



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

**RELAZIONE ESTIMATIVA
PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI
SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)
AI SENSI DEL D.L 6.12.2011 n. 201 CONVERTITO CON LEGGE 22.12.2011 N. 214
-ANNO 2012-**

1- GENERALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI

Lo scopo del presente elaborato è quello di fornire all'Amministrazione Comunale uno strumento di riferimento per la determinazione e verifica della base imponibile ai fini dell' applicazione dell'Imposta Municipale Propria, (IMU) relativa alle aree edificabili,

Da quanto previsto dall' Art. 2.b del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504., per "area edificabile" s'intende " *l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità*".

Secondo quanto disposto dall'Art. 5, comma 5°, del summenzionato D.Lgs, "il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

2 - CONCETTI GENERALI SULLE METODOLOGIE ADOTTATE

La definizione dei valori di aree edificabili, ai fini della verifica tributaria, può essere espletata con diversi sistemi, sostanzialmente raggruppabili in due principali metodologie:

1) - La valutazione di alcune aree prese a campione secondo l'ubicazione, la destinazione e le diverse potenzialità urbanistiche, e sulla base di queste dedurre tutte le altre per analogia apportando ad esse opportune aggiunte o detrazioni secondo i singoli casi;

2) - La definizione di un criterio generale di valutazione del suolo edificabile teso alla ricerca di un valore commerciale medio presupponibile all'interno di quelle parti di territorio che presentino una certa omogeneità di valori, a parità di condizioni e potenzialità urbanistico-edificatorie.

Si è ritenuto di abbracciare la seconda ipotesi, ovvero la **ricerca di un valore commerciale “medio” che possa essere sostenibile all'interno di parti di territorio comunale, opportunamente definite, caratterizzate da una certa uniformità di valori del terreno edificatorio.**

Si è proceduto pertanto, alla definizione di uno schema generale nel quale si sono considerati tutti gli aspetti che possono caratterizzare un'area edificabile e soprattutto quelli che ne definiscono la reale potenzialità, dai quali poi dedurre le considerazioni economiche ed estimative.

In primo luogo si è effettuata la ricognizione dei **PARAMETRI URBANISTICI**, ovvero una distinzione legata alle **politiche attuative** e alle **destinazioni urbanistiche** delle aree, definite dagli strumenti urbanistici vigenti, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle stesse; ovvero tutti i parametri e condizioni prescritte dagli strumenti urbanistici che definiscono la connotazione e le intrinseche possibilità edificatorie delle aree espressi attraverso i **parametri o indici di edificabilità (Uf e Ut)**, che indicano la superficie ammessa di costruito per ogni metro quadrato di terreno considerato edificabile..

In secondo luogo si è operata una delimitazione del territorio in **ZONE DI VALENZA OMOGENEA**, ovvero una distinzione legata all'ubicazione delle aree, cercando di individuare, attraverso opportune indagini di mercato, delle porzioni di territorio all'interno delle quali, a parità di potenzialità urbanistiche, i terreni edificabili assumono valori unitari o si sono accertati i prezzi definiti di entità molto simili fra loro (omogenei), cioè con differenze relative non particolarmente rilevanti, rientranti nella cosiddetta “tolleranza estimale”.

Tenendo conto di tutti i criteri previsti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92, sono state individuate n. 5 zone omogenee così suddivise:

ZONA 1	CENTRO STORICO
ZONA 2	SEMICENTRO
ZONA 3	PERIFERIA
ZONA 4	CENTRI FRAZIONALI
ZONA 5	AREE SPARSE

La sintesi cartografica di queste operazioni di analisi relative ai parametri indicati dal PSC e alla individuazione di zone di valenza omogenee accompagna la presente relazione.

Successivamente si è proceduto ad effettuare ricerche di mercato, secondo i criteri precedentemente illustrati, prendendo in esame e confrontandoli fra loro, parametri ed aspetti economici dei beni da valutare, lavorando non solo sul terreno da edificare ma anche sul mercato di edifici già esistenti, sulla loro rilevanza economica, secondo le diverse tipologie, modalità costruttive, nonché i relativi costi di costruzione.

Da tale operazione sono scaturiti, opportunamente elaborati, dati economici che hanno permesso la formulazione di valori unitari riferiti alle diverse zone ed alle diverse condizioni urbanistiche.

3 - PRINCIPI E CRITERI ESTIMATIVI

E' noto che il valore di un bene può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere e, di fondamentale importanza, in funzione dello scopo per cui la stima viene effettuata.

