

COMUNE DI CASALGRANDE

(Provincia di Reggio Emilia)

Settore Servizi al cittadino

Ufficio Tributi

REVISIONE VALORI ORIENTATIVI AREE EDIFICABILI 2025
da sottoporre a Conferenza dei servizi

N.B.:

il file è dotato di Segnalibri che ne facilitano consultazione/navigazione tra le varie pagine/argomenti

PREMESSA

Come previsto dalla normativa ed esplicitamente riportato all'art. 2 del [Regolamento comunale](#) per il pagamento dell'IMU, *al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e in particolare allo scopo di facilitarne il versamento dell'imposta nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune quali valori di riferimento. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali soggetti competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.*

Il presente documento costituisce il materiale predisposto dall'Ufficio Tributi da sottoporre alla attenzione della Conferenza dei servizi, indetta dalla Giunta Comunale con atto n. 139 del 25 settembre 2025 avente per oggetto DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNUALITA' 2025. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'[articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019](#), definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione;
- all'indice di edificabilità;
- alla destinazione d'uso consentita;
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

ed inoltre che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato

Il [regolamento comunale](#) per il pagamento dell'IMU all'art 3 prevede:

1. *La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 1, comma 746 della L. 160/2019.*
2. *Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e in particolare allo scopo di facilitarne il versamento dell'imposta nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune quali valori di riferimento. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali soggetti competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.*
3. *Nel caso il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta, l'Ufficio si riserva la facoltà di contestare il valore assunto dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei, a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.*
4. *Posto quanto indicato al precedente comma 1, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.*
5. *Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza.*

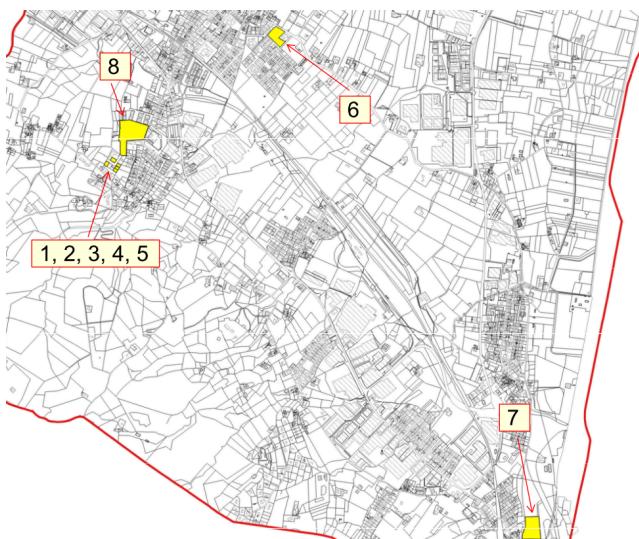
CENNI SULLA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Rispetto all'ultima variazione dei valori di riferimento, avvenuta nel 2020, il mercato immobiliare in generale ha dovuto fare i conti con un incremento generalizzato dei costi, anche dei materiali e quindi di realizzazione sia delle opere di urbanizzazione necessarie nei compatti urbanistici di espansione/trasformazione, sia di realizzazione degli edifici costruibili nelle aree edificabili.

I provvedimenti legislativi che hanno incentivato in modo significativo gli interventi sul patrimonio edilizio abitativo esistente per l'efficientamento energetico e sicurezza sismica (cosiddetto Superbonus) ha inoltre assorbito risorse destinate agli interventi sugli immobili, contribuendo a rallentare l'interesse sulla disponibilità di aree libere edificabili.

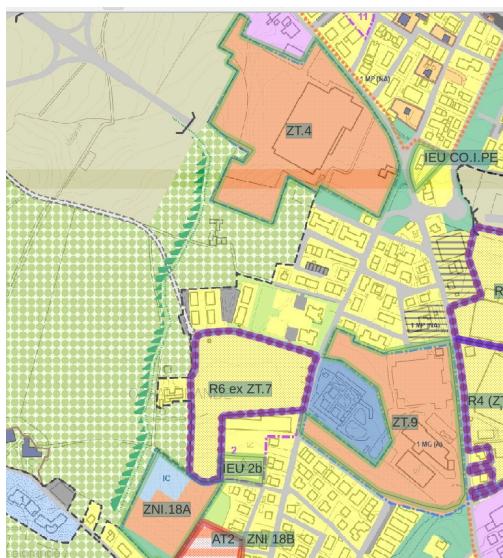
Questo scenario, combinato con l'attuale congiuntura economica, per quanto non ne sia la causa, non ha sicuramente favorito lo sblocco di aree che erano passate in procedure di fallimento, così come non aiuta il mercato ad assorbire la disponibilità di aree già urbanizzate disponibili sul territorio comunale.

Mappa con individuazione grafica delle aree con procedimenti di Aste giudiziarie recentemente definite o in corso



COMPARTI URBANISTICI ATTUATI, MA CON MOLTA CAPACITA' EDIFICATORIA NON ANCORA UTILIZZATA

ZT.4 e ZT.9



AT3 Poggio 70



OBIETTIVI e PRINCIPI dell'aggiornamento per anno 2025

Partendo dalla analisi della rappresentazione e quantificazione dei valori di orientamento in essere, ferma dal 2020, gli obiettivi della presente proposta di revisione si possono così sintetizzare:

- 1) **individuazione grafica** dei limiti delle zone/località ai fini della più semplice applicazione degli eventuali coefficienti correttivi rispetto alla collocazione dell'area nell'ambito del territorio comunale, introducendo maggiore differenziazione tra le zone maggiormente urbanizzate e quelle forese;
- 2) **semplificazione dei calcoli** per la individuazione del valore da attribuire all'area, in base agli indici di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici
- 3) **adeguamento valori** "base", fermi dal 2020
- 4) **individuazione di elementi correttivi** in base alle caratteristiche specifiche delle varie aree, per determinare valori più aderenti alle caratteristiche dei singoli lotti; **da utilizzare previo confronto con ufficio tributi (o elaborazione dell'ufficio stesso su richiesta da parte del contribuente/Caf/ecc).**

Analisi valori 2004-2024

anno	dati desunti dai valori deliberati			note	variazioni percentuali rispetto all'anno precedente			variazioni percentuali rispetto all'anno 2004		
	residenziale	industriale	artigianale/commerciale/terziario		residenziale intervento diretto	industriale	artigianale/commerciale/terziario	RESIDENZIALE: variazione percentuale rispetto al 2004	INDUSTRIALE: variazione percentuale rispetto al 2004	COMMERCIALE TERZIARIO: variazione percentuale rispetto al 2004
1993										
1994		+5%	+5%							
1995		+5%	+5%							
1996		+5%	+5%							
1997		+4%	+4%							
1998		+3%	+3%							
1999		+2%	+2%							
2000	+ 10% capoluogo e salvaterra; invariato nel resto del territorio	+10%	+10%							
2001		+10%	+10%							
2002		+20%	+25%							
2003	+ 10%	+10%								
2004	rivisti valori in base alla collocazione nelle varie località (di fatto cambiano i coeff. Rispetto a Casalgrande (coeff. 1)				1	1	1			
2005	+2%	+2%	+2%		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2006	+2%	+2%	+2%		2,00%	2,00%	2,00%	4,04%	4,04%	4,04%
2007	+2%	+2%	+2%		2,00%	2,00%	2,00%	6,12%	6,12%	6,12%
2008	+2%	+2%	+2%		2,00%	2,00%	2,00%	8,24%	8,24%	8,24%
2009	= 2008	= 2008	= 2008		0	0	0	8,24%	8,24%	8,24%
2010	= 2008	= 2008	= 2008		0	0	0	8,24%	8,24%	8,24%
2011	apportate modifiche ai valori di alcune zone ZT		= 2008	= 2008	0	0	0	8,24%	8,24%	8,24%
2012	- 10% aree assoggettate a PP; - 2% ad intervento diretto	= 2008	= 2008		-2,00%	0	0	6,08%	8,24%	8,24%
2013	- 5%	-5%	=		-5,00%	-5,00%	0	0,77%	2,83%	8,24%
2014	- 5%	-7%	-7%		-5,00%	-7,00%	-7,00%	-4,26%	-4,37%	0,67%
2015	= 2014	=	=		0	0	0	-4,26%	-4,37%	0,67%
2016	= 2014	= 2014	= 2014		0	0	0	-4,26%	-4,37%	0,67%
2017	= 2014	= 2014	= 2014		0	0	0	-4,26%	-4,37%	0,67%
2018	-3% e -7% Veggia-Villalunga	= 2014	= 2014	riduzione dal 5% al 10% x IEU	-3,00%	0	0	-7,14%	-4,37%	0,67%
2019	= 2018	= 2014	= 2014		0	0	0	-7,14%	-4,37%	0,67%
2020	- 7%	- 5%	- 5%		-7,00%	-5,00%	-5,00%	-13,64%	-9,15%	-4,37%
2021	= 2020	= 2020	= 2020		0	0	0	-13,64%	-9,15%	-4,37%
2022	= 2020	= 2020	= 2020		0	0	0	-13,64%	-9,15%	-4,37%
2023	= 2020	= 2020	= 2020		0	0	0	-13,64%	-9,15%	-4,37%
2024	= 2020	= 2020	= 2020		0	0	0	-13,64%	-9,15%	-4,37%

ANALISI DELLO STATO DI FATTO PER ADEGUAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO/ORIENTAMENTO

Fino al 2024 i valori sono espressi solamente al mq di superficie dell'area; frutto evidentemente di sottintesi calcoli che tengono conto delle destinazione urbanistica riportata negli strumenti di pianificazione (si rimanda a questa [pagina web](#) per una consultazione e visualizzazione rapida della documentazione urbanistica delle tavole di PSC e RUE) e relativo indice di edificabilità.

di maggiore consultazione da parte dei tecnici) e conseguentemente delle destinazioni d'uso realizzabili, dell'indice di edificabilità, posizionamento nell'ambito del territorio comunale e, per le zone di espansione o trasformazione degli oneri previsti o presunti per l'assolvimento degli obblighi in capo al soggetto attuatore del comparto.

Si veda a tal proposito la [pagina web](#) dedicata agli atti deliberativi relativi ai valori IMU delle aree edificabili; in particolare:

- [Tabella valori 2024 \(il cui contenuto è riportato anche nelle pagine a seguire\)](#)
- [Relazione di stima fino al 2024](#)

Analizzando ed esplodendo i valori deliberati (valore al mq di terreno per ogni località e per ogni zonizzazione urbanistica), se ne può ricavare un valore unitario al mq sulla Superficie Complessiva SC costruibile ("Valore area" / "Indice UF o UT") che può essere maggiormente confrontabile tra aree simili.

Si veda a tal proposito il file [Valori 2024 sulla SC](#) (il cui contenuto è riportato anche nelle pagine a seguire) in cui sono stati riportati per ogni destinazione urbanistica presente nella pagina 1 e 3 della "Tabella valori 2024" i valori sulla SC e gli scostamenti percentuali rispetto alle aree collocate nel capoluogo; l'immagine sottostante riporta una parte di tale documento.

				UF	Ut	Tipologia intervento	Capoluogo Boggioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
PSC/RUE		Norme di RUE	Riferimento PRG vigente									
Sub ambiti di manutenzione urbanistica	21.3 (Ex Art. 6.3)	B1, B2, B3, B4	0,45	\	Diretto (^)	€ 211,94	€ 201,34	€ 190,75	€ 180,15	€ 172,72	€ 127,16	
								-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%
					valore al mq di SC	€ 470,98	€ 447,42	€ 423,89	€ 400,33	€ 383,82	€ 282,58	

Raggruppando le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie zone urbanistiche presenti sul territorio (Residenziali; Produttive; Commerciali/direzionali/miste), ne esce una quadro sintetizzato nelle pagine a seguire

- Valori 2020-2024 sulla SC Funzioni Residenziali
- Valori 2020-2024 sulla SC Ambiti e zone a prevalente destinazione produttiva
- Valori 2020-2024 sulla SC Ambiti e zone a prevalente destinazione commerciale/terziaria

Per quanto riguarda il residenziale, in considerazione del principio per cui quando un indice è "troppo alto" il valore unitario proporzionalmente diminuisce (*si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore*) e al contrario quando è molto basso proporzionalmente aumenta (*lotti con indice di utilizzazione fondata molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore*) il valore è da determinare sulla base di questa formula

Per aree per le quali l'indice di utilizzazione fondata non sia reperibile tra quelli riportati nella tabella riassuntiva, si potrà operare per interpolazione lineare tra due valori noti. Qualora l'indice di utilizzazione fondata 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 fondata 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 fondata molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Vale a dire:

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

Ciò si rende necessario in quanto la attuazione di specifici compatti può attribuire ai singoli lotti un indice di edificabilità diverso rispetto a quello medio attribuito all'ambito stesso; ed ogni lotto deve poter essere analizzato tenendo conto della specifica SC - e di conseguenza del relativo indice UF - attribuita.

Andandola ad applicare per tutti gli indici UF da 0,2 fino a 0,85 ne deriva che prendendo a riferimento l'indice 0,45 relativo alle zone maggiormente diffuse sul territorio (Sub ambiti di manutenzione urbanistica di cui all'art. 21.3 RUE) e sulle quali vi è un maggior riscontro di atti notarili, al variare dell'indice UF si hanno gli scostamenti percentuali riportati nella pagina a seguire **ANALISI COEFF. CORRETTIVI 2024 SU SF**

Al fine di semplificare l'applicazione, "sganciarsi" dai valori di orientamento che fanno riferimento alle zonizzazioni del PRG previgente e senza incidere significativamente sugli altri parametri, si è optato per una soluzione che di fatto consideri direttamente proporzionale il valore dell'area all'indice UF per i valori di UF compresi tra 0,45 e 0,75, introducendo coefficienti correttivi oltre quelle soglie.

