata tabella: si potrà operare per interpolazione lineare per determinare il valore di aree con If (mc/mq) diverso da quelli

Zone territoriali omogenee F (escluse zone FB4) per attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale: aree edificabili per le quali si ritiene congruo un valore pari al reddito Dominicale rivalutato

NOTE

1 Art. 3, comma 2 del Vigente Regolamento ICI: “Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore, nel caso in cui l'imposta risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli indicati nella tabella a fronte. Si procederà comunque ad accertamento qualora il contribuente abbia dichiarato -o sia stato definito a fini fiscali per lo stesso anno d'imposta- il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale.”

2 L'Art. 37 (L) - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile) del D.P.R. n. 327 dell'8 giugno 2001 stabilisce che: “[...] 7. L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, e dall'art. 22, comma 1 e dell'art. 22-bis, qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti. (L) [2]

8. *Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.* (L) [...]”

3 Per aree per le quali l'indice di utilizzazione fondiaria non sia reperibile tra quelli riportati nella tabella riassuntiva, si potrà operare per interpolazione lineare tra due valori noti. Qualora l'indice di utilizzazione fondiaria sia maggiore del massimo valore riportato in tabella, si potrà determinare il valore dell'area corrispondente incrementando il valore dell'area con il max indice di tabella in misura “meno che proporzionale”, riducendo cioè del 50% l'incremento di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Ciò è dovuto al fatto che il valore dei terreni è proporzionale al valore degli edifici realizzabili ma, oltre certi valori in aumento, si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore. Lo stesso criterio è applicabile per lotti aventi indice di utilizzazione fondiaria inferiore al minimo riportato in tabella. Si potrà determinare il valore dell'area corrispondente diminuendo il valore dell'area con il min. indice di tabella in misura “meno che proporzionale”, riducendo cioè del 50% la diminuzione di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella.

Lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Vale a dire:

$$\left| \begin{array}{l} \text{Valore indice} \\ \text{fuori tabella} \end{array} \right. \begin{array}{l} \text{(oltre indice} \\ \text{max)} \end{array} = \frac{(\text{Valore €/mq dell'indice max} - \text{Valore €/mq dell'indice min})}{(\text{indice UF max} - \text{indice UF min})} \times \frac{(\text{indice UF fuori tabella} - \text{indice UF max})}{2} + \text{Valore €/mq dell'indice max}$$
$$\left| \begin{array}{l} \text{Valore indice} \\ \text{fuori tabella} \end{array} \right. \begin{array}{l} \text{(inferiore indice} \\ \text{minimo)} \end{array} = \text{Valore €/mq dell'indice min} - \frac{(\text{Valore €/mq dell'indice max} - \text{Valore €/mq dell'indice min})}{(\text{indice UF max} - \text{indice UF min})} \times \frac{(\text{indice UF min} - \text{indice UF fuori tabella})}{2}$$

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE ZNI (e CD6) anno 2009

N. ZONA	LOCALITA'	St	S. tot. Cess.	S. strade	S. Verde (mq)	S. Inter. (mq)	Uf (mq/mq)	S.C. (mq)	V. Vendita Lotti '08	Costo Urban. '08	Valore Zona ZNI	V. per unità di St
ZNI2	Boglioni	20.933	16.886	1.000	8.910	4.047	0,60	2.428	€ 1.454.356,47	€ 194.647,04	€ 1.007.767,55	€ 48,14
ZNI3	Boglioni	7.667	3.631	1.186	2.445	4.036	0,55	2.220	€ 1.310.426,10	€ 134.509,29	€ 940.733,45	€ 122,70
ZNI4	Boglioni	4.956	3.083	2.447	636	1.873	0,50	937	€ 541.791,95	€ 225.231,89	€ 253.248,05	€ 51,10
ZNI7	Boglioni	10.485	7.630	753	6.877	2.855	0,50	1.428	€ 825.849,44	€ 148.559,22	€ 541.832,18	€ 51,68
ZNI14	Villalunga	7.978	4.965	450	4.515	3.013	0,55	1.657	€ 706.802,96	€ 93.587,15	€ 490.572,65	€ 61,49
ZNI15	S. Antonino	10.327	6.767	440	6.327	3.560	0,55	1.958	€ 835.120,66	€ 110.864,62	€ 579.404,83	€ 56,11
ZNI17a(^)	Boglioni	7.228	4.978	1.978	3.000	2.250	0,667	1.500	€ 915.081,22	€ 205.997,12	€ 567.267,28	€ 78,48
ZNI17b(^)	Boglioni	5.100	3.900	1.400	2.500	1.200	0,49	588	€ 339.149,59	€ 139.413,60	€ 159.788,79	€ 31,33