Essendo quest'ultimo di carattere fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, appare evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà appunto "il valore venale in comune commercio" delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al "più probabile prezzo di mercato", ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato.

In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo:

- "la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima", ed
- "il principio dell'ordinarietà",

ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità.

Successivamente, con opportune considerazioni intrinseche ad ogni specifico caso, sarà possibile giungere alla reale (e non ordinaria) connotazione estimativa del bene.

Si è ritenuto che i criteri estimativi che attengono alla valutazione dei beni siano riconducibili sostanzialmente a due:

a) - STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il "prodotto edilizio"; ovvero se si esprime con:

Va = Valore dell'area

Cp = Costo di produzione (Σ costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

si può affermare che:

$$\underline{\mathbf{Va = Vr - (Cp + Ui)}}$$

Ovvero, il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)" ivi compreso l'Utile d'Impresa.

Tale relazione esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito".

In particolare per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria. Per la lettura omogenea di tali elementi si sono rapportati in percentuale al Valore di realizzo (o di vendita), posto lo stesso pari al 100%, così riassumibili:

Cp = Costi di produzione :

- costo di costruzione dell'edificio	=	40-42 %	di Vr
- spese tecniche	=	2-3 %	di Vr
- oneri di urbanizzazione	=	5,5-6,5 %	di Vr
- utile d'impresa	=	20-25 %	di Vr
- pubblicità immobiliare	=	1,5-2 %	di Vr
- oneri finanziari	=	4-6 %	di Vr

b) - STIMA PER CONFRONTO

Questo secondo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni similari,

recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità; considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

Nella valutazione in oggetto si è ritenuto di adottare , in via principale, il criterio a) - "Stima a Valore di Trasformazione", poiché lo si è considerato il più consono per giungere ad un corretto e perequato giudizio estimativo delle aree fabbricabili, in quanto non si può prescindere da un effettivo collegamento con la realtà edificatoria attuale, l'unica che permetta l'oggettività del giudizio stesso.

Si è altresì tenuto, comunque, in debita considerazione, in via alternativa, anche il criterio – b) – "Stima per Confronto" adottando tale procedimento come metodo di verifica dei valori ottenuti col metodo precedente, al fine di apportare eventuali aggiustamenti e perfezionamenti degli stessi. Detto metodo, infatti, consente di ancorare la stima alla realtà concreta del mercato, e quindi far sì che la previsione del valore, venga generalmente "riconosciuta" e accettata.

4 - ONERI MAGGIORI DA SOSTENERE E/O PRESENZA DI VINCOLI CHE INCIDONO SUL VALORE DEL BENE

Rientrano in questa categoria tutte quelle situazioni **urbanistiche, civilistiche e di fatto** che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, **permettendo di valutarne oggettivamente una possibile riduzione o decremento di valore**. Si individuano a titolo esemplificativo in via generale per tutte le aree questi elementi:

- presenza o previsione di Ferrovia, Alta Velocità, Tangenziale;
- presenza di servitù;
- particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizioni di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, ecc.);
- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che oggettivamente incidano sul valore;
- comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

Si specifica che rientra nel "principio dell'ordinarietà" (e quindi non si configura come maggiore onere da sostenere e da considerare a decremento del valore del bene), la corresponsione del "**Contributo di Sostenibilità**" così come definito ed approvato dalle Deliberazioni di G.C n° 77 del 13/04/2010 – n. 167 del 21/09/2010 – n. 22 del

22/02/2011 – n. 45 del 29/03/2011 - nonché le disposizioni contenute nelle schede d'ambito, quali ad esempio:

- la necessità di riservare una parte della potenzialità edificatoria per edilizia residenziale sociale (ERS), ovvero edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica oltre che a Piano per edilizia economica e popolare (Peep)
- la necessità di riservare una parte della potenzialità edificatoria per insediamenti produttivi convenzionati (PIP);
- la corresponsione di oneri necessari alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di cui all'art. 6, comma 2 della L.R. 20/2000.

Questo ufficio in definitiva consiglia pertanto, al verificarsi delle concrete situazioni sopra indicate a titolo esemplificativo, di valutare caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche.

Tali riduzioni comunque saranno ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Sono fatte salve le valutazioni e stime redatte ai fini della definizione degli accordi ai sensi art.18 L.R. 20/2000.

Per contro tutte le altre situazioni saranno considerate “ordinariamente”.