Valori rappresentati nelle pagine a seguire denominate **CONFRONTO COEFF CORRETTIVI 2024-2025 SU UF** e **CONFRONTO VARIAZIONE PERCENTUALE SULLA SC CON UF 0,45 RISPETTO AL 2020-2024**

Per l'analisi e revisione dei valori e tenendo conto di quanto sopra riportato, si è deciso di prendere a riferimento i valori al mq/Sc e confrontarli con i valori riscontrati da atti notarili per individuare un aggiornamento su quel valore e da lì creare il calcolo per la determinazione dei valori delle varie aree.

In estrema sintesi: si è stabilito un valore al mq di SC ritenuto mediamente congruo e in linea con i valori riscontrabili sul mercato per le destinazioni residenziali e non residenziali, con la applicazione di coefficienti correttivi che tengano conto anche delle specifiche destinazioni (Produttive artigianali/commerciali/direzionali) in continuità e sostanzialmente in linea con le proporzioni ricavabili dalle tabelle approvate fino al 2024

In particolare:

Residenziale: individuazione di un valore base sulla SC pari a **€/mq 400,00** per indice UF compreso tra 0,45 e 0,75, con coefficienti maggiorativi e riduttivi inversamente proporzionali rispettivamente alla diminuzione o incremento dell'indice UF, in base al concetto per cui, in continuità con i principi già contenuti nei valori orientativi precedentemente deliberati, quando un indice è "troppo alto" il valore unitario proporzionalmente diminuisce (*si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore*) e al contrario quando è molto basso proporzionalmente aumenta (*lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore*).

Produttivo: individuazione di un valore base sulla SC pari ad **€/mq 250,00** per indice UF fino a 0,6, con individuazione di coefficienti correttivi con indici di UF superiori (è evidente che per le destinazioni industriali, artigianali e produttive in genere ci sia la necessità di avere spazi significativi a disposizione, al punto che oltre un certo limite diventa ininfluente avere un indice di edificabilità molto alto, che non verrebbe sfruttato)

Commerciale/terziario: individuazione di un valore base sulla SC pari ad **€/mq 350,00** (+ 40% rispetto al valore base del produttivo)

I predetti valori base, combinati con i coefficienti relativi alla collocazione dell'area nell'ambito del territorio comunale, sono alla base per la determinazione del valore di orientamento.

In presenza di aree con caratteristiche oggettive potenzialmente penalizzanti nella individuazione del valore (quali, a titolo di esempio: costi di adeguamento dell'area se non già urbanizzata, presenza di infrastrutture o contesti particolari, di vincoli, di forma e dimensione dell'area) sarà facoltà del contribuente richiedere all'ufficio tributi la possibilità di veder applicati **coefficienti correttivi**. L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'Ufficio, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

TABELLA VALORI DELIBERATI 2020-2024

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE AL 01.01.2024
approvata con Del. Giunta n. 183 del 15/11/2024

			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	Arearie 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 115 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 UNITÀ 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 a 1° 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			€ 95,19	
AT4	ZT17/B	6.5	Veggia via Mulino	"A": I.E.U.			PUA	St	7.500	24	0,267	2.000	R, U, AS, C	SI	€ 21,77 \mq Valore ZT (a)
	ZT17/A		Veggia via Mulino	PUA				St	12.883		0,726				€ 38,16 \mq (b)
ATR1	zona agricola	6.7	Boglioni Nord	PUA				St	65.870		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	€ 5,00 \mq
ATR2	E3	6.7	Boglioni 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	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 insedabili

R	residenza
U	uffici
AS	artigianato servizio
C	commercio

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITÀ DI SUPERFICIE DI AREE PER LE QUALI È 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 ____

	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 (mc/mq) diverso da quelli indicati

NOTE**TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITÀ DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE DAL 01.01.2024**

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:

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

PSC/RUE	Norme di RUE		Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE AL 01.01.2024									
Sub ambiti di conservazione paesaggistica (a) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2	21.2 (B5 prg)	valore sulla SC	esistente	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
Sub ambiti di manutenzione urbanistica	21.3 (B1, B2, B3, B4 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,45	€ 211,94 -5,00% € 470,98	€ 201,34 -10,00% € 447,42	€ 190,75 -15,00% € 423,89	€ 180,15 -18,51% € 400,33	€ 172,72 -40,00% € 383,82	€ 127,16
Sub ambito a manutenzione qualitativa (a) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2	21.4	valore sulla SC	esistente	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata (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)	21.5 (C1, C2, ZNI, ZT prg)	valore sulla SC	esistente derivante da P.P. o PUA	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)
Sub ambiti urbani a destinazione commerciale	21.6 (D4 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,55	€ 152,80 -5,00% € 277,82	€ 145,16 -10,00% € 263,93	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52
Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto	21.7 (D3.1 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,55	€ 152,80 -5,00% € 277,82	€ 145,16 -10,00% € 263,93	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52
Ambiti urbani da riqualificare R1, ... R6 (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 riferimento delle aree ZT del PRG vigente	21.8 (ZT prg)	valore sulla SC	vedi tabella specifica	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)
Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali Uf = 0,40 mg/mq calcolato su 1/5 della ST, il resto ceduto gratuitamente	21.10	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,4	€ 158,72 -5,00% € 396,80	€ 150,78 -10,01% € 376,95	€ 142,84 -15,00% € 357,10	€ 134,91 -15,00% € 337,28	€ 134,91 -15,00% € 337,28	€ 95,23 -40,00% € 238,08
Ambiti specializzati per attività produttive consolidate	21.12 (D1.1 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,6	€ 164,51 0,00% € 274,18	€ 164,51 0,00% € 274,18	€ 164,51 0,00% € 274,18	€ 164,51 0,00% € 274,18	€ 164,51 0,00% € 274,18	€ 164,51 0,00% € 274,18
Ambiti per attività commerciali esistenti	21.13	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,55	€ 152,80 -5,00% € 277,82	€ 145,16 -10,00% € 263,93	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04
Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati (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)	21.14 (D3.2 e D3.3 prg)	lotti di D3.2 e D3.3		(e)	(e)	(e)	(e)	(e)	(e)
Ambiti produttivi di completamento (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 PRO precedente per aree D3.3 e D3.1	21.15 (D3.1 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,5	€ 135,82 0,00% € 271,64	€ 135,82 0,00% € 271,64	€ 135,82 0,00% € 271,64	€ 135,82 0,00% € 271,64	€ 135,82 0,00% € 271,64	€ 135,82 0,00% € 271,64
Ambiti produttivi di riqualificazione (g) aree edificate: valore da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e stabilirà dotazioni territoriali ed altri parametri	21.16			\	\	\	(g)	\	\
Ambiti produttivi di ampliamento (h) Valore da utilizzare fino alla data di inserimento nel POC	21.17	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande		€ 5,00 0,00%	€ 5,00 0,00%	€ 5,00 0,00%	€ 5,00 0,00%	€ 5,00 0,00%	€ 5,00 0,00%
Aree per attività produttive in territorio rurale (i) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.	21.18 (aree produttive, artigianali, commerciali, alberghiere prg)	aree produttive, artigianali, commerciali, alberghiere		(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)
VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE NEL PRG AL 01.01.2024									
Zone a prevalente destinazione residenziale									
B1 Zone residenziali a bassa densità	(B1 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,55	€ 259,05 -5,00% € 471,01	€ 246,10 -10,00% € 447,46	€ 233,15 -15,00% € 423,91	€ 220,20 -18,51% € 400,36	€ 211,12 -40,00% € 383,85	€ 155,43 -40,00% € 282,60
B2 Zone residenziali e miste a media densità	(B2 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,75	€ 370,92 -5,00% € 494,56	€ 352,37 -10,00% € 469,83	€ 333,83 -15,00% € 445,10	€ 315,28 -18,51% € 420,37	€ 302,28 -40,00% € 403,04	€ 222,55 -40,00% € 296,73
B3 Zone insediate e di frangia	(B3 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,45	€ 203,12 -5,00% € 451,38	€ 192,97 -10,00% € 428,81	€ 182,81 -15,00% € 406,24	€ 172,65 -18,51% € 383,67	€ 165,53 -40,00% € 367,85	€ 121,87 -40,00% € 270,83
B4 Zone di riqualificazione	(B4 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,55	€ 233,15 -5,00% € 423,91	€ 221,49 -10,00% € 402,71	€ 209,83 -15,00% € 381,52	€ 198,18 -18,51% € 360,32	€ 190,00 -40,00% € 345,46	€ 139,89 -40,00% € 254,34
B5 Insedimenti nel territorio rurale e collinare	(B5 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,4	€ 203,12 -5,00% € 507,80	€ 192,97 -10,00% € 482,41	€ 182,81 -15,00% € 457,02	€ 172,65 -18,51% € 431,63	€ 165,53 -40,00% € 413,83	€ 121,87 -40,00% € 304,68
Zone produt. esis. di adeguam. e complet. D1									
D1.1 Zone produttive esistenti	(D1.1 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,6	€ 164,52 0,00% € 274,19	€ 164,52 0,00% € 274,19	€ 164,52 0,00% € 274,19	€ 164,52 0,00% € 274,19	€ 164,52 0,00% € 274,19	€ 164,52 0,00% € 274,19
D1.2 Zone produttive da riqualificare	(D1.2 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,5	€ 122,58 0,00% € 245,16	€ 122,58 0,00% € 245,16	€ 122,58 0,00% € 245,16	€ 122,58 0,00% € 245,16	€ 122,58 0,00% € 245,16	€ 122,58 0,00% € 245,16
D1.4 Servizi logistici alle attività produttive	(D1.4 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,5	€ 64,52 0,00% € 129,03	€ 64,52 0,00% € 129,03	€ 64,52 0,00% € 129,03	€ 64,52 0,00% € 129,03	€ 64,52 0,00% € 129,03	€ 64,52 0,00% € 129,03
Insediam. artig., comm. E di terziario misto D3									
D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	(D3.1 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,5	€ 135,82 0,00% € 271,65	€ 135,82 0,00% € 271,65	€ 135,82 0,00% € 271,65	€ 135,82 0,00% € 271,65	€ 135,82 0,00% € 271,65	€ 135,82 0,00% € 271,65
D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	(D3.2 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,6	€ 97,79 0,00% € 162,99	€ 97,79 0,00% € 162,99	€ 97,79 0,00% € 162,99	€ 97,79 0,00% € 162,99	€ 97,79 0,00% € 162,99	€ 97,79 0,00% € 162,99
D3.3 Zone artig. di nuovo insediamento	(D3.3 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,55	€ 95,08 0,00% € 172,87	€ 95,08 0,00% € 172,87	€ 95,08 0,00% € 172,87	€ 95,08 0,00% € 172,87	€ 95,08 0,00% € 172,87	€ 95,08 0,00% € 172,87
Zone per attività commerciale di completamento D4	(D4 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,55	€ 152,80 -5,00% € 277,82	€ 145,16 -10,00% € 263,93	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04	€ 137,52 -10,00% € 250,04
Zone per magazzini e commercializ. merci. D5	(D5 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,55	€ 159,68 -5,00% € 305,60	€ 151,27 -10,00% € 290,32	€ 151,27 -10,00% € 275,04	€ 151,27 -10,00% € 275,04	€ 151,27 -10,00% € 275,04	€ 151,27 -10,00% € 275,04
Zone per attività alberghiere D6 di fatto questa zona sembra non più esistere, demandando agli usi ammissibili T1 e T2 di cui all'art. 22.6 RUE	(D6 prg)	valore sulla SF scostamento rispetto a Casalgrande valore sulla SC	0,55	€ 169,78 -5,00% € 308,69	€ 161,29 -10,00% € 293,25	€ 152,80 -10,00% € 277,82	€ 152,80 -10,00% € 277,82	€ 152,80 -10,00% € 277,82	€ 152,80 -10,00% € 277,82
D6.1 (o area zona RUE 22.18)			0,3	€ -	€ -	€ 83,35	€ -	€ -	€ -

tipo	PSC/RUE	Norme di RUE		Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
Res	1 Sub ambiti di conservazione paesaggistica (a) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2	21.2 (B5 prg)	valore sulla SC	esistente	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
Res	Sub ambiti di manutenzione urbanistica	21.3 (B1, B2, B3, B4 prg)	valore sulla SC	0,45	€ 470,98	€ 447,42	€ 423,89	€ 400,33	€ 383,82	€ 282,58
Res	3 Sub ambito a manutenzione qualitativa (a) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2	21.4	valore sulla SC	esistente	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
Res	4 Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata (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)	21.5 (C1, C2, ZNI, ZT prg)	valore sulla SC	esistente derivante da P.P. o PUA	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)
Res	7 Ambiti urbani da riqualificare R1, ... R6 (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	21.8 (ZT prg)	valore sulla SC		(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)
Res	8 Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR) vedi tabella specifica	21.9	valore sulla SC	vedi tabella specifica						
Res	Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali Uf = 0,40 mq/mq calcolato su 1/5 della ST, il resto ceduto gratuitamente	21.10	valore sulla SC	0,4	€ 396,80	€ 376,95	€ 357,10	€ 337,28	€ 337,28	€ 238,08
Res	B1 Zone residenziali a bassa densità	(B1 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 471,01	€ 447,46	€ 423,91	€ 400,36	€ 383,85	€ 282,60
Res	B2 Zone residenziali e miste a media densità	(B2 prg)	valore sulla SC	0,75	€ 494,56	€ 469,83	€ 445,10	€ 420,37	€ 403,04	€ 296,73
Res	B 3 Zone insediate e di frangia	(B3 prg)	valore sulla SC	0,45	€ 451,38	€ 428,81	€ 406,24	€ 383,67	€ 367,85	€ 270,83
Res	B4 Zone di riqualificazione	(B4 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 423,91	€ 402,71	€ 381,52	€ 360,32	€ 345,46	€ 254,34
Res	B5 Insediamenti nel territorio rurale e collinare	(B5 prg)	valore sulla SC	0,4	€ 507,80	€ 482,41	€ 457,02	€ 431,63	€ 413,83	€ 304,68

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:

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

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

tipo	PSC/RUE	Norme di RUE		Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
Comm	5 Sub ambiti urbani a destinazione commerciale	21.6 (D4 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04
"misto Artig, Comm, Terz"	6 Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto	21.7 (D3.1 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04
Comm	11 Ambiti per attività commerciali esistenti	21.13	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04
"misto Artig, Comm, Terz"	D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	(D3.1 prg)	valore sulla SC	0,5	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65
"misto Artig, Comm, Terz"	D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	(D3.2 prg)	valore sulla SC	0,6	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99
Comm	Zone per attività commerciale di completamento D4	(D4 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04
Comm	Zone per magazzini e commercializ. merci. D5	(D5 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 305,60	€ 290,32	€ 275,04	€ 275,04	€ 275,04	€ 275,04
Comm	Zone per attività alberghiere D6 di fatto questa zona sembra non più esistere, demandando agli usi ammissibili T1 e T2 di cui all'art. 22.6 RUE	(D6 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 308,69	€ 293,25	€ 277,82	€ 277,82	€ 277,82	€ 277,82

1) Individuazione grafica dei limiti delle zone/località

Le tabelle dei valori di orientamento deliberati fino al 2024 individuano valori che a seconda della destinazione ammissibile hanno dei coefficienti riduttivi rispetto al comune capoluogo ricavabili dalla differenza dei valori unitari e riferiti generalmente alla località di riferimento.

