

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE DAL 01.01.2017
 approvata con Del. Giunta n. 45 del 18.05.2017

			Uf	Ut	Tipologia intervento	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S. Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
PSC/RUE		Art. Norme di RUE	Riferimento PRG vigente								
1	Sub ambiti di conservazione paesaggistica	6.2	B5	esistente	\	Diretto (^)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
2	Sub ambiti di manutenzione urbanistica	6.3	B1, B2, B3, B4	0,45mq/mq	\	Diretto (^)	€ 234,94	€ 223,19	€ 211,45	€ 199,70	€ 199,70
3	Sub ambito a manutenzione qualitativa	6.4		esistente	\	Diretto	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
4	Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata	6.5	C1, C2, ZNI, ZT	esistente derivante da P.P. o PUA	\	Diretto	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)
5	Sub ambiti urbani a destinazione commerciale	6.6	D4	0,55 mq/mq	\	Diretto	€ 160,84	€ 152,80	€ 144,76	€ 144,76	€ 144,76
6	Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto	6.7	D3.1	0,55 mq/mq	\	Diretto	€ 160,84	€ 152,80	€ 144,76	€ 144,76	€ 144,76
7	Ambiti urbani da riqualificare R1, ... R6	6.8	ZT		\	POC vedi tab allegata	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)
8	Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR)	6.9			\	POC vedi tab allegata					
9	Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali	6.10		0,40mq/mq (°)	\	Diretto	€ 167,07	€ 158,72	€ 150,36	€ 142,01	€ 142,01
10	Ambiti specializzati per attività produttive consolidate	6.12	D 1.1	0,60 mq/mq	\	Diretto\IEU(^)	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17	€ 173,17
11	Ambiti per attività commerciali esistenti	6.13		0,55 mq/mq	\	Diretto\IUC	€ 160,84	€ 152,80	€ 144,76	€ 144,76	€ 144,76
12	Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati	6.14	lotti di D3.2 e D3.3		\	Diretto	(e)	(e)	(e)	(e)	(e)
13	Ambiti produttivi di completamento	6.15	D3.1		\	PUA\diretto (f)	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97	€ 142,97
14	Ambiti produttivi di riqualificazione	6.16			\	POC	\	\	\	(g)	\
15	Ambiti produttivi di ampliamento	6.17			\	POC	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00
16	Aree per attività produttive in territorio rurale	7.18	aree produttive, artigianali, commerciali, alberghiere,		\	POC	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)

(^) *per aree sottoposte ad I.E.U. verrà valutata caso per caso l'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere richieste in sede di rilascio del PdC _ Fino al rilascio di quest'ultimo si pratica una riduzione del 5% del valore indicato in tabella*

(a) *aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2*

(b) *valori da definire sulla base dei valori del PRG vigente per interpolazione lineare tra valori noti (sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica)*

(d) *aree edificate: valore da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e definirà dotazioni territoriali ed altri parametri: per aree libere, prima dell'inserimento nel POC, si utilizza il valore di riferim. delle aree ZT del PRG vigente*

(°) *indice applicabile ad una SF pari ad 1\5 dell'intera SF posseduta: valore calcolato sulla sola superficie fondiaria utilizzabile a fini edificatori*

(e) *lotti liberi oggetto di convenzioni o accordi: valori da definire sulla base dei valori del PRG vigente in modo proporzionale a valori noti (tabella valori PRG vigente, sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica)*

(f) *aree già previste dal PRG e oggetto di PP o PdC. Se non attuate entro il primo POC, l'intervento si attua previo inserimento nel POC. Valore definito nella tabella del PRG vigente per aree D3.3 e D3.1*

(g) *aree edificate: valore da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e stabilirà dotazioni territoriali ed altri parametri*

(h) *Valore da utilizzare fino alla data di inserimento nel POC*

(i) *aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.*

AMBITI URBANI DI TRASFORMAZIONE: AT - ATR

Comune di Casalgrande TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE IL CUI UTILIZZO EDIFICATORIO DEVE ESSERE ATTUATO NEL POC (^)

PSC	PRG Vigente	art. PSC		Intervento	St\Sf	alloggi	Ut\Uf	S.C.	funzioni	ERS	Valore per unità di St	
AT1	ZNI2 e ZNI3	6.5	Bogliioni	accordo quadro D.C.C. 77 del 28.11.2011	PUA\POC	St 25.716	46			acc. Quadr	SI	€ 61,51
AT2	ZNI18B	6.5	Casalgrande Alto	CESSIONE DI 7000 MQ DI SF PER NUOVO CENTRO CIVICO	I.E.U. fino a1° POC	St 11.900	18			R, U, AS	SI	€ 41,58
AT3	ZT 18 - GC2 E4.4		Veggia "Poggio"	accordo del 17.05.2012 + var. specif.	"A": I.E.U.	St 7.500	24	0,267	2.000	R, U, AS		€ 118,34
AT4	ZT17	6.5	Veggia via Mulino		PUA	St 18.324	30			R, U, AS, C	SI	€ 31,82 (a)
ATR1	zona agricola	6.7	Bogliioni Nord		PUA	St 65.870		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	€ 5,00 \mq
ATR2	E3	6.7	Bogliioni Nord		PUA	St 25.500		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	€ 5,00 \mq
ATR3	GC4 - E3	6.7	Salvaterra		PUA	St 41.700		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	€ 5,00 \mq
R1	ZT2	6.3	Bogliioni		PUA	182.936		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	Valore edifici esistenti
R2	A1.5 PdR	6.3	Bogliioni Borgo Manzini		PUA	2.570		9 alloggi sub comp B; il resto A e C da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	Valore edifici esistenti
R3	ZT8	6.3	Bogliioni Sud		PUA	34.912		50		R, U, AS, C	SI	€ 23,41 Valore ZT (a)
R4 (a e b)	ZT10a e b	6.3	Bogliioni Sud		PUA	34.912		70+17		R, U, AS, C	SI	€ 23,41 Valore ZT (a)
R5	ZT15	6.3	S. Antonino		PUA	36.947		70+17		R, U, AS, C	SI	€ 16,72 Valore ZT (a)
R6	ZT7 A e B (C no)	6.3	Casalgrande Alto		PUA	30.170		50		R, U, AS, C	SI	€ 50,99 (a)
P1	D1.4; D1.2; GC4; E4.3	6.10	Dinazzano (Omega)		PUA	84.959		da definire nel POC				Valore edifici esistenti
PA1			Salvaterra									€ 5,00 \mq
												€ 5,00 \mq

(^) Ad eccezione delle porzioni di comparto per le quali è espressamente previsto l'intervento diretto.

(a) valore ridotto del 50% rispetto a quanto previsto nel PRG vigente in quanto tutte le aree ZT devono sottostare ad inserimento nel POC: dalla data di inserimento nel POC il valore raddoppia

Legenda Funzioni insediabili

R	residenza
U	uffici
AS	artigianato servizio
C	commercio

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE NEL PRG AL 01.01.2017

approvata con Del. Giunta n. 45 del 18.05.2017

PRG	Uf	Ut	Note	Capol. Boglioni '17	Casalgrande Alto '17	Salvaterra '17	S.Antonino e Dinazzano '17	Veggia, Villalunga '17	S.Donnino '17
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 produt. 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	€ 67,9
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 Insediam. 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 aree con If (mc/mq) diverso da quelli indicati

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:

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

Comune di Casalgrande **TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE NEL PRG AL 01.01.2017**

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

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE ZT PER LE QUALI E' STATO PRESENTATO PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

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:

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