5 - LE FONTI

Le indagini di mercato esperite nella zona hanno consentito di individuare beni con caratteristiche dimensionali ordinarie, compravenduti in epoca recente.

Il segmento del mercato immobiliare formato da edifici residenziali con caratteristiche tecnologiche abbastanza simili, anche se di dimensione diversa, è caratterizzato da stagnazione delle compravendite, caratteristica riscontrata anche sul mercato di edifici a carattere produttivo o terziario.

Le indagini effettuate, tese al reperimento dei dati da mettere a confronto, fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

Le fonti indirette.

Dalle fonti indirette sono stati desunti i valori di mercato ed i valori di redditività, riferiti ad immobili a varia destinazione, collocati nelle diverse zone del territorio comunale di norma utilizzate (di pregio, centrale, semicentrale e periferica).

In particolare sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- la rivista specializzata “Consulente Immobiliare”;

- Osservatorio dei valori Immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Modena
- Gli osservatori del mercato immobiliare forniti dalle principali agenzie del settore, in particolare quelle dotate di una capillare rete di commercializzazione distribuita sul territorio;
- Altre riviste di grossa distribuzione riportanti offerte immobiliari di vario genere.
- Principali pubblicazioni del settore, quali: “Prontuario dei prezzi delle Tipologie annualmente pubblicato dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, Edizioni DEI”, ed altre.

I dati desunti da tali fonti, relativamente sia ai valori immobiliari e sia alle redditività principalmente derivanti dall’analisi dei canoni di locazione lordi annui, sono da ritenersi puramente orientativi, poiché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche non sono meglio specificate.

Le fonti dirette.

Tali fonti sono costituite innanzitutto da testimoni privilegiati, individuati fra qualificati operatori dell’intermediazione immobiliare, professionisti del settore, imprese di costruzione.

Le informazioni sono state raccolte mediante interviste. Esse sono formate anche da comunicazioni di offerta direttamente accertate. L’indagine conferma, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale che la domanda d’immobili è decisamente diminuita in funzione della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti anche per gli acquirenti di alloggi di edilizia economica e popolare, per quanto riguarda la parte residenziale; la situazione è sostanzialmente analoga anche per gli spazi produttivi e terziari che sono meno richiesti.

La tipologia di aree che maggiormente risente della stagnazione del mercato risulta essere quella che deve attendere l’inserimento nei Piani Operativi Comunali, pertanto per queste aree si è deciso di proporre una riduzione significativa dei valori medi individuati per l’anno 2010. Una riduzione più modesta è proposta per le aree ad intervento diretto.

6 – DEFINIZIONE DEI VALORI

I valori delle aree sono stati attribuiti considerando innanzitutto la politica attuativa a cui sono sottoposte, quindi la loro destinazione urbanistica e la zona omogenea di appartenenza.

6.1 AREE ATTUABILI CON RUE

AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

CAPOLUOGO:	ZONA 1:	495,00 €/mq. di SC
	ZONA 2:	540,00 €/mq. di SC
	ZONA 3:	432,00 €/mq. di SC
PIUMAZZO:	ZONA 1:	362,00 €/mq. di SC
	ZONA 4:	392,00 €/mq. di SC
GAGGIO:	ZONA 4:	392,00 €/mq. di SC
MANZOLINO:	ZONA 4:	365,00 €/mq. di SC
CAVAZZONA:	ZONA 4:	365,00 €/mq. di SC
PANZANO:	ZONA 4:	347,00 €/mq. di SC
AREE SPARSE	ZONA 5:	252,00 €/mq. di SC

- La SC a cui fare riferimento è quella prevista dal PSC approvato.
- Si precisa che nel caso il PSC esprima potenzialità edificatorie in termini di SU (potenzialità derivanti dal previgente PRG o da accordi ex. art. 18 stipulati antecedentemente l'approvazione de PSC), ai fini IMU la S.C. e la S.U. sono considerate equivalenti.

AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

CAPOLUOGO:	152,00 €/mq. di Snt
FRAZIONI:	113,00 €/mq. di Snt

- I valori individuati per le aree produttive sono da applicare stimando un indice di utilizzo sulla S.t. pari a 0,30 mq./mq.