A seguire le immagini con le differenze percentuali delle varie località rispetto al capoluogo attualmente in essere

	Capol. Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	S.Donnino
Zone a prevalente destinazione residenziale						
		-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%
Zone per attività a prevalente destinazione produttiva						
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Capol. Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	S.Donnino
Zone per attività a prevalente destinazione commerciale						
		-5,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

Ciò può determinare fattori di incertezza nelle zone poste al di fuori dei rispettivi centri abitati; pertanto si propone una individuazione anche grafica delle varie zone, in linea, fatti salvi alcuni adeguamenti, con le zone OMI attualmente pubblicate dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2024), con la applicazione di coefficienti in funzione dei valore base differenziati per le tre tipologie di destinazioni (residenziali, produttive, commerciali/direzionali)

Con riferimento i valori OMI 2024 secondo semestre, con destinazioni residenziali, si riscontra la seguente situazione, raggruppate per tipologia di edificio e relativamente alle varie zone

Destinazioni residenziali

							Valore Capoluogo (B2)
							Scostamento % rispetto al Capoluogo
copia speciale concatena	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Valore_min	Valore_max	Valore medio	
B2,20,Abitazioni civili,OTTIMO	B2	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.450,00	€ 2.050,00	€ 1.750,00	
D2,20,Abitazioni civili,OTTIMO	D2	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.450,00	€ 2.050,00	€ 1.750,00	0,00%
E4,20,Abitazioni civili,OTTIMO	E4	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.500,00	€ 2.050,00	€ 1.775,00	1,43%

B2: Casalgrande

D2: Casalgrande Alto

E4: Salvaterra

							Valore Capoluogo (B2)
							Scostamento % rispetto al Capoluogo
copia speciale concatena	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Valore_min	Valore_max	Valore medio	
B2,20,Abitazioni civili,NORMALE	B2	Abitazioni civili	NORMALE	€ 1.250,00	€ 1.600,00	€ 1.425,00	
D2,20,Abitazioni civili,NORMALE	D2	Abitazioni civili	NORMALE	€ 1.150,00	€ 1.600,00	€ 1.375,00	-3,51%
E3,20,Abitazioni civili,NORMALE	E3	Abitazioni civili	NORMALE	€ 1.100,00	€ 1.650,00	€ 1.375,00	-3,51%
E4,20,Abitazioni civili,NORMALE	E4	Abitazioni civili	NORMALE	€ 1.300,00	€ 1.750,00	€ 1.525,00	7,02%

B2: Casalgrande

D2: Casalgrande Alto

E3: Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga

E4: Salvaterra

copia speciale concatena	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Valore_min	Valore_max	Valore Capoluogo (B2)	Scostamento % rispetto al Capoluogo
						Valore medio	
B2,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE B2		Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 670,00	€ 1.000,00	€ 835,00	
D2,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE D2		Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 670,00	€ 1.000,00	€ 835,00	0,00%
E3,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE E3		Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 600,00	€ 900,00	€ 750,00	-10,18%
E4,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE E4		Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 600,00	€ 850,00	€ 725,00	-13,17%
R4,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE R4		Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 520,00	€ 760,00	€ 640,00	-23,35%

B2: Casalgrande

D2: Casalgrande Alto

E3: Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga

E4: Salvaterra

R4: S.Donnino e forese

copia speciale concatena	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Valore_min	Valore_max	Valore Capoluogo (B2)	Scostamento % rispetto al Capoluogo
						Valore medio	
B2,1,Ville e Villini,NORMALE	B2	Ville e Villini	NORMALE	€ 1.150,00	€ 1.700,00	€ 1.425,00	
D2,1,Ville e Villini,NORMALE	D2	Ville e Villini	NORMALE	€ 1.150,00	€ 1.700,00	€ 1.425,00	0,00%

B2: Casalgrande

D2: Casalgrande Alto

Da tale analisi ne deriva la seguente proposta:

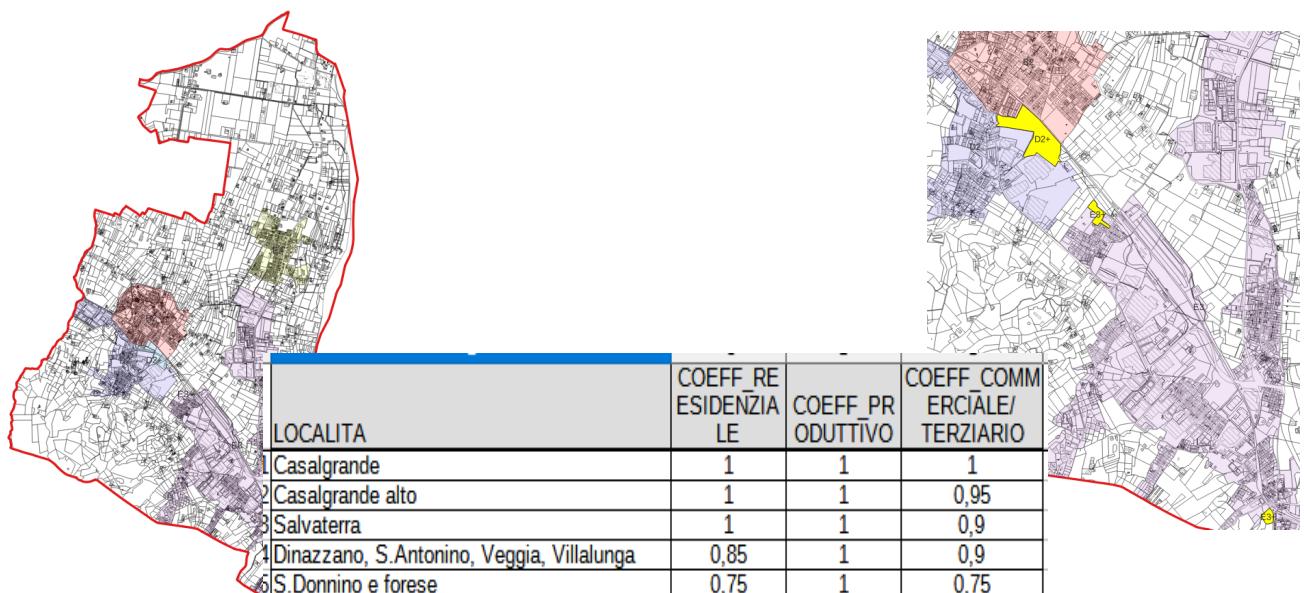
Residenziale

	attuale	2025	diff. %
CASALGRANDE	1	1	0,00%
CASALGRANDE ALTO	0,95	1	5,26%
SAVEATERRA	0,9	1	11,11%
S.ANTONINO - DINAZZANO	0,85	0,85	0,00%
VEGGIA - VILLALUNGA	0,815	0,85	4,29%
S.DONNINO (altro territorio)	0,6	0,75	25,00%

Produttivo, Commerciale/direzionale: i valori OMI non forniscono elementi significativi che possano portare a scostamenti diversi rispetto a quelli già in essere e che si ritiene possano **essere confermati**.

Individuazione grafica delle zone

Modifiche apportate ai limiti delle zone OMI



ANALISI ATTI NOTARILI PER ADEGUAMENTO VALORI

I valori di riferimento sulla SC indicati in premessa sono stati individuati in base alla analisi degli atti notarili Complessivamente nel periodo preso in esame (2020 ad oggi) con riferimento agli atti di cui sopra ed escludendo quelli non interessanti e significativi ai fini della analisi dell'andamento del mercato, per i seguenti motivi:

- dimensioni insignificanti delle aree e della eventuale capacità edificatoria residua;
- valori attribuiti in atti di divisione/successione;
- valori attribuiti in passaggi di proprietà di società appartenenti alla stessa persona fisica
- atti di trasferimento a seguito di aste (valori sostituiti dal valore commerciale indicato nelle perizie indicate agli avvisi di asta pubblica o valori di base d'asta),
- atti che ricoprendono anche fabbricati esistenti, dal cui atto non si riesce a distinguere il valore attribuito all'area e/o non sono stati seguiti da interventi edilizi di demolizione/ricostruzione,
si hanno i seguenti dati:

RESIDENZIALE:

n. 27

PRODUTTIVO

n. 6 atti notarili

COMMERCIALE/TERZIARIO

n. 2 atti notarili

Di seguito sono riportati file relativi alla individuazione e analisi di detti atti notarili, con gli scostamenti rispetto ai valori di orientamento 2020-2024 e 2025 che hanno portato a proporre i valori base precedentemente indicati

MAPPA ATTI NOTARILI



Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita
2020_04_21	23	928, 1071, 1072, 1081, 1086	cessione opere U1 lottizzazione S.Orsola, comprensivo di lotti 7 e 7 bis in cambio della realizzazione opere U1	€ 300.000,00	1.207	795	0,66	€ 377,36	€ 248,55	2020	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2020_04_28	23	1008, 1078		€ 220.000,00	1.652	460	0,28	€ 478,26	€ 133,17	2020	Residenziale	21.5 (ZT 9)	Da adeguare	Casalgrande Alto
2020_09_28	25	820	PERMUTA tra terreno e 1 delle 5 villette in costruzione a seguito del PDC UT-12778-2020	€ 250.000,00	1.240	558	0,45	€ 448,03	€ 201,61	2020	Residenziale	21.3	Urbanizzata	Villalunga
2020_12_09	18	911, 913, 915, 917, 920, 921, 922	Vendita del Comune. Valore corrispondente ai nostri valori approvati per l'anno 2019 e non 2020	€ 402.225,00	2.325	1.395	0,60	€ 288,33	€ 164,51	2020	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande
2021_01_27	24	96, 389	Edificio da demolire; assoggettato a convenzione IEU 10	€ 450.000,00	2.780	1.251	0,45	€ 359,71	€ 161,87	2021	Residenziale	21.3 (IEU n. 10)	Da adeguare	Dinazzano
2021_05_10	21	293, 303	vendita da CO.L.MA SNC del mapp 303 e del 293 (tot. mq. 4813) al CREDEM LEASING, pur mantenendone di fatto il possesso in quanto risulta ditta utilizzatrice. Nell'atto è citato il rilascio del PDC n. 6/2020 in data 15/6/2020	€ 500.000,00	4.813	2.888	0,60	€ 173,13	€ 103,89	2021	Produttiva	21.12	Da adeguare	Salvaterra
2021_05_12	13	396, 469, 470, 471	il PDC è per 9 alloggi ERS; PDC già rilasciato al venditore (Impr. Edile Monti)	€ 430.000,00	1.149	750	0,65	€ 573,33	€ 374,24	2021	Residenziale	Nuclei storici	Da adeguare	Casalgrande
2021_07_12	16	739, 740	particelle di modeste dimensioni vendute a due diverse proprietà al medesimo prezzo unitario	€ 50.000,00	453	204	0,45	€ 245,09	€ 110,37	2021	Residenziale	21.3	Urbanizzata	Salvaterra
2021_07_23	15	1077		€ 85.000,00	484	218	0,45	€ 389,91	€ 175,62	2021	Residenziale	21.3	Urbanizzata	Salvaterra
2021_11_02	15	839, 918	E' zona D3.3, ma già urbanizzata; quindi si prendono a riferimento i valori della Zona D3.1	€ 430.000,00	3.200	1.760	0,55	€ 244,32	€ 134,38	2021	Artigianale-mista	21.14 (da PP D.3.3)	Urbanizzata	Villalunga
2021_11_23	18	923		€ 441.000,00	2.680	1.608	0,60	€ 274,25	€ 164,55	2021	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande
2021_12_29	19	267	con edificio da demolire; assoggettato a IEU	€ 422.000,00	2.592	1.166	0,45	€ 361,92	€ 162,81	2021	Residenziale	21.3 (IEU Coipe)	Da adeguare	Casalgrande
2022_03_28	23	1082	lotto 6 (max 4 alloggi) da Italcasa a Rossi; SC così stabilita da variante del 2022	€ 190.000,00	922	340	0,37	€ 558,82	€ 206,07	2022	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2022_05_19	23	1104	permuta col Comune	€ 120.804,00	600	300	0,50	€ 402,68	€ 201,34	2022	Residenziale	21.3 (IEU n. 2)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2022_05_23	15	205	area assoggettata a IEU, con opere U1 da realizzare (costo da c.metrico € 157.352); il valore sulla SC considerando anche le opere di U1 sarebbe di €/mq 481,60; sulla SF € 198,97	€ 200.000,00	1.796	742	0,41	€ 269,54	€ 111,36	2022	Residenziale	21.3 (IEU n. 12)	Da urbanizzare	Salvaterra
2022_05_30	23	1106	lotto 2 IEU 2	€ 135.246,00	699	350	0,50	€ 386,42	€ 193,48	2022	Residenziale	21.3 (IEU n. 2)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2022_06_28	15	52, 53	vedi poi PDC-7-2022	€ 273.000,00	1.414	636	0,45	€ 429,25	€ 193,07	2022	Residenziale	21.3	Da adeguare	Salvaterra
2022_11_10	16	351 e 95 (edificio)	in atto di successione attribuito valore di 90'000 per 1/2; vincolo a non utilizzare mc 180 di volumetria edificabile	€ 180.000,00	873	393	0,45	€ 458,01	€ 206,18	2022	Residenziale	21.3	Urbanizzata	Salvaterra
2023_02_20	14	383, 384	edificio acquistato per essere demolito e ricostruito; individuata la SF relativa ad un indice di 0,2 che è il più basso esplicitamente indicato nelle tabelle 2025 in base alla SC di mq 253	€ 150.000,00	1.265	253	0,20	€ 593,94	€ 82,25	2023	Residenziale	Agricola	Da adeguare	Tra Casalgrande e Salvaterra
2023_04_17	23	1104	max 3 alloggi (poi con PDC 8/2023 realizzata 1 villetta di circa 130 mq)	€ 145.000,00	600	300	0,50	€ 483,33	€ 241,67	2023	Residenziale	21.3 (IEU n. 2)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2023_07_31	23	923	lotto 1 da Tecton a Med Immobiliare (con relazione di stima su incarico Tribunale x asta)	€ 245.000,00	1.054	896	0,85	€ 273,44	€ 232,45	2023	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2023_09_08	9	440, 442	acquistato immobile, ma x intervento di D.NC.- Con intervento edilizio concluso, rimane molta capacità edificatoria inutilizzata	€ 500.000,00	1.466	806	0,55	€ 620,35	€ 341,06	2023	Residenziale	21.3 (IEU n. 6)	Da adeguare	Salvaterra

