



COMUNE DI ALBINEA
Provincia di Reggio Emilia
Piazza Cavicchioni, 8

STIMA VALORI AREE EDIFICABILI

AI FINI APPLICAZIONE

IMPOSTA UNICA COMUNALE (I.U.C.) PER L'ANNO 2015

1. PREMESSE

La presente relazione riguarda la stima delle aree edificabili presenti sul territorio del Comune di Albinea alla data dell'01/01/2015, ai fini dell'applicazione dell'imposta Unica Comunale (I.U.C.), istituita con la legge di stabilità per il 2014, la n. 147 del 27 dicembre 2013, che si basa su due presupposti impositivi: uno dato dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore; l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. Ai sensi dei commi 639 e 640 dell'articolo unico, la IUC si compone dell'IMU, imposta municipale propria, di natura patrimoniale e di una componente relativa ai servizi che si articola nella TASI, tributo per i servizi indivisibili e nella TARI, tassa sui rifiuti¹. La componente patrimoniale è dovuta dal possessore di immobili, con l'esclusione delle abitazioni principali; mentre il tributo per i servizi indivisibili, che sarà calcolato sul valore catastale, è a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, mentre, infine, la tassa sui rifiuti, a carico dell'utilizzatore, è destinata a coprire i costi del servizio di gestione integrata dei rifiuti e sarà calcolata sui metri quadrati del bene.

Le aree edificabili oggetto dell'imposta sono individuate dall'articolo 13, comma 2, del D.L. 201/11 che richiama l'art. 2 del D. Lgs 30 dicembre 1992, n. 504:

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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9 del D.Lgs 504 del 1992, sui quali persiste l'utilizzazione agro - silvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, il cui volume d'affari derivante dall'attività agricola, risulti superiore al 50 per cento del reddito complessivo, escludendo da questo ultimo i trattamenti pensionistici corrisposti per attività agricola. Per i soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini IVA si presume un volume di affari annuo pari al limite massimo per l'esonero dell'art 34, 6° comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, come modificato dal decreto legislativo 02 settembre 1997, n. 313. Inoltre non devono essere state eseguite opere di urbanizzazione, ovvero lavori finalizzati a successive edificazioni.

Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente.

Il relativo valore è determinato sulla base dei criteri dettati dall'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/92:

il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3 1, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione,

ricostruzione, o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Il P.R.G. contiene tutte le indicazioni necessarie per un corretto e coordinato sviluppo del territorio comunale, sia per le iniziative pubbliche che private, regolamentando in particolare l'attività edilizia sia sulle aree già edificate o parzialmente edificate che sulle nuove aree di espansione da edificare.

La normativa vigente in materia urbanistica (dalla Legge n. 1150 del 1942 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla Legge Regionale n. 47 del 1978 e successive modificazioni ed integrazioni) prevede per i Comuni l'obbligo di dotarsi di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che deve disciplinare le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati, in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali.

In particolare il P.R.G. disciplina:

1. la distribuzione tra insediamenti concentrati e sparsi della popolazione;
2. la specificazione del fabbisogno in termini di residenza, di posti di lavoro e di servizi;
3. l'individuazione del territorio urbanizzato;
4. l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali norme;
5. l'individuazione, attraverso un piano dei servizi, delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima inderogabile di servizi, spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi;
6. l'individuazione delle aree e delle zone di rispetto per le vie di comunicazione;

In rapporto alle Indicazioni di cui ai punti precedenti il P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, dettando per ciascuna zona precise norme sulla utilizzazione dei suoli.

Dette zone sono così individuate dall'attuale legislazione:

Zona omogenea A	Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico – edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale
Zona omogenea B	Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A ed a prevalente destinazione residenziale o turistico – residenziale
Zona omogenea C	Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico – residenziali
Zona omogenea D	Parti del territorio anche se parzialmente o totalmente edificate da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica
Zona omogenea E	Parti del territorio destinate ad usi agricoli
Zona omogenea F	Parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale
Zona omogenea G	Parti di territorio necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima inderogabile di servizi, spazi pubblici, o riservati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi

Il P.R.G. è quindi lo strumento che disciplina l'individuazione, l'ubicazione, l'estensione e la classificazione delle aree fabbricabili destinate alla residenza, alle attività direzionali e commerciali, alle attività produttive, ai servizi (scuole, ospedali, ecc ...) ecc., la cui attuazione può avvenire per alcune aree dotate delle opere di urbanizzazione attraverso interventi diretti sul territorio (quali la concessione o autorizzazione edilizia) mentre per alcune aree, sprovviste delle opere di urbanizzazione, attraverso strumenti urbanistici attuativi (quali piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata), che definiscono nel dettaglio l'edificazione sulla base dei parametri e degli indici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (N. T. A.) e dal regolamento edilizio comunale (R. E. C.).

I parametri e gli indici più significativi, dedotti dalle N.T.A. del PRG (6° variante al PRG), che attengono alle modalità di intervento sul suolo sono:

1.1. Parametri (Art. 15 delle N.T.A.)

St = Superficie territoriale (ha)

La superficie territoriale è la superficie delle zone soggette a strumento urbanistico attuativo, in base alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G. e/o alle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti NTA.

La superficie territoriale comprende sia le aree edificabili che quelle per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale "Ut" per determinare la superficie utile realizzabile in sede di intervento urbanistico attuativo.

La superficie territoriale si misura al lordo delle strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico attuativo, internamente alla delimitazione del comparto.

$S_f =$ Superficie fondiaria (mq.)

Nel caso di Piano urbanistico attuativo, per Superficie fondiaria sulla quale applicare l'indice di Utilizzazione fondiaria U_f , si intende quella parte di area che risulta dalla Superficie territoriale S_t , deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria U_1 e secondaria U_2 ed altre eventuali superfici non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio (es.: aree destinate alla viabilità o ad opere di urbanizzazione generale).

La Superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria U_f , corrisponde alla superficie del lotto, al netto dell'area da destinare eventualmente a viabilità ed al lordo dell'area da destinare a P1.

La Superficie fondiaria si misura in mq.

$U_1 =$ Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.)

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate dalla L.R. 47/78 e succ. modif. ed in particolare è rappresentata dalla somma:

1. delle superfici destinate alle strade interne all'area, classificate come di "strade urbane di quartiere" o come "strade locali",
2. delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta (P1), esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area,
3. delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Tale superficie viene determinata in sede di intervento urbanistico attuativo.

La quantità di superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria da cedere al Comune è determinata dalle apposite NTA per ciascuna zona, in rapporto alla superficie utile realizzabile.

$U_2 =$ Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

E' la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico attuativo è determinata dalle NTA, per ciascuna zona, in rapporto alla superficie utile realizzabile, salvo diversa prescrizione prevista dalle norme di zona.

$S_m =$ Superficie minima di intervento (mq.)

La superficie minima di intervento è, nei diversi casi:

1. l'area minima richiesta per la realizzazione dei singoli interventi ad attuazione diretta,
2. l'area dei comparti per interventi urbanistici attuativi perimetrati con apposita simbologia, nelle tavole del P.R.G., ovvero prescritte dalle apposite NTA di zona.

$S_{ma} =$ Superficie minima di intervento in zona agricola (mq.)

1. Per tutti gli interventi di nuova costruzione ammessi dalle presenti NTA in zona agricola, l'unità di intervento urbanistico-edilizio è costituita dall'azienda agricola singola o associata. Per quanto riguarda i terreni non in proprietà ma in uso a qualsivoglia titolo, essi possono essere computati ai fini degli indici solo nel caso in cui vengano vincolati mediante atto registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
2. Per tutti gli altri tipi di intervento, l'unità minima è costituita dal lotto o area di pertinenza, come da frazionamento catastale, al 31.12.1999.

$U_t =$ Indice di utilizzazione territoriale (mq./ha)

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si applica, nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, per calcolare la superficie utile realizzabile su una determinata superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in metri quadrati/ettaro.

$U_f =$ Indice di utilizzazione fondiaria (mq./ha)

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto e permette di calcolare la superficie utile massima realizzabile sul lotto di intervento.

L'indice di utilizzazione fondiaria si esprime in metri quadrati/metro quadrato.

C_u = Carico urbanistico (mq.)

Si intende per carico urbanistico la sommatoria delle esigenze di un insediamento in termini di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1) e secondaria (PU2) e di parcheggi privati di pertinenza (Pp).