I Piani Particolareggiati che alla data del 01.01.2009 sono già stati oggetto di convenzione non dovranno essere valutati con i valori riportati in tabella ma dovrà essere operata la valutazione dei singoli lotti, scaturiti dal progetto di inquadramento urbanistico, in funzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria ad essi assegnato.

(^*) Istituite con variante urbanistica adottata con delibera di C.C. n. 56 del 22.03.2005

NOTE

1 Art. 3, comma 2 del Vigente Regolamento ICI: “Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore, nel caso in cui l'imposta risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli indicati nella tabella a fronte. Si procederà comunque ad accertamento qualora il contribuente abbia dichiarato -o sia stato definito a fini fiscali per lo stesso anno d'imposta- il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale.”

2 L'Art. 37 (L) - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile) del D.P.R. n. 327 dell'8 giugno 2001 stabilisce che: “[...] 7. L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, e dall'art. 22, comma 1 e dell'art. 22-bis, qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti. (L) [2]

8. *Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.* (L) [...]”

3 Per aree per le quali l'indice di utilizzazione fondiaria non sia reperibile tra quelli riportati nella tabella riassuntiva, si potrà operare per interpolazione lineare tra due valori noti. Qualora l'indice di utilizzazione fondiaria sia maggiore del massimo valore riportato in tabella, si potrà determinare il valore dell'area corrispondente incrementando il valore dell'area con il max indice di tabella in misura “meno che proporzionale”, riducendo cioè del 50% l'incremento di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Ciò è dovuto al fatto che il valore dei terreni è proporzionale al valore degli edifici realizzabili ma, oltre certi valori in aumento, si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore. Lo stesso criterio è applicabile per lotti aventi indice di utilizzazione fondiaria inferiore al minimo riportato in tabella. Si potrà determinare il valore dell'area corrispondente diminuendo il valore dell'area con il min. indice di tabella in misura “meno che proporzionale”, riducendo cioè del 50% la diminuzione di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella.

Lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Vale a dire:

$$\left| \begin{array}{l} \text{Valore indice} \\ \text{fuori tabella} \end{array} \right. \begin{array}{l} \text{(oltre indice} \\ \text{max)} \end{array} = \frac{(\text{Valore €/mq dell'indice max} - \text{Valore €/mq dell'indice min})}{(\text{indice UF max} - \text{indice UF min})} \times \frac{(\text{indice UF fuori tabella} - \text{indice UF max})}{2} + \text{Valore €/mq dell'indice max}$$
$$\left| \begin{array}{l} \text{Valore indice} \\ \text{fuori tabella} \end{array} \right. \begin{array}{l} \text{(inferiore indice} \\ \text{minimo)} \end{array} = \text{Valore €/mq dell'indice min} - \frac{(\text{Valore €/mq dell'indice max} - \text{Valore €/mq dell'indice min})}{(\text{indice UF max} - \text{indice UF min})} \times \frac{(\text{indice UF min} - \text{indice UF fuori tabella})}{2}$$

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI ALLA DATA DEL 01.01.2009 RELATIVO A LOTTI DI COMPLETAMENTO COMPRESI IN P.PARTICOLAREGGIATI APPROVATI CON IL VECCHIO PRG