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita
2023_09_12	18	606	edificabilità derivante da convenzione del 2002; IEU n. 11; l'area viene venduta con eventuali pendenze a carico della ditta venditrice; ma IEU a carico dell'acquirente anche se di fatto non comporta la realizzazione di opere aggiuntive	€ 350.000,00	1.417	1.091	0,77	€ 320,81	€ 247,00	2023	Residenziale	21.3 (IEU n. 11)	Da adeguare	Casalgrande
2023_10_24	23	962	lotto 4 max 4 alloggi	€ 115.000,00	870	278	0,32	€ 413,67	€ 132,18	2023	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2023_11_14	21	243, 246, 247, 249	area messa all'asta dal Comune, già urbanizzata; il valore sarebbe di 1'200'000 in quanto sono previsti anche € 300'000 x ciclabile. Riportati qui i valori riferiti alla perizia allegata escludendo la parte in zona agricola, che ai fini statistici è più pertinente. Da dich. IMU, applicata €/mq 164,51	€ 1.093.610,00	6.433	3.860	0,60	€ 283,32	€ 170,00	2023	Produttiva	21.14	Urbanizzata	Salvaterra
2024_03_07	12	881	il valore complessivo per il 881 e 1/3 del 882 è di 110'000; qui riportata la quota parte riferita al mappale 881; SC desunta da I.E. U.	€ 104.515,00	508	254	0,50	€ 411,47	€ 205,74	2024	Residenziale	21.3 (IEU Campioli)	Urbanizzata	Casalgrande
2024_03_28	23	1010, 1079		€ 180.000,00	854	420	0,49	€ 428,57	€ 210,77	2024	Residenziale	21.5 (ZT 9)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2024_09_11	18	948	SC ipotizzata applicando alla Superficie del mappale la UF indicata nello stralcio 1 lotto A del PP con destinazione terziaria (SC = mq 2200 / SF tot mq 7312 = 0,304)	€ 108.000,00	600	180	0,30	€ 600,00	€ 180,00	2024	Commerciale (Terziaria)	21.5 (ZT4)	Urbanizzata	Casalgrande
2024_12_04	23	1083	valore commerciale indicato nella perizia allegata all'Asta	€ 200.000,00	678	480	0,71	€ 416,67	€ 294,99	2024	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2024_12_04	23	964	valore commerciale indicato nella perizia allegata all'Asta	€ 95.000,00	905	525	0,58	€ 180,95	€ 104,97	2024	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	Casalgrande Alto
2025_03_20	19	61, 62, 64	indicato in valore il valore di perizia dopo i vari ribassi	€ 512.640,00	5.349	3.004	0,56	€ 170,65	€ 95,84	2025	Residenziale	21.5 (ZNI 6-7)	Da urbanizzare	Casalgrande
2025_04_16	15	321, 694, 1088, 1090	area in zona urbanizzata; potrebbe essere che vengano chiesti in sede di PDC adeguamento standard per realizzazione o monetizzazione P1?	€ 150.000,00	1.179	531	0,45	€ 282,49	€ 127,23	2025	Residenziale	21.3	Da adeguare	Salvaterra
2025_05_28	19	412, 413		€ 172.131,00	928	418	0,45	€ 412,19	€ 185,49	2025	Residenziale	21.3	Urbanizzata	Casalgrande
2025_07_24	25	852	applicabili riduzioni (si veda stima predisposta ma non ufficializzata x invito contraddittorio gambini	€ 800.000,00	6.789	4.073	0,60	196,42	€ 117,84	2025	Produttiva	21.12	Da adeguare	Villalunga
2025_08_01	18	954	N.B.: i valori qui riportati sono quelli attribuibili alla piena sfruttabilità che avrebbe dato il RUE su queste destinazioni urbanistiche. Nel caso specifico i valori sarebbero maggiori in quanto con variante specifica la SC è stata fissata in mq. 2000	€ 2.218.886,00	8.947	4.920	0,55	€ 451,00	€ 248,00	2025	Commerciale	21.6 (con variante specifica al RUE)	Urbanizzata	Casalgrande

ANALISI ATTI NOTARILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Come riportato in precedenza, si riportano di seguito

ANALISI COEFF. CORRETTIVI 2024 SU SF

CONFRONTO COEFF CORRETTIVI 2024-2025 SU UF

CONFRONTO VARIAZIONE PERCENTUALE SULLA SC CON UF 0,45 RISPETTO AL 2020-2024

VALORI UNITARI RESIDENZIALI 2020-2024 CONFRONTATI CON VALORI 2025

GRAFICO CON DIFFERENZE PERCENTUALI 2025 SUL 2020-2024 IN BASE A INDICE UF

ATTI NOTARILI RESIDENZIALI CON ANALISI

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA VALORI ATTI NOTARILI, VALORI ORIENTAMENTO 2020-2024 E 2025

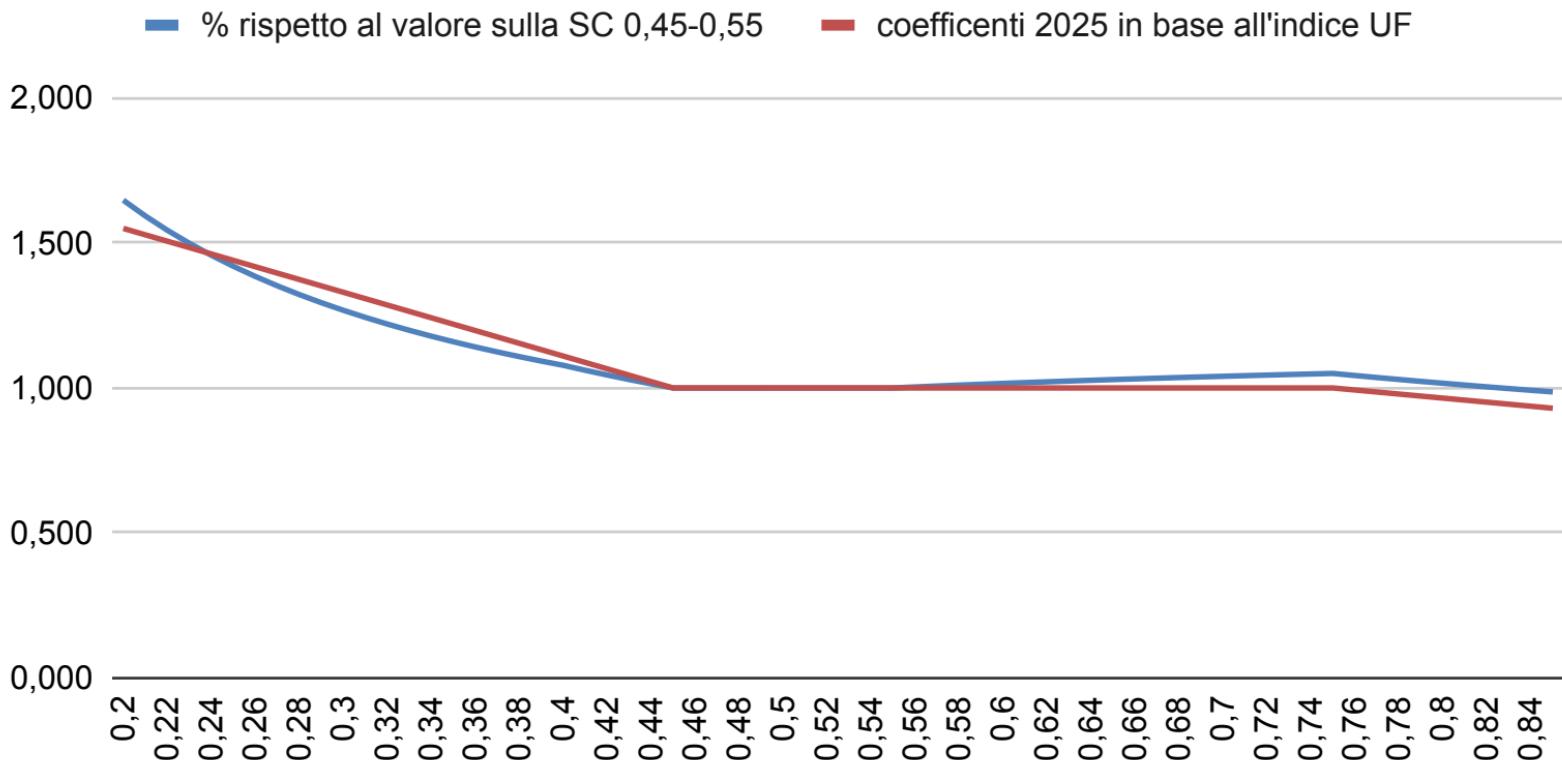
ANALISI MEDIE RISCONTRATE

UF	valore 2020-2024 sulla SF	Valore 2020-24 sulla SC	% rispetto al valore sulla SC 0,45-0,55
0,2	€ 155,18	€ 775,90	1,647
0,21	€ 157,57	€ 750,33	1,593
0,22	€ 159,97	€ 727,14	1,544
0,23	€ 162,37	€ 705,96	1,499
0,24	€ 164,77	€ 686,54	1,458
0,25	€ 167,16	€ 668,64	1,420
0,26	€ 169,56	€ 652,15	1,385
0,27	€ 171,96	€ 636,89	1,352
0,28	€ 174,35	€ 622,68	1,322
0,29	€ 176,75	€ 609,48	1,294
0,3	€ 179,15	€ 597,17	1,268
0,31	€ 181,55	€ 585,65	1,243
0,32	€ 183,94	€ 574,81	1,220
0,33	€ 186,34	€ 564,67	1,199
0,34	€ 188,74	€ 555,12	1,179
0,35	€ 191,13	€ 546,09	1,159
0,36	€ 193,53	€ 537,58	1,141
0,37	€ 195,93	€ 529,54	1,124
0,38	€ 198,33	€ 521,92	1,108
0,39	€ 200,72	€ 514,67	1,093
0,4	€ 203,12	€ 507,80	1,078
0,41	€ 204,88	€ 499,71	1,061
0,42	€ 206,65	€ 492,02	1,045
0,43	€ 208,41	€ 484,67	1,029
0,44	€ 210,18	€ 477,68	1,014
0,45	€ 211,94	€ 470,98	1,000
0,46	€ 216,65	€ 470,98	1,000
0,47	€ 221,36	€ 470,98	1,000
0,48	€ 226,07	€ 470,98	1,000
0,49	€ 230,78	€ 470,98	1,000
0,5	€ 235,50	€ 471,00	1,000
0,51	€ 240,21	€ 471,00	1,000
0,52	€ 244,92	€ 471,00	1,000
0,53	€ 249,63	€ 471,00	1,000
0,54	€ 254,34	€ 471,00	1,000
0,55	€ 259,05	€ 471,00	1,000
0,56	€ 264,64	€ 472,57	1,003
0,57	€ 270,24	€ 474,11	1,007
0,58	€ 275,83	€ 475,57	1,010
0,59	€ 281,42	€ 476,98	1,013
0,6	€ 287,02	€ 478,37	1,016
0,61	€ 292,61	€ 479,69	1,018
0,62	€ 298,20	€ 480,97	1,021
0,63	€ 303,80	€ 482,22	1,024
0,64	€ 309,39	€ 483,42	1,026
0,65	€ 314,99	€ 484,60	1,029
0,66	€ 320,58	€ 485,73	1,031
0,67	€ 326,17	€ 486,82	1,034
0,68	€ 331,77	€ 487,90	1,036
0,69	€ 337,36	€ 488,93	1,038
0,7	€ 342,95	€ 489,93	1,040
0,71	€ 348,55	€ 490,92	1,042
0,72	€ 354,14	€ 491,86	1,044
0,73	€ 359,73	€ 492,78	1,046
0,74	€ 365,33	€ 493,69	1,048
0,75	€ 370,92	€ 494,56	1,050
0,76	€ 373,32	€ 491,21	1,043
0,77	€ 375,71	€ 487,94	1,036
0,78	€ 378,11	€ 484,76	1,029
0,79	€ 380,51	€ 481,66	1,023
0,8	€ 382,91	€ 478,64	1,016
0,81	€ 385,30	€ 475,68	1,010
0,82	€ 387,70	€ 472,80	1,004
0,83	€ 390,10	€ 470,00	0,998
0,84	€ 392,49	€ 467,25	0,992
0,85	€ 394,89	€ 464,58	0,986