I_p = Indice di permeabilità (%)

Si intende per indice di permeabilità il rapporto percentuale fra l'estensione dell'area permeabile e il totale della superficie fondiaria (per area permeabile si intende la superficie di terreno nel quale, per l'assenza di setti o strati artificiali, sono assicurati gli scambi idrici e gassosi con gli strati sottostanti).

D_a = Indice di densità arborea

Si intende per indice di densità arborea il numero di alberi di prima grandezza da mettere a dimora in rapporto alla superficie di area permeabile prevista in applicazione del suddetto I_p .

D_{ar} = Indice di densità arbustiva

Si intende per indice di densità arbustiva il numero di arbusti da mettere a dimora in rapporto alla superficie di area permeabile prevista in applicazione del suddetto I_p .

Salvo diversa disposizione delle Norme di zona, i sopra descritti indici I_p , D_a e D_{ar} si applicano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione su lotti liberi. Per gli interventi di qualunque tipo su fabbricati esistenti è comunque fatto obbligo di non ridurre gli indici di permeabilità e di dotazione vegetazionale ed arborea preesistenti.

1.2. Parametri edilizi (Art. 17 delle N.T.A.)

S_u = Superficie utile

È la superficie realizzabile, in base alle NTA, per l'attuazione del P.R.G. nelle diverse zone.

Essa corrisponde al prodotto $U_t \times S_t$, nel caso di intervento urbanistico attuativo, oppure a $U_f \times S_f$, nel caso di intervento edilizio diretto.

Per la funzione abitativa permanente e temporanea, la superficie utile viene computata nel modo seguente:

$S_u = S_n$ (Superficie netta) + 60 % S_a (Superficie accessoria), ove:

la superficie netta S_n è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta e inserita nella superficie accessoria. Nel computo della Superficie netta (S_n) delle unità immobiliari residenziali i locali o parti di essi aventi altezza utile maggiore o uguale a m. 5,70 verranno computati due volte;

la superficie accessoria S_a è costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superficie accessorie di pertinenza dell'alloggio quali cantine (con altezza utile interna $\leq 2,50$ ml) e soffitte (con altezza utile interna media $\leq 2,40$ ml) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili., misurate al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre.

In particolare sono esclusi dal calcolo della S_a :

- i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) $< 1,70$;
- le logge, i balconi, i porticati liberi;
- le rimesse o posti macchina coperti che non eccedano di due volte le superfici destinate a parcheggi privati fissate per ogni uso
- le corsie coperte di distribuzione delle autorimesse;
- i locali gioco bimbi, qualora richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale;
- le cabine elettriche MT/bt;
- le costruzioni leggere da giardino.

In caso di varianti a concessioni edilizie riguardanti modifiche distributive interne, non verranno computati come aumento di S_u variazioni di superficie contenute entro il 2%.

Per le funzioni diverse da quella abitativa, la Superficie utile (S_u) è costituita dalla superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di:

1. impianti igienici,
2. centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente,
3. cabine elettriche MT/bt,
4. attrezzature di deposito e lavorazione che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. silos).

Salvo eventuali diverse disposizioni delle singole Norme di zona, in detta Superficie utile (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Hf = Altezza dei fronti del fabbricato

Ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e fra pareti finestrate, e ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato, l'altezza di ciascun fronte si determina assumendo come riferimento:

il più basso dei seguenti elementi:

1. la quota media del terreno allo stato naturale
2. la quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata
3. il piano del marciapiede o del terreno circostante il fabbricato (la media nel caso di un piano inclinato) e la linea orizzontale di intersezione fra il piano verticale di ciascun fronte, anche se arretrato, ed il piano dell'intradosso di copertura.

H = Altezza del fabbricato:

L'altezza del fabbricato corrisponde all'altezza del fronte più alto del fabbricato stesso, misurata come al punto precedente.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, silos ed extracorsa degli ascensori.

VL = Indice di Visuale Libera

L'indice di Visuale Libera rappresenta il rapporto che deve esistere fra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante.

L'indice di Visuale Libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini di proprietà e di zona, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento.

L'indice di Visuale Libera è determinato dalle apposite NTA, per ciascuna zona omogenea individuata sulle tavole del P.R.G.

L'indice di Visuale Libera VL non può essere inferiore a 0,5 se non diversamente specificato dalle singole norme di zona.

Per gli interventi sugli edifici ricadenti entro le zone omogenee A e su altri edifici sottoposti a disciplina conservativa è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico – testimoniale, artistico e ambientale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono considerati a tutti gli effetti, per quanto riguarda la Visuale Libera, interventi di nuova costruzione.

La zona di Visuale Libera competente a ciascun fronte, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto Hf x VL in cui Hf è l'altezza del fronte e VL è l'indice di Visuale Libera.

La visuale libera si applica in riferimento alla sagoma del fabbricato, rappresentata dalla figura solida definita dalla intersezione dei piani delle pareti esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, copertura a terrazza) e con il piano o piani di campagna, al netto dei bow-windows, balconi e sporti aggettanti per non più di mt. 1,30.

Il criterio della Visuale Libera non si applica nel caso si fronteggino due pareti non finestrate.

La Visuale Libera si applica sia ai confini di proprietà che ai cigli stradali all'interno dei centri abitati.

1.3. La L.R Emilia Romagna 30 luglio 2013, n. 15

Con atto n. 21 del 7.04.2014, Il Consiglio Comunale ha approvato il seguente atto: PRIME MISURE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 15/13: "SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA" - RECEPIMENTO NEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERA ASSEMBLEA LEGISLATIVA N. 279 DEL 4 FEBBRAIO 2010 ED AI SENSI DELL'ART. 57, COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013 N. 15.

L'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" che abroga e sostituisce la precedente legge regionale sull'edilizia (Legge Regionale n. 31/2002) e contiene già gli adeguamenti alle disposizioni sulla semplificazione edilizia di cui all'art. 30 del decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito nella legge 21 giugno 2013, n. 98, recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" – cd "Decreto del Fare".

Con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4/2/2010, la Regione Emilia Romagna aveva già approvato un atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, ai sensi dell'art. 16, comma 2, lettera c) della LR 20/2000, al fine di assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica su tutto il territorio regionale.

L'art. 57, comma 4, della LR 15/2013 ha ribadito il termine ordinatorio per il recepimento da parte dei Comuni del 27/1/2014, della deliberazione dell'Assemblea Legislativa citata.

Pertanto si è provveduto al recepimento della deliberazione assembleare regionale apportando tutte le necessarie modifiche all'intero testo delle Norme di Attuazione del PRG vigente, laddove esse contengano riferimenti e richiami relativi alle definizioni oggetto di modifica con la precitata DAL 279/10.

Tenuto conto che la stessa legge 15/13 all'art. 57 comma 4 stabilisce che per evitare che tale effetto di automatica sostituzione di quanto previsto dalla citata delibera n. 279 del 2010 alle definizioni e modalità di calcolo utilizzate in precedenza a livello comunale comporti una modifica del dimensionamento dei piani urbanistici, era richiesto ai comuni di adottare coefficienti e altri parametri correttivi che assicurassero l'equivalenza tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici.

Pertanto si è provveduto a determinare il coefficiente di equivalenza tra la S_u calcolata come da art. 17 della NTA del PRG vigente (6° variante al PRG) e la definizione della S_c contenuta nella DAL 279/2010, ciò mediante un calcolo analitico su di un ampio campione di n. 20 Permessi di Costruire (PdC) di edilizia residenziale rappresentativi delle varie tipologie edilizie presenti sul nostro territorio comunale e su di un campione di n. 3 fabbricati produttivi (essendo tale casistica molto più uniforme).

I coefficienti di equivalenza sono stati quindi determinati dall'ufficio tecnico comunale in 1,36 arrotondato per difetto a 1,30 in merito alle funzioni residenziali ed in 0,88 arrotondato a 0,90 relativamente alle funzioni produttive.

Tali coefficienti sono stati quindi applicati nell'articolato delle NTA ai vari indici di utilizzazione fondiaria delle varie zone di PRG, al fine di mantenere immutato il dimensionamento del PRG, pur a seguito del recepimento della DAL 279, così come prescritto dall'art 57 comma 4 della L.R. 15/2013.

