

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI ALLA DATA DEL 01.01.2014 approvate con Del. Giunta n. 35 del 17/04/2014

	Destinazione	Uf	Ut	Note	Capol. Boglioni '14	Casalgrande Alto '14	Salvaterra '14	S. Antonino e Dinazzano '14	Veggia, Villalunga '14	S. Donnino '14
1	Zone B edif. a prevalente destinaz. residenziale									
	B1 Zone residenziali a bassa densità	0,55 mq/mq	/	/	€ 287,17	€ 272,81	€ 258,45	€ 244,09	€ 244,09	€ 172,0
	B2 Zone residenziali e miste a media densità	0,75 mq/mq	/	/	€ 411,17	€ 390,61	€ 370,05	€ 349,50	€ 349,50	€ 247,0
	B 3 Zone insediate e di frangia	0,45 mq/mq	/	/	€ 225,17	€ 213,91	€ 202,65	€ 191,39	€ 191,39	€ 133,0
	B4 Zone di riqualificazione	0,55 mq/mq	/	/	€ 258,45	€ 245,53	€ 232,61	€ 219,68	€ 219,68	€ 155,7
	B5 Insediamenti nel territorio rurale e collinare	0,40 mq/mq	/	/	€ 225,17	€ 213,91	€ 202,65	€ 191,39	€ 191,39	€ 133,0
2	Zone di espansione									
	C1 Zone di espansione P.P. del vecchio PRG (*)	1,00 mc/mq	/	PP1, PP2, PP3, PP4	€ 197,43					
		2,00 mc/mq	/		€ 366,65					
	C2 Zone di espansione C.D. del vecchio PRG (*)	1,00 mc/mq	/	cd1,cd2,cd3,cd4,cd5,cd6,cd8,cd12,cd14	€ 197,43					
		2,00 mc/mq	/		€ 366,65					
3	Zone di trasformazione									
	ZT 4, ZT7, ZT9b/c			Vedi Tabella allegata con valori delle ZT						
	ZT1,, ZT17	/	variabile		€ 46,81	€ 46,81	€ 33,44	€ 33,44	€ 33,44	€ 33,44
4	Zone di Nuovo Insediamento									
	ZNI1,, ZNI15	Variabile	/	Vedi Tabella allegata con valori delle ZNI						
5	Zone produtt. esis. di adeguam. e complet. D1									
	D1.1 Zone produttive esistenti	0,60 mq/mq	/	/	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,7
	D1.2 Zone produttive da riqualificare	0,50 mq/mq	/	/	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,3
	D1.3 Depositi a cielo aperto	/	/	/	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	D1.4 Servizi logistici alle attività produttive	0,50 mq/mq	0,35 mq/mq	/	€ 67,91	€ 67,91	€ 67,91	€ 67,91	€ 67,91	€ 67,91
6	Delocalizzazione di insediamenti esistenti D2									
		0,60 mq/mq	0,40 mq/mq	/	€ 81,49	€ 81,49	€ 81,49	€ 81,49	€ 81,49	€ 81,49
7	Insediamenti artig., comm. E di terziario misto D3									
	D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	0,50 mq/mq	/	/	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,7
	D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	0,60 mq/mq	0,45 mq/mq	/	€ 102,94	€ 102,94	€ 102,94	€ 102,94	€ 102,94	€ 102,4
	D3.3 Zone artig. di nuovo insediamento	0,55 mq/mq	0,40 mq/mq	/	€ 100,08	€ 100,08	€ 100,08	€ 100,08	€ 100,08	€ 100,8
8	Zone per attività commerciali di complet. D4									
		0,55 mq/mq	/	/	€ 160,84	€ 152,80	€ 144,76	€ 144,76	€ 144,76	€ 147,6
9	Zone per magazzini e commercializ. merci. D5									
		0,55 mq/mq	/	/	€ 176,93	€ 168,08	€ 159,23	€ 159,23	€ 159,23	€ 159,3
10	Zone per attività alberghiere D6									
	D6	0,55 mq/mq	/	/	€ 178,71	€ 169,78	€ 160,84	€ 160,84	€ 160,84	€ 160,4
	D6.1	0,30 mq/mq	/	/	€ -	€ -	€ 87,73	€ -	€ -	€ -
11	Zone per infrastrutture per la mobilità FB4									
		/	0,25 mq/mq	/	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 31,27	€ -

(*) Valori di aree B di completamento riportati nell'allegata tabella: si potrà operare per interpolazione lineare per determinare il valore di 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 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) [...]”

