



COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

Piazza Roma, 5 - 41014 Castelvetro di Modena (Mo)

ORIGINALE

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 10 data 01/02/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) PER L'ANNO 2021.

L'anno 2021 addì 01 del mese di Febbraio alle ore 18:00 si è riunita la Giunta Comunale ai sensi dell'art. 73 comma 1) del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020, convertito in legge dall'art. 1, comma 1, L. 24 aprile 2020, n. 27, del D.L. n. 83 del 30/07/2020, del Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale del Comune di Castelvetro di Modena in modalità telematica, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 20/04/2020 e secondo quanto disposto dal decreto sindacale n.14 del 22/06/2020 (Prot. n. 11484), avente ad oggetto: Disposizioni del Sindaco per la gestione delle sedute di Giunta Comunale in presenza e mista.

All'appello risultano

Cognome e Nome	Carica	Presente/Assente
Franceschini Fabio	Sindaco	Presente
Mezzacqui Giorgia	Assessore	Assente
Amico Ernesto Maria	Assessore	Presente
Simonini Paolo	Assessore	Presente
Montorsi Silvia	Assessore	Presente
Campana Veronica	Assessore	Presente

Presenti: 5 Assenti: 1

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale **Dott.ssa Maria Assunta Manco** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **Franceschini Fabio** nella sua qualità **Sindaco**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

VERBALE N. 10 DEL 01/02/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2021.

Responsabile del Servizio Interessato: Dott.ssa Emanuela Tombari – Settore Servizi Finanziari ed Economici

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, commi dal 739 al 783, la quale disciplina a decorrere dall'anno 2020 la nuova Imposta Municipale Propria (IMU) ed in particolare:

- il comma 741, lett. d) che dispone: “per area fabbricabile si 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 di espropriazione per pubblica utilità”. La stessa disposizione richiama l'applicazione dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 che dispone “(...) un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;;
- il comma 745 il quale dispone che “la base imponibile dell'imposta e' costituita dal valore degli immobili”;
- il comma 746 che dispone: “per le aree fabbricabili, il valore 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;
- il comma 777 lett. d) che prevede che i comuni con proprio regolamento possono “*determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso*”;

Richiamato inoltre il vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 29/07/2020, all'art. 2, comma 2 il quale stabilisce che: “*Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, la Giunta Comunale può approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.*”;

Valutata la necessità di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale di CASTELVETRO DI MODENA, al fine di agevolare il contribuente nel corretto computo di quanto dovuto a titolo di Imposta Municipale Propria (IMU) ed orientare l'attività accertativa del servizio tributi;

Preso atto che con determinazione n. 290 del 20/07/2020 si incaricava, a seguito di espletamento di procedura negoziata ai sensi dell'art. 36, comma 2 – lett. b), del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., l'Ing. FRANCESCO BURSI con studio in Modena, Via Torre 5 - CF BRSFNC72M20I462U alla prestazione di servizio per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale di CASTELVETRO DI MODENA;

Vista la “Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)” e documenti integrativi, presentata dall'Ing. FRANCESCO

BURSI in data 21/01/2021 a conclusione della prestazione di servizio richiesta dall'ente, ed acquisita al protocollo dell'ente n. 1235, che si allegano alla presente deliberazione quale parte integrale e sostanziale;

Ritenuto pertanto di approvare il valore venale ed i criteri di valutazione per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili site nel territorio comunale di CASTELVETRO DI MODENA, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2021, così come risultanti dalla relazione estimativa e documenti integrativi, presentati dall'Ing. incaricato FRANCESCO BURSI;

Visti i seguenti atti di programmazione finanziaria:

- la deliberazione di C.C. n. 61 del 26/10/2020 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2021/2023;
- la deliberazione di C.C. n. 86 del 21/12/2020 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP 2021/2023;
- la deliberazione di C.C. n. 87 del 21/12/2020 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario per il triennio 2021/2023;
- la deliberazione di G.C. n. 114 del 28/12/2020 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023 - parte finanziaria;
- la deliberazione del G.C. n. 43 del 11/05/2020 ad oggetto "Approvazione piano dettagliato degli obiettivi e delle performance 2020-2022" e la deliberazione del G.C. n. 92 del 16/11/2020 ad oggetto "Modifica al Piano dettagliato degli obiettivi e della performance 2020-2022 adottato con deliberazione della giunta comunale n. 43 del 11/05/2020";

Visti:

- il D.lgs. 267/2000;
- il vigente Testo Unico dei Regolamenti delle entrate tributarie;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

Dato atto che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. 18/08/2000 n.267, è corredata dai previsti pareri favorevoli tecnico e contabile espressi dai Responsabili dei Servizi competenti, come in allegato;

La presenza del Sindaco Fabio Franceschini e dell'assessore Montorsi Silvia è avvenuta presso la sede dell'amministrazione; la presenza dell'assessore Campana Veronica, dell'assessore Amico Ernesto Maria e dell'assessore Simonini Paolo è avvenuta mediante videoconferenza.

Il Sindaco presente presso la sede dell'amministrazione era anche collegato in videoconferenza, in modo che assessori presenti ed assessore in videoconferenza si potessero sentire reciprocamente.

L'identità personale dei componenti, collegati in videoconferenza mediante servizio predisposto da Lepida, è stata accertata da parte del Segretario Comunale, presente presso la sede dell'Amministrazione, compresa la votazione, secondo le modalità indicate dal Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale del Comune di Castelvetro di Modena in modalità telematica, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 20/04/2020, e secondo quanto disposto dal decreto sindacale n.14 del 22/06/2020 (Prot. n. 11484), avente ad oggetto: Disposizioni del Sindaco per la gestione delle sedute di Giunta Comunale in presenza e mista.

Ad unanimità di voti legalmente espressi;

DELIBERA

1. Di approvare il valore venale ed i criteri di valutazione per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili site nel territorio comunale di CASTELVETRO DI MODENA, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2021, così come risultanti

dalla relazione estimativa e documenti integrativi, presentati dall'Ing. incaricato FRANCESCO BURSI, e che si allegano alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

2. Di dare atto che i suddetti criteri di valutazione per la determinazione del valore venale sono coerenti con la previsione di gettito IMU per aree fabbricabili previsto nel bilancio 2021;
3. Di stabilire che il valore venale delle aree fabbricabili riportato nella relazione estimativa e documenti integrativi trova applicazione a far data dal 1° gennaio 2021;

DI DICHIARARE, con voto unanime favorevole, espresso con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante la necessità di approvare il valore venale delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 01/02/2021

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Franceschini Fabio
Atto firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Assunta Manco
Atto firmato digitalmente

La presente deliberazione è stata dichiarata Immediatamente Eseguita.

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate.

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: Maria Assunta Manco

CODICE FISCALE: TINIT-MNCMSS72R59F839X

DATA FIRMA: 10/02/2021 12:33:11

IMPRONTA: 32633937656433366565643638653132323736333430346562636564366334653562636132323339

NOME: Fabio Franceschini

CODICE FISCALE: TINIT-FRNFBA63C17F257Y

DATA FIRMA: 09/02/2021 10:18:09

IMPRONTA: 66653532363462633666326334306233633832393534313333346662313064336431623734383663

Allegato A

Individuazione delle Zone di Valenza Omogenea
all'interno del territorio comunale

Comune di Castelvetro di Modena

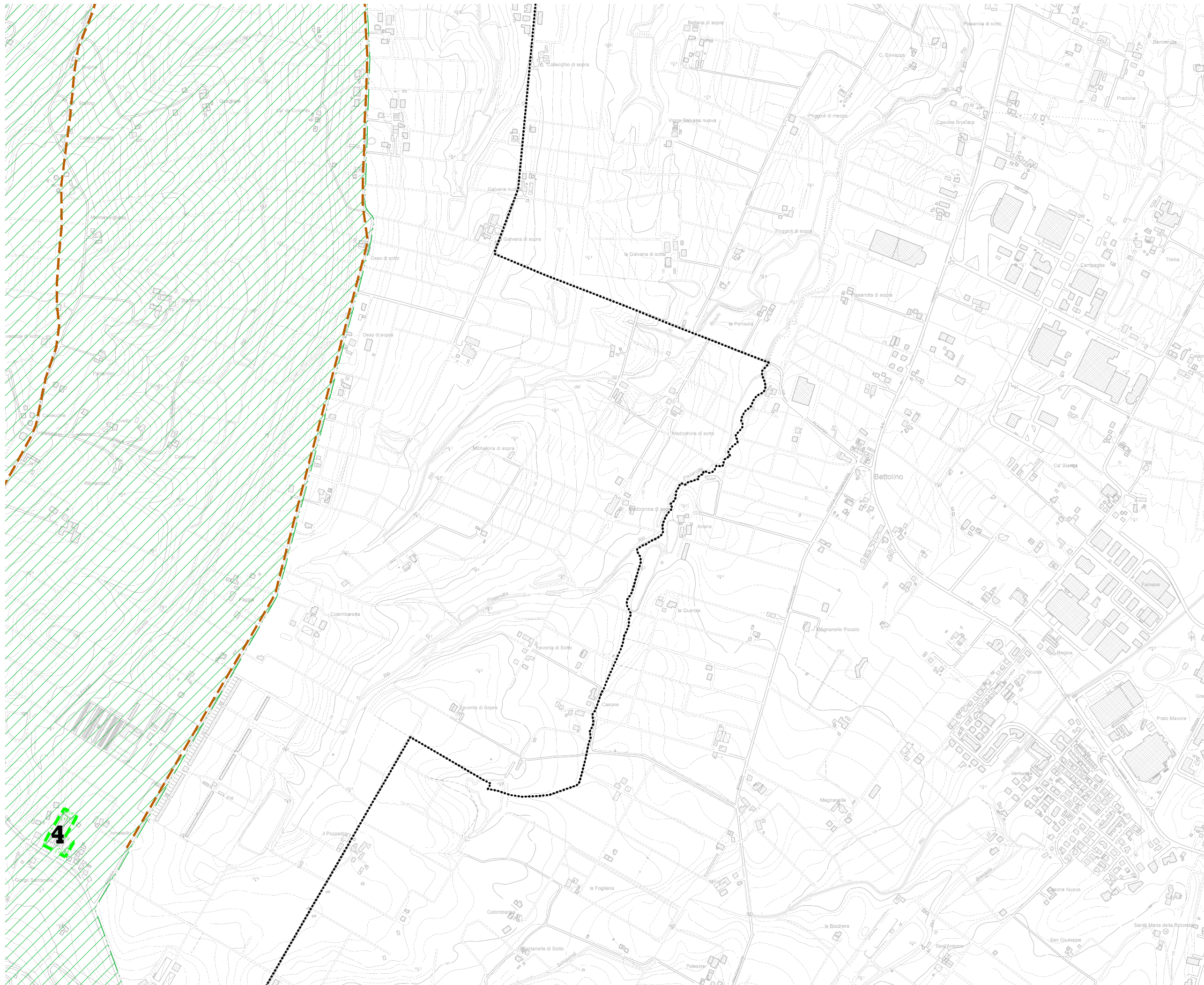


ING. FRANCESCO BURSI

via Torre 5, 41121 Modena

P. Iva 02769300365

www.ateamprogetti.com



OGGETTO

Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

Comune di Castelvetro di Modena

Approvato con delibera

Legenda

-  Crinali minori
-  Vincolo Paesaggistico
-  Confine Comunale
-  Zone di Valenza Omogenea 1
-  Zone di Valenza Omogenea 2
-  Zone di Valenza Omogenea 3
-  Zone di Valenza Omogenea 4
-  Zone di Valenza Omogenea 5
-  Zone di Valenza Omogenea 6

TECNICO INCARICATO

FRANCESCO BURSI
Ingegnere

ATEAM
progetti sostenibili
ATEAM Progetti Sostenibili
Via Torre 5 - 41121 Modena

MAIL: info@ateamprogetti.com
TEL: 0597114689

CONTENUTO:

Allegato A
Individuazione
Zone di Valenza Omogenea
Castelvetro

SCALA:

1:10.000

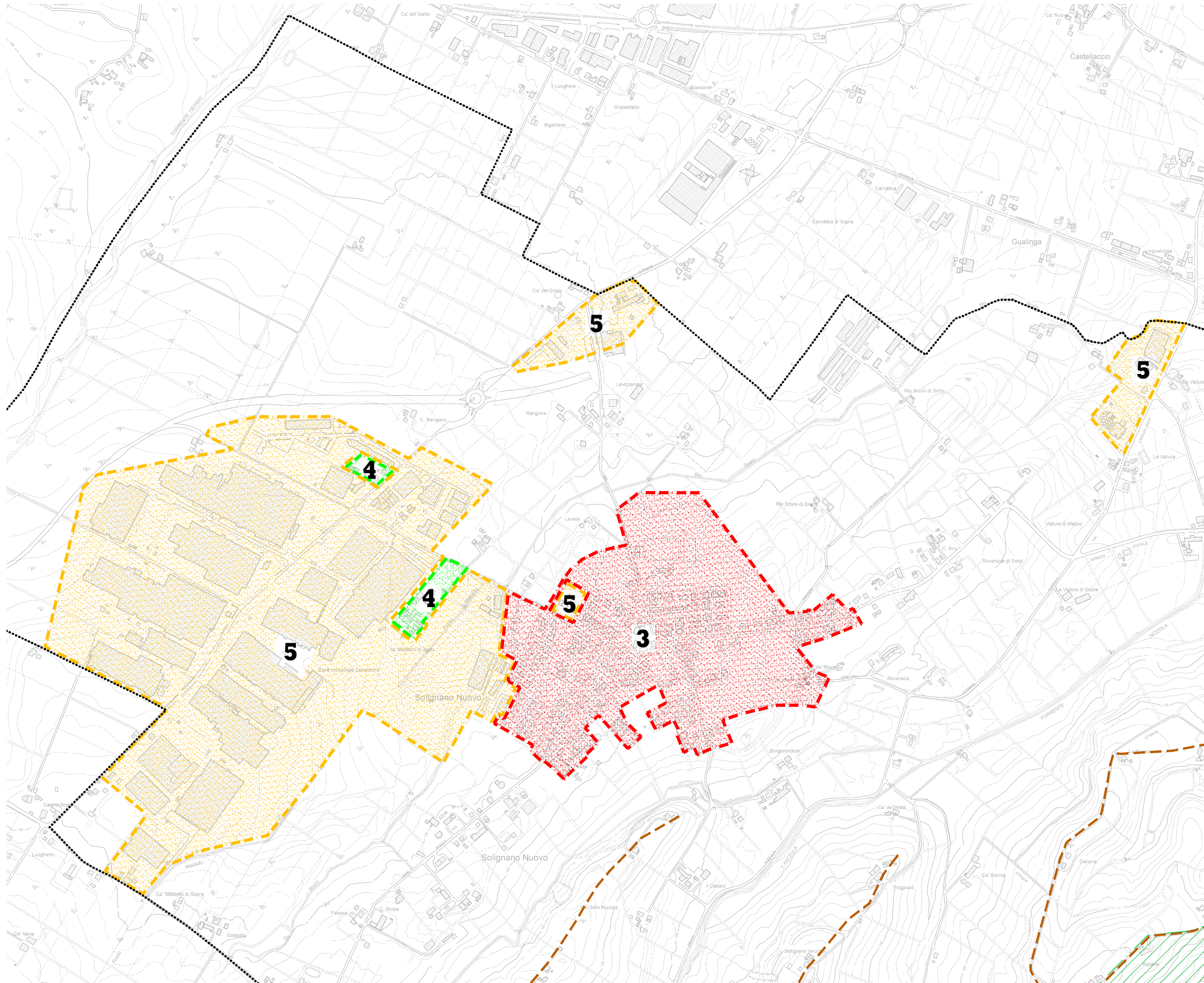
DATA:

24.11.2020

FILE:

CV_ZVO.dwg





OGGETTO

Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

Comune di Castelvetro di Modena

Approvato con delibera

- Legenda**
- Crinali minori
 - Vincolo Paesaggistico
 - Confine Comunale
 - Zone di Valenza Omogenea 1
 - Zone di Valenza Omogenea 2
 - Zone di Valenza Omogenea 3
 - Zone di Valenza Omogenea 4
 - Zone di Valenza Omogenea 5
 - Zone di Valenza Omogenea 6

TECNICO INCARICATO

FRANCESCO BURSI
Ingegnere

ATEAM
progetti sostenibili
ATEAM Progetti Sostenibili
Via Torre 5 - 41121 Modena

MAIL: info@ateamprogetti.com
TEL: 0597114689

CONTENUTO:

Allegato A
Individuazione
Zone di Valenza Omogenea
Solignano

SCALA:

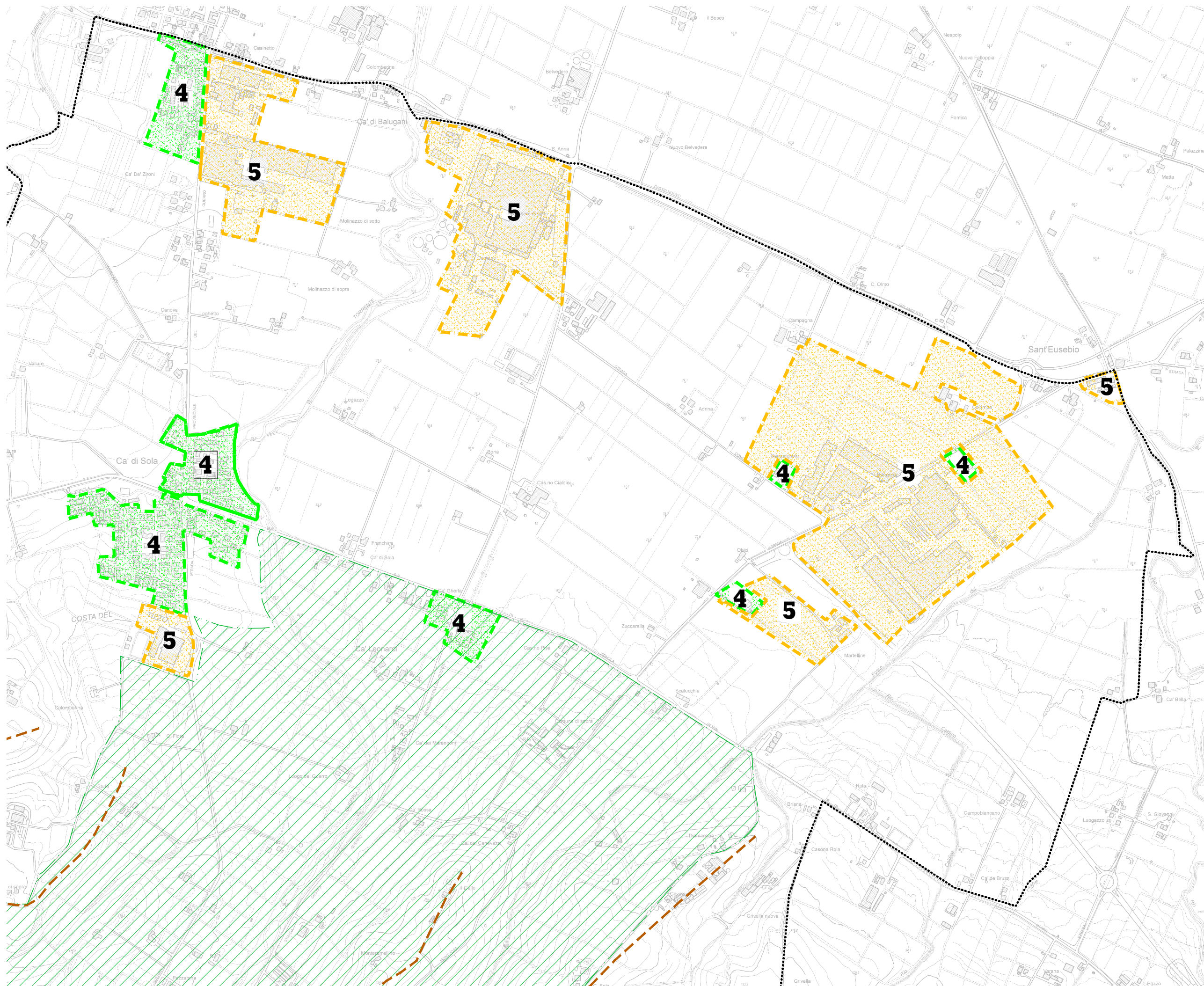
1:10.000

DATA:

24.11.2020

FILE:

CV_ZVO.dwg





OGGETTO

Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

Comune di Castelvetro di Modena

Approvato con delibera

Legenda

-  Crinali minori
-  Vincolo Paesaggistico
-  Confine Comunale
-  Zone di Valenza Omogenea 1
-  Zone di Valenza Omogenea 2
-  Zone di Valenza Omogenea 3
-  Zone di Valenza Omogenea 4
-  Zone di Valenza Omogenea 5
-  Zone di Valenza Omogenea 6

TECNICO INCARICATO

FRANCESCO BURSI
Ingegnere

ATEAM
progetti sostenibili
ATEAM Progetti Sostenibili
Via Torre 5 - 41121 Modena

MAIL: info@ateamprogetti.com
TEL: 0597114689

CONTENUTO:

Allegato A
Individuazione
Zone di Valenza Omogenea
Ca' di Sola - Settecani

SCALA:

1:10.000

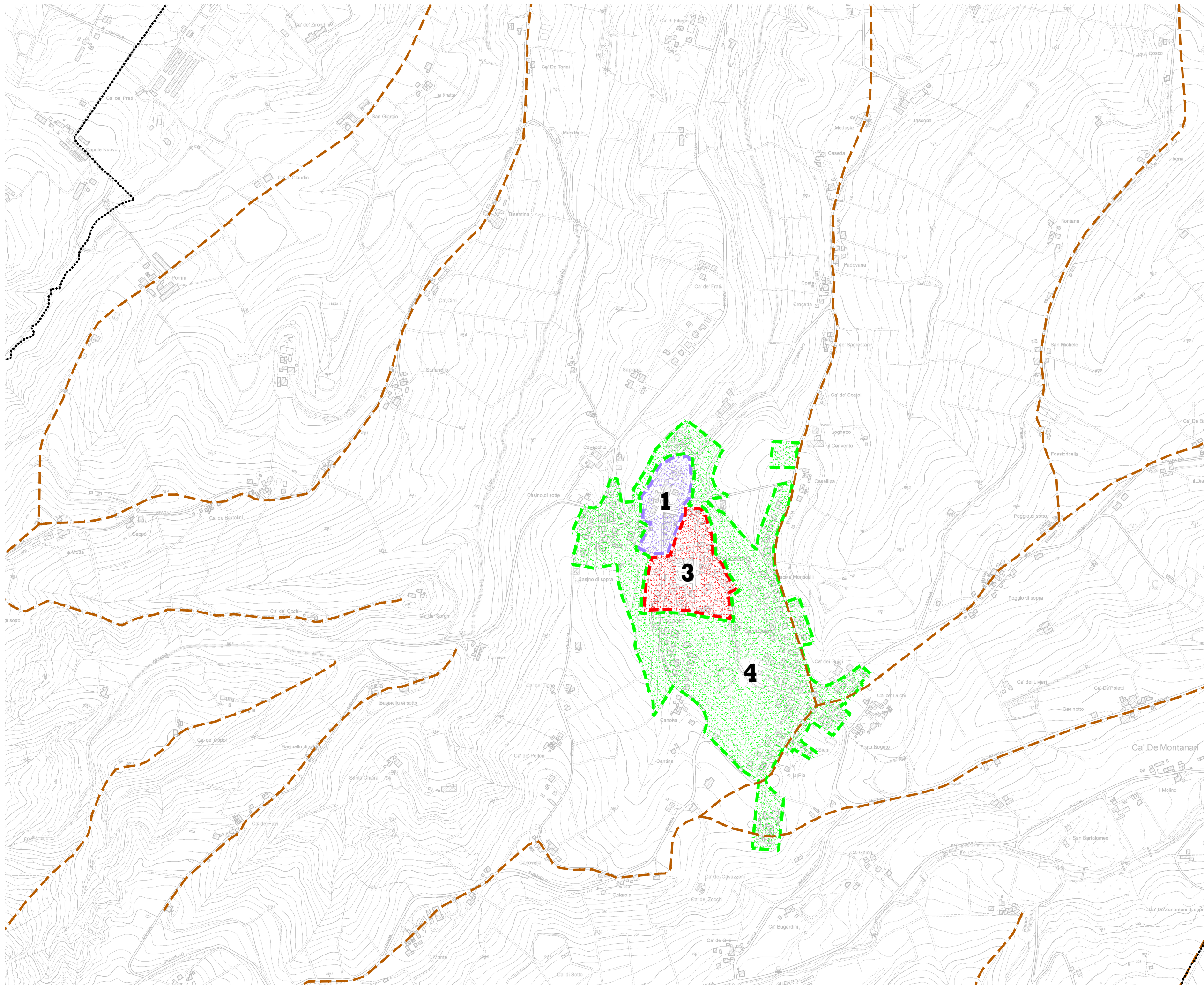
DATA:

24.11.2020

FILE:

CV_ZVO.dwg







OGGETTO

Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

Comune di Castelvetro di Modena

Approvato con delibera

Legenda

-  Crinali minori
-  Vincolo Paesaggistico
-  Confine Comunale
-  Zone di Valenza Omogenea 1
-  Zone di Valenza Omogenea 2
-  Zone di Valenza Omogenea 3
-  Zone di Valenza Omogenea 4
-  Zone di Valenza Omogenea 5
-  Zone di Valenza Omogenea 6

TECNICO INCARICATO

FRANCESCO BURSI
Ingegnere

ATEAM
progetti sostenibili
ATEAM Progetti Sostenibili
Via Torre 5 - 41121 Modena

MAIL: info@ateamprogetti.com
TEL: 0597114689

CONTENUTO:

Allegato A
Individuazione
Zone di Valenza Omogenea
Levizzano

SCALA:

1:10.000

DATA:

24.11.2020

FILE:

CV_ZVO.dwg



Allegato B

Andamento dei valori di mercato individuati
dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Comune di Castelvetro di Modena



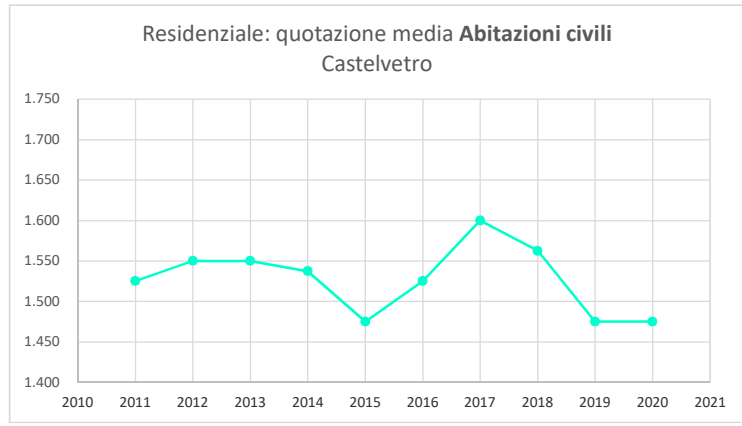
ING. FRANCESCO BURSI

via Torre 5, 41121 Modena

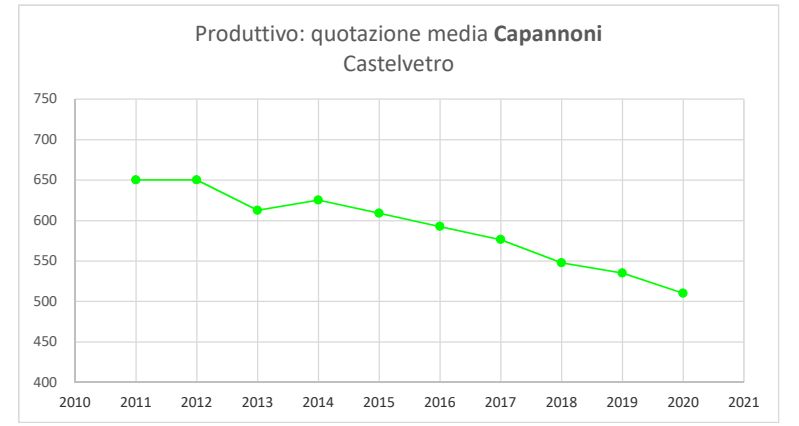
P. Iva 02769300365

www.ateamprogetti.com

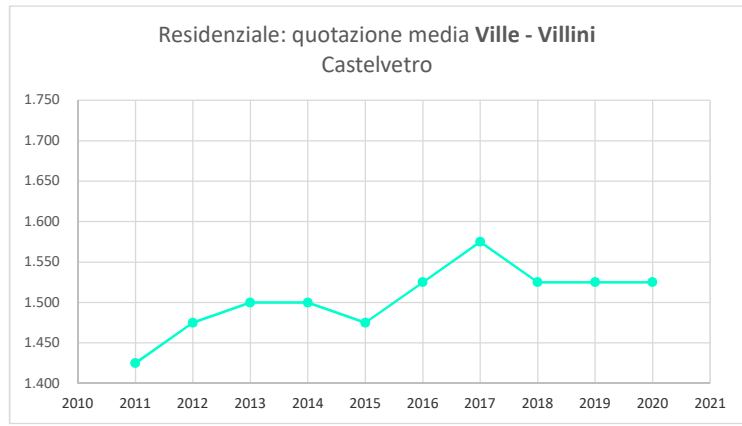
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Capoluogo Centro			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	abitazioni civili				
2011	abitazioni civili	1.325	1.725	1.525	
2012	abitazioni civili	1.350	1.750	1.550	1,6
2013	abitazioni civili	1.350	1.750	1.550	0,0
2014	abitazioni civili	1.325	1.750	1.538	-0,8
2015	abitazioni civili	1.275	1.675	1.475	-4,2
2016	abitazioni civili	1.325	1.725	1.525	3,3
2017	abitazioni civili	1.350	1.850	1.600	4,7
2018	abitazioni civili	1.275	1.850	1.563	-2,4
2019	abitazioni civili	1.200	1.750	1.475	-5,9
2020	abitazioni civili	1.200	1.750	1.475	0,0
% oscillazione 2011 - 2020					-3,4
Note	Contrapposizione dell'andamento in calo della quotazione minima rispetto all'aumento della quotazione massima fino al primo semestre del 2020, dove si registra un calo di entrambi i valori. Andamento della quotazione media in decisa flessione dal 2017				



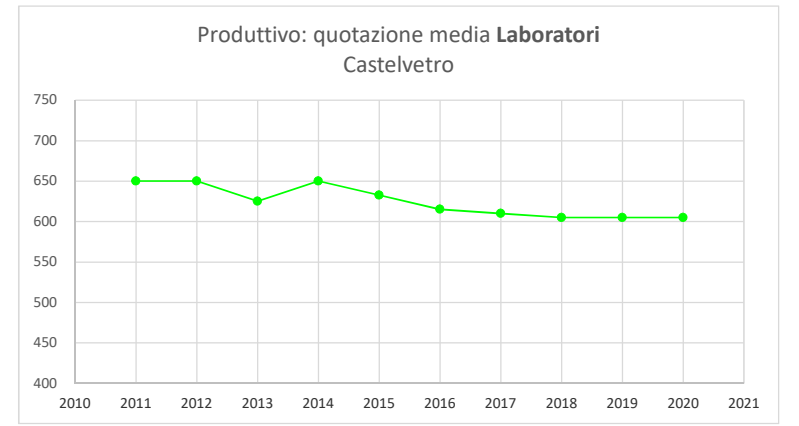
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Capoluogo Centro			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	capannoni				
2011	capannoni	550	750	650	
2012	capannoni	550	750	650	0,0
2013	capannoni	500	725	613	-6,1
2014	capannoni	500	750	625	2,0
2015	capannoni	488	730	609	-2,7
2016	capannoni	475	710	593	-2,7
2017	capannoni	463	690	576	-2,8
2018	capannoni	425	670	548	-5,3
2019	capannoni	400	670	535	-2,3
2020	capannoni	350	670	510	-4,9
% oscillazione 2011 - 2020					-27,5
Note	Andamento fortemente in calo per questa tipologia, soprattutto a causa del forte ribasso della quotazione minima (-36.4%)				



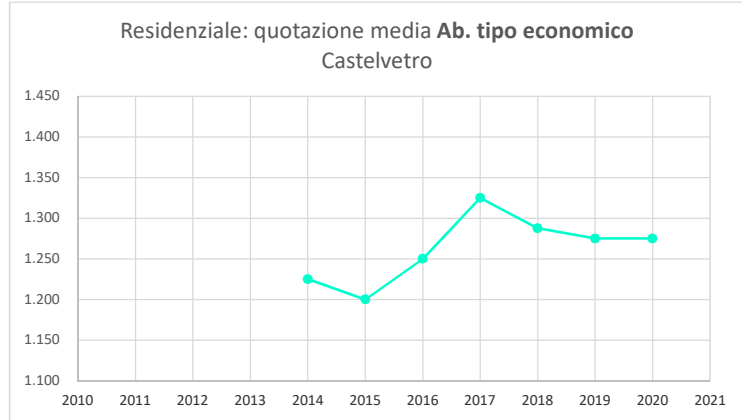
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Capoluogo Centro			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	ville villini				
2011	ville villini	1.225	1.625	1.425	
2012	ville villini	1.275	1.675	1.475	3,4
2013	ville villini	1.300	1.700	1.500	1,7
2014	ville villini	1.300	1.700	1.500	0,0
2015	ville villini	1.275	1.675	1.475	-1,7
2016	ville villini	1.325	1.725	1.525	3,3
2017	ville villini	1.375	1.775	1.575	3,2
2018	ville villini	1.300	1.750	1.525	-3,3
2019	ville villini	1.300	1.750	1.525	0,0
2020	ville villini	1.300	1.750	1.525	0,0
% oscillazione 2011 - 2020					6,6
Note	Andamento nel complesso in aumento sia della quotazione minima che della quotazione massima, nonostante un assestamento nell'ultimo biennio con quotazioni in calo per entrambi i valori				



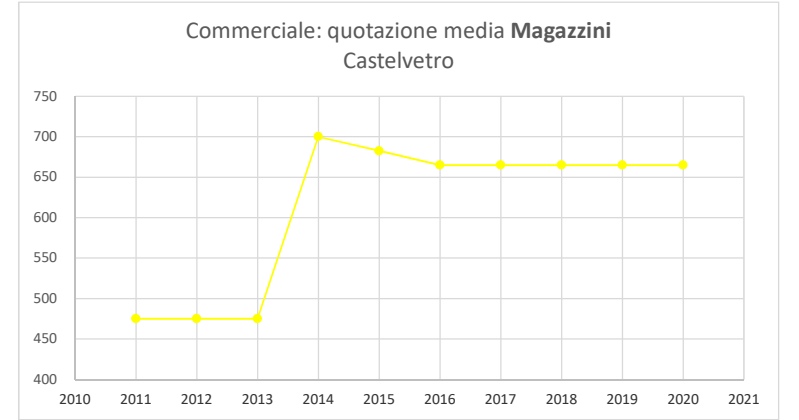
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Capoluogo Centro			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	laboratori				
2011	laboratori	500	800	650	
2012	laboratori	500	800	650	0,0
2013	laboratori	500	750	625	-4,0
2014	laboratori	550	750	650	3,8
2015	laboratori	535	730	633	-2,8
2016	laboratori	520	710	615	-2,8
2017	laboratori	510	710	610	-0,8
2018	laboratori	500	710	605	-0,8
2019	laboratori	500	710	605	0,0
2020	laboratori	500	710	605	0,0
% oscillazione 2011 - 2020					-7,4
Note	Andamento lievemente in calo della quotazione media dovuto esclusivamente al calo della quotazione massima, mentre la quotazione minima rimane quasi invariata negli anni				



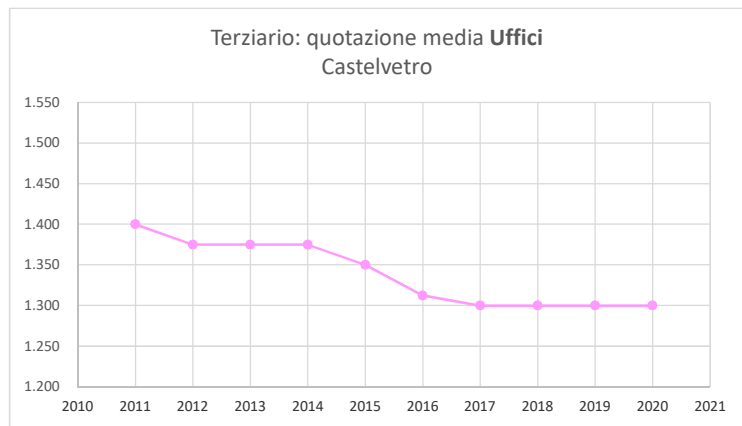
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Capoluogo Centro			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	ab tipo economico				
2011	ab tipo economico				
2012	ab tipo economico				
2013	ab tipo economico				
2014	ab tipo economico	1.100	1.350	1.225	
2015	ab tipo economico	1.075	1.325	1.200	-2,1
2016	ab tipo economico	1.125	1.375	1.250	4,0
2017	ab tipo economico	1.200	1.450	1.325	5,7
2018	ab tipo economico	1.125	1.450	1.288	-2,9
2019	ab tipo economico	1.100	1.450	1.275	-1,0
2020	ab tipo economico	1.100	1.450	1.275	0,0
% oscillazione 2014 - 2020					3,9
Note	Dati disponibili a partire dal 2014. Nei sei anni considerati la quotazione media è aumentata, grazie ad un incremento del valore della quotazione massima. Dal 2017 si registra un calo per quanto riguarda la quotazione media, dovuto ad un andamento al ribasso del valore della quotazione minima				



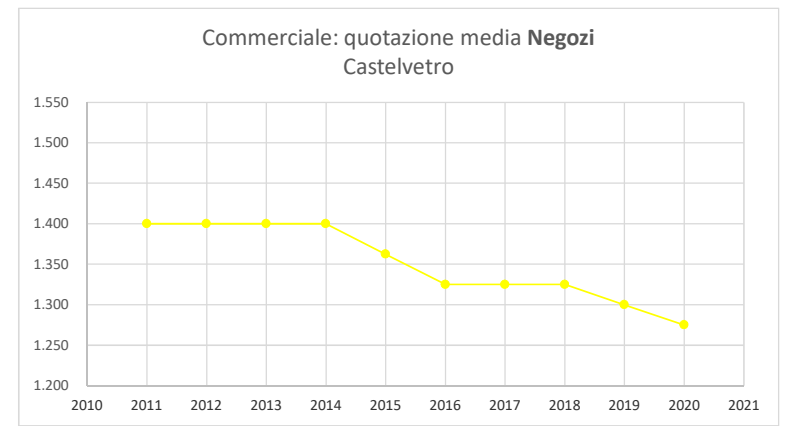
VALORI OMI	COMMERCIALE	Capoluogo Centro			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	magazzini				
2011	magazzini	400	550	475	
2012	magazzini	400	550	475	0,0
2013	magazzini	400	550	475	0,0
2014	magazzini	600	800	700	32,1
2015	magazzini	585	780	683	-2,6
2016	magazzini	570	760	665	-2,6
2017	magazzini	570	760	665	0,0
2018	magazzini	570	760	665	0,0
2019	magazzini	570	760	665	0,0
2020	magazzini	570	760	665	0,0
% oscillazione 2011 - 2020					28,6
Note	Forte incremento della quotazione media nel 2014, a cui è seguito un periodo di stabilizzazione delle quotazioni minima e massima				



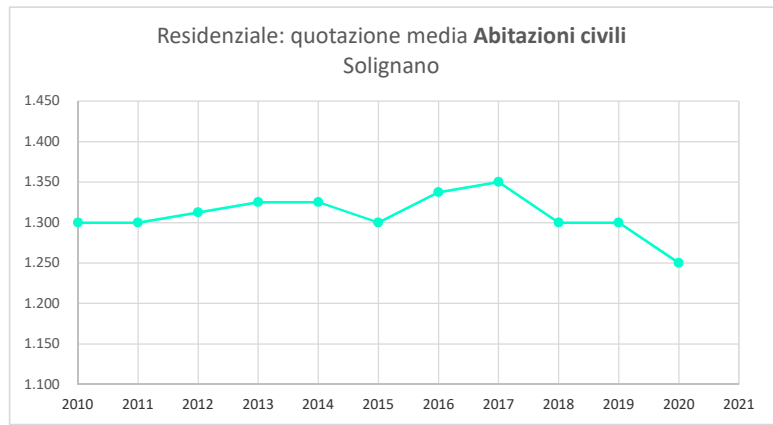
VALORI OMI	TERZIARIO	Capoluogo Centro			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	uffici				
2011	uffici	1.200	1.600	1.400	
2012	uffici	1.200	1.550	1.375	-1,8
2013	uffici	1.200	1.550	1.375	0,0
2014	uffici	1.200	1.550	1.375	0,0
2015	uffici	1.175	1.525	1.350	-1,9
2016	uffici	1.150	1.475	1.313	-2,9
2017	uffici	1.150	1.450	1.300	-1,0
2018	uffici	1.150	1.450	1.300	0,0
2019	uffici	1.150	1.450	1.300	0,0
2020	uffici	1.150	1.450	1.300	0,0
% oscillazione 2011 - 2020					-7,7
Note	Andamento nel complesso in calo per il range, con una maggiore svalutazione della quotazione massima rispetto alla minima				