Considerato inoltre che, nelle disposizioni di cui all'art. 1 della deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 279 del 4 febbraio 2010, si precisa che i Comuni utilizzano nei P.S.C., nei R.U.E., nelle relative varianti, adottati successivamente all'entrata in vigore della deliberazione predetta, le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato "A" e che le definizioni stesse non trovano applicazione per i P.O.C. e i P.U.A. attuativi degli strumenti vigenti e devono essere utilizzate nei P.O.C. e nei P.U.A. adottati successivamente all'adeguamento di P.S.C. e R.U.E..

L'atto del Consiglio Comunale precitato ha ritenuto di confermare quanto riportato nelle disposizioni di cui all'art. 1 punto 1.4 della deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 279 del 4 febbraio 2010, relativamente all'obbligo dei Comuni di utilizzare i parametri indicati nell'allegato "A" della stessa, nei P.S.C./P.R.G., nei RUE/NTA e nelle relative varianti, adottati successivamente all'entrata in vigore della stessa, ossia successivamente al 27 gennaio 2014.

Quindi le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato "A" della D.A.L. n° 279/2010 non trovano applicazione per i P.P., P.R, P.S.A., Convenzioni e Atti di Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 attuativi dello strumento vigente, adottati anteriormente all'atto del C.C. N° 21 del 07.04.2014 di adeguamento delle N.T.A del P.R.G.

Tale scelta è anche giustificata dall'impossibilità di poter adeguare gli indici ed i parametri dei diversi comparti già approvati o in corso di attuazione che risultano essere fortemente differenziati per tipologia edilizia, altezze, modalità di calcolo della superficie utile e per i quali non risulta matematicamente possibile modificarne l'indice fondiario senza alterare in capo ai legittimi proprietari i medesimi diritti edificatori già riconosciuti e per i quali l'Amministrazione comunale ha già stipulato convenzioni ed atti notarili, esecutivi di scelte pianificatorie conformi ad un adeguato sviluppo del territorio e coerentemente anche con la finalità di garantire appieno i diritti edificatori già equamente riconosciuti e/o convenuti con i legittimi titolari.

Quanto sopra trova puntuale applicazione con l'art. 9 comma 10 delle NTA del PRG come modificato con Delib. di C.C. n. 21 del 07.04.2014 di seguito riportato:

Art. 9. Strumenti urbanistici attuativi

"omissis "

10. *Gli strumenti urbanistici attuativi (comunque denominati) e gli atti di Accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 presentati a partire dal 28/01/2014 e/o i relativi atti e provvedimenti conseguenti, dovranno adeguarsi ai contenuti dell'All. A della DAL RER n. 279/2010 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia', così come recepito dal 'Capo IV Parametri urbanistici ed edilizi' delle presenti Norme. Sono invece fatti salvi i medesimi procedimenti se adottati in data anteriore al 27/01/2014.*

Le Varianti agli strumenti urbanistici attuativi ed ad atti di Accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 precedentemente rilasciati (e/o i relativi atti, provvedimenti correlati e conseguenti), presentate a partire dal 28/01/2014 non sono invece soggette all'adeguamento di cui sopra, al fine di consentire la prosecuzione delle progettazioni urbanistico-edilizie e degli eventuali lavori già avviati.

I parametri e gli indici più significativi, dedotti dalle N.T.A. del P.R.G., adeguati a seguito del recepimento della D.A.L. 279/2010 con Delib. di C.C. n. 21 del 07.04.2014 sono:

Art. 15. Parametri e indici urbanistico-ecologici

1. *L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici urbanistici:*

$$St = \text{Superficie territoriale (ha)}^1$$

La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio soggetta a strumento urbanistico attuativo, in base alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G. e/o alle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti NTA.

La superficie territoriale comprende sia la superficie fondiaria (le aree edificabili) che quelle per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale "Ut" per determinare la superficie complessiva realizzabile in sede di intervento urbanistico attuativo.

La superficie territoriale si misura al lordo delle strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico attuativo, internamente alla delimitazione del comparto; essa corrisponde alla superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

$$Sf = \text{Superficie fondiaria (mq)}^2$$

¹ Definizione adeguata all' All.A DAL RER n. 279/2010.

La superficie fondiaria è la superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

Nel caso di Piano urbanistico attuativo, per Superficie fondiaria sulla quale applicare l'indice di Utilizzazione fondiaria U_f , si intende quella parte di area che risulta dalla Superficie territoriale S_t , deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria U_1 e secondaria U_2 ed altre eventuali superfici non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio (es.: aree destinate alla viabilità o ad opere di urbanizzazione generale).

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

La Superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

Nel caso di intervento diretto su lotti del territorio urbanizzato la superficie fondiaria a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria U_f , corrisponde alla superficie del lotto, al netto dell'area da destinare eventualmente a viabilità ed al lordo dell'area da destinare a P1 che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

La superficie fondiaria (S_f) è la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

$U_1 =$ Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate dalla L.r. 47/78 e succ. modif. e citate al precedente art.13 ed in particolare è rappresentata dalla somma:

- delle superfici destinate alle strade interne all'area, classificate come di "strade urbane di quartiere" o come "strade locali",
- delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta (P1, in mq/mq di S_u), esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area,
- delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Tale superficie viene determinata in sede di intervento urbanistico attuativo.

La quantità di superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria è determinata dalle presenti NTA per ciascuna zona, in rapporto alla superficie utile realizzabile.

$U_2 =$ Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

E' la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico attuativo è determinata dalle presenti NTA, per ciascuna zona, in rapporto alla superficie complessiva realizzabile, salvo diversa prescrizione prevista dalle norme di zona.

$S_m =$ Superficie minima di intervento (mq)³

La superficie minima di intervento è area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa. Essa corrisponde nei diversi casi:

- all'area minima richiesta per la realizzazione dei singoli interventi ad attuazione diretta,
- all'area dei comparti per interventi urbanistici attuativi, perimetrati con apposita simbologia, nelle tavole del P.R.G., ovvero prescritti dalle apposite NTA di zona.

$SAU =$ Superficie agricola utilizzata (mq) (Superficie minima di intervento in zona agricola)

- Per tutti gli interventi di nuova costruzione ammessi dalle presenti NTA in zona agricola, l'unità di intervento urbanistico-edilizio è la SAU. Per SAU, o superficie agricola utilizzata di una azienda agricola singola o associata, si intende la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà dell'azienda e sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.
- Sono pertanto computabili le superfici di "corpi fondiari" facenti capo alla stessa azienda agricola, anche se non strettamente contigui, separate da strade di qualsiasi categoria, da infrastrutture, da "corpi idrici" da altre proprietà; tali fondi devono comunque essere ubicati all'interno dello stesso Comune o in Comuni confinanti, purché le capacità edificatorie concesse non siano già state utilizzate per l'edificazione nell'altro territorio comunale.

² Si veda Nota precedente.

³ Si veda Nota precedente.

Nel solo caso di computo di terreni ubicati in Comuni confinanti tale facoltà si applica limitatamente agli usi produttivi e quindi con esclusione della residenza agricola ed a condizione che la nuova costruzione sia annessa al centro aziendale prevalente.

Per quanto riguarda i terreni non in proprietà ma in uso a qualsivoglia titolo, essi possono essere computati ai fini degli indici solo nel caso in cui vengano vincolati mediante atto registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- *Per tutti gli altri tipi di intervento, l'unità minima è costituita dal lotto o area di pertinenza, come da frazionamento catastale, al 31.12.1999.*

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)⁴

La 'densità territoriale' è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di utilizzazione territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta quindi la massima superficie complessiva realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si applica, nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, per calcolare la superficie complessiva realizzabile su una determinata superficie territoriale.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

La 'densità fondiaria' è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di utilizzazione fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie complessiva realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto e permette di calcolare la superficie complessiva massima realizzabile sul lotto di intervento.

Cu = Carico urbanistico (mq)⁵

Si intende per carico urbanistico il fabbisogno di un insediamento (o di un determinato immobile) in termini di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) e secondaria (P2) e di parcheggi privati di pertinenza (P3); in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

Ip = Indice di permeabilità (%)⁶

Si intende per indice di permeabilità il rapporto fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (per superficie permeabile si intende la porzione inediticata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera)⁷.

Da = Indice di densità arborea

Il numero di alberi di prima grandezza da mettere a dimora in rapporto alla superficie di area permeabile prevista in applicazione del suddetto Ip.