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE E/O TERZIARIA

		Alberghiero e altro terziario	Commercio di vicinato	Commercio in MP – MG – G strutture
CAPOLUOGO:	ZONA 1:	225,00	270,00	338,00
	ZONA 2:	225,00	270,00	338,00
	ZONA 3:	171,00	207,00	252,00
PIUMAZZO:	ZONA 1:	144,00	189,00	225,00
	ZONA 4:	157,00	189,00	234,00
GAGGIO:	ZONA 4:	157,00	185,00	234,00

MANZOLINO:	ZONA 4:	144,00	171,00	211,00
CAVAZZONA:	ZONA 4:	144,00	171,00	211,00
PANZANO:	ZONA 4:	140,00	166,00	207,00
AREE SPARSE	ZONA 5:	-	90,00	

- I valori sono espressi in €/mq. di Snt
- Nel caso di aree a destinazione commerciale e/o terziaria all'interno di ambiti produttivi si fa riferimento ad un indice di utilizzo sulla S.t. pari a 0,30 mq./mq
- Si precisa che nel caso il PSC esprima potenzialità edificatorie in termini di SU (potenzialità derivanti dal previgente PRG o da accordi ex. art. 18 stipulati antecedentemente l'approvazione de PSC), ai fini IMU la Snt. e la S.U. sono considerate equivalenti.

6.2 AREE ATTUABILI CON PUA SOTTOPOSTE A RUE

AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

CAPOLUOGO:	ZONA 1:	445,00 €/mq. di SC
	ZONA 2:	500,00 €/mq. di SC
	ZONA 3:	385,00 €/mq. di SC
PIUMAZZO:	ZONA 1:	325,00 €/mq. di SC
	ZONA 4:	350,00 €/mq. di SC
GAGGIO:	ZONA 4:	350,00 €/mq. di SC
MANZOLINO:	ZONA 4:	325,00 €/mq. di SC
CAVAZZONA:	ZONA 4:	325,00 €/mq. di SC
PANZANO:	ZONA 4:	310,00 €/mq. di SC
AREE SPARSE	ZONA 5:	225,00 €/mq. di SC

- La SC a cui fare riferimento è quella prevista dal PSC approvato o del PUA approvato.
- Si precisa che nel caso il PSC esprima potenzialità edificatorie in termini di SU (potenzialità derivanti dal previgente PRG o da accordi ex. art. 18 stipulati antecedentemente l'approvazione de PSC), ai fini IMU la S.C. e la S.U. sono considerate equivalenti.
- Per le aree comprese nei P.E.E.P. l'ufficio potrà fare riferimento ai prezzi di vendita delle aree annualmente approvato con delibera comunale.
- Le aree del territorio consolidato attuabili con PUA e soggette a POC (26 subambiti di cui all'intesa espressa dalla Provincia di Modena prot. n°29505 del 23 marzo 2009) che vengono inserite nel POC, pagano come aree attuabili con RUE/PUA a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di adozione del POC.

AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

CAPOLUOGO:	120,00 €/mq. di Snt
FRAZIONI:	80,00 €/mq. di Snt

- Prima dell'adozione/approvazione del PUA i valori individuati per le aree produttive sono da applicare stimando un indice di utilizzo sulla S.t. pari a 0,30 mq./mq.

- Dopo l'adozione/approvazione del PUA (e in particolare dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di adozione/approvazione del PUA) i valori suddetti sono da riferire alla Snt prevista dal PUA stesso.
- Per le aree comprese nei P.I.P. l'ufficio potrà fare riferimento ai prezzi di vendita delle aree annualmente approvato con delibera comunale.

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE E/O TERZIARIA

		Alberghiero e altro terziario	Commercio di vicinato	Commercio in MP – MG – G strutture
CAPOLUOGO:	ZONA 1:	250,00	300,00	375,00
	ZONA 2:	250,00	300,00	375,00
	ZONA 3:	190,00	230,00	285,00
PIUMAZZO:	ZONA 1:	160,00	200,00	250,00
	ZONA 4:	175,00	210,00	260,00
GAGGIO:	ZONA 4:	175,00	210,00	260,00
MANZOLINO:	ZONA 4:	160,00	190,00	235,00
CAVAZZONA:	ZONA 4:	160,00	190,00	235,00
PANZANO:	ZONA 4:	155,00	185,00	230,00
AREE SPARSE	ZONA 5:	-	100,00	

- I valori sono espressi in €/mq. di Snt
- Nel caso di aree a destinazione commerciale e/o terziaria all'interno di ambiti produttivi si fa riferimento ad un indice di utilizzo sulla S.t. pari a 0,30 mq./mq
- Si precisa che nel caso il PSC esprima potenzialità edificatorie in termini di SU (potenzialità derivanti dal previgente PRG o da accordi ex. art. 18 stipulati antecedentemente l'approvazione de PSC), ai fini IMU la S.C. e la Snt sono considerate equivalenti.