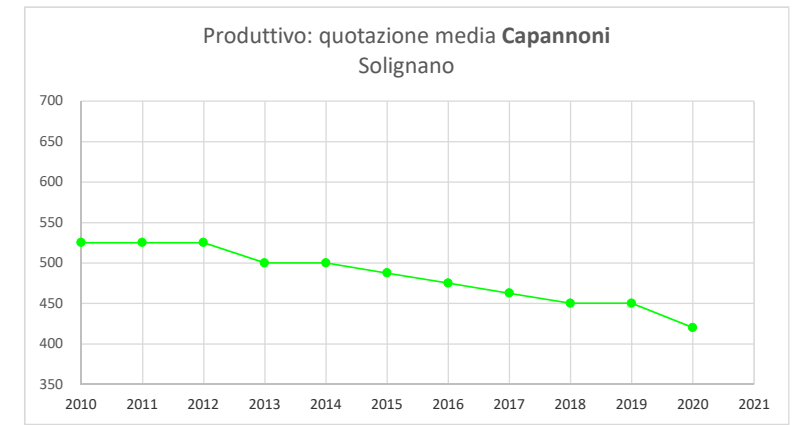
VALORI OMI	COMMERCIALE	Capoluogo Centro			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	negozi				
2011	negozi	1.200	1.600	1.400	
2012	negozi	1.200	1.600	1.400	0,0
2013	negozi	1.200	1.600	1.400	0,0
2014	negozi	1.200	1.600	1.400	0,0
2015	negozi	1.175	1.550	1.363	-2,8
2016	negozi	1.150	1.500	1.325	-2,8
2017	negozi	1.150	1.500	1.325	0,0
2018	negozi	1.150	1.500	1.325	0,0
2019	negozi	1.100	1.500	1.300	-1,9
2020	negozi	1.050	1.500	1.275	-2,0
% oscillazione 2011 - 2020					-9,8
Note	Andamento generale in lieve calo con tendenza simile, sempre negativa o al più invariata nel corso degli anni, tra valore massimo e minimo				



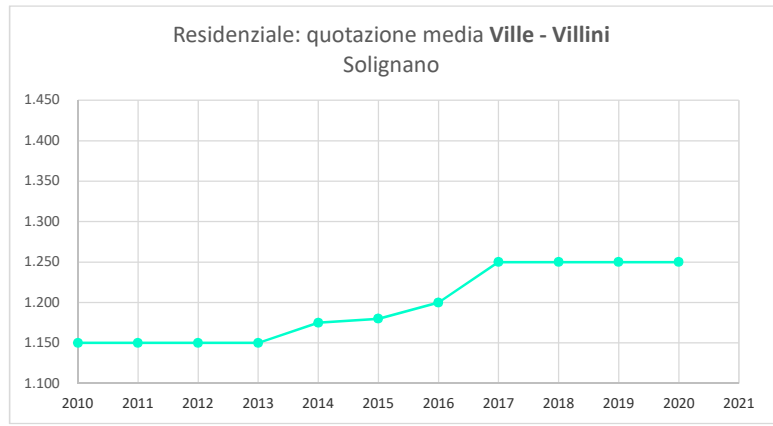
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Solignano			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	
2011	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	0,0
2012	abitazioni civili	1.125	1.500	1.313	1,0
2013	abitazioni civili	1.150	1.500	1.325	0,9
2014	abitazioni civili	1.150	1.500	1.325	0,0
2015	abitazioni civili	1.125	1.475	1.300	-1,9
2016	abitazioni civili	1.150	1.525	1.338	2,8
2017	abitazioni civili	1.150	1.550	1.350	0,9
2018	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	-3,8
2019	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	0,0
2020	abitazioni civili	1.000	1.500	1.250	-4,0
% oscillazione 2010 - 2020					-4,0
Note	Lievi variazioni annuali portano il valore della quotazione media al termine del periodo considerato lievemente in calo rispetto a quello di partenza, con un calo nell'ordine del 4% tra il 2010 e il 2020				



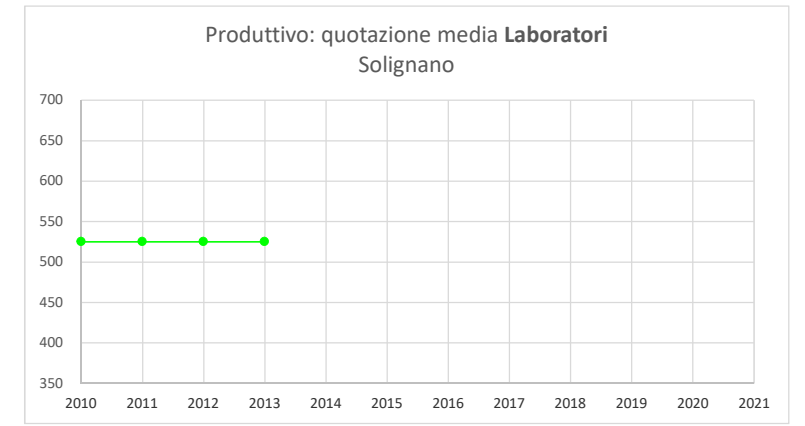
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Solignano			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	capannoni	450	600	525	
2011	capannoni	450	600	525	0,0
2012	capannoni	450	600	525	0,0
2013	capannoni	400	600	500	-5,0
2014	capannoni	400	600	500	0,0
2015	capannoni	390	585	488	-2,6
2016	capannoni	380	570	475	-2,6
2017	capannoni	370	555	463	-2,7
2018	capannoni	360	540	450	-2,8
2019	capannoni	360	540	450	0,0
2020	capannoni	300	540	420	-7,1
% oscillazione 2010 - 2019					-25,0
Note	Andamento costantemente negativo nel tempo che porta ad una notevole riduzione della quotazione media alla fine del periodo considerato				



VALORI OMI	RESIDENZIALE	Solignano			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	ville villini	1.000	1.300	1.150	
2011	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2012	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2013	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2014	ville villini	1.000	1.350	1.175	2,1
2015	ville villini	985	1.375	1.180	0,4
2016	ville villini	1.000	1.400	1.200	1,7
2017	ville villini	1.050	1.450	1.250	4,0
2018	ville villini	1.050	1.450	1.250	0,0
2019	ville villini	1.050	1.450	1.250	0,0
2020	ville villini	1.050	1.450	1.250	0,0
% oscillazione 2010 - 2020					8,0
Note	Oscillazione della quotazione media prevalentemente positiva nel corso degli anni principalmente dovuta all'aumento del valore massimo. Nel periodo di riferimento risulta quindi un convinto incremento del valore medio per questa tipologia				

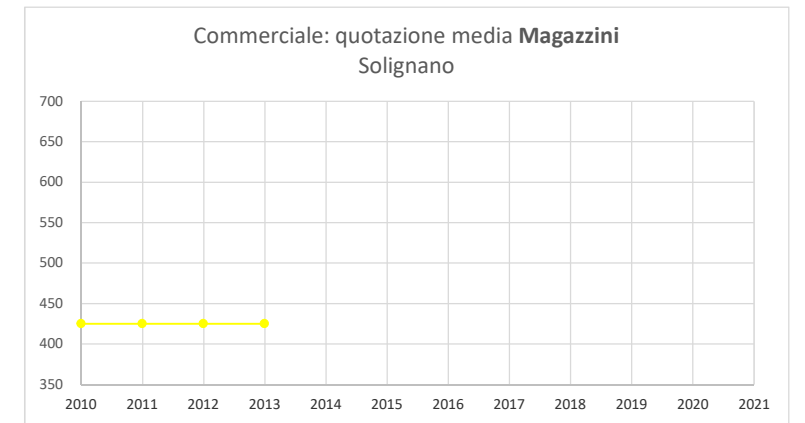


VALORI OMI	PRODUTTIVO	Solignano			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	laboratori	450	600	525	
2011	laboratori	450	600	525	0,0
2012	laboratori	450	600	525	0,0
2013	laboratori	450	600	525	0,0
2014	laboratori	-	-	-	-
2015	laboratori	-	-	-	-
2016	laboratori	-	-	-	-
2017	laboratori	-	-	-	-
2018	laboratori	-	-	-	-
2019	laboratori	-	-	-	-
2020	laboratori	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				

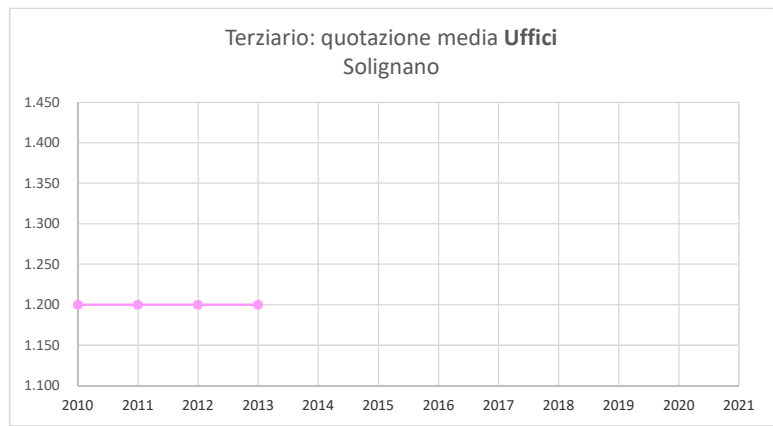


VALORI OMI	RESIDENZIALE	Solignano			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	ab tipo economico	-	-	-	-
2011	ab tipo economico	-	-	-	-
2012	ab tipo economico	-	-	-	-
2013	ab tipo economico	-	-	-	-
2014	ab tipo economico	-	-	-	-
2015	ab tipo economico	-	-	-	-
2016	ab tipo economico	-	-	-	-
2017	ab tipo economico	-	-	-	-
2018	ab tipo economico	-	-	-	-
2019	ab tipo economico	-	-	-	-
2020	ab tipo economico	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2020					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				

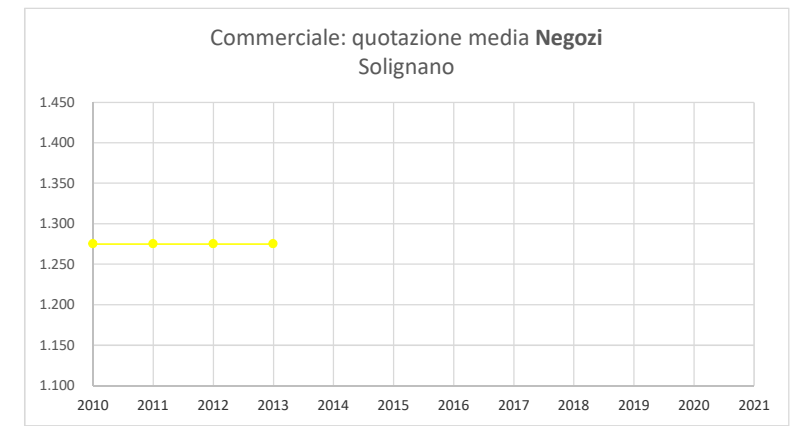
VALORI OMI	COMMERCIALE	Solignano			
zona	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	magazzini	350	500	425	
2011	magazzini	350	500	425	0,0
2012	magazzini	350	500	425	0,0
2013	magazzini	350	500	425	0,0
2014	magazzini	-	-	-	-
2015	magazzini	-	-	-	-
2016	magazzini	-	-	-	-
2017	magazzini	-	-	-	-
2018	magazzini	-	-	-	-
2019	magazzini	-	-	-	-
2020	magazzini	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				



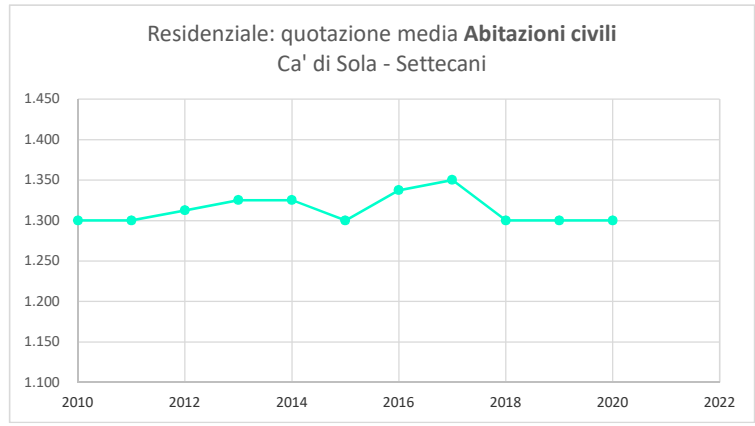
VALORI OMI	TERZIARIO	Solignano			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	uffici	1.000	1.400	1.200	
2011	uffici	1.000	1.400	1.200	0,0
2012	uffici	1.000	1.400	1.200	0,0
2013	uffici	1.050	1.350	1.200	0,0
2014	uffici	-	-	-	-
2015	uffici	-	-	-	-
2016	uffici	-	-	-	-
2017	uffici	-	-	-	-
2018	uffici	-	-	-	-
2019	uffici	-	-	-	-
2020	uffici	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				



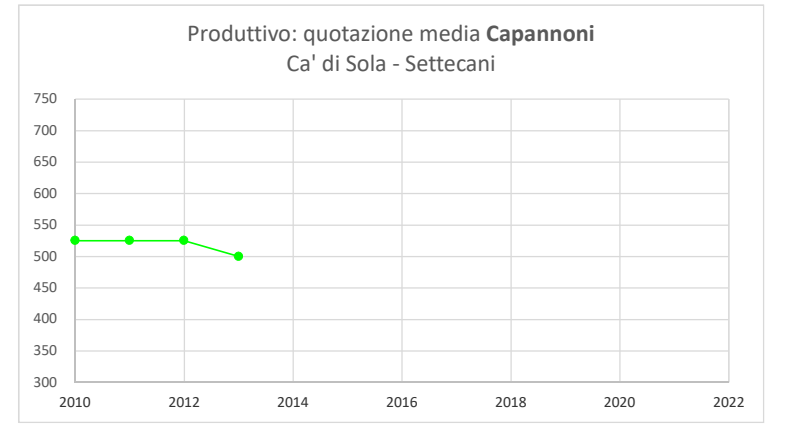
VALORI OMI	COMMERCIALE	Solignano			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	negozi	1.100	1.450	1.275	
2011	negozi	1.100	1.450	1.275	0,0
2012	negozi	1.100	1.450	1.275	0,0
2013	negozi	1.100	1.450	1.275	0,0
2014	negozi	-	-	-	-
2015	negozi	-	-	-	-
2016	negozi	-	-	-	-
2017	negozi	-	-	-	-
2018	negozi	-	-	-	-
2019	negozi	-	-	-	-
2020	negozi	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				



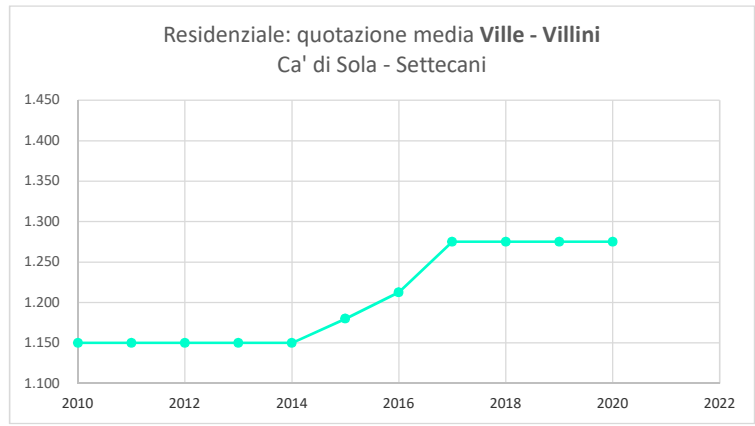
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Ca di Sola Settecani			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	
2011	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	0,0
2012	abitazioni civili	1.125	1.500	1.313	1,0
2013	abitazioni civili	1.150	1.500	1.325	0,9
2014	abitazioni civili	1.150	1.500	1.325	0,0
2015	abitazioni civili	1.125	1.475	1.300	-1,9
2016	abitazioni civili	1.150	1.525	1.338	2,8
2017	abitazioni civili	1.150	1.550	1.350	0,9
2018	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	-3,8
2019	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	0,0
2020	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	0,0
% oscillazione 2010 - 2020					0,0
Note	Lieve variazioni annuali coordinate dei valori minimo e massimo portano la quotazione media al termine del periodo considerato uguale a quello di partenza, con conseguente oscillazione nulla tra il 2010 e il 2020				



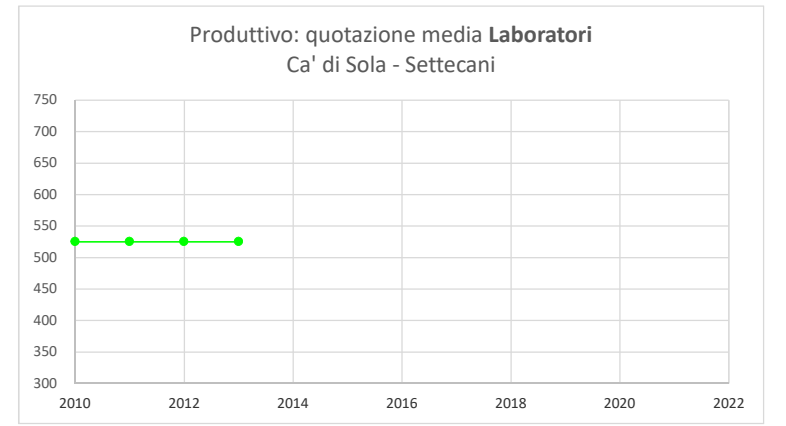
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Ca di Sola Settecani			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	capannoni	450	600	525	
2011	capannoni	450	600	525	0,0
2012	capannoni	450	600	525	0,0
2013	capannoni	400	600	500	-5,0
2014	capannoni	-	-	-	-
2015	capannoni	-	-	-	-
2016	capannoni	-	-	-	-
2017	capannoni	-	-	-	-
2018	capannoni	-	-	-	-
2019	capannoni	-	-	-	-
2020	capannoni	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2013					-5,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è variato solo a causa di un calo del valore minimo				



VALORI OMI	RESIDENZIALE	Ca di Sola Settecani			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	ville villini	1.000	1.300	1.150	
2011	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2012	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2013	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2014	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2015	ville villini	985	1.375	1.180	2,5
2016	ville villini	1.000	1.425	1.213	2,7
2017	ville villini	1.050	1.500	1.275	4,9
2018	ville villini	1.050	1.500	1.275	0,0
2019	ville villini	1.050	1.500	1.275	0,0
2020	ville villini	1.050	1.500	1.275	0,0
% oscillazione 2010 - 2020					9,8
Note	Incremento annuale in particolare della quotazione massima concentrato negli anni centrali del periodo di riferimento, che comporta un'oscillazione positiva dell'ordine del 10%				

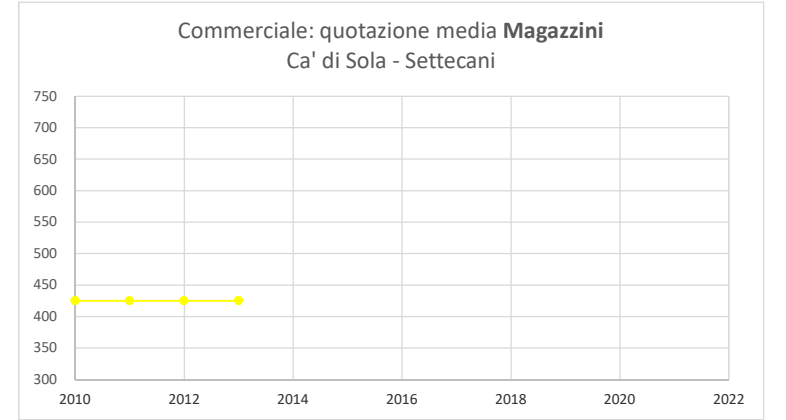


VALORI OMI	PRODUTTIVO	Ca di Sola Settecani			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	laboratori	450	600	525	
2011	laboratori	450	600	525	0,0
2012	laboratori	450	600	525	0,0
2013	laboratori	450	600	525	0,0
2014	laboratori	-	-	-	-
2015	laboratori	-	-	-	-
2016	laboratori	-	-	-	-
2017	laboratori	-	-	-	-
2018	laboratori	-	-	-	-
2019	laboratori	-	-	-	-
2020	laboratori	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				

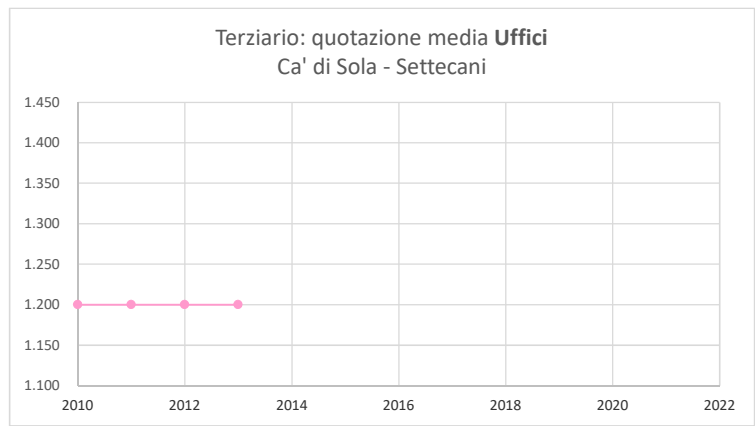


VALORI OMI	RESIDENZIALE	Ca di Sola Settecani			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	ab. tipo economico	-	-	-	-
2011	ab. tipo economico	-	-	-	-
2012	ab. tipo economico	-	-	-	-
2013	ab. tipo economico	-	-	-	-
2014	ab. tipo economico	-	-	-	-
2015	ab. tipo economico	-	-	-	-
2016	ab. tipo economico	-	-	-	-
2017	ab. tipo economico	-	-	-	-
2018	ab. tipo economico	-	-	-	-
2019	ab. tipo economico	-	-	-	-
2020	ab. tipo economico	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2020					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				