Dar = Indice di densità arbustiva

Il numero di arbusti da mettere a dimora in rapporto alla superficie di area permeabile di progetto prevista in applicazione del suddetto Ip.

⁴ Si veda Nota precedente.

⁵ Si veda Nota precedente.

⁶ Si veda Nota precedente.

⁷ Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

Salvo diversa disposizione delle Norme di zona, i sopra descritti indici I_p , D_a e D_{ar} si applicano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione su lotti liberi.

2. Per ulteriori definizioni si veda l'All.A della DAL RER n. 279/2010 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia' (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 23, comma 3, LR 31/2002 e s.m. e i.).

Art. 17. Parametri edilizi

1. L'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri edilizi:

$Sc =$ Superficie complessiva⁸

E' la superficie realizzabile, in base alle presenti NTA, per l'attuazione del P.R.G. nelle diverse zone. Essa corrisponde al prodotto $U_t \times S_t$, nel caso di intervento urbanistico attuativo, oppure a $U_f \times S_f$, nel caso di intervento edilizio diretto.

La superficie complessiva viene computata nel modo seguente:

$Sc = Su$ (Superficie utile) + 60 % S_a (Superficie accessoria), ove:

la superficie utile S_u è costituita dalla superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (S_a), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati);

la superficie accessoria S_a è la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato⁹, seminterrato¹⁰ o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;

⁸ Si veda Nota precedente.

⁹ Si definisce Piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio (dal terreno). Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m. 0,90.

¹⁰ Si definisce Piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m. 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere (locali per il gioco dei bambini e per il deposito temporaneo della raccolta differenziata dei rifiuti,), i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

In caso di varianti a Permessi di costruire riguardanti modifiche distributive interne, non verranno computati come aumento di Sc variazioni di superficie contenute entro il 2%, ferme restando tutte le altre disposizioni di cui all'art.1 della LR 46/88.

$H_f = \text{Altezza dei fronti del fabbricato}^{11}$

L'altezza di un fronte è la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

$H = \text{Altezza del fabbricato}^{12}$

L'altezza del fabbricato corrisponde all'altezza del fronte più alto del fabbricato stesso.

Sagoma planivolumetrica del fabbricato¹³

La sagoma planivolumetrica del fabbricato è la figura solida definita dalla intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura con il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

Volume del fabbricato (totale o lordo, VT)¹⁴

È il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

$VL = \text{Indice di Visuale Libera}^{15}$

¹¹ Definizione adeguata all' All.A DAL RER n. 279/2010.

¹² Si veda Nota precedente.

¹³ Si veda Nota precedente.

¹⁴ Si veda Nota precedente.

¹⁵ Si veda Nota precedente.

L'indice di Visuale Libera rappresenta il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali all'interno dei centri abitati, e l'altezza dei medesimi fronti.

L'indice di Visuale Libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini di proprietà e di zona, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento.

L'indice di Visuale Libera è determinato dalle presenti NTA, per ciascuna zona omogenea individuata sulle tavole del P.R.G. e non può essere inferiore a 0,5 se non diversamente specificato dalle singole norme di zona.

Per gli interventi sugli edifici ricadenti entro le zone omogenee A e su altri edifici sottoposti a disciplina conservativa è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico - testimoniale, artistico e ambientale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono considerati a tutti gli effetti, per quanto riguarda la Visuale Libera, interventi di nuova costruzione.

La zona di Visuale Libera competente a ciascun fronte, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto $H_f \times VL$ in cui H_f è l'altezza del fronte e VL è l'indice di Visuale Libera.

Il criterio della Visuale Libera non si applica nel caso si fronteggino due pareti non finestrate.

Dotazioni minime di servizi negli interventi di nuova costruzione

Per ogni edificio condominiale, con esclusione di fabbricati unifamiliari, bifamiliari e a schiera, ove è presente anche una quota minima di residenza, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di servizi negli interventi di nuova costruzione:

- una cantina (min. 4 mq netti) per ogni alloggio;
- un locale ad uso condominiale, per deposito cicli e motocicli;
- un locale ad uso condominiale, per il gioco dei bambini, di Superficie minima pari a 16 mq, negli edifici condominiali¹⁶ aventi un n° di alloggi superiore a 10;
- un locale ad uso condominiale per il deposito temporaneo della raccolta differenziata dei rifiuti.

Limiti dimensionali minimi degli alloggi in edifici condominiali¹⁷

Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia di edifici condominiali, la superficie minima degli alloggi non può essere inferiore a 45 mq; la quantità di alloggi con superficie utile uguale o inferiore ai 60 mq. non può essere superiore al 30% degli alloggi complessivi.

Prescrizioni per le aperture nei sottotetti di nuova realizzazione

Al fine di consentire una lettura delle caratteristiche tipologico-dimensionali delle aperture coerenti gli usi insediati, l'altezza massima delle aperture nei sottotetti di nuova realizzazione non dovrà essere superiore all'altezza minima del locale misurata sul fronte del fabbricato, diminuita di complessivi 30 cm alla base e 30 cm in sommità. In generale la superficie delle aperture non potrà essere superiore a 0,80 mq, fatti salvi i fabbricati aventi specifiche caratteristiche tipologiche-architettoniche, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

2. Per ulteriori definizioni si veda l'All. A della DAL RER n. 279/2010 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia' (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 23, comma 3, LR 31/2002 e s.m. e i.).

1.4. P.R.G. del Comune di Albinea

Il Comune di Albinea era già dotato di P.R.G. anche in passato.

Con atto consiliare n. 62 del 10.10.2000 è stata adottata una Variante Generale, che è stata approvata in via definitiva (dopo l'iter di pubblicazione) con atto consiliare n. 28 del 3.4.2002, ed è entrata in vigore dopo l'approvazione della Giunta Provinciale con deliberazione n. 210 del 27.8.2002 pubblicata sul B. U. R. E. R. n. 138 in data 2 ottobre 2002.

¹⁶ Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio condominiale' si intende un edificio a prevalente funzione abitativa costituito da almeno 4 alloggi e dotato di spazi comuni di accesso, servizio, vano scala, ecc..

³ Si veda la precedente nota 1.

Con atto consiliare n. 62 del 14.10.2003 è stata adottata una Variante parziale al P.R.G., che è stata approvata in via definitiva con atto consiliare n. 16 del 22.03.2004;

Con atto consiliare n. 33 del 19.06.2006 è stata adottata la 2^a Variante parziale al P.R.G., che è stata approvata in via definitiva con atto consiliare n. 20 del 26.03.2007;

Con atto consiliare n. 52 del 29.09.2008 è stata adottata la 3^a Variante parziale al P.R.G., che è stata approvata in via definitiva con atto consiliare n. 17 del 23.02.2009;

Con atto consiliare n. 71 del 30.11.2009 è stata adottata la 4^a variante al P.R.G., che è stata approvata in via definitiva con atto consiliare n. 40 del 26/07/2010;

Con atto consiliare n. 48 del 26/09/2011 è stata adottata la 5^a variante al P.R.G., che è stata approvata in via definitiva con atto consiliare n. 14 del 19/03/2012;

Con atto consiliare n. 14 del 20/02/2013 è stata adottata la 6^a variante al P.R.G., che è stata approvata in via definitiva con atto consiliare n. 7 del 3/03/2014;

2. ANALISI SOCIO ECONOMICA E ANDAMENTO DEMOGRAFICO CONNESSO CON L'ATTIVITA' EDILIZIA

2.1 Andamento demografico

Il Comune di Albinea negli ultimi anni ha subito un incremento demografico, come si evidenzia nella tabella sotto riportata, relativa agli ultimi 17 anni:

Data	Famiglie	Abitanti
31.12.1998	2.852	7.653
31.12.1999	2.909	7.741
31.12.2000	2.951	7.787
31.12.2001	3.002	7.858
31.12.2002	3.066	7.913
31.12.2003	3.133	8.034
31.12.2004	3.193	8.121
31.12.2005	3.244	8.184
31.12.2006	3.286	8.267
<u>31.12.2007</u>	3.360	8.350
31.12.2008	3.487	8.533
31.12.2009	3.594	8.673
31.12.2010	3.636	8.766
31.12.2011	3.685	8.837
31.12.2012	3.706	8.882
31.12.2013	3.676	8.871
31.12.2014	3.697	8.879

2.2 Localizzazione del territorio comunale

Il territorio comunale è adiacente al capoluogo, è collegato ad esso mediante una comoda strada provinciale che attraversa il Comune da nord a sud.

