

## Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE A FAR DATA DAL 13.04.2015

			Uf	Ut	Tipologia intervento	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S. Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
	Art. delle Norme di RUE	Riferimento PRG vigente									
1	Sub ambiti di conservazione paesaggistica	6.2	esistente	\	Diretto	€ 234,94	€ 223,19	€ 211,45	€ 199,70	€ 199,70	€ 140,96
2	Sub ambiti di manutenzione urbanistica	6.3	0,45mq/mq								
3	Sub ambito a manutenzione qualitativa	6.4	esistente	\	Diretto						
4	Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata	6.5	esistente derivante da P.P. o PUA	\	Diretto	(^)	(^)	(^)	(^)	(^)	(^)
5	Sub ambiti urbani a destinazione commerciale	6.6	0,55 mq/mq	\	Diretto	€ 160,84	€ 152,80	€ 144,76	€ 136,71	€ 136,71	€ 9605
6	Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto	6.7	0,55 mq/mq	\	Diretto	€ 157,27	€ 149,40	€ 141,54	€ 133,68	€ 133,68	€ 9463
7	Ambiti urbani da riqualificare	6.8		\	POC						
8	Ambiti urbani di trasformazione	6.9		\	POC						
9	Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali	6.10	0,40mq/mq (*)		Diretto						
10	Ambiti specializzati per attività produttive consolidate	6.12	0,60 mq/mq	\	Diretto\IEU	€ 173,17	€ 164,51	€ 155,85	€ 147,19	€ 147,19	€ 1090
11	Ambiti per attività commerciali esistenti	6.13		\	Diretto\POC	€ 157,27	€ 149,40	€ 141,54	€ 133,68	€ 133,68	€ 9463
12	Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati	6.14	lotti di D3.2 e D3.3 ambiti per i quali è presente un P.P. approvato e convenzionato; il valore è quello dei lotti derivanti dal PP con norme del vecchio PRG								
13	Ambiti produttivi di completamento	6.15		\	POC						
14	Ambiti produttivi di riqualificazione	6.16		\	POC						
15	Ambiti produttivi di ampliamento	6.17		\	POC						

(^) da definire in modo proporzionale con riferimento ai valori definiti per ambiti tipo 1. e 2.

(\*) indice riferito ad una SF pari ad 1\5 dell'intera SF posseduta: valore da ricondurre all'ambito di cui al punto 2.

Destinazione	Uf	Ut	Note	Capol. Boglioni '14	Casalgrande Alto '14	Salvaterra '14	S. Antonino e Dinazzano '14	Veggia, Villalunga '14	S. Donnino '14
<b>1 Zone B edif. a prevalente destinaz. residenziale</b>									
B1 Zone residenziali a bassa densità	0,55 mq/mq	/	/	€ 287,17	€ 272,81	€ 258,45	€ 244,09	€ 244,09	€ 1720
B2 Zone residenziali e miste a media densità	0,75 mq/mq	/	/	€ 411,17	€ 390,61	€ 370,05	€ 349,50	€ 349,50	€ 2470
B 3 Zone insediate e di frangia	0,45 mq/mq	/	/	€ 225,17	€ 213,91	€ 202,65	€ 191,39	€ 191,39	€ 1350
B4 Zone di riqualificazione	0,55 mq/mq	/	/	€ 258,45	€ 245,53	€ 232,61	€ 219,68	€ 219,68	€ 1557
B5 Insediamenti nel territorio rurale e collinare	0,40 mq/mq	/	/	€ 225,17	€ 213,91	€ 202,65	€ 191,39	€ 191,39	€ 1350
<b>2 Zone di espansione</b>									
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					
<b>3 Zone di trasformazione</b>									
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
<b>4 Zone di Nuovo Insediamento</b>									
ZNI1, ....., ZNI15	Variabile	/	Vedi Tabella allegata con valori delle ZNI						
<b>5 Zone produt. esis. di adeguam. e complet. D1</b>									
D1.1 Zone produttive esistenti	0,60 mq/mq	/	/	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17
D1.2 Zone produttive da riqualificare	0,50 mq/mq	/	/	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03
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
<b>6 Delocalizzazione di insediamenti esistenti D2</b>									
	0,60 mq/mq	0,40 mq/mq	/	€ 81,49	€ 81,49	€ 81,49	€ 81,49	€ 81,49	€ 81,49
<b>7 Insediam. artig., comm. E di terziario misto D3</b>									
D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	0,50 mq/mq	/	/	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97
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	€ 102,94
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	€ 100,08
<b>8 Zone per attività commerciali di complet. D4</b>									
	0,55 mq/mq	/	/	€ 160,84	€ 152,80	€ 144,76	€ 144,76	€ 144,76	€ 144,76
<b>9 Zone per magazzini e commercializ. merci. D5</b>									
	0,55 mq/mq	/	/	€ 176,93	€ 168,08	€ 159,23	€ 159,23	€ 159,23	€ 159,23
<b>10 Zone per attività alberghiere D6</b>									
D6	0,55 mq/mq	/	/	€ 178,71	€ 169,78	€ 160,84	€ 160,84	€ 160,84	€ 160,84
D6.1	0,30 mq/mq	/	/	€ -	€ -	€ 87,73	€ -	€ -	€ -
<b>11 Zone per infrastrutture per la mobilità FB4</b>									
	/	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:

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

# Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI ALLA DATA DEL 01.01.2014 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:

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