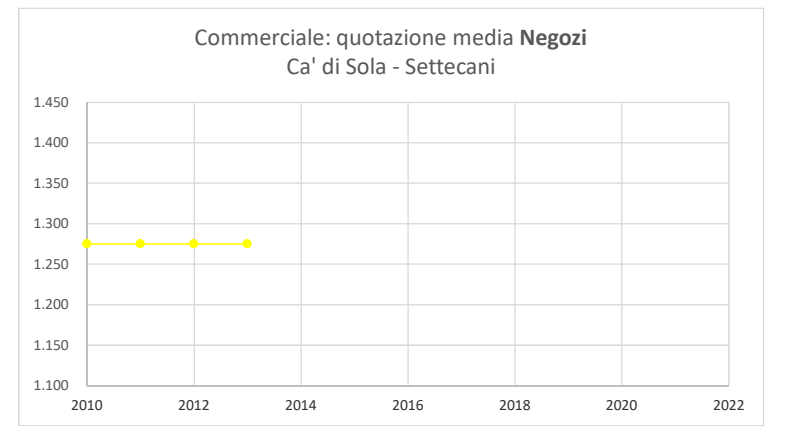
VALORI OMI	COMMERCIALE	Ca di Sola Settecani			
zona	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	magazzini	350	500	425	
2011	magazzini	350	500	425	0,0
2012	magazzini	350	500	425	0,0
2013	magazzini	350	500	425	0,0
2014	magazzini	-	-	-	-
2015	magazzini	-	-	-	-
2016	magazzini	-	-	-	-
2017	magazzini	-	-	-	-
2018	magazzini	-	-	-	-
2019	magazzini	-	-	-	-
2020	magazzini	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				



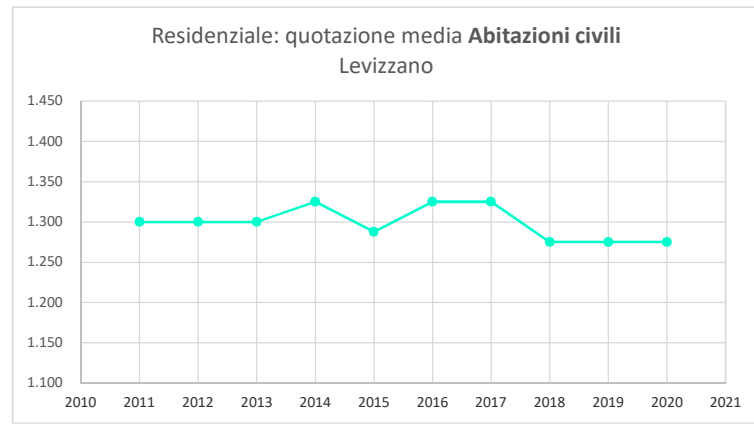
VALORI OMI	TERZIARIO	Ca di Sola Settecani			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	uffici	1.000	1.400	1.200	
2011	uffici	1.000	1.400	1.200	0,0
2012	uffici	1.000	1.400	1.200	0,0
2013	uffici	1.050	1.350	1.200	0,0
2014	uffici	-	-	-	-
2015	uffici	-	-	-	-
2016	uffici	-	-	-	-
2017	uffici	-	-	-	-
2018	uffici	-	-	-	-
2019	uffici	-	-	-	-
2020	uffici	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				



VALORI OMI	COMMERCIALE	Ca di Sola Settecani			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	negozi	1.100	1.450	1.275	
2011	negozi	1.100	1.450	1.275	0,0
2012	negozi	1.100	1.450	1.275	0,0
2013	negozi	1.100	1.450	1.275	0,0
2014	negozi	-	-	-	-
2015	negozi	-	-	-	-
2016	negozi	-	-	-	-
2017	negozi	-	-	-	-
2018	negozi	-	-	-	-
2019	negozi	-	-	-	-
2020	negozi	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				

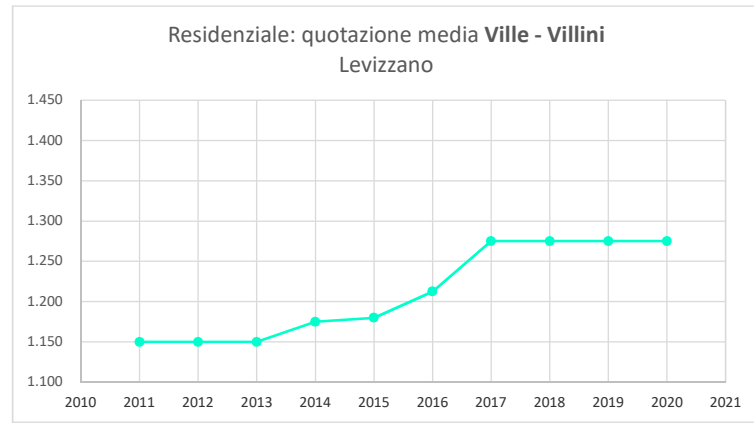


VALORI OMI	RESIDENZIALE	Levizzano			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	abitazioni civili				
2011	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	
2012	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	0,0
2013	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	0,0
2014	abitazioni civili	1.100	1.550	1.325	1,9
2015	abitazioni civili	1.075	1.500	1.288	-2,9
2016	abitazioni civili	1.100	1.550	1.325	2,8
2017	abitazioni civili	1.100	1.550	1.325	0,0
2018	abitazioni civili	1.050	1.500	1.275	-3,9
2019	abitazioni civili	1.050	1.500	1.275	0,0
2020	abitazioni civili	1.050	1.500	1.275	0,0
% oscillazione 2011 - 2020					-2,0
Note	Lievi variazioni annuali portano il valore della quotazione media al termine del periodo considerato leggermente in calo rispetto a quello di partenza, in particolare a causa dell'abbassamento del valore minimo				

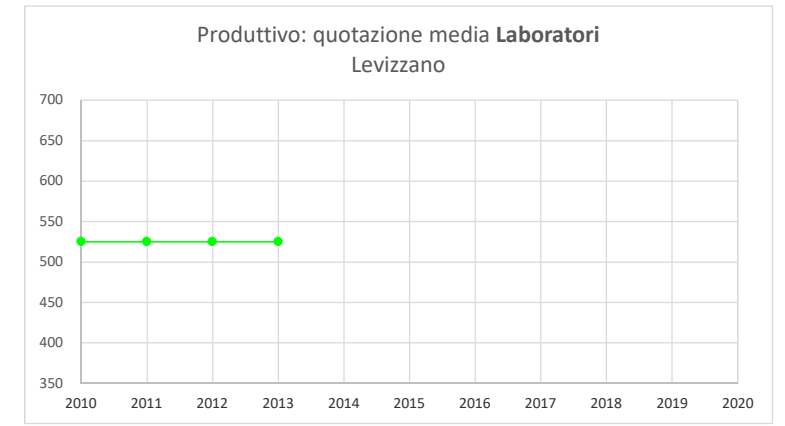


VALORI OMI	PRODUTTIVO	Levizzano			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	capannoni	-	-	-	
2011	capannoni	-	-	-	
2012	capannoni	-	-	-	
2013	capannoni	-	-	-	
2014	capannoni	-	-	-	
2015	capannoni	-	-	-	
2016	capannoni	-	-	-	
2017	capannoni	-	-	-	
2018	capannoni	-	-	-	
2019	capannoni	-	-	-	
2020	capannoni	-	-	-	
% oscillazione 2010 - 2020					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				

VALORI OMI	RESIDENZIALE	Levizzano			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	ville villini				
2011	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2012	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2013	ville villini	1.000	1.300	1.150	0,0
2014	ville villini	1.000	1.350	1.175	2,1
2015	ville villini	985	1.375	1.180	0,4
2016	ville villini	1.000	1.425	1.213	2,7
2017	ville villini	1.050	1.500	1.275	4,9
2018	ville villini	1.050	1.500	1.275	0,0
2019	ville villini	1.050	1.500	1.275	0,0
2020	ville villini	1.050	1.500	1.275	0,0
% oscillazione 2011 - 2020					9,8
Note	Andamento positivo della quotazione massima costante nel tempo, che comporta un'oscillazione positiva della quotazione media al termine del periodo di riferimento del 10%				



VALORI OMI	PRODUTTIVO	Levizzano			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	laboratori	450	600	525	
2011	laboratori	450	600	525	0,0
2012	laboratori	450	600	525	0,0
2013	laboratori	450	600	525	0,0
2014	laboratori	-	-	-	
2015	laboratori	-	-	-	
2016	laboratori	-	-	-	
2017	laboratori	-	-	-	
2018	laboratori	-	-	-	
2019	laboratori	-	-	-	
2020	laboratori	-	-	-	
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				



VALORI OMI	RESIDENZIALE	Levizzano			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	ab. tipo economico				
2011	ab. tipo economico	-	-	-	-
2012	ab. tipo economico	-	-	-	-
2013	ab. tipo economico	-	-	-	-
2014	ab. tipo economico	-	-	-	-
2015	ab. tipo economico	-	-	-	-
2016	ab. tipo economico	-	-	-	-
2017	ab. tipo economico	-	-	-	-
2018	ab. tipo economico	-	-	-	-
2019	ab. tipo economico	-	-	-	-
2020	ab. tipo economico	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2020					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				

VALORI OMI	COMMERCIALE	Levizzano			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	magazzini	350	450	400	
2011	magazzini	350	450	400	0,0
2012	magazzini	350	450	400	0,0
2013	magazzini	350	450	400	0,0
2014	magazzini	-	-	-	
2015	magazzini	-	-	-	
2016	magazzini	-	-	-	
2017	magazzini	-	-	-	
2018	magazzini	-	-	-	
2019	magazzini	-	-	-	
2020	magazzini	-	-	-	
% oscillazione 2010 - 2013					0,0
Note	Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo				

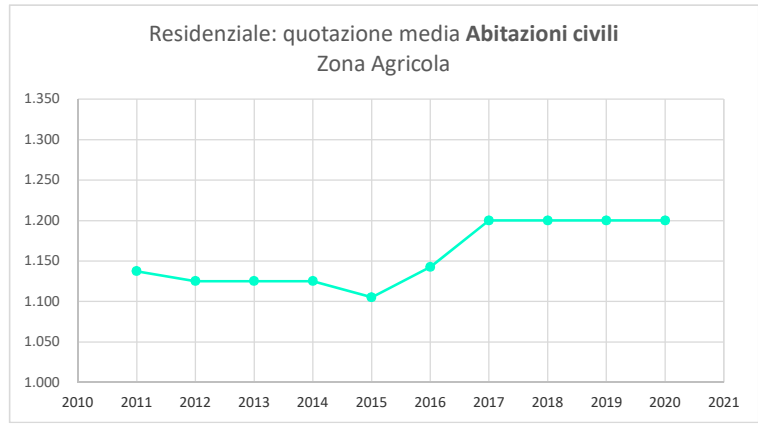


VALORI OMI	TERZIARIO	Levizzano			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	uffici	-	-	-	-
2011	uffici	-	-	-	-
2012	uffici	-	-	-	-
2013	uffici	-	-	-	-
2014	uffici	-	-	-	-
2015	uffici	-	-	-	-
2016	uffici	-	-	-	-
2017	uffici	-	-	-	-
2018	uffici	-	-	-	-
2019	uffici	-	-	-	-
2020	uffici	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2020					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				

VALORI OMI	COMMERCIALE	Levizzano			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	negozi	-	-	-	-
2011	negozi	-	-	-	-
2012	negozi	-	-	-	-
2013	negozi	-	-	-	-
2014	negozi	-	-	-	-
2015	negozi	-	-	-	-
2016	negozi	-	-	-	-
2017	negozi	-	-	-	-
2018	negozi	-	-	-	-
2019	negozi	-	-	-	-
2020	negozi	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2020					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				

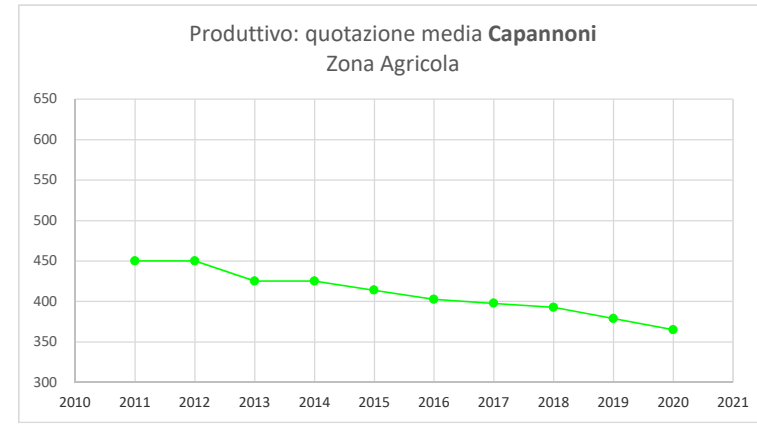
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	abitazioni civili				
2011	abitazioni civili	975	1.300	1.138	
2012	abitazioni civili	950	1.300	1.125	-1,1
2013	abitazioni civili	950	1.300	1.125	0,0
2014	abitazioni civili	950	1.300	1.125	0,0
2015	abitazioni civili	935	1.275	1.105	-1,8
2016	abitazioni civili	960	1.325	1.143	3,3
2017	abitazioni civili	1.000	1.400	1.200	4,8
2018	abitazioni civili	1.000	1.400	1.200	0,0
2019	abitazioni civili	1.000	1.400	1.200	0,0
2020	abitazioni civili	1.000	1.400	1.200	0,0
% oscillazione 2011 - 2020					5,2

Note Andamento altalenante del valore della quotazione media, che ha registrato un calo del valore minimo fino al 2015, a cui sono seguiti un biennio di decisa crescita di entrambi i valori ed un biennio di assestamento sui valori raggiunti. Il risultato al termine del periodo di riferimento è quindi un'oscillazione positiva dell'ordine del 5%



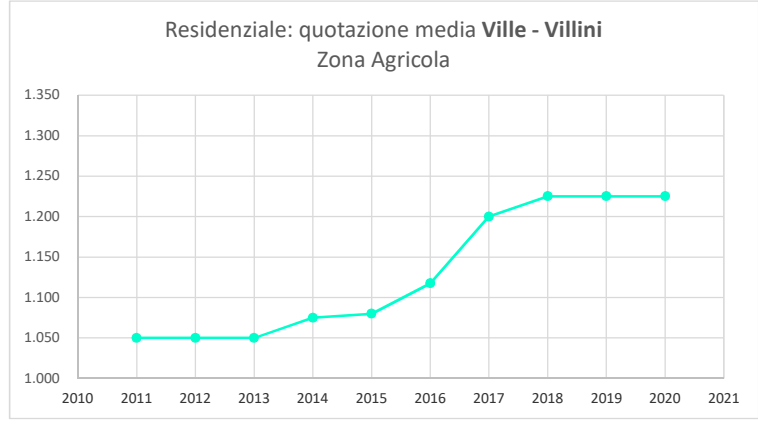
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	capannoni				
2011	capannoni	400	500	450	
2012	capannoni	400	500	450	0,0
2013	capannoni	350	500	425	-5,9
2014	capannoni	350	500	425	0,0
2015	capannoni	340	488	414	-2,7
2016	capannoni	330	475	403	-2,8
2017	capannoni	320	475	398	-1,3
2018	capannoni	310	475	393	-1,3
2019	capannoni	295	463	379	-3,6
2020	capannoni	280	450	365	-3,8
% oscillazione 2011 - 2020					-23,3

Note Costante andamento negativo della quotazione media nel tempo, dovuto in maggior parte ad un forte calo del valore minimo, con conseguente oscillazione decisamente negativa nel periodo di riferimento



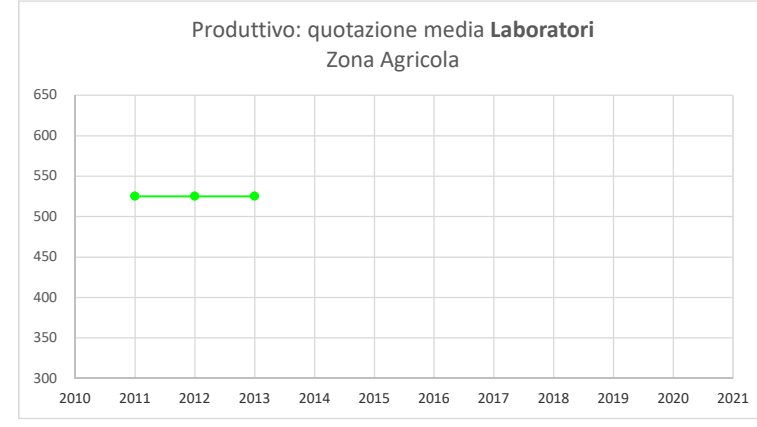
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	ville villini				
2011	ville villini	900	1.200	1.050	
2012	ville villini	900	1.200	1.050	0,0
2013	ville villini	900	1.200	1.050	0,0
2014	ville villini	900	1.250	1.075	2,3
2015	ville villini	885	1.275	1.080	0,5
2016	ville villini	910	1.325	1.118	3,4
2017	ville villini	975	1.425	1.200	6,9
2018	ville villini	1.000	1.450	1.225	2,0
2019	ville villini	1.000	1.450	1.225	0,0
2020	ville villini	1.000	1.450	1.225	0,0
% oscillazione 2011 - 2019					14,3

Note Oscillazione della quotazione media nel periodo considerato fortemente positiva e per lo più costante nel tempo, in particolar modo dovuta ad un maggiore incremento del valore massimo



VALORI OMI	PRODUTTIVO	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	laboratori				
2011	laboratori	450	600	525	
2012	laboratori	450	600	525	0,0
2013	laboratori	450	600	525	0,0
2014	laboratori	-	-	-	-
2015	laboratori	-	-	-	-
2016	laboratori	-	-	-	-
2017	laboratori	-	-	-	-
2018	laboratori	-	-	-	-
2019	laboratori	-	-	-	-
2020	laboratori	-	-	-	-
% oscillazione 2011 - 2013					0,0

Note Per questa tipologia non si hanno dati successivi al 2013. L'andamento prima di questo anno è rimasto costante nel tempo

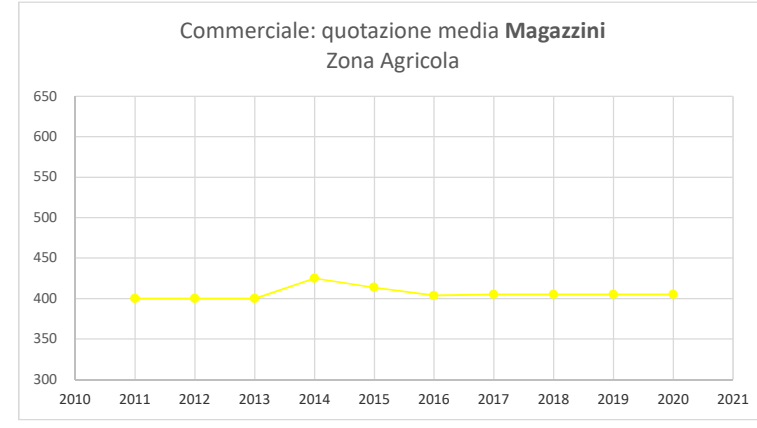


VALORI OMI	RESIDENZIALE	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	ab. tipo economico				
2011	ab. tipo economico	-	-	-	-
2012	ab. tipo economico	-	-	-	-
2013	ab. tipo economico	-	-	-	-
2014	ab. tipo economico	-	-	-	-
2015	ab. tipo economico	-	-	-	-
2016	ab. tipo economico	-	-	-	-
2017	ab. tipo economico	-	-	-	-
2018	ab. tipo economico	-	-	-	-
2019	ab. tipo economico	-	-	-	-
2020	ab. tipo economico	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2020					-

Note Tipologia non presente in questo comparto urbano

VALORI OMI	COMMERCIALE	Zona Agricola			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	magazzini				
2011	magazzini	350	450	400	
2012	magazzini	350	450	400	0,0
2013	magazzini	350	450	400	0,0
2014	magazzini	350	500	425	5,9
2015	magazzini	340	488	414	-2,7
2016	magazzini	330	478	404	-2,5
2017	magazzini	330	480	405	0,3
2018	magazzini	330	480	405	0,0
2019	magazzini	330	480	405	0,0
2020	magazzini	330	480	405	0,0
% oscillazione 2011 - 2020					1,2