Mentre l'attraversamento tra est ed ovest è garantito da un'altra strada provinciale che collega il Comune a Scandiano, pertanto alla zona ceramica, e a Quattro Castella, zona pedecollinare.

Tale posizione favorisce l'appetibilità delle aree con vocazione residenziale in quanto, la vicinanza ai centri e la facilità di utilizzo della viabilità permette la brevità di collegamento fra un territorio a forte valenza ambientale-paesaggistica ed i nuclei di studio-lavoro.

2.3 Attività edilizia privata

In tutto il territorio comunale la richiesta di nuovi alloggi e di conseguenza la richiesta di aree fabbricabili residenziali e produttive in passato è risultata costante e sostenuta, in particolare per la richiesta di mercato da parte di soggetti non residenti sul territorio comunale, sia sotto forma di investimento che di acquisto della abitazione per la propria famiglia.

Naturalmente anche ad Albinea dal 2008 si è fatta sentire la drammatica crisi che a livello mondiale, nazionale e quindi anche locale ha colpito il settore edilizio ed il mercato immobiliare, infatti in questi ultimi anni l'attività edilizia si è sostanzialmente limitata agli interventi di ristrutturazione o anche nuova costruzione, ma per uso diretto del singolo privato, è del tutto venuta a mancare la tradizionale attività del settore immobiliare di costruzione e vendita sul mercato di alloggi o ville a schiera/abbinata/singole.

3. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI STIMA

Le aree che in base al vigente P.R.G. del Comune possono essere oggetto di edificabilità risultano classificate nelle varie tavole della zonizzazione e sono individuate ai seguenti articoli:

Zone	Artt. N.T.A.
Zone a prevalente destinazione residenziale (Zone omogenee A – B.1 – B.2 – B.3 – B.4 – B.5 – C)	Dal 56 Al 63
Zone a prevalente destinazione produttiva, commerciale, direzionale (Zone omogenee D – D.1 – D.2 – D.3 – D.4 – D.5 – D.6)	Dal 64 Al 70
Zone agricole (Zone omogenee E – E.1 – E.2 – E.3)	Dal 71 Al 74
Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale e per servizi e attrezzature di quartiere o di nucleo insediativo (Zone omogenee F.1 – F.2 – F.3 – G – G.1 – G.2)	Dal 75 Al 80

Dette zone ed aree edificabili, sia a destinazione residenziale che produttiva, sono delimitate ed individuate nelle tavole di piano e nella tavola sinottica allegata al P.R.G. da specifica retinatura o simbologia, che rimanda per quanto riguarda le possibilità edificatorie agli indici ed ai parametri urbanistici specificati dai rispettivi articoli delle N.T.A. allegate al P.R.G. e del regolamento edilizio, sommariamente riportati nella suddetta tabella e nelle premesse della presente relazione.

4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO BASE DELLE AREE EDIFICABILI ALLA DATA DEL 1° GENNAIO 2015

4.1 Strumenti a disposizione

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili sono stati presi in considerazione i seguenti elementi:

1. Valori rilevati dai dati dell'Osservatorio Valori Immobiliari (O.V.I.) del Ministero delle Finanze riferiti al 2° semestre 2002;
2. Rogiti di compravendita di aree similari reperiti dal Comune ;
3. Riferimenti, calcoli e prezzi di aree compravendute dal Comune;
4. Prezzi di cessione delle aree fabbricabili;
5. Monetizzazioni di aree;
6. Incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria al fine di determinare la diversa base di valore fra aree di espansione ed aree di completamento;
7. Elementi emersi ai fini della delimitazione delle "Microzone";
8. Valori accertati definitivamente nei confronti dei contribuenti per le annualità 1993 – 2013, riportati fra l'altro nelle tabelle contenenti i valori medi indicativi ai fini dell'applicazione I.C.I. /I.M.U. deliberate per gli anni scorsi, offerti in consultazione ai contribuenti.

4.2 Parametro di stima.

La superficie oggetto di stima è il mq di Su (Superficie utile) edificabile, considerata come superficie realizzabile, in base alle opportune NTA, per l'attuazione del P.R.G. nelle diverse zone, come già indicato al punto 1.2 della presente relazione (art. 17 delle NTA del P.R.G.).

Come indicato al punto 1.3. dalla data 28.01.2014 la superficie oggetto di stima è il mq di Sc (Superficie complessiva) edificabile, considerata come superficie realizzabile, in base alle opportune NTA, per l'attuazione del P.R.G. nelle diverse zone, come già indicato al punto 1.2 della presente relazione (art. 17 delle NTA del P.R.G. variate con Delib. CC. n. 21 del 7.04.2014). Fatta eccezione per tutti gli interventi di cui all'art. 9 comma 10 delle NTA del PRG.

4.3 Criteri di stima.

La valutazione su cui si imposta la stima consiste nella distinzione delle aree a seconda della destinazione prevalente a cui sono soggette, residenziale o produttiva e nell'ulteriore suddivisione tra aree di completamento, dotate o meno di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ed aree di espansione, soggette ad intervento urbanistico preventivo.

Il valore unitario medio delle aree è stato ricavato confrontando caratteristiche di aree analoghe di cui si conosce il prezzo, o valore venale utilizzando gli elementi di cui al punto 4.1.

Dai valori ricavati, calcolati e confrontati, si sono individuati poi elementi correttivi per le diverse classificazioni di aree, al fine di giungere ad una valutazione che tenga nella giusta considerazione altri fattori che incidono in modo rilevante nella valutazione delle aree, quali l'ubicazione, la classificazione urbanistica, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, i collegamenti con la viabilità, nonché le richieste di mercato.

In conclusione il valore delle aree oltre che dalla classificazione dello strumento urbanistico, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dalla ubicazione, dipende dalla presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla facilità di collegamento con le infrastrutture esistenti, dalla presenza o vicinanza di servizi ed attrezzature pubbliche e private, dalle caratteristiche tipologiche, urbanistiche e costruttive e dalla destinazione dei fabbricati che vi si possono costruire.

In ogni caso si sottolinea che i valori determinati per categorie di aree e per zonizzazione assolvono ad una mera finalità di orientamento per i contribuenti e per l'Ufficio Tributi e non costituiscono limitazione al potere di accertamento del Comune.

5. FASI DI LAVORO

Le fasi di lavoro eseguite e programmate sono le seguenti:

5.1. Analisi dei valori rilevati dai dati dell'Osservatorio Valori Immobiliari (O.V.I.) del Ministero delle Finanze

I dati rilevati dalle tabelle dell'Ufficio del Territorio di R.E., relativi al 2° semestre 2002, sono i seguenti:

Zona	Descrizione	Concessione edilizia	Valore mercato minimo €	Valore mercato massimo €	Valore mercato medio €
1B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 1)	Terreni con concessione	258	415	336,50
1B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 1)	Terreni senza concessione	207	362	284,50
1B2	Residenziale di completamento non urbanizzata (Zona 1)	Terreni con concessione	200	350	275,00
1B2	Residenziale di completamento non urbanizzata (Zona 1)	Terreni senza concessione	180	200	190,00
1D1	Produttiva di completamento urbanizzata (zona 1)	Terreni con concessione	90	150	120,00
1D1	Produttiva di completamento urbanizzata (zona 1)	Terreni senza concessione	75	90	82,50
2B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 2)	Terreni con concessione	200	300	250,00
2B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 2)	Terreni senza concessione	180	200	190,00
2B2	Residenziale di completamento non urbanizzata (Zona 2)	Terreni con concessione	150	300	225,00
2B2	Residenziale di completamento non urbanizzata (Zona 2)	Terreni senza concessione	150	200	175,00
2D1	Produttiva di completamento urbanizzata (Zona 2)	Terreni con concessione	50	85	67,50
2D1	Produttiva di completamento urbanizzata (Zona 2)	Terreni senza concessione	40	50	45,00
3B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 3)	Terreni con concessione	150	200	175,00
3B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 3)	Terreni senza concessione	135	150	142,50
3B2	Residenziale di completamento (Frazioni rimanenti zona 3)	Terreni con concessione	115	230	172,50
3B2	Residenziale di completamento (Frazioni)	Terreni senza concessione	115	200	157,50

	rimanenti zona 3)				
--	-------------------	--	--	--	--

Effettuando i relativi conteggi, in funzione dei valori e dei suddetti parametri, intesi come superficie realizzabile, i valori medi delle aree risultano (tenendo conto degli indici di edificabilità del P.R.G. in vigore fino al 2002):