6.3 AREE del territorio consolidato ATTUABILI CON PUA SOTTOPOSTE A POC*

(si tratta del subambito 81.3, di cui all'intesa espressa dalla Provincia di Modena prot. n°29505 del 23 marzo 2009)

AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

MANZOLINO:	ZONA 4:	292,50 €/mq. di SC
------------	---------	--------------------

- Le aree del territorio consolidato attuabili con PUA e soggette a POC che vengono inserite nel POC, pagano come aree attuabili con RUE/PUA a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di adozione del POC.

6.4 AREE ATTUABILI CON POC NON INSERITE NEL POC

AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – AN, AR

CAPOLUOGO:	ZONA 1:	192,00 €/mq. di SC
	ZONA 3:	69,00 €/mq. di SC
PIUMAZZO:	ZONA 1:	154,50 €/mq. di SC
	ZONA 4:	51,00 €/mq. di SC
GAGGIO:	ZONA 4:	51,00 €/mq. di SC
MANZOLINO:	ZONA 4:	45,00 €/mq. di SC
CAVAZZONA:	ZONA 4:	45,00 €/mq. di SC
PANZANO:	ZONA 4:	45,00 €/mq. di SC
AREE SPARSE	ZONA 5:	28,00 €/mq. di SC

- La SC a cui fare riferimento è quella prevista dal PSC approvato.

AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA – ANP - ARP

CAPOLUOGO:	43,00 €/mq. di Snt	
FRAZIONI:	29,00 €/mq. di Snt	

- Prima dell'adozione/approvazione del PUA i valori individuati per le aree produttive sono da applicare utilizzando un indice di utilizzo sulla S.t. pari a 0,30 mq./mq.
- Dopo l'adozione/approvazione del PUA (e in particolare dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di adozione/approvazione del PUA) i valori suddetti sono da riferire alla Snt prevista dal PUA stesso.

AMBITI PER DOTAZIONI

Negli ambiti per dotazioni l'IMU deve essere calcolata in rapporto al valore venale del bene. Si riportano di seguito i valori da applicare in relazione alla potenzialità edificatoria pubblica prevista dal PSC, da prendere in esame a solo titolo indicativo:

ZONA 1:	200,00 €/mq. di SC
ZONA 2:	270,00 €/mq. di SC
ZONA 3:	80,00 €/mq. di SC
ZONA 4:	40,00 €/mq. di SC
ZONA 5:	24,00 €/mq. di SC

6.5 AREE ATTUABILI CON POC DOPO L'INSERIMENTO NEL POC

AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE O MISTA – AN

(i valori sono stati determinati tenendo conto del contributo di sostenibilità del 60%, pertanto i valori sotto indicati vanno applicati all'intera SC prevista dal POC)

		Residenza	Alberghiero e altro terziario	Commercio di vicinato	Commercio in MP strutture
CAPOLUOGO:	ZONA 1:	200,00 €/mq. di SC	100,00 €/mq. di Snt	120,00 €/mq. di Snt	150,00 €/mq. di Snt
	ZONA 3:	154,00 €/mq. di SC	76,00 €/mq. di Snt	92,00 €/mq. di Snt	114,00 €/mq. di Snt
PIUMAZZO:	ZONA 1:	130,00 €/mq. di SC	64,00 €/mq. di Snt	80,00 €/mq. di Snt	100,00 €/mq. di Snt
	ZONA 4:	140,00 €/mq. di SC	70,00 €/mq. di Snt	84,00 €/mq. di Snt	104,00 €/mq. di Snt
GAGGIO:	ZONA 4:	140,00 €/mq. di SC	70,00 €/mq. di Snt	84,00 €/mq. di Snt	104,00 €/mq. di Snt
MANZOLINO:	ZONA 4:	130,00 €/mq. di SC	64,00 €/mq. di Snt	76,00 €/mq. di Snt	94,00 €/mq. di Snt
CAVAZZONA:	ZONA 4:	130,00 €/mq. di SC	64,00 €/mq. di Snt	76,00 €/mq. di Snt	94,00 €/mq. di Snt
PANZANO:	ZONA 4:	124,00 €/mq. di SC	62,00 €/mq. di Snt	74,00 €/mq. di Snt	92,00 €/mq. di Snt
AREE SPARSE	ZONA 5:	90,00 €/mq. di SC	-	40,00 €/mq. di Snt	

AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE O MISTA – AR – AS

(i valori sono stati determinati tenendo conto del contributo di sostenibilità del 40%, pertanto i valori sotto indicati vanno applicati all'intera SC prevista dal POC)

		Residenza	Alberghiero e altro terziario	Commercio di vicinato	Commercio in MP strutture
CAPOLUOGO:	ZONA 1:	300,00 €/mq. di SC	150,00 €/mq. di Snt	180,00 €/mq. di Snt	225,00 €/mq. di Snt
	ZONA 3:	231,00 €/mq. di SC	114,00 €/mq. di Snt	138,00 €/mq. di Snt	171,00 €/mq. di Snt
PIUMAZZO:	ZONA 1:	195,00 €/mq. di SC	96,00 €/mq. di Snt	120,00 €/mq. di Snt	150,00 €/mq. di Snt
	ZONA 4:	210,00 €/mq. di SC	105,00 €/mq. di Snt	126,00 €/mq. di Snt	156,00 €/mq. di Snt

GAGGIO:	ZONA 4:	210,00 €/mq. di SC	105,00 €/mq. di Snt	126,00 €/mq. di Snt	156,00 €/mq. di Snt
MANZOLINO:	ZONA 4:	195,00 €/mq. di SC	96,00 €/mq. di Snt	114,00 €/mq. di Snt	141,00 €/mq. di Snt
CAVAZZONA:	ZONA 4:	195,00 €/mq. di SC	96,00 €/mq. di Snt	114,00 €/mq. di Snt	141,00 €/mq. di Snt
PANZANO:	ZONA 4:	186,00 €/mq. di SC	93,00 €/mq. di Snt	111,00 €/mq. di Snt	138,00 €/mq. di Snt
AREE SPARSE	ZONA 5:	135,00 €/mq. di SC	-	60,00 €/mq. di Snt	

- La SC a cui fare riferimento è quella prevista dal POC.
- Le aree inserite nel POC sono assoggettate ai valori sopra elencati a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di adozione del POC e sue Varianti.

AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA – ANP, ARP

(i valori sono stati determinati tenendo conto del contributo di sostenibilità del 30%, pertanto i valori sotto indicati vanno applicati all'intera Snt prevista dal POC)

CAPOLUOGO:	84,00 €/mq. di Snt
FRAZIONI:	56,00 €/mq. di Snt

- Le aree inserite nel POC sono assoggettate ai valori sopra elencati a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di adozione del POC e sue Varianti.
- La Snt a cui fare riferimento è quella prevista dal POC.

AMBITI PER DOTAZIONI

Gli ambiti per dotazioni inseriti nel POC, pagano l'IMU in riferimento alla potenzialità edificatoria assegnata dal POC stesso come compensazione per l'esproprio, utilizzando i valori relativi agli ambiti attuabili con PUA e soggetti a RUE.

6.6 ALTRE AREE FABBRICABILI

- **Piani di coordinamento:** utilizzano i valori relativi alle aree residenziali attuabili con RUE in ZONA 5. La SC di riferimento deriva dal Piano di Coordinamento.
- **Aree per interventi di delocalizzazione degli impattati TAV:** utilizzano i valori relativi alle aree residenziali attuabili con RUE in ZONA 5. La SC di riferimento deriva dalla scheda di attuazione (allegato E al RUE).
- **Aree per attrezzature sportive private in territorio rurale (COLL 3):** utilizzano i valori relativi alle aree produttive attuabili con RUE in zona frazionale.

- **Fabbricati collabenti:** utilizzano i valori relativi alle aree residenziali attuabili con RUE in ZONA 5. La SC di riferimento deriva dalla dimensione dell'area di sedime accatastata.
- **Aree per impianti di distribuzione di carburante:** sono assoggettate a IMU sulla base di una Sf forfettaria teorica di 3.000 mq. e di una Snt forfettaria teorica di 600 mq. Applicando un valore di 152,00 €/mq di Snt (valori ambiti produttivi del capoluogo sottoposti a RUE) risulta assegnata ad ogni impianto un valore di € 91.200,00.

Castelfranco Emilia, lì 2.11.12

L'istruttore Direttivo Tecnico
Geom. Renato Berselli

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Economico
Territoriale
Geom. Gianluigi Masetti