Note Andamenti opposti della quotazione massima (in aumento) e minima (in calo) portano l'oscillazione nel periodo di riferimento ad essere lievemente in positivo



VALORI OMI	TERZIARIO	Zona Agricola			
ANNO	Tipologia	min	max	media	% oscillazione
2010	uffici	-	-	-	-
2011	uffici	-	-	-	-
2012	uffici	-	-	-	-
2013	uffici	-	-	-	-
2014	uffici	-	-	-	-
2015	uffici	-	-	-	-
2016	uffici	-	-	-	-
2017	uffici	-	-	-	-
2018	uffici	-	-	-	-
2019	uffici	-	-	-	-
2020	uffici	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2020					-

Note Tipologia non presente in questo comparto urbano

VALORI OMI	COMMERCIALE	Zona Agricola			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2010	negozi				
2011	negozi	-	-	-	-
2012	negozi	-	-	-	-
2013	negozi	-	-	-	-
2014	negozi	-	-	-	-
2015	negozi	-	-	-	-
2016	negozi	-	-	-	-
2017	negozi	-	-	-	-
2018	negozi	-	-	-	-
2019	negozi	-	-	-	-
2020	negozi	-	-	-	-
% oscillazione 2010 - 2020					-

Note Tipologia non presente in questo comparto urbano

RELAZIONE ESTIMATIVA ELABORATO 1

Relazione estimativa per la valutazione
delle aree fabbricabili ai fini
dell'applicazione dell'Imposta Municipale
Propria (IMU)

COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA



ING. FRANCESCO BURSI
via Torre 5, 41121 Modena
P. Iva 02769300365
www.ateamprogetti.com

Sommario

Premessa: “La nuova IMU”	2
1. Notizie di carattere generale	5
1.1. Il territorio: Castelvetro, frazioni e località.....	5
1.2. Suddivisione territoriale a fini estimativi.....	6
1.3. Zone di Valenza Omogenea	8
2. Disciplina urbanistica	14
2.1. Generalità	14
2.2. Prescrizioni urbanistiche	14
2.3. Note sulla considerazione estimativa di alcune zone urbanistiche	16
2.4. Le Zone Agricole.....	18
3. Criteri e metodologie estimative e valori del mercato immobiliare	20
3.1. Scopo della stima	20
3.2. Analisi del mercato immobiliare locale	20
Fonte OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - OMI dell’Agenzia del territorio	20
Osservatori Locali (Agenzie immobiliari – operatori del mercato).....	23
Analisi della compravendita di terreni	25
4. Principi e criteri estimativi.....	26
5. Parametri dimensionali utilizzati	29
5.1. Individuazione del valore fondiario	29
5.2. Elementi che influiscono sulla determinazione del valore legati alle caratteristiche dell’area fabbricabile.....	30
5.3. Elementi che influiscono sulla determinazione del valore legati all’avanzamento del percorso di promozione immobiliare	32
6. Valori riscontrati e fattori di determinazione	35
7. Calcolo del valore delle aree fabbricabili e loro applicazione.....	37

Premessa: “La nuova IMU”

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 all'articolo 1 commi 738/783 disciplina la cosiddetta “NUOVA IMU”

In particolari rispetto ai temi inerenti la valutazione delle aree a fini edificabili si evidenzia all'interno della disciplina quanto segue:

- L'imposta municipale propria (IMU) si applica in tutti i comuni del territorio nazionale (comma 739).
- Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili (comma 740).
- Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni (comma 741):

a) per **FABBRICATO** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

d) per **AREA FABBRICABILE** si 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 di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. ¹ Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

- La base imponibile dell'imposta è costituita dal **valore degli immobili** (comma 745)

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, (comma 746) avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione,
- all'indice di edificabilità,
- alla destinazione d'uso consentita,

¹ Art. 36_Ricupero di base imponibile _ **COMMA 2_Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.**

- 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.

Inoltre, sempre al comma 746, si prevede che:

In caso di **utilizzo edificatorio dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f)** ², del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del

² Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi _Comma 1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017)

d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

f) gli **"interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.3 Comma 2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)

25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

Fatte queste premesse di carattere normativo si sottolinea che la presente relazione si inserisce all'interno di un percorso avviato dal Comune di Castelvetro di Modena, già dal 2004 con la Delibera G.C. n. 78 del 21/06/2004 finalizzata alla stima del valore delle aree ai fini ICI, successivamente integrata con delibera G.C n 115 del 27/11/2008.

La presente relazione estimativa per l'accertamento dei valori venali in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili situate nel territorio comunale, ai fini dell'applicazione dell'IMU, viene elaborata considerando:

- ✓ le precedenti relazioni estimative (anno 2004 e aggiornamenti fino 2008);
- ✓ la perimetrazione delle Zone di valenza omogenee
- ✓ le singole schede di valutazione redatte dall'Ufficio Tributi.

Alla relazione sarà allegata **apposita scheda tecnica** riportante il valore venale delle aree suddivise in base allo strumento di pianificazione vigente:

1. Zone a prevalente destinazione residenziale
2. Zone a prevalente destinazione produttiva e terziaria
3. Zone a prevalente destinazione per attrezzature pubbliche d'interesse generale
4. Zona a destinazione agricola per usi non legati all'agricoltura

1. Notizie di carattere generale

1.1. Il territorio: Castelvetro, frazioni e località

Il Comune di Castelvetro si trova in Provincia di Modena, è situato nella prima fascia collinare ad una distanza verso sud di circa 20 Km dal capoluogo, ha una estensione di 49,78 Km², e si trova ad una altitudine media di 152 metri s.l.m., con una altitudine minima di 65 metri e massima di 447 metri. La notevole estensione, per la maggior parte a vocazione agricola, è ricca di colture intensive, in particolare vigneti, che caratterizzano la produzione del "Grasparossa", un lambrusco DOC tipico del territorio.

Il Comune è classificato in Classe sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. Il comune si trova in Zona climatica E.

La situazione dei collegamenti con le principali infrastrutture viarie regionali e nazionali è diversificata a seconda delle zone di territorio comunale, la zona nord del territorio, seppure non con viabilità primaria, si collega facilmente al casello dell'autostrada A1 di Modena Sud, mentre la zona ad ovest (Solignano) è prossima alla SS12.

Il territorio, dal punto di vista del sistema insediativo, si articola oltre che nel capoluogo in altre importanti località, le principali sono: Ca' Di Sola, Levizzano Rangone e Solignano e Settecani, oltre a numerose località come ad esempio Madonna di Puianello. Sono inoltre presenti due importanti aree a vocazione industriale, una in località Solignano nuovo e una a Sant'Eusebio.

Per quanto riguarda infine l'aspetto demografico, il comune di Castelvetro nell'ultimo decennio è soggetto ad un incremento della popolazione, come si evince dalla tabella realizzata con i dati della Provincia di Modena – Anagrafi comunali e Istat.

Popolazione all'1.1.2019	Variazione % 1.1.2019/1.1.2009	Variazione % 1.1.2019/1.1.2018	% sulla popolazione totale (prov.)	N. famiglie	N. medio componenti
11.323	4.6%	0,2%	1,6%	4.577	2,46

Il DUP del comune di Castelvetro inoltre evidenzia come l'indice di vecchiaia, ovvero il rapporto tra la popolazione di oltre 65 anni e i giovani in età 0-14 anni, che indica quante persone anziane ci sono nella popolazione ogni 100 giovani, è pari al 130,7%. L'indice di dipendenza invece, ovvero il rapporto tra la popolazione attiva e popolazione non attiva, è pari al 183,5%.

Da dati del 2019 (CCIA)

Il sistema produttivo Il comune di Castelvetro è caratterizzato da un alto livello di industrializzazione nel settore della ceramica, nel settore agroalimentare e nel settore della meccanica.

Nel settore della ceramica, l'area di massima produzione del comparto è senza dubbio quella di Solignano Nuovo, dove si concentrano le principali aziende ceramiche del comprensorio castelvetrese. Estremo lembo del comparto ceramico sassolese, l'area di Solignano si evidenzia per l'alta qualità della produzione, l'elevato numero di addetti impiegati nelle diverse aziende ivi ubicate e per la ricerca e lo sviluppo dei nuovi materiali.

Nell'agricoltura vi è stato un processo di razionalizzazione che ha ridotto le aziende, concentrando in particolare quelle zootecniche.

Il settore agroalimentare ha comunque un forte peso relativamente alla situazione provinciale. Frumento e barbabietole sono le colture prevalenti, ma è alla viticoltura che la località deve la sua fama in Italia ed all'estero per la qualità del vitigno che produce il "Lambrusco Grasparossa".

Per quanto riguarda il settore terziario è fortemente cresciuta l'occupazione del commercio all'ingrosso e dell'intermediazione, con un rafforzamento delle unità di maggiori dimensioni.

Nell'area urbana del comune è inoltre presente una diffusa rete di esercizi al minuto che coprono sostanzialmente tutte le funzioni commerciali.

Il settore edilizio, pur avendo subito un notevole ridimensionamento negli anni, continua a costituire un forte bacino occupazionale soprattutto per la sua stretta dipendenza con lo sviluppo del turismo e con il fenomeno di incremento demografico in atto.

L'edilizia rappresenta infatti uno sbocco privilegiato per l'impiego di forza lavoro non qualificata proveniente dal settore primario, come esito della sua ristrutturazione, e dall'immigrazione.

Il DUP comunale riporta i seguenti dati, aggiornati al secondo semestre del 2018

Settore	N. Imprese	% sul totale
Agricoltura (A)	245	26.0
Industria (B, C, D, E)	114	12.1
Costruzioni (F)	134	14.2
Servizi (G, ..., U)	450	47.7

Secondo la più recente rilevazione della CCIAA di Modena il numero di imprese attive nel Comune al **secondo semestre del 2019** risulta essere pari a 936, circa lo 0,74% in meno rispetto ai dati del 2018 e il 5% in meno rispetto a quelli del 2009, con un numero di addetti totali impiegati pari a 12.088, circa il 7,4% in più rispetto all'anno precedente.

Il turismo non interessa solamente in quanto potenziale fattore propulsore dello sviluppo economico di un territorio, ma anche per gli effetti che da esso derivano sui livelli di concentrazione demografica su un dato territorio. Infatti, in presenza di un saldo netto positivo dei flussi turistici (dato da un numero di ingressi maggiore di quello delle uscite) si ha un'aggiunta di presenze a quella della popolazione residente (o presente).

La capacità ricettiva sviluppata sul territorio comunale è sintetizzata nella seguente tabella.

Esercizi alberghieri		Esercizi extralberghieri	
N. esercizi	N. posti letto	N. esercizi	N. posti letto
5	313	20	153

(Fonte: CCIAA di Modena, sintesi al 01/01/2020)

1.2. Suddivisione territoriale a fini estimativi

La suddivisione territoriale a fini estimativi è volta a verificare in funzioni del mercato, a parità di elementi oggettivi (come destinazione d'uso, indica di edificabilità, modalità attuativa), elementi di omogeneità o differenza rispetto a valori di mercato.

Lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate viene articolato in Fasce/Zone TERRITORIALI.

Un processo cardine delle attività dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è rappresentato dalla definizione delle zone OMI, ossia aree omogenee di mercato entro il cui perimetro sono rilevati i dati storici relativi ad unità immobiliari compravendute e locatè.

In particolare la zona OMI è definita come una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

La scelta di stabilire ex ante una segmentazione territoriale deriva dal fatto che l'eterogeneità dei beni spesso tende a esprimersi per cluster territoriali. In particolare, nelle aree urbane il «fattore posizionale» rappresenta, notoriamente, il fattore guida nella spiegazione dei prezzi delle unità immobiliari.

L'ipotesi di base dell'OMI è, quindi, che tale fattore sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare per quelle a destinazione residenziale. Ciò implica che si possa assistere a una significativa riduzione della variabilità del fenomeno indagato all'interno di un segmento territoriale omogeneo, la zona OMI. Esiste, però, la concreta empirica difficoltà a tracciare in modo oggettivo i confini di una zona in ciascun comune.

Da qui la scelta dell'Osservatorio di effettuare, innanzitutto, un'analisi mirata a verificare l'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione che contraddistinguono le possibili zone, quali:

- requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati;*
- livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari;*
- presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc.*

La definizione del perimetro di una zona territoriale omogenea si completa poi con la disamina delle risultanze di apposite indagini mirate a verificare l'omogeneità dei valori di mercato negli ambiti territoriali oggetto di analisi. È stato stabilito che il rapporto tra i valori di mercato unitari, massimo e minimo, riferiti ad unità immobiliari della tipologia prevalente, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, non deve risultare, di norma, superiore a 1,5. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana). (cfr.: MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI - SINTESI)

Relativamente alla definizione delle **ZONE OMI** il Comune di Castelvetro risulta così suddiviso;

- Centrale _ Capoluogo Centro Urbano
- Suburbana _ Frazione di Solignano
- Suburbana _ Frazione Ca' di Sola e Settecani
- Suburbana _ Frazione di Levizzano
- Extraurbana _ Zona Agricola

Si sottolinea che tale suddivisione non viene rispettata per tutte le tipologie funzionali (essenziali, commerciale, produttivo, direzionale) dei valori OMI.

1.3. Zone di Valenza Omogenea

Come sopra richiamato è evidente che tale suddivisione a cui fanno riferimento i valori OMI da verificare in sede di valutazione estimativa risentono comunque della metodologia di riferimento volta a dare uniformità a valutazioni del mercato immobiliare nazionale, mentre alla scala di territorio comunale possono essere approfonditi altri elementi locali che possono influenzare il mercato immobiliare.

Pertanto già con la delibera del 2004 il Comune di Castelvetro ha provveduto alla 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”. (Cfr. Relazione estimativa Arch. Zanella 2004)

In particolare si sono individuate le zone sotto elencate.

Zona di Valenza Omogenea n. 1 - (Centro Storico)

Tale zona comprende sostanzialmente il perimetro dei nuclei storici originari, ed i loro organici ampliamenti, individuabili nel Capoluogo e nella frazione Levizzano.

All’interno di tali zone non esistono, di fatto, aree per nuova edificazione. Gli strumenti urbanistici consentono solo il mantenimento ed il recupero delle volumetrie esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, secondo tipologie d’intervento commisurate all’importanza storico-architettonica di ogni singolo edificio, ivi compresi i beni culturali, (A1 – A2 – A3), perseguendo l’obiettivo di confermare il ruolo primario residenziale, integrato dalle necessarie ed indispensabili funzioni complementari. Si deve, inoltre, registrare nell’ultimo periodo anche la presenza di funzioni legate alla accoglienza come attività ricettive e di ristorazione.

Nella cartografia di P.R.G. (tavole e normative del centro storico) sono precipuamente indicati gli edifici e la relativa categoria d’intervento.

È bene precisare, quindi, che la potenzialità edificatoria non è riferita ad aree edificabili (poiché inesistenti), bensì alle superfici dell’edificato esistente “potenzialmente” trasformabile, recuperandolo o demolendo e ricostruendo. L’imposizione fiscale su detta potenzialità sarà, pertanto, considerabile solo al momento in cui si attuano tali trasformazioni, ed avente durata relativa al tempo che intercorre fra l’inizio e la conclusione delle opere di trasformazione.

I valori (esposti nelle allegate schede), sono riferiti alla SU, che in tal caso sarà quella esistente e potenzialmente trasformabile, distinti secondo il pregio e la valenza economica degli edifici, corrispondente alla classificazione tipologica prevista per ogni categoria d’intervento.

Zona di Valenza Omogenea n. 2

Capoluogo

Comprende quelle porzioni di territorio, prossimo ai centri urbani, già insediate, ed a prevalente carattere residenziale, in gran parte dotate di urbanizzazioni e servizi, dove si è riscontrata la miglior appetibilità commerciale per quanto concerne la richiesta immobiliare. Il tessuto urbano pressoché ormai completamente edificato,

In particolare si trova in tale contesto la zona del capoluogo di medio-recente edificazione, posta sul versante ovest del torrente Guerro, a nord del centro storico.

Nel Capoluogo si deve anche considerare in tali zone alcuni accrescimenti urbani ancora da edificare o in corso di edificazione, ai margini con territorio agricolo, anche se non direttamente collegati con l'area della zona di valenza omogenea 2, sono ambiti che godono di buona appetibilità commerciale.

Frazioni

Non si sono riscontrate particolari zone di tale appetibilità nelle frazioni. (VERIFICARE SE SOLIGNANO)

Zona di Valenza Omogenea n. 3

Capoluogo

Tale zona, anch'essa di medio recente edificazione, nel capoluogo è posta sul versante est del Guerro e del centro storico, ma considerata di minor pregio rispetto alla precedente.

Frazioni

Nella frazione Levizzano è individuata nella prima fascia a sud del nucleo storico, e la zona urbana di Solignano.

Zona di Valenza Omogenea n. 4

Capoluogo

In tale zona, ubicata immediatamente a ridosso del centro storico del capoluogo, a sud, non è considerata particolarmente ambita, nonostante la vicinanza al centro, poiché piuttosto avvallata e "compressa" fra il centro ed il torrente. In detta zona sono comprese anche alcune parti a sud-ovest del centro (lato ovest del Guerro).

Frazioni

Nella frazione Levizzano, detta zona individua tutta la parte circostante il centro urbano, estendentesi a sud sino al crocevia denominato Ca' dei duchi.

Nelle frazioni di Ca' di Sola e Settecani si individuano in tale zona le parti urbanizzate residenziali; mentre a Solignano si comprendono alcune realtà abitative poste in contesti produttivi, esterni al centro urbano.

Zona di Valenza Omogenea n. 5

Capoluogo

Questa zona, posta nella periferia a nord del capoluogo, sia ad est che ad ovest del torrente, è caratterizzata da prevalenti insediamenti a carattere produttivo (capannoni artigianali)

Frazioni

Si comprendono in tale zona le parti a prevalente destinazione produttiva, ubicate in posizioni esterne ai centri frazionali, in particolare si comprende anche l'ampio insediamento produttivo ad ovest del centro urbano di Solignano

Zona di Valenza Omogenea n. 6

In tale contesto sono comprese quelle zone sparse, isolate, distanti dai centri urbani, a prevalente carattere produttivo

Relativamente alla perimetrazione delle ZONE A VALENZA OMOGENEA ci è svolto un aggiornamento di tali delimitazioni al fine di verificarne la sua attualità o la eventuale necessità di modifica a distanza di 15 anni dalla loro adozione: tale verifica ha evidenziato come in questi anni i perimetri delle aree individuate nel 2004 siano state oggetto di variazioni, urbanistiche attuate mediante delibere del Consiglio Comunale.

Si riportano quindi le varianti urbanistiche a seguito delle quali sono state apportate le modifiche per l'attualizzazione di tali delimitazioni:

- Delibera n.29 del 20/04/2009, variante n.21: **Previsione di nuovo comparto produttivo denominato S. Eusebio Nord**. La variante si situa in ampliamento al comparto produttivo D2 di S. Eusebio (parte Settentrionale), oggetto di forte potenziamento della rete viaria che determina quindi ottime condizioni di accessibilità e d'infrastrutturazione.

L'area viene integrata nella ZVO n. 5

- Delibera n. 1 del 28/01/2015, suddivisa in tre varianti:
 - Variante A, **modifica di area prevalentemente residenziale con collocazione di un insediamento a carattere produttivo**: revisione sostanziale dell'accordo stipulato propedeuticamente alla Variante al PRG adottata con delibera di C.C n. 29 del 20/04/2009 e approvata con delibera di C.C n 41 del 14/06/2010, con la quale si inseriva una nuova previsione insediativa a carattere produttivo finalizzata alla delocalizzazione di alcune attività (Water Time Il Boccione s.r.l., F.Ili Orlandi s.n.c.) presenti nel centro capoluogo in aree che il PRG destina a trasformazione urbanistica a carattere prevalentemente residenziale. La revisione dell'accordo rende comunque possibile l'operazione di delocalizzazione dell'attività della Water Time e conferma la contemporanea finalizzazione dello stesso alla realizzazione dell'opera di interesse pubblico che lo sostanzia.

L'area viene integrata nella ZVO n. 5

- Variante B, **trasferimento di SU in zona C2**: individuazione di un'area residenziale classificata B1 dal PRG sulla quale viene apposto il vincolo di riduzione della capacità edificatoria fino al limite della superficie utile esistente e che assume pertanto classificazione di zona B1° per parte e di verde pertinenziale per la parte residua, a favore del comparto "I Tigli" (zona C2 di PRG).

Perimetrazione invariata

- Variante C, **individuazione nuova area a carattere residenziale B1** all'intersezione di via Bacuccola con via Ghiarone.

L'area viene integrata nella ZVO n. 2

- Variante per correzione di errore materiale con reinserimento della perimetrazione del Centro Storico di Castelvetro.

Perimetrazione invariata

- Delibera n. 1 del 8/02/2016, **declassamento zona D3 a zona agricola in via Ossi.**

Perimetrazione invariata

- Delibera n. 30 del 28/04/2016, **individuazione di zona produttiva di nuovo inserimento D4° “ECOR CAMPUS RESEARCH”**: comparto destinato alla localizzazione di un Campus per attività di ricerca e sviluppo di tipo avanzato.