Zona	Descrizione	Concessione edilizia	U.f = mq/mq	Valore medio OVI € / mq.	Valore medio € / mq Su
1B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 1)	Terreni con concessione	0,50	336,50	673,00
1B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 1)	Terreni senza concessione	0,50	284,50	569,00
1B2	Residenziale di completamento non urbanizzata (Zona 1)	Terreni con concessione	0,50	275,00	550,00
1B2	Residenziale di completamento non urbanizzata (Zona 1)	Terreni senza concessione	0,50	190,00	380,00
1D1	Produttiva di completamento urbanizzata (zona 1)	Terreni con concessione	0,65	120,00	184,61
1D1	Produttiva di completamento urbanizzata (zona 1)	Terreni senza concessione	0,65	82,50	126,92
2B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 2)	Terreni con concessione	0,50	250,00	500,00
2B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 2)	Terreni senza concessione	0,50	190,00	380,00
2B2	Residenziale di completamento non urbanizzata (Zona 2)	Terreni con concessione	0,50	225,00	450,00
2B2	Residenziale di completamento non urbanizzata (Zona 2)	Terreni senza concessione	0,50	175,00	350,00
2D1	Produttiva di completamento urbanizzata (Zona 2)	Terreni con concessione	0,65	67,50	103,85
2D1	Produttiva di completamento urbanizzata (Zona 2)	Terreni senza concessione	0,65	45,00	69,23
3B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 3)	Terreni con concessione	0,35	175,00	500,00
3B1	Residenziale urbana di completamento (Zona 3)	Terreni senza concessione	0,35	142,50	407,14
3B2	Residenziale di completamento (Frazioni rimanenti zona 3)	Terreni con concessione	0,35	172,50	492,86
3B2	Residenziale di completamento (Frazioni rimanenti zona 3)	Terreni senza concessione	0,35	157,50	450,00

5.2. Analisi rogiti di compravendita di aree similari reperiti presso il Comune

Sono stati analizzati i dati relativi a vari atti di compravendita di aree edificabili (residenziali e produttive) effettuate negli anni precedenti.

Detti atti sono stati valutati e criticati per accertarne l'attendibilità, verificando altresì che le valutazioni fossero state operate con criterio di ordinarietà, al fine di ponderare e differenziare le condizioni che li hanno generati, in relazione alla destinazione di zona, alla capacità edificatoria, alla tipologia edificabile ed a situazioni logistiche specifiche.

Dalla valutazione dei dati, come evidenziato nei prospetti sotto riportati, si ricavano i valori medi di riferimento orientativi del prezzo di alcune tipologie di aree residenziali e produttive, dotate o meno delle opere di urbanizzazione, da utilizzare per le successive valutazioni e per la determinazione dei vari coefficienti:

ROGITI ANNO 2004

1) Repertorio N. 28833 Raccolta n. 7007 del 21 gennaio 2005

Ubicazione Area : Comune di Albinea

Dati catastali. Foglio 6 MAPPALE 393 E 394

Classificazione PRG : PP1, residenziale ad intervento diretto

Area urbanizzata

Valore attribuito = €. 853.952,00

Indice di edificabilità : 0,50

S. U. : mq. 1213

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 704,00**
Ubicazione Area : Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 6 MAPPALE 392
Classificazione PRG : PP1
Area urbanizzata
Valore attribuito = €. 566016,00
Indice di edificabilità : 0,50
S. U. : mq. 804
Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 704,00**

2) Repertorio N. 104016 Raccolta n. 22623 del 14 dicembre 2004

Ubicazione: località Botteghe
Dati catastali: foglio 16 mappali 296 e 297
S.F. mq 802
Classificazione: **residenziale a bassa densità edilizia**
Area urbanizzata
Valore attribuito: €. 206.400,00
Indice di edificabilità : 0,35
S.U. mq. 280,70
Valore per mq di superficie utile realizzabile **€ 737,14**

3) Repertorio 26190 Raccolta n. 4595

Ubicazione: località Botteghe
Dati Catastali foglio 7 mappale 493
S.F. mq. 1940
Area urbanizzata
Classificazione in PRG: **residenziale a bassa densità edilizia**
Valore 475000,00
Indice di edificabilità: 0,35
S.u. mq. 679
Valore al mq. di superficie utile : **€ 699,56**

4) Repertorio n. 83645 N. Volume 15821

Ubicazione: località Bellarosa
Dati Catastali foglio 5 mappale 353
S.F. mq. 1400
Area urbanizzata
Classificazione in PRG : **residenziale a bassa densità edilizia**
Valore attribuito €. 265.000,00
Indice di edificabilità: 0,35
S.u. mq. 490
Valore al mq. di superficie utile **€ 541,81**

5) Repertorio 8680

Ubicazione: Via Papa Giovanni
PP21 foglio 3
Area urbanizzata
Classificazione in PRG: residenziale di espansione a volumetria definita
Valore attribuito € 1.315.765,09
Indice di edificabilità: 0,20
Volumetria definita mq. 2000
Valore al mq. di superficie utile: **€ 657,88**

6) Repertorio 102053

Ubicazione: Comune di Albinea
Dati Catastali foglio 17 mappale 394
Area urbanizzata
Classificazione in PRG residenziale a bassa densità edilizia
Valore attribuito : €. 234.000,00
Indice di edificabilità: 0,35
S.F. mq. 1117
S.u. di mq. 391
Valore al mq. di superficie utile: **€ 598,47**

7) Repertorio 102053

Ubicazione: località Bellarosa
Dati Catastali foglio 5 mappale 252
Area urbanizzata
Classificazione in PRG residenziale a media densità edilizia
Valore attribuito : €. 130.000,00
Indice di edificabilità: 0,50
S.F. mq. 524
S.u. di mq. 262
Valore al mq. di superficie utile: € **496,19**

8) Repertorio 103559

Ubicazione: Via Maritano
Dati catastali: foglio 6
Valore attribuito € 363.000,00
Mq. Fabbricato insistente sull'area produttiva: 336
Valore al mq. dell'immobile: € 1.080,36
Valore dell'area (35%): € **378,13**

9) Repertorio 89855

Ubicazione: Via Maritano
Dati catastali: foglio 6
Valore attribuito € 1.307.786,58
Mq. Fabbricato insistente sull'area produttiva: 1024
Valore al mq. dell'immobile: € 1.277,13
Valore dell'area (35%): € **447,00**

ROGITI ANNO 2005

1) Repertorio N. 88 del 21 dicembre 2005

Ubicazione Area : Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 3 MAPPALE 345
Classificazione PRG : RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PP 21
Valore attribuito = € 198.500,00
Indice di edificabilità : 0,20
S. U. : mq. 202
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € **982,67**

2) Repertorio N. 35998 del 25 luglio 2005

Ubicazione Area : Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 3 MAPPALE 342
Classificazione PRG : RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PP 21
Valore attribuito = € 213.000,00
Indice di edificabilità : 0,20
S. U. : mq. 246
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € **865,85**

3) Repertorio N. 35996 del 25 luglio 2005

Ubicazione Area : Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 3 MAPPALE 340
Classificazione PRG : RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PP 21
Valore attribuito = € 198.000,00
Indice di edificabilità : 0,20
S. U. : mq. 194
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € **1.020,62**

4) Repertorio N. 35997 del 25 luglio 2005

Ubicazione Area : Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 3 MAPPALE 339
Classificazione PRG : RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PP 21
Valore attribuito = € 198.900,00
Indice di edificabilità : 0,20
S. U. : mq. 196
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € **1.014,80**

5) Repertorio N. 88334 del 3 marzo 2005

Ubicazione Area : Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 3 MAPPALE 344
Classificazione PRG : RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PP 21
Valore attribuito = € 230.550,00
Indice di edificabilità : 0,20
S. U. : mq. 235
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € **981,06**

6) Repertorio N. 4053 del 25 maggio 2005

Ubicazione Area : Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 3 MAPPALE 338
Classificazione PRG : RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PP 21
Valore attribuito = € 211.360,00
Indice di edificabilità : 0,20
S. U. : mq. 210
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € **1.006,48**

