

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE AL 01.01.2022

approvata con Del. Giunta n. del 20/05/2022

			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	21.2 (Ex Art. 6.2)	B5	esistente	\	Diretto (^)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
2	Sub ambiti di manutenzione urbanistica	21.3 (Ex Art. 6.3)	B1, B2, B3, B4	0,45mq/mq	\	Diretto (^)	€ 211,94	€ 201,34	€ 190,75	€ 180,15	€ 172,72
3	Sub ambito a manutenzione qualitativa	21.4 (Ex Art. 6.4)		esistente	\	Diretto	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
4	Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata	21.5 (Ex Art. 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	21.6 (Ex Art. 6.6)	D4	0,55 mq/mq	\	Diretto	€ 152,80	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
6	Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto	21.7 (Ex Art. 6.7)	D3.1	0,55 mq/mq	\	Diretto	€ 152,80	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
7	Ambiti urbani da riqualificare R1, ... R6	21.8 (Ex Art. 6.8)	ZT		\	POC vedi tab allegata	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)
8	Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR)	21.9 (Ex Art. 6.9)			\	POC vedi tab allegata					
9	Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali	21.10 (Ex Art. 6.10)		0,40mq/mq (^)	\	Diretto	€ 158,72	€ 150,78	€ 142,84	€ 134,91	€ 134,91
10	Ambiti specializzati per attività produttive consolidate	21.12 (Ex Art. 6.12)	D 1.1	0,60 mq/mq	\	Diretto\IEU(^)	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51
11	Ambiti per attività commerciali esistenti	21.13 (Ex Art. 6.13)		0,55 mq/mq	\	Diretto\IUC	€ 152,80	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
12	Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati	21.14 (Ex Art. 6.14)	lotti di D3.2 e D3.3		\	Diretto	(e)	(e)	(e)	(e)	(e)
13	Ambiti produttivi di completamento	21.15 (Ex Art. 6.15)	D3.1		\	PUA\diretto (f)	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82
14	Ambiti produttivi di riqualificazione	21.16 (Ex Art. 6.16)			\	POC	\	\	\	(g)	\
15	Ambiti produttivi di ampliamento	21.17 (Ex Art. 6.17)			\	POC (h)	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00
16	Aree per attività produttive in territorio rurale	21.18 (Ex Art. 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 10% 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 precedente 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
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	€ 36,70
AT3	ZT 18 - GC2 E4.4		Veggia "Poggio"	accordo del 17.05.2012 + var. specif.			13.000				R, U, AS		
AT4	ZT17/B	6.5	Veggia via Mulino	PUA	"A": I.E.U.	St	7.500	24	0,267	2.000	R, U, AS, C	SI	€ 95,19
	ZT17/A		Veggia via Mulino	PUA		St	6.675						€ 21,77 \mq Valore ZT (a)
ATR1	zona agricola	6.7	Boglioni Nord	PUA		St	12.883		0,726				€ 38,16 \mq (b)
ATR2	E3	6.7	Boglioni Nord	PUA		St	65.870		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	€ 5,00 \mq
ATR3	GC4 - E3	6.7	Salvaterra	PUA		St	25.500		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	€ 5,00 \mq
							41.700		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	€ 5,00 \mq
R1	ZT2	6.3	Boglioni	PUA			182.936		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	Valore edifici esistenti
R2	A1.5 PdR	6.3	Boglioni 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	Boglioni Sud	PUA			34.912		50		R, U, AS, C	SI	€ 21,77 \mq Valore ZT (a)
R4 (a e b)	ZT10a e b	6.3	Boglioni Sud	PUA			34.912		70+17		R, U, AS, C	SI	€ 21,77 \mq Valore ZT (a)
R5	ZT15	6.3	S. Antonino	PUA			36.947		70+17		R, U, AS, C	SI	€ 15,55 \mq Valore ZT (a)
R6	ZT7 A e B (C no)	6.3	Casalgrande Alto	PUA			30.170		50		R, U, AS, C	SI	€ 45,67 \mq (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

(^) 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 precedente in quanto tutte le aree ZT devono sottostare ad inserimento nel POC: dalla data di inserimento nel POC il valore raddoppia
(b) Piano urbanistico attuativo approvato con Del. Del C.C. n. 33 del 28/06/2017 (in attuazione delle previsioni del previgente PRG)

Legenda Funzioni insediabili
R residenza
U uffici
AS artigiano servizio
C commercio

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE PER LE QUALI E' STATO APPROVATO IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO MA NON RISULTA ANCORA STIPULATA LA CONVENZIONE ATTUATIVA.

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 17/A	VEGGIA	12.883	7.830	3.098	4.732	5.052	0,726	3.667	€ 1.169.954,40	€ 459.389,37	€ 568.452,02	€ 41,04 \mq

approvata con Del. Giunta n. del 20/05/2022

	PRG	Uf	Ut	Note	Capol. Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	S.Donnino
1	Zone B edif. a prevalente destinaz. residenziale									
	B1 Zone residenziali a bassa densità	0,55 mq/mq	/	/	€ 259,05	€ 246,10	€ 233,15	€ 220,20	€ 211,12	€ 155,43
	B2 Zone residenziali e miste a media densità	0,75 mq/mq	/	/	€ 370,92	€ 352,37	€ 333,83	€ 315,28	€ 302,28	€ 222,55
	B 3 Zone insediate e di frangia	0,45 mq/mq	/	/	€ 203,12	€ 192,97	€ 182,81	€ 172,65	€ 165,53	€ 121,87
	B4 Zone di riqualificazione	0,55 mq/mq	/	/	€ 233,15	€ 221,49	€ 209,83	€ 198,18	€ 190,00	€ 139,89
	B5 Insediamenti nel territorio rurale e collinare	0,40 mq/mq	/	/	€ 203,12	€ 192,97	€ 182,81	€ 172,65	€ 165,53	€ 121,87
5	Zone produt. esis. di adeguam. e complet. D1									
	D1.1 Zone produttive esistenti	0,60 mq/mq	/	/	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52
	D1.2 Zone produttive da riqualificare	0,50 mq/mq	/	/	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58
	D1.3 Depositi a cielo aperto	/	/	/	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	D1.4 Servizi logistici alle attività produttive	0,50 mq/mq	0,35 mq/mq	/	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52
7	Insediam. artig., comm. E di terziario misto D3									
	D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	0,50 mq/mq	/	/	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82
	D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	0,60 mq/mq	0,45 mq/mq	/	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79
	D3.3 Zone artig. di nuovo insediamento	0,55 mq/mq	0,40 mq/mq	/	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08
8	Zone per attività commerciali di complet. D4									
		0,55 mq/mq	/	/	€ 152,80	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
9	Zone per magazzini e commercializ. merci. D5									
		0,55 mq/mq	/	/	€ 168,08	€ 159,68	€ 151,27	€ 151,27	€ 151,27	€ 151,27
10	Zone per attività alberghiere D6									
	D6	0,55 mq/mq	/	/	€ 169,78	€ 161,29	€ 152,80	€ 152,80	€ 152,80	€ 152,80
	D6.1	0,30 mq/mq	/	/	€ -	€ -	€ 83,35	€ -	€ -	€ -

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

NOTE

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE DAL 01.01.2022

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:

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