Perimetrazione invariata

- Delibera n. 42 del 29/26/2016, **ridefinizione comparti a carattere residenziale ed introduzione zona territoriale omogenea C5**: la variante prende in considerazione comparti già in parte individuati dal PRG nell'ottica di *“riposizionamento di SU alla scopo di decongestionare alcune zone abitate saturate da tempo e contraddistinte da un edificato che potrebbe legittimamente essere sostituito da nuovi interventi più intensivi , in ossequio alle attuali tendenze del mercato immobiliare, generano un impatto sui tessuti edilizi circostanti, ritenuto insostenibile per la “delicatezza” dei luoghi”*, ridefinendone confini e classificazione, andando ad introdurre per le *Zone territoriali omogenee tipo C (Nuovi insediamenti)* la tipologia **C5**: zone residenziali a disciplina particolareggiata.

Le aree vengono integrate nella ZVO n. 2

In particolare:

- C5.a “La Sesina”: comparto ubicato al margine nord occidentale del capoluogo, alla base del declivio collinare, comprende secondo il vigente piano regolatore una superficie territoriale complessiva di 2,5 ettari, di cui 1,4 classificati come zona territoriale omogenea C2 - Zona residenziale di nuovo insediamento, e 1,0 come zona G3 (Zona per attrezzature pubbliche – aree verdi). La differenza di 1.000 metri quadrati corrisponde alla strada di accesso da via Garibaldi.
- C5.b “San Polo”: comparto ubicato al margine sud del capoluogo, in destra Guerro, in continuità con il parco pubblico esistente. La variante del 2009 ha stabilito il seguente assetto: una zona C2 di mq 2.970 sulla proprietà ospitante, una zona C2 estesa mq 6.930, che la stessa proprietà ha ceduto e sulla quale il Comune ha trasferito 1.575 mq di superficie utile, 5.400,00 mq di superficie per aree da destinarsi a verde pubblico ed attrezzature pubbliche (F3-G2) in continuità con il parco pubblico esistente, cedute anch'esse al comune.
- C5.c “Amalia”: ubicato all'angolo sud est del capoluogo, ha integrato nel proprio perimetro un comparto di modesta estensione già previsto dal piano regolatore previgente fin dal 2004. La variante 2010 ha conferito al comparto un assetto fondiario così composto: 2.250,00 mq di zona C2 sono assegnati alla proprietà ospitante, 5.250,00 mq di zona C2, ceduta dalla proprietà ospitante, sulla quale sono stati trasferiti 1.355 mq di superficie utile.
- C5.d “Migliorara”: ubicato sull'omonima via, sul ciglio della scarpata alluvionale, è stato così dimensionato dalla variante 2010: 1.797 mq come zona C2 rimasta alla proprietà ospitante, con una potenzialità edificatoria di mq 539 di superficie utile, 4.192 mq di zona C2 che la stessa proprietà ha ceduto per i trasferimenti di superficie utile. Al margine ovest del comparto il piano regolatore individua una zona F3 per

attrezzature pubbliche e aree verdi estesa 16.776 mq, che è stata ceduta al comune in esecuzione dell'accordo che ha concluso il procedimento di gara.

- Delibera n. 57 del 05/10/2016, **trasferimento di SU**: significativa riduzione della capacità insediativa di due zone residenziali di completamento site in via Ghiarone, in posizione immediatamente adiacente al centro storico e nella disposizione di un ampliamento di entità corrispondente alla riduzione suddetta, posto in via Bortolini al margine orientale del territorio urbano.

Perimetrazione invariata

- Delibera n. 70 del 26/10/2016, **modifica di destinazione d'uso di aree**: a seguito del progetto di ampliamento della cantina esistente di proprietà dell'azienda agricola "Corte Manzini dei F.lli Manzini" si prevede un sostanziale cambio di destinazioni d'uso. La variante prevede quindi il ritorno della porzione a destinazione B1e conversione di parte della zona G2 (Zona Attrezzature Pubbliche – Aree inedificate) a zona E2 (Zona Agricola Normale dell'Alta Pianura).

Modifica alla perimetrazione ZVO 4

- Delibera n. 6 del 24.02.2020, **variante specifica 2019 al PRG**: la variante è strutturata in più punti e interessa molteplici zone, in particolare
 - Riclassificazione di due aree esterne alla zona di tutela ordinaria del PTCP: per l'area posta in prossimità della SS16, si prevede di riclassificare l'area come E2 "Zone agricole Normali dell'Alta Pianura" (art. 74 NTA); per l'area posta in prossimità dell'abitato di Ca' di Sola, si prevede di riclassificare l'area come E1-UP1 "Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale" (art. 72 NTA).

Perimetrazione invariata

- Cimitero per animali d'affezione a Levizzano: l'area oggetto di variante, ubicata a nord-est dell'abitato, è classificata dal PRG vigente come "Campagna-Parco: programma di riqualificazione del paesaggio agrario collinare" (art. 55), entro le "Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale (E1-Up1)" (art. 72). Inoltre l'area ricade nella "Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale" del PTCP (art. 39 NTA PTCP). La variante prevede la perimetrazione della zona "CAA – Zona agricola di Campagna Parco destinata a Cimitero per gli animali d'affezione" e di una Zona di servizio al cimitero degli animali per la realizzazione dell'accesso e dei parcheggi, disciplinando il tutto in un **nuovo art. 81 delle NTA del PRG**.

L'area viene inserita nella ZVO n. 4

- Parcheggio pertinenziale a Levizzano: l'area oggetto di variante è classificata dal PRG vigente come "Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale (E1-UP1)" (art. 72). La variante prevede la classificazione di un'area a zona **B1*** "Zona per parcheggi pertinenziali a servizio di edifici residenziali esistenti" al fine di realizzare un parcheggio di pertinenza a raso a servizio di un edificio residenziale esistente in zona B, privo di parcheggi pertinenziali a raso all'aperto.

L'area viene inserita nella ZVO n. 4

- Modifica ambito **Gallerana**: l'ambito in oggetto, ubicato a nord dell'abitato di Castelvetro, è perimetrato nel PRG vigente con il simbolo di comparto, che impone la redazione di un unico strumento urbanistico attuativo esteso all'intero ambito, entro il quale sono presenti zone a diversa classificazione urbanistica: zone B1°, escluse dal comparto essendo soggette ad intervento diretto, zone C2 e G3 in corrispondenza di aree inedificate o di edifici di cui il PRG prevede la demolizione (zone per nuovi insediamenti) ed infine una zona omogenea D4. La variante prevede di disciplinare in modo più diretto le singole aree comprese nell'ambito della Gallerana, eliminando l'obbligo di un unico strumento urbanistico attuativo esteso all'intero ambito e riducendo inoltre il limite dell'edificazione sul lato ovest, **riclassificando ad uso agricolo** una parte delle aree edificabili verso la collina. Inoltre, con riferimento alla zonizzazione proposta per l'ambito, si prevede di modificare le NTA del PRG introducendo le zone **C6** "zone residenziali di nuova edificazione, derivanti dalla pianificazione previgente dell'ambito Gallerana", e **C7** "zone edificate con tendenziale evoluzione a fini residenziali, derivanti dalla pianificazione previgente dell'ambito Gallerana".

Le aree vengono inserite nella ZVO n. 2

- Strada di accesso ad un lotto intercluso: modifica della cartografia del PRG per individuare, su un'area di proprietà comunale, una strada di accesso ad un lotto B1.

Perimetrazione invariata

- Articolazione di due zone C1 ZRP: modifica alla cartografia del PRG per articolare la zona C1 ZRP in due zone distinte, entrambe classificate C1 ZRP, confermando i parametri urbanistico-edilizi previsti all'art. 63 del PRG.

Perimetrazione invariata

Si è scelto dunque di **aggiornare** la delimitazione del territorio adottata con la delibera del 2004, apportando le modifiche introdotte nel tempo dalle delibere riportate in precedenza.

Nell'**Allegato A** si riporta la nuova cartografia riportante le Zone di Valenza Omogenea.

2. Disciplina urbanistica

2.1. Generalità

La disciplina urbanistica regionale vigente è oggi determinata dalla LR 24/2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), dalla sua entrata in vigore (01/01/2018) i Comuni hanno a disposizione un tempo di quattro anni per avviare il procedimento di aggiornamento della propria strumentazione urbanistica e ulteriori due anni per completarlo, sostituendo così gli attuali strumenti urbanistici approvati ai sensi della LR 20/2000 o della previgente LR 47/1978.

La nuova disciplina si caratterizza per un importante cambiamento di prospettiva introducendo di fatto come valore principale il concetto di "consumo di suolo" che relativizza l'importanza dei parametri urbanistici consolidati, quali ad esempio l'indice di edificabilità.

Il Comune di Castelvetro risulta da tempo impegnato nell'ambito dell'Unione dei comuni Terre di Castelli nel lavoro per l'elaborazione della nuova strumentazione urbanistica, prima della LR 20/2000 ed oggi per la formazione del PUG.

Ad oggi nel Comune di Castelvetro lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale, conforme alla Legge Regionale 47/78, approvato nel 1998 e successivamente aggiornato e variato in particolare con una importante revisione approvata con Delibera del C.C. n. 48 del 27/06/2005 e con un aggiornamento normativo approvato nel 2014.

2.2. Prescrizioni urbanistiche

L'attività estimativa sarà svolta prendendo a riferimento tutte le norme prescrittive ed i parametri individuati dallo strumento urbanistico vigente. In particolare i valori che si andranno a determinare saranno riferiti ad aree/immobili dove sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, ricadenti nelle seguenti zone omogenee (*Art.59 delle NTA del PRG*):

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
DESTINAZIONI URBANISTICHE	ZONA	PARAMETRI EDIFICATORI (Uf -Ut)	
Zona residenziale prevalentemente destinata ad insediamenti di interesse storico, artistico o ambientale	A		SU esistente
Zone residenziali edificate e/o edificabili	B1	Uf	0,55 mq/mq
Zone residenziali incluse in lottizzazioni prossimo o intercluse a zone prevalentemente manifatturiere	B2°	Uf	SU esistente + 20%
Zone residenziali di nuovo insediamento - Aree recupero	C1	Ut	0.25 mq/mq

Zone residenziali di nuovo insediamento - Aree inedificate ⁽¹⁾	C2	Ut	0.30 mq/mq
Zone residenziali di nuovo insediamento con cessione del verde a distanza - aree inedificate	C3*	Ut	Potenzialità come da TAB.5 - Art. 63 NTA del PRG
Zone residenziali incluse in lottizzazioni esistenti	C4	Uf	Piano Particolareggiato originario - "Bellavista" (Levizzano)
Zone residenziali a disciplina particolareggiata ⁽⁹⁾	C5	Uf	La Sesina – San Polo – Migliorara - Amalia (Castelvetro)
Zone residenziali di nuova edificazione, derivanti dalla pianificazione previgente dell'ambito Gallerana ⁽²⁾	C6		Variante specifica al PRG 2019 - Modifica all'art. 63
Zone edificate con tendenziale evoluzione a fini residenziali, derivanti dalla pianificazione previgente dell'ambito Gallerana ⁽³⁾	C7		Variante specifica al PRG 2019 - Modifica all'art. 63

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA			
DESTINAZIONI URBANISTICHE	ZONA	PARAMETRI EDIFICATORI (Uf -Ut)	
Zone produttive insediate - Aree edificate ⁽⁴⁾	D1	Sc/Sf	0,50 mq/mq
Zone produttive insediate (Ceramiche) - Aree edificate	D1/C	Sc/Sf	0,50 mq/mq
Zona Produttiva di completamento e di ristrutturazione - Sottozona per piazzali di servizio agli insediamenti ceramici, inedificabili ⁽⁵⁾	D1/Ca		Inedificabile
Zona a superficie utile assegnata sostanzialmente coincidente con i fabbricati esistenti ⁽⁶⁾	D1°		Esistente
Zone produttive di nuovo insediamento	D2	Ut	0.35 mq/mq
Zona Produttiva di Espansione destinata al trasferimento di industria incongrua sotto il profilo ambientale ⁽⁷⁾	D2°	Ut	Accordo preventivo

Zona per l'insediamento di strutture ricettive	D3	Uf	0.75 mq/mq
Zona alberghiera, insediamento di strutture ricettive - Ambito ad est del Capoluogo	D3*		Doppio della S.U. esistente dei fabbricati
Zona per attività Terziarie Direzionali di espansione	D4	Ut	0.50 mq/mq

ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE			
DESTINAZIONI URBANISTICHE	ZONE	PARAMETRI EDIFICATORI (Uf /Ut)	
Zona per attrezzature collettive e religiose esistenti ⁽⁸⁾	F1-G1	Uf	0,40 mq/mq
Zona per attrezzature collettive e religiose di nuova previsione	F2-G2	Uf	0,40 mq/mq
Zona destinata a verde pubblico	F3-G3	Uf	0,10 mq/mq
Zone destinate alla Viabilità	F4		

2.3. Note sulla considerazione estimativa di alcune zone urbanistiche

(1) Zone residenziali di nuovo insediamento - Aree inedificate "C2"

Art 63 comma 11 NTA "Le varianti al PRG 2009 e 1/2014 individuano i comparti C2 che ospitano S.U. proveniente da trasferimenti di lotto graficamente individuati nella cartografia di PRG e regolati da preventivi accordi sottoscritti ai sensi dell'art 18 LR 20/2000. Tali comparti devono essere attuati nel rispetto dei contenuti degli accordi oltre che dai parametri edilizi ed urbanistici prescritti dalle presenti NTA per le zone omogenee C2, fatta eccezione per la S.U la quale risulta predeterminata e precisata negli accordi stessi"

(2) Zone residenziali di nuova edificazione - Ambito Gallerana "C6"

Art 63 comma 14, 14bis NTA "Le zone C6 sono articolate nella cartografia del PRG in due comparti identificati con le sigle C6a e C6b a cui sono assegnate potenzialità edificatorie derivanti dalla pianificazione previgente del comparto Gallerana. La SU assegnata a ciascuna zona C6, derivante dalla pianificazione previgente dell'ambito Gallerana è così definita:

- C6a: SU = 4.557 mq
- C6b: SU = 793 mq

L'utilizzazione della potenzialità edificatoria indicata è subordinata alla demolizione dei fabbricati esistenti campiti con il colore nero nella cartografia del PRG"

Per il calcolo del valore finale tale aree sono parificate alla Zona Omogenea C1

(3) Zone edificate con tendenziale evoluzione a fini residenziali - Ambito Gallerana "C7"

Art 63 comma 14ter NTA *"La cartografia del PRG identifica due zone C7, per le quali il PRG già prevede una tendenziale evoluzione a fini residenziali, in coerenza con le caratteristiche del contesto urbanistico circostante, a seguito della dismissione delle attività produttive. Previa demolizione di tutti i fabbricati esistenti nelle due aree C7 campiti con il colore nero nella cartografia del PRG, alle due aree C7, congiuntamente, è assegnata la potenzialità edificatoria:*

SU assegnata congiuntamente alle due zone C7: 1.681 mq"

Per il calcolo del valore finale tale aree sono parificate alla Zona Omogenea C1

(4) Zone produttive insediate - Aree edificate "D1"

L'edificabilità di tale zona è sostanzialmente finalizzata esclusivamente all'ampliamento delle strutture esistenti. Si ritiene, pertanto, che l'appetibilità di mercato di tale potenzialità edificatoria "residua" sia certamente minore se paragonata alla commerciabilità di un'area libera, essendo, di fatto, il godimento di tale edificabilità, limitato alla proprietà dell'edificio esistente. Si ritiene, quindi, di apprezzare tale minor valore in una riduzione del 30% rispetto al valore dell'area libera.

(5) Zona Produttiva di completamento - Sottozona per piazzali di servizio agli insediamenti ceramici "D1/Ca"

Tali beni, ricadenti in detta zona, pur avendo destinazione urbanistica connotata come edificatoria (Zone D), sono, di fatto, totalmente inedificabili; pertanto non avrebbe alcun senso impostare una loro valutazione su una Superficie Utile irrealizzabile. Si ritiene, quindi, di considerare tali immobili come aree cortilive utilizzabili come "pertinenza strumentale" all'attività aziendale destinate al movimento merci. Di fatto dette aree sono stimabili utilizzando valori unitari usualmente attribuiti alle aree cortilive, tenendo conto della loro utilità strumentale, riferiti alla superficie fondiaria (€/mq di estensione del terreno).

(6) Sottozona territoriale omogenea di tipo D1 a superficie utile assegnata sostanzialmente coincidente con i fabbricati esistenti - Zona "D1°"

Art 66 comma 8 NTA *"La Var. al PRG 2009 individua una sottozona denominata D1° tra il PUA di S. Eusebio e il nuovo comparto produttivo (D2) settentrionale. Tale area, che è una sottozona territoriale omogenea di tipo D1, ospita fabbricati rurali esistenti alcuni dei quali con vincolo tipologico A3 aventi circa 1.000 mq di S.u, è vincolata alla sola trasformazione delle superfici esistenti e legittimate entro i limiti posti dalla disciplina d'intervento per la categoria A3. La superficie utile assegnata è sostanzialmente coincidente con i fabbricati esistenti e può essere destinata esclusivamente a funzioni di servizio alla produzione da insediare all'interno dei fabbricati esistenti quali: uffici, servizi di ristoro, servizi alla produzione in genere. Non sono ammesse superfici utili aggiuntive alle esistenti ed il valore di 1.000 mq è meramente indicativo. L'intervento è del tipo diretto e i parametri di riferimento, eccetto la Su, sono quelli disposti per le zone omogenee D1."*

(7) Zona Produttiva di Espansione destinata al trasferimento di industria incongrua sotto il profilo ambientale "D2°"

Trattasi di aree appositamente dedicate a detti interventi di "ricollocazione". Tali aree assumono di fatto una pressoché inesistente appetibilità commerciale in regime di libero mercato in quanto possono essere sfruttate unicamente dalla singola attività di cui si è

disposto il ricollocamento, annullando, così, ogni logica di mercato. Detta condizione si ritiene valutabile in una riduzione (valori riportati nell'apposita tabella) del valore che l'area stessa avrebbe in regime di libero mercato.

(8) Zone F e G

Pur avendo una loro connotazione edificabile sono di fatto da considerarsi aree destinate alla realizzazione di impianti di interesse pubblico o, ancor più, per interventi pubblici. Tale connotazione fa assumere alle suddette una concreta vocazione ad essere acquisite dalla Pubblica Amministrazione per dotare il territorio dei necessari pubblici servizi. Di conseguenza, dal punto di vista estimativo si determina per tali aree una pressoché nulla appetibilità commerciale se riferite ad un regime di libero mercato. Pertanto, il valore delle suddette si ritiene debba essere individuato secondo valenze e criteri espropriativi. In tale ottica si sono, quindi, considerati i prezzi medi corrisposti (anche da altre amministrazioni) per l'acquisizione di aree analoghe. Anche in questo caso i valori unitari sono riferiti alla superficie fondiaria (€/mq di estensione del terreno).

(9) Zone C5

Per quanto attiene al calcolo dei valori a fini IMU, oggetto della presente relazione, le Zone omogenee C5 di recente introduzione sono considerate come Zone Omogenee C2.

2.4. Le Zone Agricole

La classificazione delle Zone Agricole è diversificata rispetto agli elementi ambientali geomorfologici e di vocazione produttiva e consente in modo diversificato una potenzialità edificatoria finalizzata agli usi agricoli e pertanto in tal senso non appartengono alla definizione delle aree edificabili a fini IMU. Si tratta delle Zone territoriali omogenee di tipo E, suddivise in sottozone di tipo E1 (UP1 e UP2) e sottozone E2, che presentano indici di edificabilità solo legati alle funzioni di tipo agricolo.

Tuttavia, la disciplina urbanistica consente il recupero dei fabbricati esistenti per funzioni non legate all'agricoltura, in relazione alla specifica classificazione assegnata all'edificio.

ZONE AGRICOLE			
DESTINAZIONI URBANISTICHE	ZONA	PARAMETRI EDIFICATORI	
Zone Agricole	E	Edificio A1	Secondo disciplina Art.77 comma 1 Tipo a Interventi ammessi ai sensi del comma 2
Zone Agricole	E	Edificio A2a	Secondo disciplina Art.77 comma 1 Tipo a Interventi ammessi ai sensi del comma 2
Zone Agricole	E	Edificio A2b	Secondo disciplina Art.77 comma 1 Tipo a Interventi ammessi ai sensi del comma 2

Zone Agricole	E	Edificio A3	Secondo disciplina Art.77 comma 1 Tipo a Interventi ammessi ai sensi del comma 2
Zone Agricole	E	Edificio NON vincolato	Art.77 comma 1 Tipo b Interventi ammessi ai sensi del comma 25
Zone Agricole	E	Incongrui	Ricostruzione - Parametri TAB.23 delle NTA del PRG
Zone Agricole	E	Residenziali NON classificati	Interventi ammessi ai sensi dell'Art. 79 delle NTA del PRG

NOTA

La disciplina delle NTA prevede per EDIFICI non connessi all'attività agricola:

ART.75 – Edifici di interesse storico, culturale, testimoniale - (Comma 2). Si tratta degli immobili censiti su cui si interviene con le categorie di intervento A1 A2 e A3 come indicato dalle Tavole del PRG _ Mappa della tutela e dei vincoli

ART.77 – Edifici dismessi dal ciclo produttivo agricolo

Al comma 1 tali edifici sono suddivisi in due tipologie

Tipo a – Edifici con tipologia residenziale e/o di servizio all'agricoltura (individuati nella Mappa della tutela e di vincoli)

Tipo b – Edifici con tipologia non compresi nella classe di cui al precedente punto a)

Le modalità di recupero di quelli del **Tipo a** sono disciplinate dal comma 2 e successivi, quelli di cui al **Tipo b** dal comma 25 e successivi.