7) Repertorio N. 7508 dell' 11 marzo 2005

Ubicazione Area : Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 17 MAPPALE 352_355
Classificazione PRG : ZONA OMOGENEA B2 RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA
Valore attribuito = € 280.000,00
Indice di edificabilità : 0,35
S. U. : mq. 280
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € **1.000,00**

8) Repertorio 33565 del 10 marzo 2005

Ubicazione AREA : Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 29 MAPPALE 207_208
Classificazione PRG : ZONA OMOGENEA B2 RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA
Valore attribuito = € 260.000,00
Indice di edificabilità : 0,35
S. U. : mq. 329
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € **790,27**

9) Repertorio N. 95652 del 25 ottobre 2005

Ubicazione Area: Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 8 MAPPALE 694
Classificazione PRG : RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PP 20
Valore attribuito = € 215.000,00
Indice di edificabilità : < 0,20
S. U. : mq. 166
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € **1.295,18**

ROGITI ANNO 2006

1) Repertorio N. 1559 del 15/03/2006

Ubicazione Area: Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 3 MAPPALE 390 MICROZONA1
Classificazione PRG: ZONA OMOGENEA B2 – RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA
Valore attribuito = € 309.000,00
Indice di edificabilità = 0,35
S. U. : mq. 273
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € 1.131,87

2) Repertorio N. 33565 del 10/03/2006

Ubicazione Area: Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 29 MAPPALI 207-208 MICROZONA 2
Classificazione PRG: ZONA OMOGENEA B2 – RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA
Valore attribuito = € 260.000,00
Indice di edificabilità : = 0,35
S. U. : mq. 329
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € 790,27

3) Repertorio N. 108548 del 18/12/2006

Ubicazione Area: Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 30 MAPPALI 115-116-122 MICROZONA 2
Classificazione PRG: ZONA OMOGENEA B3 – RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA
Valore attribuito = € 1.110.000,00
Indice di edificabilità : = 0,50
S. U. : mq. 1141,86
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € 972,09

4) Repertorio N. 88344 del 13/03/2006

Ubicazione Area: Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 3 MAPPALE 339 MICROZONA 1
Classificazione PRG: ZONA C CON CONVENZIONE STIPULATA –
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PP21
Valore attribuito = € 230.550,00
Indice di edificabilità : = 0,20
S. U. : mq. 235
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € 981,06

5) Repertorio N. 13703 del 24/07/2006

Ubicazione Area: Comune di Albinea
Dati catastali. Foglio 15 MAPPALI 140-174 MICROZONA 1
Classificazione PRG: ZONA C CON CONVENZIONE STIPULATA –
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PP31
Valore attribuito = € 2.150.000,00
Indice di edificabilità : = 0,13
S. U. : mq. 1750
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € 1.228,57

ROGITI ANNO 2007

Atto n°1 Compravendita del 28/03/2007

Notaio Elena Covri - rep. N° 20178 racc. 4298
Oggetto: Lotto edificabile "zona C Convenzionata con indice $\geq 0,2$ mq./mq."
Interno al Piano Particolareggiato n°21
Via Papa Giovanni XXIII° - Albinea
Foglio n°3 – Mappale 337 – Sup.cat. 935 mq.
Superficie Utile da Piano Particolareggiato 202 mq.
Prezzo di compravendita 250.000,00 € +IVA
Valore per mq. di superficie utile realizzabile € 1.237

Atto n°2 Compravendita del 15/06/2007

Notaio Elena Covri - rep. N° 20542 racc. 4502

Oggetto: Lotto edificabile "zona C Convenzionata con indice $\geq 0,2$ mq./mq."

Interno al Piano Particolareggiato n°21

Via Papa Giovanni XXIII° - Albinea

Foglio n°3 – Mappale 336 – Sup.cat. 944 mq.

Superficie Utile da Piano Particolareggiato 204 mq.

Prezzo di compravendita 272.500,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.335**

Lotto di destinazione agricolo "zona E" fuori dal P.P.21

Via Papa Giovanni XXIII° - Albinea

Foglio n°3 – Mappale 375 – Sup.cat. 145 mq.

Prezzo di compravendita 1.500,00 € +IVA

Atto n°3 Compravendita del 30/01/2008

Notaio Enrico Bigi - rep. N° 100227 racc. 26854

Oggetto: Lotto edificabile "zona C Convenzionata con indice $\geq 0,2$ mq./mq."

Interno al Piano Particolareggiato n°21

Via Papa Giovanni XXIII° - Albinea

Foglio n°3 – Mappale 422 – Sup.cat. 871 mq.

Foglio n°3 – Mappale 426 – Sup.cat. 92 mq.

Superficie Utile da Piano Particolareggiato 262 mq.

Prezzo di compravendita 308.160,00€ +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.176****Atto n°4 Compravendita del 30/05/2007**

Notaio Roberto Serino - rep. N° 79483 racc. 6657

Oggetto: Lotto edificabile "zona B.3 Urbanizzata con indice 0,4 mq./mq."

Via S.Pertini - Albinea

Foglio n°8 – Mappale 457 – Sup.cat. 2013 mq.

Superficie Utile calcolato 805,2 mq.

Prezzo di compravendita 780.000,00€ +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 969**

Lotto parzialmente destinato a "zona B.5"

Via S.Pertini - Albinea

Foglio n°8 – Mappale 458 – Sup.cat. 3095 mq.

Prezzo di compravendita 70.000,00€ +IVA

Atto n°5 Compravendita del 13/03/2007

Notaio Francesco Tafuri - rep. N° 651 racc. 529

Oggetto: Lotto edificabile "zona C convenzionata con indice $> 0,5$ mq./mq."

Interno del Piano Particolareggiato n°28

Via Ludovico Ariosto – Borzano di Albinea

Foglio n°29 – Mappale 469 – Sup.cat. 640mq.

Superficie Utile da Rogito e piano particolareggiato 410,8 mq.

Prezzo di compravendita 349.180,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 850****Atto n°6 Compravendita del 20/04/2007**

Notaio Francesco Tafuri - rep. N° 741

Oggetto: Lotto edificabile "zona C convenzionata con indice $> 0,5$ mq./mq."

Interno del Piano Particolareggiato n°28

Via Ludovico Ariosto – Borzano di Albinea

Foglio n°29 – Mappale 461 – Sup.cat. 694mq.

Superficie Utile da Rogito e piano particolareggiato 410,8 mq.

Prezzo di compravendita 349.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 850****Atto n°7 Compravendita del 5/10/2007**

Notaio Vincenzo Ferrara - rep. N° 8248 racc. 2343

Oggetto: Lotto edificabile "zona B.2 Urbanizzata con indice 0,25 mq./mq."

Via Ca' de Mori – Botteghe di Albinea

Foglio n°17 – Mappale 60 – Sup.cat. 1134 mq.
Superficie Utile calcolato 283,5 mq.
Prezzo di compravendita 355.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.250**

Atto n°8 Compravendita del 17/12/2007

Notaio Teresa di Girolamo - rep. N° 7723 racc. 2346

Oggetto: Lotto edificabile “zona C Convenzionata con indice $\geq 0,2$ mq./mq.”

Interno al Piano Particolareggiato n°21

Via Papa Giovanni XXIII° - Albinea
Foglio n°3 – Mappale 427 – Sup.cat. 57 mq.
Foglio n°3 – Mappale 423 – Sup.cat. 853 mq.
Per complessivi 910mq. catastali
Superficie Utile da piano particolareggiato 220 mq.

Lotto edificabile “zona C Convenzionata con indice $\geq 0,2$ mq./mq.”

Interno al Piano Particolareggiato n°21

Via Papa Giovanni XXIII° - Albinea
Foglio n°3 – Mappale 424 – Sup.cat. 915 mq.
Superficie Utile da piano particolareggiato 223 mq.
Prezzo complessivo di compravendita 527.275,00 €

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.191**

Atto n°9 Compravendita del 25/06/2007

Notaio Antonio Vacirca - rep. N° 34005 racc. 17964

Oggetto: Lotto edificabile “zona C Urbanizzata parificata a zona B con indice $> 0,5$ mq./mq.”