CONFRONTO COEFF CORRETTIVI 2024-2025 SU UF

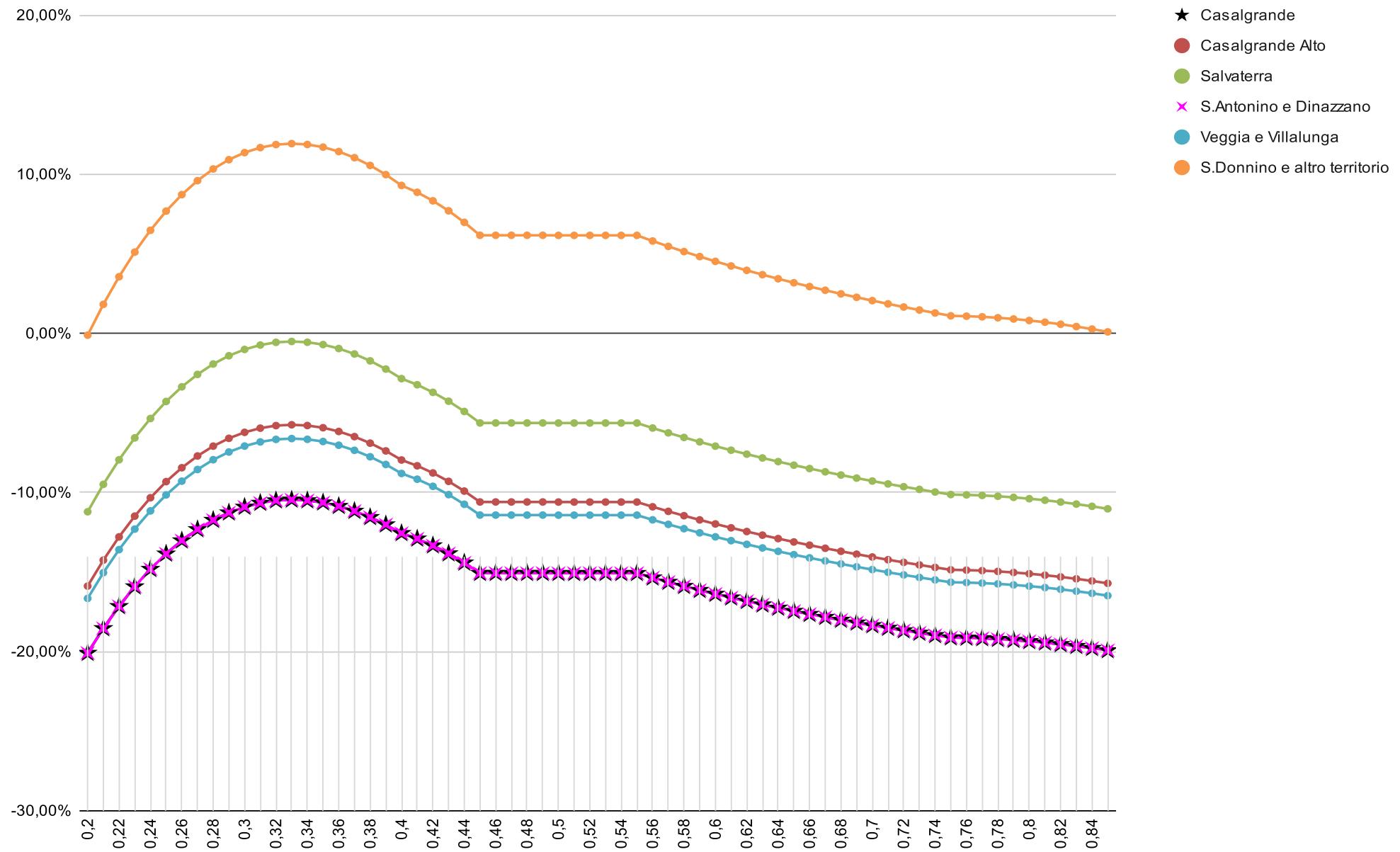
UF	% rispetto al valore sulla SC 0,45-0,55	coeffienti 2025 in base all'indice UF	differenza % sui soli coefficienti (2025 sul 2024)		
0,2	1,647	1,550	-5,91%		
0,21	1,593	1,528	-4,08%		
0,22	1,544	1,506	-2,45%		
0,23	1,499	1,484	-0,99%		
0,24	1,458	1,462	0,30%		
0,25	1,420	1,440	1,44%		
0,26	1,385	1,418	2,41%		
0,27	1,352	1,396	3,24%		
0,28	1,322	1,374	3,93%		
0,29	1,294	1,352	4,48%		
0,3	1,268	1,330	4,90%		
0,31	1,243	1,308	5,19%		
0,32	1,220	1,286	5,37%		
0,33	1,199	1,264	5,43%		
0,34	1,179	1,242	5,38%		
0,35	1,159	1,220	5,23%		
0,36	1,141	1,198	4,96%		
0,37	1,124	1,176	4,60%		
0,38	1,108	1,154	4,14%		
0,39	1,093	1,132	3,60%		
0,4	1,078	1,110	2,96%		
0,41	1,061	1,088	2,55%		
0,42	1,045	1,066	2,05%		
0,43	1,029	1,044	1,45%		
0,44	1,014	1,022	0,77%		
0,45	1,000	1,000	0,00%		
0,46	1,000	1,000	0,00%		
0,47	1,000	1,000	0,00%		
0,48	1,000	1,000	0,00%		
0,49	1,000	1,000	0,00%		
0,5	1,000	1,000	0,00%		
0,51	1,000	1,000	0,00%		
0,52	1,000	1,000	0,00%		
0,53	1,000	1,000	0,00%		
0,54	1,000	1,000	0,00%		
0,55	1,000	1,000	0,00%		
0,56	1,003	1,000	-0,33%		
0,57	1,007	1,000	-0,65%		
0,58	1,010	1,000	-0,96%		
0,59	1,013	1,000	-1,25%		
0,6	1,016	1,000	-1,54%		
0,61	1,018	1,000	-1,81%		
0,62	1,021	1,000	-2,07%		
0,63	1,024	1,000	-2,33%		
0,64	1,026	1,000	-2,57%		
0,65	1,029	1,000	-2,81%		
0,66	1,031	1,000	-3,03%		
0,67	1,034	1,000	-3,25%		
0,68	1,036	1,000	-3,46%		
0,69	1,038	1,000	-3,67%		
0,7	1,040	1,000	-3,86%		
0,71	1,042	1,000	-4,06%		
0,72	1,044	1,000	-4,24%		
0,73	1,046	1,000	-4,42%		
0,74	1,048	1,000	-4,60%		
0,75	1,050	1,000	-4,76%		
0,76	1,043	0,993	-4,79%		
0,77	1,036	0,986	-4,82%		
0,78	1,029	0,979	-4,88%		
0,79	1,023	0,972	-4,95%		
0,8	1,016	0,965	-5,04%		
0,81	1,010	0,958	-5,14%		
0,82	1,004	0,951	-5,26%		
0,83	0,998	0,944	-5,40%		
0,84	0,992	0,937	-5,55%		
0,85	0,986	0,930	-5,71%		