ART.78 – Edifici di tipo incongruo sotto il profilo paesaggistico

Nel caso di demolizione e ricostruzione la SU da recuperare è definita dalla Tabella 23 dello stesso articolo, in base alla SU/SC esistente.

ART.79 – Edifici residenziali non legati all'attività agricola

La possibilità di recupero è disciplinata dal comma 1, attraverso la ristrutturazione edilizia.

3. Criteri e metodologie estimative e valori del mercato immobiliare

Il valore di mercato delle aree edificabili, ai fini dell'IMU, viene determinato con il presupposto che gli immobili siano liberi da vincoli e pregiudizi all'edificabilità di qualsiasi natura e genere.

Secondo i principi fondamentali dell'estimo il giudizio di stima per essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio della "ordinarietà" e deve basarsi sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- Diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo
- Indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta

Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

Si articola in tre passi:

- Scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare
- Assunzione dei necessari elementi di riferimento
- Individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dallo scopo della stima

3.1. Scopo della stima

Scopo della stima è la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU nel territorio del Comune di Castelvetro di Modena, tenendo presente che all'articolo 5, comma 5 del D.lgs. n.504/1992, la base imponibile viene individuata nel valore "*venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*", come esplicitato anche all'art.1 comma 746 della legge di Bilancio 2020.

Ne consegue che la valutazione verrà effettuata alla luce delle disposizioni e dei parametri dettati dalla strumentazione comunale vigente, PRG e sue varianti, del Comune di Castelvetro.

3.2. Analisi del mercato immobiliare locale

Fonte OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - OMI dell'Agenzia del territorio

Per definire l'analisi dei vari segmenti immobiliari che caratterizzano il mercato del Comune di Castelvetro si è fatto in primis riferimento ai dati raccolti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, **OMI**.

In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di indicatori generali:

NTN: numero delle transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita.

IMI: NTN / stock immobiliare, ovvero il rapporto tra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un determinato periodo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione, presente nella banca dati catastale in quel periodo; può essere definito come "Indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare."

Si possono riportare i dati relativi alla fascia pedemontana nel Focus Provincia di Modena per la residenza, riportato nella pubblicazione dell'Osservatorio OMI, *Statistiche regionali Emilia Romagna 2017/2018/2019* (dinamicità del mercato immobiliare residenziale).

Provincia di Modena - Area Pedemontana							
	NTN	NTN Variazione % rispetto anno precedente	Quota NTN per provincia	IMI	Differenza IMI rispetto anno precedente	Quotazion e media [€/mq]	Quotazione media - Variazione % rispetto anno precedente
2016	1731	24,22%	25,03%	1,93%	0,37	1266	-1,31%
2017	1816	7,50%	26,00%	2,01%	0,13	1260	-0,50%
2018	2077	14,30%	25,50%	2,30%	0,28	1258	-0,20%
2019	2212	6,50%	25,80%	2,44%	0,14	1258	0,10%

Si evidenzia comunque un certo dinamismo del mercato immobiliare nell'area di riferimento, ma con costante tendenza alla riduzione del valore delle quotazioni medie.

Si riportano, inoltre, i valori di mercato ricavati dall'osservatorio OMI facenti riferimento al primo semestre del 2020, suddivisi per le fasce / zone catastali del Comune di Castelvetro e suddivisi per settore:

- Settore residenziale

Dal 2017 ad oggi il settore residenziale sta registrando un andamento complessivamente negativo o al più stabile, assestandosi sui valori degli anni passati, della quotazione OMI media nei vari comparti e tipologie.

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Capoluogo Centro	2020	Abitazioni civili	1200	1750	1475	0
		Ville – Villini	1300	1750	1525	0
		Economico	1100	1450	1275	0

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Solignano	2020	Abitazioni civili	1000	1500	1300	- 4
		Ville – Villini	1050	1450	1250	0

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Ca di Sola Settecani	2020	Abitazioni civili	1100	1500	1300	0
		Ville – Villini	1050	1500	1275	0

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Levizzano	2020	Abitazioni civili	1050	1500	1275	0
		Ville – Villini	1050	1500	1275	0

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Zona agricola	2020	Abitazioni civili	1100	1400	1200	0
		Ville – Villini	1000	1450	1225	0

- Settore terziario

I dati sul settore terziario riguardano solamente gli uffici nella zona del capoluogo ed evidenziano un trend negativo nel lungo periodo: tra gli anni 2011 e 2020 si registra infatti un'oscillazione del -7,7%

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Capoluogo Centro	2020	Uffici	1150	1450	1300	0

- Settore Commerciale

Per quanto riguarda le zone di Solignano, Ca di Sola – Settecani e Levizzano, sono disponibili valori solo fino al 2013.

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Capoluogo Centro	2020	Magazzini	570	760	665	0
		Negozi	1050	1500	1275	- 2.0

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Zona agricola	2020	Magazzini	330	480	405	0

- Settore produttivo

Per quanto riguarda le zone di Solignano, Ca di Sola – Settecani e Levizzano, sono disponibili valori solo fino al 2013. Per il capoluogo e la zona agricola invece si registra una riduzione del valore medio per tutte le tipologie del settore produttivo, talvolta anche significative (% oscillazione 2011 – 2020 per i capannoni nel capoluogo: -23,3%).

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Capoluogo Centro	2020	Capannoni	350	670	510	- 4.9
		Laboratori	500	710	605	0

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Solignano	2020	Capannoni	300	540	420	- 7.1

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2019
Zona agricola	2020	Capannoni	280	450	365	- 3.8

Nell'allegato **B** si riportano integralmente i valori OMI per categoria oltre ai grafici relativi all'andamento delle quotazioni nel periodo 2010-2020 (primo semestre).

Osservatori Locali (Agenzie immobiliari – operatori del mercato)

Tramite l'ausilio di questionari sono state svolte di indagini rivolte alle Agenzie immobiliari del territorio e sono stati raccolti dati relativi a 28 compravendite tra il 2019-2020.

Si riassumono di seguito i risultati

Tipologia	N.
Edifici Residenziali	26
Edifici Commerciali	0
Edifici Produttivi	0
Edifici in Zona Agricola	2
Aree Edificabili Residenziali	0
Aree edificabili industriali	0
	28

Località	N.
Castelvetro	18
Solignano	1
Levizzano	1
Ca' di Sola / Settecani	3
Zona Agricola extraurbana	5
	28

	Castelvetro	Solignano Levizzano	Ca' di Sola Settecani
	€/mq	€/mq	€/mq
Costruzioni del 1970-1990 in buono stato ma non ristrutturate di recente - Case Indipendenti	1.200	1.000	900 - 1.000
Costruzioni del 1970-1990 in buono stato ma non ristrutturate di recente - Villette a schiera	1.300	1.150	1.150
Costruzioni del 1970-1990 in buono stato ma non ristrutturate di recente - Appartamenti	1.200	1.100	1.100
Costruzioni del 2010-2015 o completamente ristrutturate - Case indipendenti	1.800 - 1.900	1.700 - 1.800	1.500 - 1.800
Costruzioni del 2010-2015 o completamente ristrutturate - Villette a schiera	1.850 - 1.950	1.700 - 1.850	1.500 - 1.600
Costruzioni del 2010-2015 o completamente ristrutturate - Appartamenti	1.700 - 1.800	1.500 - 1.650	1.400 - 1.600
Abitazioni non agibili, obbligo di ristrutturazione conservativa vietata la demolizione - Zona agricola	150 - 200	150 - 200	150 - 200
Abitazioni non agibili, con possibilità di demolizione e costruzione - Zona agricola	500 - 600	400 - 500	400 - 500
Ex stalle o similari con possibilità di cambio di destinazione a residenziale, obbligo di ristrutturazione conservativa (vietata demolizione) - Zona agricola	150 - 200	150 - 200	150
Ex stalle o similari con possibilità di cambio di destinazione a residenziale, con possibilità di demolizione e ricostruzione - Zona agricola	400 - 500	300 - 400	300
Terreni agricoli (privi di vigneti)	3,50 - 4,50	3,50 - 4,50	3,50 - 4,50

Sono stati inoltre raccolti dati relativi a rogiti di compravendita immobiliare degli ultimi 5 anni, se ne riporta qui un esempio relativo ad un immobile venduto nel 2019

Anno	Dati Catastali							Dati Urbanistici			Dati economici
	Ambito	Fg.	Part.	Sub.	Sup. Catastale	Cat.	Cl.	PRG	ZVO	Uf - Ut	Valore rogito
2019	Gallerana	18	384	18	133 mq	A/2	2	B1	2	Uf = 0,55	328.000 €
		18	384	7	27 mq	C/6	5	B1	2		
		18	384	10	12 mq	C/6	2	B1	2		
										tot + IVA	343.200 €

A margine della registrazione dei dati relativi al mercato immobiliare con particolare riferimento a quello residenziale si devono anche segnalare due elementi che influenzano normalmente la determinazione del valore della SU desumibili dalle compravendite di edifici.

Dovrà essere considerata la **superficie commerciale oggetto di compravendita nell'edificio, diversa dalla SU edificabile** ai fini urbanistici valutandone il rapporto. I parametri assunti e desunti dalla prassi nelle operazioni di compravendita sono:

- Balconi calcolati al 50%
- Garage calcolati al 50-60%
- Logge coperte calcolate al 60-70%
- Sottotetti calcolati al 50-70%.

Inoltre, occorre considerare che la **Superficie utile generata dall'indice di edificabilità o da trasferimenti determina una diversa superficie complessiva edificabile**, definita dalla Regione Emilia Romagna (RER) attraverso le definizioni unificate - $SC = SU + 60\% Sac$, che nel caso delle NTA del PRG di Castelvetro viene assunta con le indicazioni dell'Art.30.

Analisi della compravendita di terreni

Per quanto riguarda l'analisi del segmento del mercato immobiliare relativo alle AREE EDIFICABILI, si effettua una suddivisione in lotti edificabili (già urbanizzati) e aree da urbanizzare.

- **Lotti urbanizzati:** tramite l'indagine effettuata sul territorio sono stati raccolti dati di mercato riguardo questa tipologia di terreni edificabili, che hanno reso possibile la stima tramite il metodo comparativo diretto. La ricerca ha evidenziato come il mercato sia maggiormente volto alla compravendita relativa principalmente ad aree individuate dal PRG comunale come zone inedificate destinate ai nuovi insediamenti residenziali (C2), suddivise in lotti già urbanizzati e con una capacità edificatoria predeterminata da accordi, in quanto comparti ospitanti SU proveniente da trasferimenti. Si riporta qui un esempio relativo ad un lotto edificabile venduto nel 2019 nel comparto individuato dal Comune come "Bersana"

Anno	Dati Catastali				Dati Urbanistici				Dati economici
	Ambito	Fg.	Part.	Superficie	PRG	ZVO	Uf - Ut	SU consentita	Valore rogito
2019	Bersana	29	436-438	590 mq	C2	3	Ut = 0,3	272 mq	240.000 €

- **Area da urbanizzare:** Gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione che rientrano in un mercato sufficientemente dinamico, pertanto il VALORE DI MERCATO si può determinare tramite procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

4. Principi e criteri estimativi

La prassi consolidata in Comune a Castelvetro per la Valutazione delle aree edificabili a fini IMU si è attestata negli anni a partire dalle considerazioni di carattere estimativo contenute nella "Relazione estimativa per l'accertamento dei valori commerciali delle aree edificabili site nel territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I) ai sensi del D.lgs. 30.12.1992" approvata nel 2004 e successivamente confermate anche nel 2008.

Tali considerazioni sul VALORE si basano su quanto sotto riportato:

"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"*
- *"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 di tale categoria di immobili 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". 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:

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

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 sintetica-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, 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 Sintetico-Comparativa", 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. "

In relazione a questi elementi si ritiene oggi di **CONFERMARE** tali criteri estimativi.

Restano tuttavia da verificare, alla luce di alcune innovazioni, i parametri relativi al costo di produzione, infatti, per quanto riguarda le percentuali di competenza, si deve infatti considerare che

- COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

L'attuale situazione normativa e del mercato immobiliare ha portato ad un innalzamento della qualità degli edifici in particolare per quanto attiene alle costruzioni antisismiche (Classe II) ed in relazione alle caratteristiche energetiche e di domotica dei nuovi fabbricati

- SPESE TECNICHE

Anche le prestazioni tecniche in coerenza con il livello di complessità per la realizzazione dei nuovi edifici sopra citato sono oggi incrementate, con la necessità di introdurre nella progettazione competenze sempre più specialistiche

- ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione sono stati sottoposti ad una rivisitazione disciplinare con Delibera dell'Assemblea legislativa n.186/2018 dalla Regione Emilia Romagna, sia in termini di definizione delle "dotazioni territoriali" necessarie alle aree da urbanizzare, che in relazione ai parametri dei contributi diretti (Oneri di U1 – U2 - CC –CS)

- UTILE D'IMPRESA

L'attuale situazione del mercato ha sicuramente prodotto un assottigliamento dell'utile di impresa nei processi di trasformazione edilizia.

Da queste considerazioni si propone pertanto un aggiornamento medio delle percentuali che concorrono a definire il Costo di Produzione sulla base delle considerazioni sopra riportate:

Cp = Costi di produzione:

- costo di costruzione dell'edificio	= 41 - 47	% di Vr
- spese tecniche	= 6 - 9	% di Vr
- oneri di urbanizzazione	= 6 - 7	% di Vr
- utile d'impresa	= 12 - 14	% di Vr
- pubblicità immobiliare	= 1 - 1,5	% di Vr
- oneri finanziari	= 3,5 - 5	% di Vr

Ne segue che, anche trascurando l'utile dell'imprenditore U_i , il valore V_a dell'area si attesta tra il 16,5% e il 30,5% di Vr.

Per la predisposizione del presente elaborato si è fatto riferimento a prezzi di compravendita di aree fabbricabili, quando disponibili, ed a prezzi di compravendita di edifici finiti, negli altri casi.

Per ricondurre le stime al valore del solo suolo edificabile, oltre all'incidenza dei costi di costruzione, sono state condotte apposite analisi estimative per la determinazione anche dell'incidenza dei costi di urbanizzazione.

5. Parametri dimensionali utilizzati

5.1. Individuazione del valore fondiario

Sulla base di quanto sopra esposto si può quindi dedurre che il mercato immobiliare relativo alle aree edificabili indica chiaramente una **diretta proporzionalità tra il valore venale dell'area e la sua potenzialità edificatoria**.

Pertanto per quanto concerne le zone omogenee di tipo "A", "B", "C", "D" ed "E" si è assunto quale parametro di omogeneizzazione dei dati il "Valore Unitario" espresso in Euro, rapportato all'unità di Superficie Utile Edificabile (SU) consentita dalla potenzialità edificatoria dell'area considerata, ovvero: **VU su** espresso in €/mq di SU.

In altre parole, il parametro VUsu indica **l'incidenza del valore dell'area** sui costi da sostenere per edificare quanto consentito, tutto rapportato all'unità di superficie (1 mq), ovvero definibile con:

$$\mathbf{VUsu = (VUr - CUp)}$$

dove:

VUsu = Valore Unitario dell'area sulla Superficie Utile Edificabile,

VUr = Valore Unitario di vendita di 1 mq di unità residenziale o produttiva
(Valore di realizzo)

CUp = Costo Unitario di produzione

Pertanto moltiplicando detto valore unitario (€/mq) per la potenzialità edificatoria ammessa sull'area (SU) si ottiene il valore venale dell'area stessa:

$$\mathbf{VUsu \times S.U. = Valore area (Va)}$$

Di conseguenza, qualora necessari, da tale valore sopra ottenuto è possibile dedurre il valore unitario riferito alla estensione dell'area, dividendo lo stesso per i mq. di terreno:

$$\mathbf{Valore\ venale\ area\ (Va) / mq.\ area\ (Sf\ o\ St) = \text{€/mq. di superficie di area (Sf o St).}$$

Il valore unitario così ottenuto, ovvero riferito alla superficie di terreno, costituisce, a sua volta un ulteriore elemento di confronto con analoghi dati di mercato.

È bene precisare, invece, che per le zone "F" e "G" (attrezzature di interesse pubblico), o altri casi, in cui non si configura un particolare riferimento, sul reale mercato immobiliare, che apprezzi il rapporto fra l'estensione di dette aree e la superficie utile su di esse realizzabile, si ritiene di utilizzare quale parametro unitario di valutazione il "mq" di superficie di terreno

5.2. Elementi che influiscono sulla determinazione del valore legati alle caratteristiche dell'area fabbricabile

Come già descritto la definizione dei citati valori ed i procedimenti adottati per la loro definizione sono ispirati alla considerazione degli immobili secondo il principio "dell'ordinarietà"; ovvero sono analizzate le condizioni medie ordinarie del bene da valutare in regime di libero mercato, senza entrare nelle particolari e strettamente intrinseche situazioni di ognuno di essi, che potrebbero eventualmente alterare tale "normalità".

Coefficiente di Rettifica (R)

Si presume che certamente potranno verificarsi casi in cui il bene in oggetto sia sottoposto a particolari ed oggettive condizioni urbanistiche, civilistiche e di fatto, che potrebbero ulteriormente incidere negativamente sul suo valore.

Tali condizioni o situazioni, purché effettivamente esistenti e dimostrabili potranno essere oggetto di particolare analisi da parte dell'Amministrazione Comunale se preventivamente resi noti, la quale deciderà in merito, esaminando, ogni singolo caso, se consentire un'eventuale riduzione, ed in che misura, al valore imponibile attribuito.

Su tale argomento l'Amministrazione, prenderà atto di tali condizioni (anche su segnalazione del contribuente), ed attuerà le idonee modalità e le procedure per la disquisizione di detti casi, purché, come detto e sottolineato, essi siano reali, oggettivamente riscontrabili ed eventualmente documentabili, e soprattutto possano essere effettivamente incidenti sulla valenza economica del terreno edificabile in oggetto.

Per quanto invece concerne il contenzioso relativo ai valori ed alla facoltà impositiva dell'Amministrazione, le procedure e le modalità sono chiaramente espresse nel decreto legislativo, e fa capo alle vigenti normative in materia.

In virtù di quanto sopra esposto, si sono individuate alcune casistiche generalizzabili per le quali si è stimata l'applicazione di un coefficiente di Rettifica (R). **Per coefficienti di rettifica (R)**, si intendono, quindi, coefficienti di riduzione del valore intrinseco dell'area, derivanti da particolari condizioni oggettive gravanti sulla stessa, da moltiplicare per il valore corrispondente esposto nelle tabelle dei valori "ordinari" (per i val. ordinari R = 1)

Tali condizioni possono essere riassunte nelle casistiche sottoelencate con relativi coefficienti di riduzione; qualora vi siano condizioni diverse esse dovranno essere ricondotte per analogia a quella più assimilabile tra quelle elencate, altresì dovranno essere singolarmente considerate con l'Amministrazione concordandone l'eventuale riduzione.

$$V_a = S_U \times V_{U_{su}} \times R$$

dove:

V_a = Valore dell'area da assoggettare ad imposta IMU;

S_U = Superficie Utile ammissibile sull'area;

V_{U su} = Valore Unitario dell'incidenza dell'area sulla S_U realizzabile.

R = coefficiente di Rettifica in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area.

Casistiche contemplate:

- Aree intercluse, o con limitate condizioni di edificabilità, non comprese nei piani particolareggiati di zona:

R = 0,60

- Eventuale impossibilità (effettivamente verificata) di realizzare tutta la S.U. consentita

R = Si rapporta il valore alla Su effettivamente realizzabile

- Nei casi in cui l'imposta grava sulla "edificabilità residua" di un'area già parzialmente edificata ma che non sfrutta interamente la potenzialità edificatoria ammissibile:

R = 0,70

- Caso in cui la conformazione del terreno edificatorio è particolarmente irregolare o di giacitura in declivio tali da comportare reali ed oggettive difficoltà di realizzazione dei volumi edificabili

R = variabile da 0.80 a 0.50 secondo la gravità del caso

(tale variabilità è da concordare con l'Amm.ne)

Coefficiente di Amplificazione (Ka)

Analogamente alle considerazioni che determinano una perdita di valore dell'area edificabile, si possono trovare elementi tali di carattere urbanistico, civilistico e di fatto, che ne determinano un aumento di valore

Anche tali condizioni o situazioni, purché effettivamente esistenti e dimostrabili potranno essere oggetto di particolare analisi da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà decidere in merito, esaminando, ogni singolo caso, per giustificare un'eventuale incremento o meno del valore.