Destinazione	sub	If	It	Sottoclassificazioni individuate sulle Tav. di PRG	Capol. Boglioni '08	Casalgrande alto e zone a monte della str.Statutaria '08	Salvaterra '08	S.Antonino e Dinazzano '08	Veggia, Villalunga '08	S.Donnino '08
1 Zona Omog. B residenziale edificata	a	3,00 mc/mq	/	/	€ 546,89	€ 519,55	€ 492,20	€ 422,09	€ 422,09	€ 297,90
	b	2,00 mc/mq	/	/	€ 406,26	€ 385,95	€ 365,64	€ 313,32	€ 313,32	€ 221,60
	c	1,50 mc/mq	/	/	€ 312,51	€ 296,88	€ 281,26	€ 241,08	€ 241,08	€ 170,46
	d	1,30 mc/mq	/	/	€ 265,63	€ 252,35	€ 239,07	€ 204,55	€ 204,55	€ 144,48
	e	1,20 mc/mq	/	/	€ 250,01	€ 237,51	€ 225,01	€ 193,19	€ 193,19	€ 136,37
	f	1,00 mc/mq	/	/	€ 218,76	€ 207,82	€ 196,88	€ 168,84	€ 168,84	€ 119,32

NOTE

1 Art. 3, comma 2 del Vigente Regolamento ICI: “Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore, nel caso in cui l'imposta risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli indicati nella tabella a fronte. Si procederà comunque ad accertamento qualora il contribuente abbia dichiarato -o sia stato definito a fini fiscali per lo stesso anno d'imposta- il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale.”

2 L'Art. 37 (L) - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile) del D.P.R. n. 327 dell'8 giugno 2001 stabilisce che: “[...] 7. L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, e dall'art. 22, comma 1 e dell'art. 22-bis, qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti. (L) [2]

8. *Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.* (L) [...]”

3 Per aree per le quali l'indice di utilizzazione fondiaria non sia reperibile tra quelli riportati nella tabella riassuntiva, si potrà operare per interpolazione lineare tra due valori noti. Qualora l'indice di utilizzazione fondiaria sia maggiore del massimo valore riportato in tabella, si potrà determinare il valore dell'area corrispondente incrementando il valore dell'area con il max indice di tabella in misura “meno che proporzionale”, riducendo cioè del 50% l'incremento di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Ciò è dovuto al fatto che il valore dei terreni è proporzionale al valore degli edifici realizzabili ma, oltre certi valori in aumento, si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore. Lo stesso criterio è applicabile per lotti aventi indice di utilizzazione fondiaria inferiore al minimo riportato in tabella. Si potrà determinare il valore dell'area corrispondente diminuendo il valore dell'area con il min. indice di tabella in misura “meno che proporzionale”, riducendo cioè del 50% la diminuzione di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella.

Lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Vale a dire:

$$\left| \begin{array}{l} \text{Valore indice} \\ \text{fuori tabella} \end{array} \right. \begin{array}{l} \text{(oltre indice} \\ \text{max)} \end{array} = \frac{(\text{Valore €/mq dell'indice max} - \text{Valore €/mq dell'indice min})}{(\text{indice UF max} - \text{indice UF min})} \times \frac{(\text{indice UF fuori tabella} - \text{indice UF max})}{2} + \text{Valore €/mq dell'indice max}$$
$$\left| \begin{array}{l} \text{Valore indice} \\ \text{fuori tabella} \end{array} \right. \begin{array}{l} \text{(inferiore indice} \\ \text{minimo)} \end{array} = \text{Valore €/mq dell'indice min} - \frac{(\text{Valore €/mq dell'indice max} - \text{Valore €/mq dell'indice min})}{(\text{indice UF max} - \text{indice UF min})} \times \frac{(\text{indice UF min} - \text{indice UF fuori tabella})}{2}$$