Confronto variazione percentuale sulla SC con UF 0,45 rispetto al 2020-2024

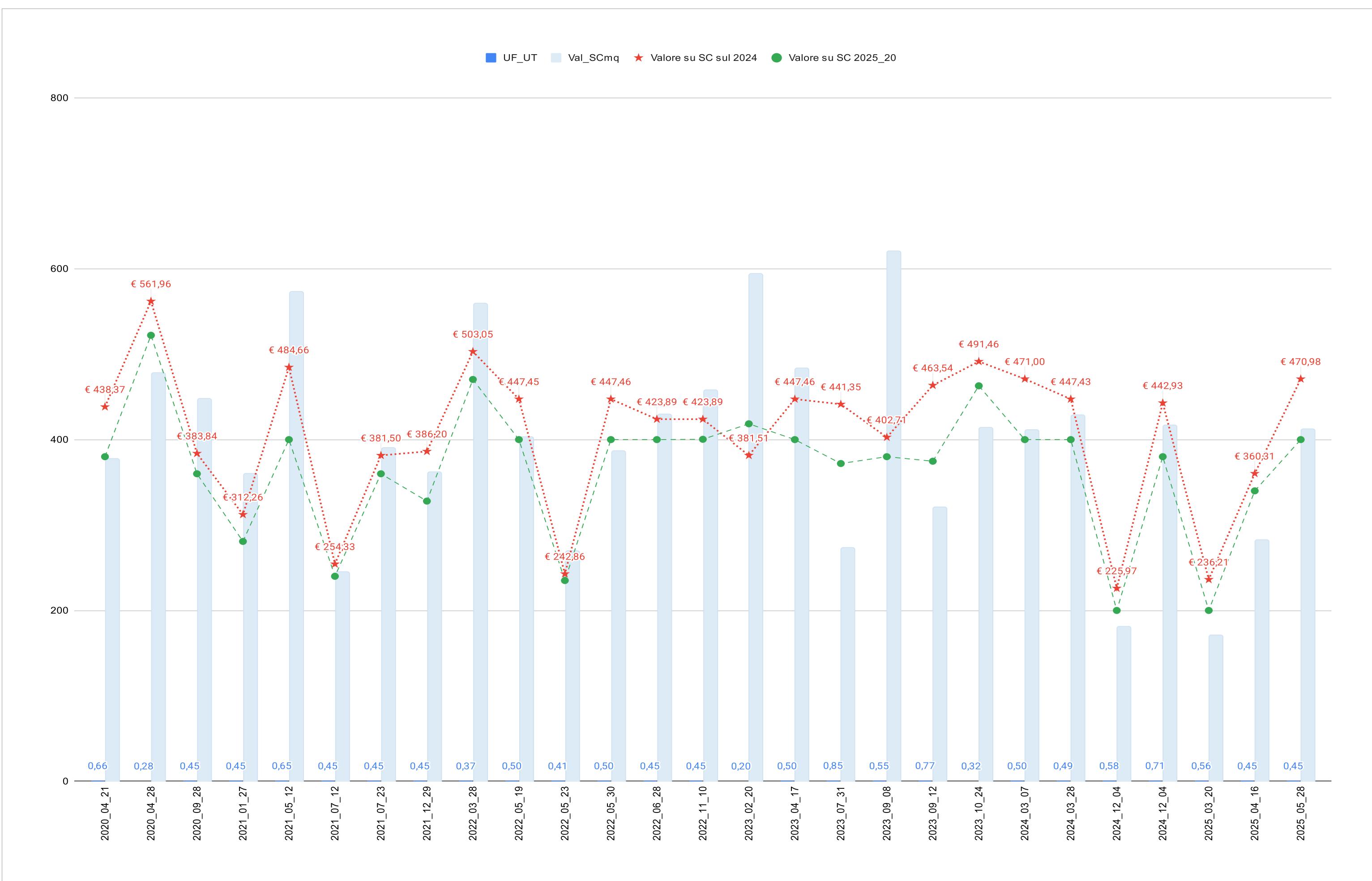


coefficiente 2025 sulla SF con UF 0,45 (zona 21.3 RUE)	0,85	€ 400,33	arrotondato a € 400	dimensione lotto	1	-15% 0,45-0,75: 1 <0,45: +2,2% >0,75: -0,7%	coefficenti	1	0,85	0,75	differenze percentuali 2025 sul 2020-2024							media complessiva			
											-15,67%	-11,23%	-6,30%	-15,67%	-12,05%	5,41%	-9,25%	<--- medie			
valore sulla SF anno 2024 della superficie sopra indicata																					
UF	valore 2020-2024 sulla SF	Valore 2020-24 sulla SC	% rispetto al valore sulla SC 0,45-0,55	Valore sulla SC 2025	coefficenti 2025 in base all'indice UF	Casalgrande capoluogo	Casalgrande Alto (0,95)	Salvaterra (0,9)	S.Antonino-Dinazzano (0,85)	Veggia-Villalunga (0,815)	S.Donnino (0,6)	Capoluogo, Casalgrande alto, Salvaterra	S.Antonino, Dinazzano, Villalunga, Veggia (0,85)	S.Donnino e altro territorio (0,75)	Casalgrande	Casalgrande Alto	Salvaterra	S. Antonino e Dinazzano	Veggia e Villalunga	S.Donnino e altro territorio	differenza % sui soli coefficienti (2025 sul 2024)
0,2	€ 155,18	€ 775,90	1,647	€ 620,00	1,550	€ 155,18	€ 147,42	€ 139,66	€ 131,90	€ 126,47	€ 93,11	€ 124,00	€ 105,40	€ 93,00	-20,09%	-15,89%	-11,21%	-20,09%	-16,66%	-0,12%	-5,91%
0,21	€ 157,57	€ 750,33	1,593	€ 611,20	1,528	€ 157,57	€ 149,69	€ 141,81	€ 133,93	€ 128,42	€ 94,54	€ 128,35	€ 109,10	€ 96,26	-18,54%	-14,26%	-9,49%	-18,54%	-15,04%	1,82%	-4,08%
0,22	€ 159,97	€ 727,14	1,544	€ 602,40	1,506	€ 159,97	€ 151,97	€ 143,97	€ 135,97	€ 130,38	€ 95,98	€ 132,53	€ 112,65	€ 99,40	-17,15%	-12,79%	-7,95%	-17,15%	-13,60%	3,56%	-2,45%
0,23	€ 162,37	€ 705,96	1,499	€ 593,60	1,484	€ 162,37	€ 154,25	€ 146,13	€ 138,01	€ 132,33	€ 97,42	€ 136,53	€ 116,05	€ 102,40	-15,92%	-11,49%	-6,57%	-15,92%	-12,30%	5,11%	-0,99%
0,24	€ 164,77	€ 686,54	1,458	€ 584,80	1,462	€ 164,77	€ 156,53	€ 148,29	€ 140,05	€ 134,29	€ 98,86	€ 140,35	€ 119,30	€ 105,26	-14,82%	-10,34%	-5,35%	-14,82%	-11,16%	6,48%	0,30%
0,25	€ 167,16	€ 668,64	1,420	€ 576,00	1,440	€ 167,16	€ 158,80	€ 150,44	€ 142,09	€ 136,24	€ 100,30	€ 144,00	€ 122,40	€ 108,00	-13,85%	-9,32%	-4,28%	-13,85%	-10,16%	7,68%	1,44%
0,26	€ 169,56	€ 652,15	1,385	€ 567,20	1,418	€ 169,56	€ 161,08	€ 152,60	€ 144,13	€ 138,19	€ 101,74	€ 147,47	€ 125,35	€ 110,60	-13,03%	-8,45%	-3,36%	-13,03%	-9,29%	8,72%	2,41%
0,27	€ 171,96	€ 636,89	1,352	€ 558,40	1,396	€ 171,96	€ 163,36	€ 154,76	€ 146,17	€ 140,15	€ 103,18	€ 150,77	€ 128,15	€ 113,08	-12,32%	-7,71%	-2,58%	-12,32%	-8,56%	9,60%	3,24%
0,28	€ 174,35	€ 622,68	1,322	€ 549,60	1,374	€ 174,35	€ 165,63	€ 156,92	€ 148,20	€ 142,10	€ 104,61	€ 153,89	€ 130,80	€ 115,42	-11,74%	-7,09%	-1,93%	-11,74%	-7,95%	10,33%	3,93%
0,29	€ 176,75	€ 609,48	1,294	€ 540,80	1,352	€ 176,75	€ 167,91	€ 159,08	€ 150,24	€ 144,05	€ 106,05	€ 156,83	€ 133,31	€ 117,62	-11,27%	-6,60%	-1,41%	-11,27%	-7,46%	10,91%	4,48%
0,3	€ 179,15	€ 597,17	1,268	€ 532,00	1,330	€ 179,15	€ 170,19	€ 161,24	€ 152,28	€ 146,01	€ 107,49	€ 159,60	€ 135,66	€ 119,70	-10,91%	-6,22%	-1,01%	-10,91%	-7,09%	11,36%	4,90%
0,31	€ 181,55	€ 585,65	1,243	€ 523,20	1,308	€ 181,55	€ 172,47	€ 163,40	€ 154,32	€ 147,96	€ 108,93	€ 162,19	€ 137,86	€ 121,64	-10,66%	-5,96%	-0,74%	-10,66%	-6,83%	11,67%	5,19%
0,32	€ 183,94	€ 574,81	1,220	€ 514,40	1,286	€ 183,94	€ 174,74	€ 165,55	€ 156,35	€ 149,91	€ 110,36	€ 164,61	€ 139,92	€ 123,46	-10,51%	-5,80%	-0,57%	-10,51%	-6,67%	11,86%	5,37%
0,33	€ 186,34	€ 564,67	1,199	€ 505,60	1,264	€ 186,34	€ 177,02	€ 167,71	€ 158,39	€ 151,87	€ 111,80	€ 166,85	€ 141,82	€ 125,14	-10,46%	-5,75%	-0,51%	-10,46%	-6,62%	11,92%	5,43%
0,34	€ 188,74	€ 555,12	1,179	€ 496,80	1,242	€ 188,74	€ 179,30	€ 169,87	€ 160,43	€ 153,82	€ 113,24	€ 168,91	€ 143,58	€ 126,68	-10,51%	-5,80%	-0,56%	-10,51%	-6,66%	11,87%	5,38%
0,35	€ 191,13	€ 546,09	1,159	€ 488,00	1,220	€ 191,13	€ 181,57	€ 172,02	€ 162,46	€ 155,77	€ 114,68	€ 170,80	€ 145,18	€ 128,10	-10,64%	-5,93%	-0,71%	-10,64%	-6,80%	11,70%	5,23%
0,36	€ 193,53	€ 537,58	1,141	€ 479,20	1,198	€ 193,53	€ 183,85	€ 174,18	€ 164,50	€ 157,73	€ 116,12	€ 172,51	€ 146,64	€ 129,38	-10,86%	-6,17%	-0,96%	-10,86%	-7,03%	11,42%	4,96%
0,37	€ 195,93	€ 529,54	1,124	€ 470,40	1,176	€ 195,93	€ 186,13	€ 176,34	€ 166,54	€ 159,68	€ 117,56	€ 174,05	€ 147,94	€ 130,54	-11,17%	-6,49%	-1,30%	-11,17%	-7,35%	11,04%	4,60%
0,38	€ 198,33	€ 521,92	1,108	€ 461,60	1,154	€ 198,33	€ 188,41	€ 178,50	€ 168,58	€ 161,64	€ 119,00	€ 175,41	€ 149,10	€ 131,56	-11,56%	-6,90%	-1,73%	-11,56%	-7,76%	10,55%	4,14%
0,39	€ 200,72	€ 514,67	1,093	€ 452,80	1,132	€ 200,72	€ 190,68	€ 180,65	€ 170,61	€ 163,59	€ 120,43	€ 176,59	€ 150,10	€ 132,44	-12,02%	-7,39%	-2,25%	-12,02%	-8,24%	9,97%	3,60%
0,4	€ 203,12	€ 507,80	1,078	€ 444,00	1,110	€ 203,12	€ 192,96	€ 182,81	€ 172,65	€ 165,54	€ 121,87	€ 177,60	€ 150,96	€ 133,20	-12,56%	-7,96%	-2,85%	-12,56%	-8,81%	9,29%	2,96%
0,41	€ 204,88	€ 499,71	1,061	€ 435,20	1,088	€ 204,88	€ 194,64	€ 184,39	€ 174,15	€ 166,98	€ 122,93	€ 178,43	€ 151,67	€ 133,82	-12,91%	-8,33%	-3,23%	-12,91%	-9,17%	8,86%	2,55%
0,42	€ 206,65	€ 492,02	1,045	€ 426,40	1,066	€ 206,65	€ 196,32	€ 185,99	€ 175,65	€ 168,42	€ 123,99	€ 179,09	€ 152,22	€ 134,32	-13,34%	-8,78%	-3,71%	-13,34%	-9,62%	8,33%	2,05%
0,43	€ 208,41	€ 484,67	1,029	€ 417,60	1,044	€ 208,41	€ 197,99	€ 187,57	€ 177,15	€ 169,85	€ 125,05	€ 17									

Differenze percentuali 2025 sul 2020-2024 in base a indice UF



Cod_data atto	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Localita	Valore SF	Valore calcolatoS C (valore SF/UF)	Elementi di oggettiva riduzione	correttivo %	Valore su SC sul 2024	Valore su SC 2025_20	% scostamento 2024 / 2025	% diff. tra valore 2024 e rogitto	% diff. tra valore 2025_20 e rogitto
2020_04_21	€ 300.000,00	1.207	795	0,66	€ 377,36	€ 248,55	2020	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 304,55	€ 461,44	area che all'epoca aveva ancora le opere di U1 da completare	0,95	€ 438,37	€ 380,00	-13,31%	16,17%	0,70%
2020_04_28	€ 220.000,00	1.652	460	0,28	€ 478,26	€ 133,17	2020	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 165,63	€ 591,54		0,95	€ 561,96	€ 522,12	-7,09%	17,50%	9,17%
2020_09_28	€ 250.000,00	1.240	558	0,45	€ 448,03	€ 201,61	2020	Residenziale	Villalunga	€ 172,73	€ 383,84		1	€ 383,84	€ 360,00	-6,21%	-14,33%	-19,65%
2021_01_27	€ 450.000,00	2.780	1.251	0,45	€ 359,71	€ 161,87	2021	Residenziale	Dinazzano	€ 180,15	€ 400,33	Quantificazione costi Opere U1: da convenzione € 104692, pari al 21,94% sul valore di orientamento	0,78	€ 312,26	€ 280,80	-10,07%	-13,19%	-9,25%
2021_05_12	€ 430.000,00	1.149	750	0,65	€ 573,33	€ 374,24	2021	Residenziale	Casalgrande	€ 315,03	€ 484,66		1	€ 484,66	€ 400,00	-17,47%	-15,47%	-30,23%
2021_07_12	€ 50.000,00	453	204	0,45	€ 245,09	€ 110,37	2021	Residenziale	Salvaterra	€ 190,75	€ 423,89	vedi note	0,6	€ 254,33	€ 240,00	-5,64%	3,77%	-2,08%
2021_07_23	€ 85.000,00	484	218	0,45	€ 389,91	€ 175,62	2021	Residenziale	Salvaterra	€ 190,75	€ 423,89	superficie lotto non particolarmente generose; edificato a ridosso del confine x sfruttare intera edificabilità	0,9	€ 381,50	€ 360,00	-5,64%	-2,16%	-7,67%
2021_12_29	€ 422.000,00	2.592	1.166	0,45	€ 361,92	€ 162,81	2021	Residenziale	Casalgrande	€ 211,94	€ 470,98	edificio da demolire e area da urbanizzare. Da convenzione: Opere U1 € 73039, + oneri aggiuntivi di € 15000; sul valore di orientamento ha una incidenza del 17,82%	0,82	€ 386,20	€ 328,00	-15,07%	6,71%	-9,37%
2022_03_28	€ 190.000,00	922	340	0,37	€ 558,82	€ 206,07	2022	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 186,13	€ 503,05		1	€ 503,05	€ 470,40	-6,49%	-9,98%	-15,82%
2022_05_19	€ 120.804,00	600	300	0,50	€ 402,68	€ 201,34	2022	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 201,31	€ 447,45		1	€ 447,45	€ 400,00	-10,60%	11,12%	-0,67%
2022_05_23	€ 200.000,00	1.796	742	0,41	€ 269,54	€ 111,36	2022	Residenziale	Salvaterra	€ 184,39	€ 449,73	costo da c.metrico € 157.352	0,54	€ 242,86	€ 235,01	-3,23%	-9,90%	-12,81%
2022_05_30	€ 135.246,00	699	350	0,50	€ 386,42	€ 193,48	2022	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 223,73	€ 447,46		1	€ 447,46	€ 400,00	-10,61%	15,80%	3,51%
2022_06_28	€ 273.000,00	1.414	636	0,45	€ 429,25	€ 193,07	2022	Residenziale	Salvaterra	€ 190,75	€ 423,89	si potrebbe anche applicare una riduzione dle 5% x piano campagna un pò ribassato e necessità di reperire P1 o monetizzarli	1	€ 423,89	€ 400,00	-5,64%	-1,25%	-6,81%
2022_11_10	€ 180.000,00	873	393	0,45	€ 458,01	€ 206,18	2022	Residenziale	Salvaterra	€ 190,75	€ 423,89	è un atto di successione...	1	€ 423,89	€ 400,35	-5,55%	-7,45%	-12,59%
2023_02_20	€ 150.000,00	1.265	253	0,20	€ 593,94	€ 82,25	2023	Residenziale	Tra Casalgrande e Salvaterra	€ 82,25	€ 471,00	l'area reale del "lotto" è circa 2700 mq; ai fini della analisi inserita solo quella "pertinenziale" alla SC.	0,9	€ 381,51	€ 418,50	9,70%	-35,77%	-29,54%
2023_04_17	€ 145.000,00	600	300	0,50	€ 483,33	€ 241,67	2023	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 223,73	€ 447,46		1	€ 447,46	€ 400,00	-10,61%	-7,42%	-17,24%
2023_07_31	€ 245.000,00	1.054	896	0,85	€ 273,44	€ 232,45	2023	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 375,15	€ 441,35	asta (valore commerciale indicato nella perizia € 230000, inferiore al valore di acquisizione...); eventualmente stato di avanzamento opere U1 e completamento comparto	1	€ 441,35	€ 372,00	-15,71%	61,41%	36,04%
2023_09_08	€ 500.000,00	1.466	806	0,55	€ 620,35	€ 341,06	2023	Residenziale	Salvaterra	€ 233,15	€ 423,91	edificio da demolire	0,95	€ 402,71	€ 380,00	-5,64%	-35,08%	-38,74%
2023_09_12	€ 350.000,00	1.417	1.091	0,77	€ 320,81	€ 247,00	2023	Residenziale	Casalgrande	€ 375,71	€ 487,94		0,95	€ 463,54	€ 374,68	-19,17%	44,49%	16,79%
2023_10_24	€ 115.000,00	870	278	0,32	€ 413,67	€ 132,18	2023	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 174,74	€ 546,06	lotto in pendenza	0,9	€ 491,46	€ 462,96	-5,80%	18,80%	11,92%
2024_03_07	€ 104.515,00	508	254	0,50	€ 411,47	€ 205,74	2024	Residenziale	Casalgrande	€ 235,50	€ 471,00		1	€ 471,00	€ 400,00	-15,07%	14,47%	-2,79%
2024_03_28	€ 180.000,00	854	420	0,49	€ 428,57	€ 210,77	2024	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 219,24	€ 447,43		1	€ 447,43	€ 400,00	-10,60%	4,40%	-6,67%
2024_12_04	€ 200.000,00	678	480	0,71	€ 416,67	€ 294,99	2024	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 331,03	€ 466,24	asta... eventualmente stato di avanzamento opere U1 e completamento comparto	0,95	€ 442,93	€ 380,00	-14,21%	6,30%	-8,80%
2024_12_04	€ 95.000,00	905	525	0,58	€ 180,95	€ 104,97	2024	Residenziale	Casalgrande Alto	€ 262,12	€ 451,93	asta (valore commerciale € 95'000; prezzo base € 76'000) + elettrodotto	0,5	€ 225,97	€ 200,00	-11,49%	24,88%	10,53%
2025_03_20	€ 512.640,00	5.349	3.004	0,56	€ 170,65	€ 95,84	2025	Residenziale	Casalgrande	€ 264,55	€ 472,41	area da urbanizzare; valori riferiti alla SF	0,5	€ 236,21	€ 200,00	-15,33%	38,41%	17,20%
2025_04_16	€ 150.000,00	1.179	531	0,45	€ 282,49	€ 127,23	2025	Residenziale	Salvaterra	€ 190,75	€ 423,89	vedi note	0,85	€ 360,31	€ 340,00	-5,64%	27,55%	20,36%
2025_05_28	€ 172.131,00	928	418	0,45	€ 412,19	€ 185,49	2025	Residenziale	Casalgrande	€ 211,94	€ 470,98	bel lotto, in zona di case a schiera	1	€ 470,98	€ 400,00	-15,07%	14,26%	-2,96%