Pertanto, si sono individuate alcune casistiche generalizzabili per le quali si è stimata l'applicazione di un coefficiente di amplificazione (Ka).

Per coefficienti di amplificazione (Ka), si intendono, quindi, coefficienti di incremento del valore intrinseco dell'area, derivanti da particolari condizioni oggettive riscontrabili, da moltiplicare per il valore corrispondente esposto nelle tabelle dei valori "ordinari" (per i val. ordinari Ka = 1)

Tali condizioni possono essere riassunte nelle casistiche sottoelencate con relativi coefficienti di amplificazione; qualora vi siano condizioni diverse esse dovranno essere ricondotte per analogia a quella più assimilabile tra quelle elencate.

$$\mathbf{Va = SU \times VUsu \times Ka}$$

dove:

Va = Valore dell'area da assoggettare ad imposta IMU;

SU = Superficie Utile ammissibile sull'area;

VU su = Valore Unitario dell'incidenza dell'area sulla SU realizzabile.

Ka = coefficiente di amplificazione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area.

Le Casistiche contemplate sono:

- **Presenza di particolari condizione insediative:** Aree in cui l'utilizzo di tutta la SU consente il mantenimento di un'ampia area a giardino riscontrabile con un con UF inferiore o uguale a 0.30 mq/mq

Ka1 = 1,10

Tale parametro risulta calcolabile in fase di attuazione per le aree inserite in Zona Omogenea di tipo C per i lotti edificabili con SF assegnata

- **Presenza di particolari caratteristiche paesaggistiche:** Presenza di particolari caratteristiche panoramiche volte a evidenziare una unicità dell'area ed una peculiarità di posizione che ne determinano un incremento del valore:

K a2= 1,10

Tale parametro risulta applicabile in due casi ben definiti dalla disciplina urbanistica del PRG e riportati anche nella **Tavola delle Zone a valenza omogenea Allegato 1:**

- Aree ricomprese all'interno delle zone di vincolo paesaggistico di cui al Decreto del MIBACT n.2 del 19/06/2018;
- Aree interessate dalla individuazione di Crinali Minori individuati dal PRG e di cui alla Tav.1.1 del PTCP2009, ricadenti in una fascia prossima alla linea del crinale.

Se compresenti i due parametri Ka1 e Ka2 possono essere applicati entrambi

Ka 1 + Ka2 = 1,20

5.3. Elementi che influiscono sulla determinazione del valore legati all'avanzamento del percorso di promozione immobiliare

Il valore delle aree edificabili è individuato per i diversi ambiti definiti dallo strumento urbanistico vigente in relazione a diverse caratteristiche che influiscono sul valore qui di seguito elencate:

- Conformazione del diritto di costruzione;
- Avanzamento della promozione immobiliare;
- Commerciabilità dei lotti;
- Presenza delle opere di urbanizzazione;
- Spese di progettazione urbanistica;
- Tempi di costruzione degli edifici.

Tali elementi che influiscono sulla determinazione del valore, andando da un Valore minimo per le aree di espansione in cui il procedimento di promozione immobiliare non è ancora iniziato - Zone omogenee di tipo C e di tipo D2 con assenza di PUA - ad un Valore massimo per le aree consolidata - Zona omogenea di tipo B e di tipo D1.

In relazione a tale progressione nel tempo viene redatta la successiva tabella che indica in base allo stato di avanzamento del Procedimento Urbanistico il corrispondente livello di avanzamento delle singole voci.

Tale valore darà luogo alla definizione del Valore finale dell'area in un particolare stato del percorso di promozione immobiliare che saranno valori intermedi tra i Valori minimi e massimi calcolati a partire dalle tabelle redatte sulla scorta dei criteri di stima esposti.

Si può pertanto strutturare una equazione per il calcolo del valore progressivo degli importi dei valori delle aree legate al procedimento urbanistico e all'attuazione delle opere necessarie e la progressione della promozione immobiliare.

La formula per determinare il valore venale del terreno per queste casistiche è la seguente:

$$V_i = \frac{[(V_{ia \text{ Max}} * K_1) - K_2] - K_3}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_i = Valore individuato

$V_{ia \text{ Max}}$ = Valore incidenza area massimo

K_1 = Coefficiente moltiplicativo relativo al grado di conformazione edificatoria

K_2 = Importo degli oneri di urbanizzazione primaria

K_3 = Spese di progettazione urbanistica

r = saggio di sconto

n = tempo di realizzazione dell'intervento in numero di anni

Le fasi determinate dall'approvazione degli strumenti urbanistici provocano un percorso di promozione immobiliare crescente per i valori venali dei terreni.

Le caratteristiche dell'ambito in cui è inserito il terreno ed il grado di definizione urbanistica nell'avanzamento dello stato di attuazione dei lotti sono così sintetizzabili:

Procedimento Urbanistico	Conformazione e del diritto di costruzione	Avanzamento o della promozione immobiliare	Commerciabilità dei lotti	Presenza delle opere di urbanizzazione	Spese di progettazione urbanistica;	Tempi di costruzione	Definizione valore finale
Zona C Assenza di PUA	Non completo	Nessuna	Nessuna	No	Da sostenere	Indefinito	Valore minimo
PUA Adottato o pubblicato	Non completo	Non completo	Non completo.	No	Da sostenere	3	Valore intermedio 1
PUA Approvato	Completo	Completo	Completo	No	Sostenute	2	Valore intermedio 2
Semi urbanizzato	Completo	Completo	Completo	In corso	Sostenute	1	Valore intermedio 3
Urbanizzato	Completo	Completo	Completo	Completo	Sostenute	0	Valore massimo

Dal punto di vista urbanistico i passaggi procedurali individuati nel precedente grafico sono precisamente identificabili in base alla fase di attuazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA):

Zona C Assenza di PUA _ si tratta di un'area specificatamente perimetrata nella Tavole di PRG per cui non ha stato ancora avviato nessun percorso attuativo;

PUA Adottato o Pubblicato _ si tratta del primo passaggio di attuazione di un PUA che può prevedere due casi:

PUA di iniziativa pubblica è prevista una Delibera di adozione da parte della Giunta o del Consiglio comunale

PUA di iniziativa privata è prevista la Pubblicazione sul BURER con riferimento allo specifico numero e data della pubblicazione.

PUA Approvato _ si tratta della vera e propria approvazione dello strumento attuativo, sia per un PUA di iniziativa pubblica che di iniziativa privata è prevista una Delibera di approvazione da parte della Giunta o del Consiglio comunale.

Semi urbanizzato _ si possono distinguere due casistiche, con diversi livelli di urbanizzazioni ma che si intendono valutati analogamente:

Comparto urbanistico per cui è stato presentato il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e per cui l'urbanizzazione ha già avuto inizio con la realizzazione della massicciata stradale;

Comparto che seppur privo di parti di urbanizzazione risulta comunque accessibile dalla viabilità esistente.

Urbanizzato _ si tratta della fase conclusiva del percorso di attuazione dell'area, in cui è stato effettuato il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione.

Per l'individuazione dei Valori intermedi si dovrà tener conto del fatto che in linea generale, rispetto ad un valore medio statistico, si possono assumere i seguenti parametri:

Valore	K ₁	K ₂	K ₃	r	n
Minimo	85%	68	7	5%	4
Intermedio 1	90%	68	7	5%	3
Intermedio 2	100%	68	0	5%	2
Intermedio 3	100%	0	0	5%	1
Massimo	100%	0	0	0	0

Da tali considerazioni in sintesi possiamo assumere, ad esempio, per il residenziale di espansione di tipo C2 ricompreso in ZVO 2 i seguenti valori:

a) C2 Zona omogenea 2	438,93 euro/mq	valore minimo	61%
b) C2 Zona omogenea 2	495,22 euro/mq	valore intermedio 1	69%
c) C2 Zona omogenea 2	591,66 euro/mq	valore intermedio 2	82%
d) C2 Zona omogenea 2	686,01 euro/mq	valore intermedio 3	95%
e) C2 Zona omogenea 2	720,31 euro/mq	valore massimo	100%

Per i valori completi si rimanda alle specifiche tabelle.

6. Valori riscontrati e fattori di determinazione

In sintesi si evidenzia che nel percorso per arrivare al calcolo del valore delle aree fabbricabili gli elementi guida della valutazione partono da alcune considerazioni a seguito riportate.

I criteri per la valutazione si riferiscono essenzialmente a due metodi di stima consolidati: il metodo comparativo e il valore della trasformazione.

Le analisi svolte riportano le tendenze di un mercato immobiliare residenziale, descritto in particolare dai valori dell'osservatori del mercato immobiliare (OMI), che dopo una sostanziale stabilità dal 2010 al 2017, sono in diminuzione nel Capoluogo dal 2017 al 2019 e stabili nelle varie Frazioni.

Gli elementi emersi dalla consultazione dei rogiti, che sicuramente forniscono dati più certi, devono comunque essere considerati in funzione della loro esiguità numerica e soprattutto riferiti unicamente a singole zone.

I dati desunti a seguito di indagini locali e presso le agenzie immobiliari forniscono valori riferibili al mercato del costruito più che sui nuovi fabbricati e si collocano di fatto in linea con i valori OMI.

Un altro elemento è relativo alla necessità di aggiornare i parametri percentuali della tabella del costo di trasformazione che deve essere adeguata alle mutate condizioni del contesto edilizio sia per gli aspetti di carattere normativo (soprattutto legato ai maggiori oneri di costruzione), sia per quanto riguarda la riduzione dell'utile di impresa; tuttavia la somma dei diversi fattori modificati si attesta comunque in un *range* del costo della trasformazione medio compreso tra circa il 70% e l'85%.

Da tutti questi elementi si desume un valore di mercato medio statistico degli edifici residenziali di nuova costruzione a Castelvetro capoluogo che varia mediamente tra 2.000 a 2.600 euro, e che fatte le opportune valutazioni sui diversi parametri in gioco, messi in evidenza dalla presente Relazione, porta ai valori riportati nelle apposite tabelle.

Da tale valutazione si rileva uno scostamento rispetto ai valori assunti per le aree a destinazione residenziale nella Relazione di stima del 2008 mediamente in diminuzione di circa il 10%.

Un altro aspetto da considerare nella valutazione porta a inserire un elemento correttivo che, ad integrazione del **coefficiente di riduzione R**, possa rappresentare degli elementi "amplificativi".

Un **coefficiente di amplificazione Ka** in grado di rappresentare, ad esempio, la differenza tra il valore della Su applicato ad un lotto più o meno denso o la presenza di qualità paesaggistica ed ambientale.

Occorre anche sottolineare che la LR 24/2017 ha dato tempi da rispettare per la revisione degli strumenti urbanistici comunali che dovranno essere redatti nella logica della tutela e della limitazione dell'utilizzo del suolo.

Ciò ha portato a ridefinire in modo più articolato le aree edificabili già inserite in PRG ma che necessitano di un percorso di attuazione, in quanto, assoggettate a strumento urbanistico preventivo. La definizione di tale fattore per tenere conto dell'incertezza e dell'avanzamento della promozione urbanistica, non può essere oggi definito in modo semplice (dentro- fuori) ma deve assumere un valore progressivo, che varia in funzione dell'effettivo livello di trasformazione dell'area.

Analoghe considerazioni devono essere riferite anche ai valori di mercato delle aree destinate alle attività produttive, tuttavia è necessaria una premessa relativamente al fatto che la nuova disciplina urbanistica, sia nazionale che regionale, favorisce percorsi dedicati e specifici per l'insediamento e

l'ampliamento di attività produttive in funzione di esigenze localizzative e dimensionali che difficilmente trovano risposta all'interno dei consolidati percorsi di pianificazione urbanistica.

Nel caso delle aree produttive si registra che i valori dell'osservatorio immobiliare per tutto il Comune di Castelvetro sono dal 2010 ad oggi in tendenziale calo, nell'ordine del 15- 20% per i Capannoni e con riduzioni più modeste nel caso di laboratori, uffici e negozi e con dati che si riferiscono quasi esclusivamente al Capoluogo.

Ancora più esiguo il numero dei dati recuperati direttamente dai rogiti di transazioni per aree a destinazione produttiva.

Da questi elementi e da comparazioni con altre situazioni analoghe si sono desunti i valori riportati nelle specifiche tabelle.

A differenza del caso delle aree residenziali, in forza della più agevole realizzazione e del fatto che il mercato oggi risulta molto contratto, il livello di attuazione per le aree a destinazione produttiva considera esclusivamente la presenza o meno di un intervento urbanistico preventivo approvato: per le aree in cui questa condizione risulta soddisfatta, si prevede l'incremento del valore dell'ordine del 35%.

7. Calcolo del valore delle aree fabbricabili e loro applicazione

Il presente lavoro è stato redatto in continuità ed aggiornamento alla precedente Relazione estimativa di valutazione delle aree fabbricabili a firma dell'Ing. Zanella.

Oltre a recuperare il maggior numero di dati disponibili, si è quindi operato in continuità con il precedente lavoro, mantenendo le impostazioni e criteri già stabiliti ed andando ad aggiornare i valori con i dati a disposizione, le sopraggiunte variazioni e le recenti normative.

Per l'indicazione dei principali aggiornamenti si rimanda in particolare al capitolo 6.

Con questo spirito si sono prodotte le **Tabelle aggiornate** dei Valori della SU/mq a cui si rimanda per il calcolo dei valori che sono stati redatti per Zona e saranno poi da riferire alle Aree territoriali fabbricabili su cui la SU insiste.

Tali Tabelle sono riportate nello specifico ELABORATO 2.

Sono, inoltre allegati alla presente relazione:

Allegato A _ Zone a valenza omogenea

Allegato B _ Scheda aree OMI con i rispettivi valori

TABELLE ESTIMATIVE ELABORATO 2

Comune di Castelvetro di Modena



ING. FRANCESCO BURSI

via Torre 5, 41121 Modena

P. Iva 02769300365

www.ateamprogetti.com

COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

CAPOLUOGO - SETTECANI - SOLIGNANO - CA' DI SOLA - LEVIZZANO RANGONE

VALORI UNITARI AREE EDIFICABILI

	INTERVENTO	ZONA DI PRG	DESTINAZIONE URBANISTICA	Uf Ut	INDICE EDIFICATORIO	ZONE DI VALENZA OMOGENEA	VALORE UNITARIO al 01/01/2021 €/mq di Superficie Utile edificabile					
RESIDENZIALE PRIVATO	DIRETTO	A	A1 UNITA' EDILIZIE DI RILEVANTE IMPORTANZA			1	962,29					
			A2 UNITA' EDILIZIE IN BUONO O MEDIOCRE STATO DI CONSERVAZIONE			1	844,10					
			A3 UNITA' EDILIZIE PRIVE DI PARTICOLARI CARATTERISTICHE STORICO-ARCHITETTONICHE			1	720,31					
	DIRETTO	B	B1 ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE E/O EDIFICABILI		Uf	0,55 mq/mq	1					
							2	720,31				
							3	635,90				
							4	562,74				
							5	483,96				
							6	438,93				
			B2° ZONE RESIDENZIALI INCLUSE IN LOTTIZZAZIONI PROSSIME O INTERCLUSE A ZONE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE		Uf	s.u. esist. + 20%	1					
							2	720,31				
							3	635,90				
							4	562,74				
							5	483,96				
							6	438,93				
	PREVENTIVO	C	C1 ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO - AREE RECUPERO		Ut	0,25 mq/mq	1					
							2	438,93				
							3	382,67				
							4	343,28				
							5	315,14				
							6	275,73				
							C2 ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO - AREE INEDIFICATE		Ut	0,30 mq/mq	1	
											2	438,93
											3	382,67
4											343,28	
5											315,14	
6											275,73	
C3* ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO CON CESSIONE DEL VERDE A DISTANZA - AREE INEDIFICATE				Ut	vedasi tab.5 Art.63 c.16 NTA	1						
						2	388,29					
						3	348,89					
						4	315,13					
						5	281,37					
						6	253,23					
C4 ZONE RESIDENZIALI INCLUSE IN LOTTIZZAZIONI ESISTENTI				Ut	vedasi lottizzazione "Bellavista" a Levizzano	U	348,62					

STATO DI ATTUAZIONE					
	Minimo	Intermedio 1	Intermedio 2	Intermedio 3	Massimo
1					
2	438,93	495,22	591,66	686,01	720,31
3	382,67	431,74	515,83	598,08	627,98
4	343,28	387,30	462,73	536,52	563,34
5	315,14	355,55	424,80	492,54	517,16
6	275,73	311,09	371,68	430,94	452,49
STATO DI ATTUAZIONE					
	Minimo	Intermedio 1	Intermedio 2	Intermedio 3	Massimo
1					
2	438,93	495,22	591,66	686,01	720,31
3	382,67	431,74	515,83	598,08	627,98
4	343,28	387,30	462,73	536,52	563,34
5	315,14	355,55	424,80	492,54	517,16
6	275,73	311,09	371,68	430,94	452,49

COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

CAPOLUOGO - SETTECANI - SOLIGNANO - CA' DI SOLA - LEVIZZANO RANGONE

VALORI UNITARI AREE EDIFICABILI

	INTERVENTO	ZONA DI PRG	DESTINAZIONE URBANISTICA	Uf Ut	INDICE EDIFICATORIO	ZONE DI VALENZA OMOGENEA	VALORE UNITARIO al 01/01/2021 €/mq di Superficie Utile edificabile
PRODUTTIVO PRIVATO	DIRETTO	D	D1 ZONE PRODUTTIVE INSEDIATE - AREE EDIFICATE	Uf	≤ 0,50 mq/mq	1	
						2	163,20
						3	144,06
						4	129,44
						5	95,66
						6	73,16
			D1/C ZONE PRODUTTIVE INSEDIATE (CERAMICHE) - AREE EDIFICATE	Uf	≤ 0,50 mq/mq	1	
						2	151,95
						3	129,44
						4	118,19
						5	84,43
						6	61,90
	D1Ca ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO INSEDIAMENTO (CERAMICHE) - AREE PER STOCCAGGIO	Uf	Inedificabile	1			
				2			
				3	21,84		
				4			
				5			
	D3 ZONE ALBERGHIERE	Uf	0,75 mq/mq	1			
				2	360,16		
				3	320,77		
				4	281,38		
				5	241,98		
				6	219,48		
	PREVENTIVO	D	D2 ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO INSEDIAMENTO	Ut	0,35 mq/mq	1	
2						112,55	
3						101,30	
4						89,00	
5						67,54	
6						50,65	
D2° ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO INSEDIAMENTO CON OBBLIGO DI TRASFERIMENTO DI AZIENDA ESISTENTE SITUATA IN ZONA AMBIENTALMENTE INCONGRUA			Ut	Accordo Preventivo	1		
					2	84,43	
					3	78,79	
					4	67,54	
					5	50,65	
					6	39,40	
D3* ZONE PER L'INSEDIAMENTO DI STRUTTURE RICETTIVE, AMBITO A EST DEL CAPOLUOGO	Ut	Doppio della SU Esistente	1				
			2	253,24			
			3	225,09			
			4	196,97			
			5	168,82			
			6	151,95			
D4 ZONE TERZIARIE	Ut	0,50 mq/mq	1				
			2	146,32			
			3	123,80			
			4	118,19			
			5	84,43			
			6	67,54			

Nota Le aree assoggettate da intervento urbanistico preventivo, una volta approvato, sono soggette ad un incremento di valore del **+35%**

COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

CAPOLUOGO - SETTECANI - SOLIGNANO - CA' DI SOLA - LEVIZZANO RANGONE

VALORI UNITARI AREE EDIFICABILI

	INTERVENTO	ZONA DI PRG	DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE EDIFICATORIO	ZONE DI VALENZA OMOGENEA	VALORE UNITARIO al 01/01/2021 €/mq di Superficie Utile edificabile
ZONA AGRICOLA	DIRETTO	E	A1 ELEMENTI DI CARATTERE STORICO TESTIMONIALE	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	360,15
			A2a ELEMENTI DI CARATTERE STORICO TESTIMONIALE	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	343,28
			A2b ELEMENTI DI CARATTERE STORICO TESTIMONIALE	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	326,39
			A3 ELEMENTI DI INTERESSE TIPOLOGICO	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	309,52
			Edifici NON vincolati	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	309,52
			Incongrui	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	303,88
			Non classificabili	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	241,98
ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	PREVENTIVO	FG	F1-G1 ZONE ATTREZZATURE PUBBLICHE - AREE EDIFICATE	superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	33,76
			F2-G2 ZONE ATTREZZATURE PUBBLICHE - AREE INEDIFICATE	superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	33,76
			F3-G3 ZONE ATTREZZATURE PUBBLICHE - AREE VERDI	superficie fabbricabile secondo pianificazione	Unica	33,76