2 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 01.01.2014 approvate con Del. Giunta n. 35 del 17/04/2014

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE ZNI

N. ZONA	LOCALITA'	St	S. tot. Cess.	S. strade	S. Verde (mq)	S. Inter. (mq)	Uf (mq/mq)	S.C. (mq)	V. Vendita Lotti	Costo Urban.	Valore Zona ZNI	V. per unità di St
ZNI2	Boglioni	20.933	16.886	1.000	8.910	4.047	0,60	2.428	€ 1.328.000,00	€ 194.647,04	€ 818.280,84	€ 39,09
ZNI3	Boglioni	7.667	3.631	1.186	2.445	4.036	0,55	2.220	€ 1.192.000,00	€ 134.509,29	€ 763.508,29	€ 99,58
ZNI4	Boglioni	4.956	3.083	2.447	636	1.873	0,50	937	€ 510.000,00	€ 225.231,89	€ 205.602,58	€ 41,49
ZNI15	S. Antonino	10.327	6.767	440	6.327	3.560	0,55	1.958	€ 762.000,00	€ 110.864,62	€ 470.119,75	€ 45,52
ZNI17a	Boglioni	7.228	4.978	1.978	3.000	2.250	0,667	1.500	€ 844.000,00	€ 205.997,12	€ 460.638,08	€ 63,73
ZNI18 b(*)	Casalgrande Alto	10.415	6.601	1.908	2.295	3.814	0,38	1.440	€ 1.162.000,00	€ 476.700,00	€ 494.786,60	€ 47,51

VALORE ZT 2014 PER LE QUALI E' STATO PRESENTATO PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE

N. ZONA	LOCALITA'	St	S. tot.cess.	Strade, P	Verde	Sf	Uf	SC	Valore lotti	Costo opere Urb.	Valore area ZT	V. per unità di St
ZT 7 a	Casalgrande Alto	26.308	16.822	8.390	8.432	9.469	0,839	7.942	€ 4.129.651,08	€ 806.112,00	€ 2.399.595,21	€ 91,21
ZT 7 b	Casalgrande Alto	4.850	2.250	2.250	-	2.606	0,832	2.168	€ 1.117.852,48	€ 180.000,00	€ 677.129,49	€ 139,8
ZT 7 c	Casalgrande Alto	11.100	3.402	3.035	367	7.709	0,383	2.950	€ 1.548.136,95	€ 248.672,00	€ 938.213,69	€ 84,52
ZT 4	Boglioni	66.402	45.097	23.097	22.000	21.305	0,784	16.700	€ 9.369.610,28	€ 2.199.760,00	€ 5.176.631,90	€ 77,96

NOTE

1 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) [...]”

2 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:

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

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI ALLA DATA DEL 01.01.2014 RELATIVO A LOTTI DI COMPLETAMENTO COMPRESI IN P.PARTICOLAREGGIATI APPROVATI CON IL VECCHIO PRG

	Destinazione	sub	lf	lt	Sottoclassificazioni individuate sulle Tav. di PRG	Capol. Boglioni '14	Casalgrande Alto '14	Salvaterra '14	S.Antonino e Dinazzano '14	Veggia, Villalunga '14	S.Donnino '14
1	Zona Omog. B residenziale edificata	a	3,00 mc/mq	/	/	€ 483,70	€ 459,51	€ 435,33	€ 373,32	€ 373,32	€ 263,48
		b	2,00 mc/mq	/	/	€ 359,32	€ 341,35	€ 323,39	€ 277,12	€ 277,12	€ 195,99
		c	1,50 mc/mq	/	/	€ 276,40	€ 262,58	€ 248,76	€ 213,22	€ 213,22	€ 150,76
		d	1,30 mc/mq	/	/	€ 234,94	€ 223,19	€ 211,44	€ 180,92	€ 180,92	€ 127,79
		e	1,20 mc/mq	/	/	€ 221,12	€ 210,06	€ 199,01	€ 170,86	€ 170,86	€ 120,61
		f	1,00 mc/mq	/	/	€ 193,48	€ 183,80	€ 174,13	€ 149,33	€ 149,33	€ 105,53

NOTE

1 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) [...]”

2 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:

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