	N.B: valori negativi: più alta la media degli atti rispetto al valore orientamento			-15% 0,45 - 0,75: 1 <0,45: +2,2% >0,75: -0,75% coeff località 1, 0,85, 0,75
n. raggrupp.	Tipo selezione	n. atti	% diff. tra valore 2024 e rogito	% diff. tra valore 2025_20 e rogito
1,0	RESIDENZIALE anche con perizie	27	6,45%	-4,45%
1,1	RESIDENZIALE 2023-2025 (con Perizie)	13	13,59%	0,47%
1,2	RESIDENZIALE 2023-2025 (senza Perizie)	10	10,71%	-1,28%
2,0	21.3 "puro"	7	2,91%	-4,49%
2,1	21.3 2023-2025	2	20,90%	8,70%
3,0	21.3 (IEU)	9	3,00%	-9,25%
3,1	21.3 (IEU) 2023-2025	4	4,11%	-10,50%
4,0	21.5 solo Residenziale	6	18,05%	5,89%
4,1	21.5 solo Residenziale con Perizie	9	19,77%	6,03%
5,0	RESIDENZIALE con UF >0,45 (senza perizie)	10	10,99%	-3,93%
5,1	RESIDENZIALE con UF >0,45 (senza perizie) 2023-2025	6	13,71%	-2,10%
5,2	RESIDENZIALE con UF >0,45 (con perizie)	13	13,81%	-1,57%
5,3	RESIDENZIALE con UF >0,45 (con perizie) 2023-2025	9	16,87%	0,70%
6,0	Residenziale con UF 0,40-0,5	15	2,83%	-5,78%
6,1	Residenziale con UF 0,40-0,5 anni 2023-2025	5	10,65%	-1,86%
7,0	RESIDENZIALE con UF <0,45	4	4,11%	-1,89%
7,1	RESIDENZIALE con UF <0,45	5	-3,87%	-7,42%
8,0	MEDIE complessive		9,92%	-1,93%
10,0	RESIDENZIALE Casalgrande (con Perizia)	6	17,15%	-1,89%
10,1	RESIDENZIALE Casalgrande Alto (con Perizie)	11	14,45%	2,06%
10,2	RESIDENZIALE Salvaterra	7	-3,50%	-8,62%
10,3	RESIDENZIALE altre frazioni	2	-13,76%	-19,48%
10,0	MEDIE località		3,59%	-6,98%
	MEDIE 2023-2025		12,93%	-0,84%

ANALISI ATTI NOTARILI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

A seguire:

- Elenco elenco atti (solamente n. 6)
- Valori di orientamento proposti
- Verifica valori atti notarili

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita
											Produttiva			
2020_12_09	18	911, 913, 915, 917, 920, 921, 922	Vendita del Comune. Valore corrispondente ai nostri valori approvati per l'anno 2019 e non 2020	€ 402.225,00	2.325	1.395	0,60	€ 288,33	€ 164,51	2020	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande
2021_05_10	21	293, 303	vendita da CO.L.MA SNC del mapp 303 e del 293 (tot. mq. 4813) al CREDEM LEASING, pur mantenendone di fatto il possesso in quanto risulta ditta utilizzatrice. Nell'atto è citato il rilascio del PDC n. 6/2020 in data 15/6/2020	€ 500.000,00	4.813	2.888	0,60	€ 173,13	€ 103,89	2021	Produttiva	21.12	Da adeguare	Salvaterra
2021_11_02	15	839, 918	E' zona D3.3, ma già urbanizzata; quindi si prendono a riferimento i valori della Zona D3.1	€ 430.000,00	3.200	1.760	0,55	€ 244,32	€ 134,38	2021	Artigianale-mista	21.14 (da PP D.3.3)	Urbanizzata	Villalunga
2021_11_23	18	923		€ 441.000,00	2.680	1.608	0,60	€ 274,25	€ 164,55	2021	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande
			area messa all'asta dal Comune, già urbanizzata; il valore sarebbe di 1'200'000 in quanto sono previsti anche € 300'000 x ciclabile. Riportati qui i valori riferiti alla perizia allegata escludendo la parte in zona agricola, che ai fini statistici è più pertinente. Da dich. IMU, applicata €/mq 164,51											
2023_11_14	21	243, 246, 247, 249	applicabili riduzioni (si veda stima predisposta ma non ufficializzata x invito contraddittorio gambini	€ 1.093.610,00	6.433	3.860	0,60	€ 283,32	€ 170,00	2023	Produttiva	21.14	Urbanizzata	Salvaterra
2025_07_24	25	852		€ 800.000,00	6.789	4.073	0,60	196,42	€ 117,84	2025	Produttiva	21.12	Da adeguare	Villalunga

casella selezione	tipo	valori sulla SC per gli Ambiti a prevalente destinazione Produttiva			Uf	Capoluogo Boggioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino	% scostamento rispetto alla valore SC della zona 21.12 capoluogo (€/mq 274,18)	Ipotesi 2) 2025 €/mq SC 245 sul NON Res.	coeff sul valore base	valore con eventuale ulteriore coeff. (per confronto con rogit)	note su valori 2025	diff. rispetto al 2020-24 su Casalgrande
		PSC/RUE	Norme di RUE	Riferimento PRG vigente													
<input checked="" type="checkbox"/>	"misto Artig, Comm, Terz"	Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto	21.7	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	1,33%	€ 250,00	1,00	250,00		-10,01%
<input checked="" type="checkbox"/>	Prod	Ambiti specializzati per attività produttive consolidate	21.12	valore sulla SC	0,6	€ 274,18	€ 274,18	€ 274,18	€ 274,18	€ 274,18	€ 274,18	0,00%	€ 250,00	1,00	250,00		-8,82%
<input checked="" type="checkbox"/>	Prod	Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati	21.14	valore sulla SC	definito dal PP	Iotti liberi oggetto di convenzioni o accordi: valori da definire in funzione dei valori base deliberati per gli ambiti produttivi e all'indice UF indicato nello strumento urbanistico attuativo											
<input checked="" type="checkbox"/>	Prod	Ambiti produttivi di completamento	21.15	valore sulla SC		0,5	€ 271,64	€ 271,64	€ 271,64	€ 271,64	€ 271,64	-0,93%	€ 250,00	1,00	250,00		-7,97%
<input checked="" type="checkbox"/>	Prod	Ambiti produttivi di riqualificazione	21.16			area edificata (identificata con la sigla P1 nelle tavole del PSC): valore da definire in fase di eventuale intervento edilizio o accordo operativo											
<input checked="" type="checkbox"/>	Prod	D1-1-Zone produttive esistenti	(D1.1-prg)	valore sulla SC	0,6	€ 274,19	€ 274,19	€ 274,19	€ 274,19	€ 274,19	€ 274,19	0,00%	€ 250,00	1,00	250,00		-8,82%
<input checked="" type="checkbox"/>	Prod	D1-2-Zone produttive da riqualificare	(D1.2-prg)	valore sulla SC	0,5	€ 245,16	€ 245,16	€ 245,16	€ 245,16	€ 245,16	€ 245,16	-10,58%	€ 250,00	0,90	250,00	applicare eventuali riduzioni per posizione o opere da realizzare x riqualificazione	1,97%
<input checked="" type="checkbox"/>	Prod	D1-4-Servizi logistici alle attività produttive	(D1.4-prg)	valore sulla SC	0,5	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	€ 129,03	-52,94%	€ 125,00	0,50	125,00	applicare riduzione del 50%	-3,12%
<input checked="" type="checkbox"/>	"misto Artig, Comm, Terz"	D3-1-Zone artig. e miste edificate e di complet.	(D3.1-prg)	valore sulla SC	0,5	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	-0,92%	€ 250,00	1,00	250,00		-7,97%
<input checked="" type="checkbox"/>	"misto Artig, Comm, Terz"	D3-2-Zone artig. e miste da trasformare	(D3.2-prg)	valore sulla SC	0,6	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	-40,55%	€ 250,00	0,60	150,00	riduzione del 40% se non già urbanizzata	-7,97%
<input checked="" type="checkbox"/>	Artig	D3-3-Zone artig. di nuovo insediamento	(D3.3-prg)	valore sulla SC	0,55	€ 172,87	€ 172,87	€ 172,87	€ 172,87	€ 172,87	€ 172,87	-36,95%	€ 150,00	0,60	150,00	riduzione del 40% se non già urbanizzata (se urbanizzata come D3.1)	-13,23%

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita	Valore orientativo 2024 sulla SF (valore SF/UF)	Valore orientativo 2024 sullaSC (valore SF/UF)	Elementi di oggettiva riduzione	correttivo %	Valore rettificato su SC sul 2024	Valore su SC 2025	% scostamento 2024 / 2025	% diff. tra valore 2024 e rogito	% diff. tra valore 2025 e rogito
				Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq														
2020_12_09	18	911, 913, 915, 917, 920, 921, 922	Vendita del Comune. Valore corrispondente ai nostri valori approvati per l'anno 2019 e non 2020	€ 402.225,00	2.325	1.395	0,60	€ 288,33	€ 164,51	2020	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande	€ 164,51	€ 274,18		1	€ 274,18	€ 250,00	-8,82%	-4,91%	-13,29%
2021_05_10	21	293, 303	vendita da C.O.L.MA SNC del mapp 303 e del 293 (tot. mq. 4813) al CREDEM LEASING, pur mantenendone di fatto il possesso in quanto risulta ditta utilizzatrice. Nell'atto è citato il rilascio del PDC n. 6/2020 in data 15/6/2020	€ 500.000,00	4.813	2.888	0,60	€ 173,13	€ 103,89	2021	Produttiva	21.12	Da adeguare	Salvaterra	€ 164,51	€ 274,18		0,9	€ 246,77	€ 225,00	-8,82%	42,53%	29,96%
2021_11_02	15	839, 918	E' zona D3.3, ma già urbanizzata; quindi si prendono a riferimento i valori della Zona D3.1	€ 430.000,00	3.200	1.760	0,55	€ 244,32	€ 134,38	2021	Artigianale-mista	21.14 (da PP D.3.3)	Urbanizzata	Villalunga	€ 135,82	€ 246,95		1	€ 246,95	€ 250,00	1,24%	1,07%	2,32%
2021_11_23	18	923	area messa all'asta dal Comune, già urbanizzata; il valore complessivo sarebbe di 1'200'000 in quanto sono previsti anche € 300'000 in lavori da realizzare su ciclabile. Riportati qui i valori riferiti alla perizia allegata escludendo la parte di area in zona agricola, che ai fini statistici è maggiormente pertinente. Da dich. IMU, risulta applicato valore sulla SF €/mq 164,51	€ 441.000,00	2.680	1.608	0,60	€ 274,25	€ 164,55	2021	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande	€ 164,51	€ 274,18		1	€ 274,18	€ 250,00	-8,82%	-0,02%	-8,84%
2023_11_14	21	243, 246, 247, 249	applicabili riduzioni (si veda stima predisposta ma non ufficializzata x invito contraddittorio gambini	€ 1.093.610,00	6.433	3.860	0,60	€ 283,32	€ 170,00	2023	Produttiva	21.14	Urbanizzata	Salvaterra	€ 164,51	€ 274,18	area interclusa (0,9); opere di adattamento/adeguamento standard (0,9)	1	€ 274,18	€ 250,00	-8,82%	-3,22%	-11,76%
2025_07_24	25	852		€ 800.000,00	6.789	4.073	0,60	196,42	€ 117,84	2025	Produttiva	21.12	Da adeguare	Villalunga	€ 164,51	€ 274,18	area interclusa (0,9); opere di adattamento/adeguamento standard (0,9)	0,810	€ 222,09	€ 202,50	-8,82%	13,07%	3,10%

n. raggrup p.	Tipo selezione	n. atti	% diff. tra valore 2024 e rogito	% diff. tra valore 2025 base € 250 e rogito
1	PRODUTTIVO	6	8,09%	0,25%

ANALISI ATTI NOTARILI CON DESTINAZIONI COMMERCIALI/TERZIARIE

A seguire:

- Elenco elenco atti (solamente n. 2)
- Valori di orientamento proposti
- Verifica valori atti notarili

A fronte di atti numericamente così risicati, derivanti anche dal fatto che di aree libere da fabbricati riconducibili alle destinazioni urbanistiche a prevalente destinazione commerciale di fatto non ve ne sono, non è possibile formulare un valore ricavabile dal confronto dei valori riportati negli atti stipulati, che sono appunto ai minimi termini.

Atti notarili, tra l'altro, che hanno per oggetto casi particolari: edificio acquistato per essere demolito e potervi costruire la nuova sede di un discount alimentare (Lidl) e un mappale all'interno del comparto ZT4 per completare l'area dello stralcio 1 cui il progetto urbanistico ha assegnato quella destinazione.

Oltre a prendere atto che i valori degli atti notarili risultano comunque avere valori sulla SC significativamente superiori a quelli di orientamento in vigore al 2024, si sono anche verificati i valori di orientamento di comuni limitrofi. In via prudenziale, si ritiene che possa essere individuato un valore di orientamento al mq di SC di € 350, pari ad un incremento del 40% rispetto al valore attribuito alle funzioni Produttive.

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita
											Commerciale			
2024_09_11	18	948	SC ipotizzata applicando alla Superficie del mappale la UF indicata nello stralcio 1 lotto A del PP con destinazione terziaria (SC = mq 2200 / SF tot mq 7312 = 0,304)	€ 108.000,00	600	180	0,30	€ 600,00	€ 180,00	2024	Commerciale (Terziaria)	21.5 (ZT4)	Urbanizzata	Casalgrande
2025_08_01	18	954	N.B.: i valori qui riportati sono quelli attribuibili alla piena sfruttabilità che avrebbe dato il RUE su queste destinazioni urbanistiche. Nel caso specifico i valori sarebbero maggiori in quanto con variante specifica la SC è stata fissata in mq. 2000	€ 2.218.886,00	8.947	4.920	0,55	€ 451,00	€ 248,00	2025	Commerciale	21.6 (con variante specifica al RUE)	Urbanizzata	Casalgrande

tipo	PSC/RUE	Norme di RUE	Riferimento PRG vigente	Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino	% scostamento 2020-2024 rispetto alla valore SC della zona 21.12 capoluogo (€/mq 274,18)	Valore 2025 €/mq SC Produttivo 250 + 40%	coeff sul valore base	valore con eventuale ulteriore coeff. (per confronto con rogiti)	note su valori 2025	diff. rispetto al 2020-24 su Casalgrande
Comm	Sub ambiti urbani a destinazione commerciale	21.6	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	1,33%	€ 350,00	1,00	350,00		25,98%
"misto Artig, Comm, Terz"	Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto	21.7	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	1,33%	€ 350,00	1,00	350,00		25,98%
Comm	Ambiti per attività commerciali esistenti	21.13	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	1,33%	€ 350,00	1,00	350,00		25,98%
"misto Artig, Comm, Terz"	D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	(D3.1-prg)	valore sulla SC	0,5	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	-0,92%	€ 350,00	1,00	350,00		28,84%
"misto Artig, Comm, Terz"	D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	(D3.2-prg)	valore sulla SC	0,6	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	-40,55%	€ 350,00	0,60	210,00	riduzione del 40% (o di quanto è l'incidenza dei costi da sostenere per realizzare le opere di urbanizzazione) se non già urbanizzata	28,84%
Comm	Zone per attività commerciale di completamento D4	(D4-prg)	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	1,33%	€ 350,00	1,00	350,00		25,98%
Comm	Zone per magazzini e commercializ. merci D5	(D5-prg)	valore sulla SC	0,55	€ 305,60	€ 290,32	€ 275,04	€ 275,04	€ 275,04	€ 275,04	11,46%	€ 350,00	1,00	350,00		14,53%
Comm	Zone per attività alberghiere D6	(D6-prg)	valore sulla SC	0,55	€ 308,69	€ 293,25	€ 277,82	€ 277,82	€ 277,82	€ 277,82	12,59%	€ 350,00	1,00	350,00		13,38%

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita	Valore SF	Valore calcolatoSC (valore SF/UF)	Elementi di oggettiva riduzione	correttivo %	Valore su SC sul 2024	Valore su SC 2024 / 2025	% scostamento 2024 / 2025	% diff. tra valore 2024 e rogit	% diff. tra valore 2025_3 e rogit
2024_09_11	18	948	SC ipotizzata applicando alla Superficie del mappale la UF indicata nello stralcio 1 lotto A del PP con destinazione terziaria (SC = mq 2200 / SF tot mq 7312 = 0,304)	€ 108.000,00	600	180	0,30	€ 600,00	€ 180,00	2024	Commerciale (Terziaria) 2a5 (ZT4)	Urbanizzata	Casalgrande	€ 152,80	€ 502,63		1	€ 502,63	€ 350,00	-30,37%	-16,23%	-41,67%	
2025_08_01	18	954	N.B.: i valori qui riportati sono quelli attribuibili alla piena sfruttabilità che avrebbe dato il RUE su queste destinazioni urbanistiche. Nel caso specifico i valori sarebbero maggiori in quanto con variante specifica la SC è stata fissata in mq. 2000	€ 2.218.886,00	8.947	4.920	0,55	€ 451,00	€ 248,00	2025	Commerciale	21.6 (con variante specifica al RUE)	Urbanizzata	Casalgrande	€ 152,80	€ 277,82	10% opere di demolizione ed eventuale bonifica € 200000, quantificabile nella misura del	0,9	€ 250,04	€ 315,00	25,98%	-44,56%	-30,16%

INDIVIDUAZIONE ELEMENTI CORRETTIVI

Oltre ad **alcuni coefficienti di raccordo che sono individuati puntualmente nelle diverse zone di tipo non residenziale e già considerate nel valore base sulla SC**, all'incidenza degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e più in generale sui costi che gravano, per le aree di espansione espansione / trasformazione e comunque soggette a strumento urbanistico preventivo o ad accordo operativo, sul soggetto attuatore, nella generalità dei casi si potrà tener conto di altre caratteristiche che, rispetto ad un'area "tipo" possono influenzare il valore di mercato.

E' stata elaborata una tabella in cui sono riportate le casistiche potenzialmente più ricorrenti.

In tutti questi casi sarà facoltà del contribuente richiedere all'ufficio tributi la possibilità di veder applicati coefficienti correttivi ai valori orientativi derivanti dalla formula

Valore base SC * indice UF (o UT) * coefficiente correttivo indice UF * coefficiente località

L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'ufficio, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

A titolo di esempio si veda la tabella che segue

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA IN BASE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PSC-RUE VIGENTE

In presenza di aree con caratteristiche oggettive potenzialmente penalizzanti nella individuazione del valore (quali, a titolo di esempio: costi di adeguamento dell'area se non già urbanizzata, presenza di infrastrutture o contesti particolari, di vincoli, di forma e dimensione dell'area) è facoltà del contribuente richiedere all'ufficio tributi la possibilità di veder applicati coefficienti correttivi. L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'Ufficio, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

casistica coeff. Correttivo	coefficiente correttivo	note / esempi / dettagli	calcolo (inserire il coefficiente pertinente o lasciare 1)	applicabilità dei coefficienti correttivi														
caratteristiche del lotto che ne impediscono l'edificabilità	fino a 0,30	- superficie inferiore alla s.m. prevista dalle norme urbanistiche; - conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che ne impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione; ecc.	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi														
ridotta possibilità edificatoria che limita lo sfruttamento dell'indice di edificabilità	fino a 0,70	conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che riduca la capacità edificatoria (maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servizi, infrastrutture, ecc.).	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi														
Elevato indice di edificabilità nelle destinazioni di tipo produttive, che per la tipologia media delle costruzioni rischiano di non poter essere completamente sfruttate																		
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>indice</th><th>coefficiente correttivo</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>fino a 0,6</td><td>1</td></tr> <tr><td>da 0,6 a 0,65</td><td>0,95</td></tr> <tr><td>da 0,65 a 0,7</td><td>0,90</td></tr> <tr><td>da 0,7 a 0,75</td><td>0,85</td></tr> <tr><td>da 0,75 a 0,8</td><td>0,80</td></tr> <tr><td>da 0,8 a 0,85</td><td>0,75</td></tr> </tbody> </table>		indice	coefficiente correttivo	fino a 0,6	1	da 0,6 a 0,65	0,95	da 0,65 a 0,7	0,90	da 0,7 a 0,75	0,85	da 0,75 a 0,8	0,80	da 0,8 a 0,85	0,75	al crescere dell'indice UF di ogni 0,01 oltre lo 0,6 e fino allo 0,85, si applica una riduzione percentuale dell'1% per ogni incremento di indice; oltre l'indice di 0,85, l'eventuale maggior indice non ha effetti sull'incremento del valore dell'area in quanto considerata la tipologia media delle costruzioni di tipo produttivo, oltre certi limiti la potenzialità edificatoria non verrebbe sfruttata	1	
indice	coefficiente correttivo																	
fino a 0,6	1																	
da 0,6 a 0,65	0,95																	
da 0,65 a 0,7	0,90																	
da 0,7 a 0,75	0,85																	
da 0,75 a 0,8	0,80																	
da 0,8 a 0,85	0,75																	
l'eventuale maggior indice UF superiore a 0,85 non incide sul valore unitario dell'area																		
carenza e/o sottodimensionamento di opere di urbanizzazione	fino a 0,85 nelle zone soggette ad intervento diretto; in % variabile a seconda della reale incidenza del costo delle opere per le zone soggette a strumento urbanistico preventivo	- carenza di opere di urbanizzazione nell'area o nel comparto nel quale è ubicata l'area edificabile; - ad avvenuta approvazione del Piano particolareggiato o di altro strumento urbanistico preventivo, incidenza del costo per la realizzazione delle opere sempreché non sia prevista una compensazione con gli oneri urbanistici al momento della costruzione degli edifici	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi														
aree da sottoporre a Intervento Edilizio Unitario	0,90	Vista la dimensione dell'area, uno sfruttamento autonomo dell'area edificabile comporterebbe la necessità di sottopersi a preventivo I.E.U.; fino a quel momento è prevista una riduzione del 10% del valore indicato in tabella	1															
presenza di elementi di deprezzamento dell'area	fino a 0,80	- caratteristiche fisiche del lotto (ampiezza, forma planimetrica, pendenza del terreno) - lotti interclusi - particolari condizioni dell'area circostante il lotto in esame quali: vicinanza a fabbricati particolari; contesto ambientale; - presenza di proprietà frazionate che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi														
area edificabile derivante obbligatoriamente da intervento di recupero sui fabbricati di valore storico esistenti	fino a 0,80	maggior onerosità dell'intervento di recupero sugli edifici di valore storico rispetto alla libera edificazione	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi														
area edificabile derivante dallo stato di collaudo di edificio esistente (categoria catastale F2) ubicato in zona non edificabile	0,2 omnicomprensivo di tutte le eventuali altre riduzioni riconducibili alle casistiche della presente tabella	stato di assoluta inutilizzabilità di edificio, accatastato con categoria F2, fino ad eventuale inizio lavori di recupero edificio	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi														
indice di edificabilità sulla singola area avente destinazione residenziale		coefficiente legato all'indice di edificabilità ed inversamente proporzionale allo stesso secondo lo schema di seguito riportato	1															
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>indice</th><th>percentuale correttiva</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>inferiore a 0,45</td><td>da 1 fino a ...</td></tr> <tr><td>0,45 - 0,75</td><td>1</td></tr> <tr><td>superiore a 0,75</td><td>da 1 fino a 0,...</td></tr> </tbody> </table>		indice	percentuale correttiva	inferiore a 0,45	da 1 fino a ...	0,45 - 0,75	1	superiore a 0,75	da 1 fino a 0,...	incremento del 2,2% ad ogni diminuzione di 0,01 di indice UF diminuzione del 0,7% ad ogni incremento di 0,01 di indice UF	1							
indice	percentuale correttiva																	
inferiore a 0,45	da 1 fino a ...																	
0,45 - 0,75	1																	
superiore a 0,75	da 1 fino a 0,...																	
valore già ricompreso nella rendita del fabbricato	in base alla percentuale di incidenza che si verifica	Riduzione da applicare in funzione del valore attribuito nella rendita del fabbricato produttivo in caso di area controlliva annessa catastalmente al fabbricato stesso nei casi in cui non è applicabile da parte del contribuente il concetto, ai fini IMU, di PERTINENZIALITA' URBANISTICA considerata la entità della capacità edificatoria residua	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi														
			coefficiente totale	1,000														

CONCLUSIONI

Determinazione valori di orientamento aree edificabili ai fini IMU anno 2025

Il Valore area al mq di superficie imponibile (Fondiaria UF o Territoriale UT) è determinato dalla seguente formula:

A) Valore SC * B) UF * C) Coeff. Località * D) Coeff correttivo su UF * E) Altre riduzioni (ufficio tributi)

Valore base al mq di SC	INDICE UF o UT (mq. di Suc su mq. di SF o ST)	Eventuale Coeff. correttivo in base all'indice UF	Eventuale coefficiente correttivo per caratteristiche specifiche dell'area **	valore unitario area al mq.
€ 400,00	0,45	1,000	1,000	€ 180,00

****** La applicazione dei coefficienti correttivi per caratteristiche specifiche dell'area è vincolato al confronto con l'Ufficio tributi

A) Valori base sulla SC:

- Funzioni Residenziali: €/mq 400
- Funzioni Produttive: €/mq 250
- Funzioni Commerciali/terziarie: €/mq 350

B) Indice UF (o UT) stabilito dagli strumenti urbanistici generali o attuativi

C) Coefficienti correttivi in funzione dell'indice UF x le funzioni Residenziali e Produttive

D) Coefficienti correttivi in base alla località:

- Residenziale:
 - 1: Casalgrande, Casalgrande Alto, Salvaterra
 - 0,85: Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga
 - 0,75: S.Donnino e forese
- Produttivo: 1 intero territorio
- Commerciale/terziario:
 - 1: Casalgrande
 - 0,95: Casalgrande Alto
 - 0,9: altre località

E) Riduzioni per caratteristiche specifiche aree:

applicabili previa verifica/confronto con **ufficio tributi**

Gli stessi principi sono stati utilizzati per attribuire un valore di orientamento anche alle aree individuate dal PSC-RUE come Ambiti di Trasformazione AT, di Trasformazione con Riserva ATR e ambiti urbani da riqualificare R per i quali, stante la limitazione della L.R. 24/2017, lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti e/o il mancato convenzionamento di tali comparti, al momento sono attuabili gli interventi previsti dalle schede d'ambito riportate all'Appendice 2 del PSC.

Si rimanda a tabella specifica.

I valori al mq di ST indicati nella tabella, da prendere a riferimento per il calcolo dell'imponibile sul quale effettuare il versamento dell'IMU come area edificabile, sono stati determinati in base ai valori di orientamento delle funzioni prevalenti e complementari, della capacità edificatoria presumibile dalle schede dei vari ambiti ed in considerazione degli ipotizzati costi per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio e oneri da sostenere per la urbanizzazione dell'ambito mediamente riscontrabili in aree similari.

Rimane fermo il principio che qualora sia attribuito all'area un valore valido ai fini fiscali (atti di compravendita, perizie di stima per cosiddetto affrancamento, atti di donazione, ecc.) di importo superiore a quello della applicazione dei valori di orientamento deliberati da Comune, il contribuente si dovrà allineare a quel maggior valore e non impedirà al Comune di procedere ad accertamento in caso contrario.