Interno del Piano Particolareggiato n°1

Posto a Botteghe di Albinea
Foglio n°6 – Mappale 449 – Sup.cat. 425mq.
Foglio n°6 – Mappale 419 – Sup.cat. 48mq.
Foglio n°6 – Mappale 408 – Sup.cat. 241mq.
Foglio n°6 – Mappale 398 – Sup.cat. 1461mq.
Foglio n°6 – Mappale 396 – Sup.cat. 5mq.
Per complessivi 2180mq. catastali
Superficie Utile da Rogito e piano particolareggiato 1130mq.
Prezzo di compravendita 1.130.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.000**

Atto n°10 Compravendita del 30/07/2007

Notaio Antonio Vacirca - rep. N° 34843 racc. 18615

Oggetto: Lotto edificabile “zona C Urbanizzata parificata a zona B con indice $> 0,2$ mq./mq.”

Interno al Piano Particolareggiato n°20

Via Papa Giovanni XXIII° - Albinea
Foglio n°8 – Mappale 695 – Sup.cat. 704 mq.
Superficie Utile da piano particolareggiato 160 mq.
Prezzo complessivo di compravendita 235.000,00 € + IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.468**

Atto n°11 Compravendita del 19/02/2008

Notaio Antonio Vacirca - rep. N° 36928 racc. 20117

Oggetto: Lotto edificabile “zona C Convenzionata con indice $\geq 0,2$ mq./mq.”

Interno al Piano Particolareggiato n°21

Via Papa Giovanni XXIII° - Albinea
Foglio n°3 – Mappale 420 – Sup.cat. 910 mq.
Superficie Utile da Piano Particolareggiato 219 mq.
Prezzo di compravendita 282.370,00 €

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.289**

Atto n°12 Compravendita del 26/09/2007

Notaio Benedetto Catalini - rep. N° 109602

Oggetto: Lotto edificabile “Residenziale di Espansione con indice $= 0,125$ mq./mq.”

Interno al Piano Particolareggiato n°26

Foglio n°17 – Mappale 99 – Sup.cat. 3469 mq.

Superficie Utile da Piano Particolareggiato 434 mq.
Prezzo di compravendita 395.000,00 €
Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 910**

ROGITI ANNO 2008

Atto n°1 Compravendita del 30/12/2008

Notaio Benedetto Catalini - rep. N° 111.287 racc. 27.452

Oggetto: Lotto edificabile "zona C Convenzionata con indice $\geq 0,35$ mq./mq."

Interno al Piano Particolareggiato n°35

Via Monterampino - Albinea

Foglio n° 4 – Mappale 386-387 – Sup.cat. 834 mq.

Superficie Utile da Piano Particolareggiato 345 mq.

Prezzo di compravendita 352.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.020**

ROGITI ANNO 2009

Atto n°1 Compravendita del 31/03/2009

Notaio Benedetto Catalini - rep. N° 111.510 racc. 27.609

Oggetto: Lotto edificabile "zona C Convenzionata con indice $\geq 0,50$ mq./mq."

Interno al Piano Particolareggiato n°35

Via Monterampino - Albinea

Foglio n° 4 – Mappale 389 – Sup.cat. 1.100 mq.

Superficie Utile da Piano Particolareggiato 505 mq.

Prezzo di compravendita 505.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.000**

Atto n°2 Compravendita del 01/04/2009

Notaio Francesco Tafuri - rep. N° 2934

Oggetto: Lotto edificabile "zona C convenzionata con indice $> 0,5$ mq./mq."

Interno del Piano Particolareggiato n°28

Via Ludovico Ariosto – Borzano di Albinea

Foglio n°29 – Mappale 463 – Sup.cat. 694 mq.

Superficie Utile da Rogito e piano particolareggiato 410,8 mq.

Prezzo di compravendita 370.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 900**

Atto n°3 Compravendita del 18/11/2009

Notaio Elena Covri - rep. N° 24.186 racc. 6.308

Oggetto: Lotto edificabile "zona C Convenzionata con indice $\geq 0,22$ mq./mq."

Interno al Piano Particolareggiato n°21

Via Papa Giovanni XXIII^A - Albinea

Foglio n° 3 – Mappale 340 – Sup.cat. 867 mq.

Superficie Utile da Piano Particolareggiato 202 mq.

Prezzo di compravendita 290.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.435**

ROGITI ANNO 2010

Atto n°1 Compravendita del 11/10/2010

Notaio Francesco Tafuri - rep. N° 4541

Oggetto: Lotto edificabile "zona C convenzionata con indice $> 0,5$ mq./mq."

Interno del Piano Particolareggiato n°28

Via Ludovico Ariosto – Borzano di Albinea

Foglio n°29 – Mappale 462 – Sup.cat. 694 mq.

Superficie Utile da Rogito e piano particolareggiato 410,8 mq.

Prezzo di compravendita 360.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 875**

ROGITI ANNO 2011

Atto n°1 Compravendita del 09/11/2011

Notaio Raffaella Ferretti - rep. N° 47783

Oggetto: Lotto edificabile "zona C convenzionata con indice 0,13mq./mq."

Interno del Piano Particolareggiato n°31

Via Ludovico Ariosto – Borzano di Albeina

Foglio n°15 – Mappale 208 – Sup.cat. 1.070 mq.

Superficie Utile da Rogito e piano particolareggiato 146 mq.

Prezzo di compravendita 305.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 2.089**

Atto n°2 Compravendita del 02/03/2011

Notaio Raffaella Ferretti - rep. N° 46994

Oggetto: Lotto edificabile "zona C convenzionata con indice 0,13mq./mq."

Interno del Piano Particolareggiato n°31

Via Ludovico Ariosto – Borzano di Albeina

Foglio n°15 – Mappale 205 – Sup.cat. mq. 1021

Superficie Utile da Rogito e piano particolareggiato 146 mq.

Prezzo di compravendita 285.000,00 € +IVA

Valore per mq. di superficie utile realizzabile **€ 1.952**

ROGITI ANNO 2012: nessun rogito rilevante

ROGITI ANNO 2013: nessun rogito rilevante

ROGITI ANNO 2014: nessun rogito rilevante

5.3. Riferimenti, calcoli e prezzi di aree compravendute dal Comune.

Il Comune di Albeina, nel periodo 2000 - 2006 ha disposto la vendita di alcune aree, sia a carattere residenziale (aree comprensive di opere di urbanizzazione, come il P.P.22, il lotto edificabile di Via Orsi o l'area ex depuratore capoluogo) sia a diversa destinazione (come i reliquati di Via Orsi, aventi destinazione residenziale, ma utilizzabili soltanto in ampliamento dei lotti adiacenti).

Ha inoltre provveduto all'acquisizione bonaria del parcheggio pubblico di Via Crocioni (con distinzione tra valore dell'area e valore delle opere di urbanizzazione).

Il valore unitario relativo alle compravendite e/o permutate operate dal Comune per le diverse aree, si discosta leggermente dai valori medi di aree similari, riscontrati negli atti sopra riportati, in quanto deriva da situazioni particolari e contingenti, che esulano in parte dalla logica del libero mercato, come specificato nel seguente prospetto:

A) Vendite aree

atto	destin. Area	Prezzo €/mq. Sf	Uf	Prezzo €/ mq. Su
Determina n. 6/453 del 29.12.2000	Lotti edificabili P.P.22 Borzano (Zona resid. B3)	261,51	Uf 0,33	792,45
Determina n. 7/250 del 24.10.2002	Lotto edificabile Via Orsi (Zona resid. B3)	310,00	Uf 0,50	620,00
Determina n. 7/252 del 31.10.2002	Lotto ex depuratore Capoluogo (Zona resid. B3)	176,00	Uf 0,50	352,00
Determina n. 7/248 del 24.10.2002	Reliquati Via Orsi (Zona resid. B3)	155,00	Uf 0,50	310,00
Determina n. 17/321 del 25.10.2005	Lotto edificabile Via Nenni	395,14	Uf 0,35	1.128,97
Determina n. 17/244 del 25.07.2006	Lotti edificabili PP21 (Zona C a volumetria definita inserita)	307,00	Uf 0,243	1.263,40

	nel PPA)			
Determina n. 17/308 del 15/11/2010	Cessione porzioni di terreno Via Ca' de Mori/Via Ligabue	130,00		
Determina n. 17/36 del 14/03/2011	Vendita area artigianale Via Varisco	118,62		182,50
Determina 17/126 del 18/07/2011	Alienazione area edificabile Via Ca' de Mori		Uf 0,25	1157,00
Determina n. 17/206 del 04/10/2011 e Delibera G.C. n. 127 del 13/09/2011	Area Borzano	151,58		
Determina n. 17/125 del 09/07/2011	Area P.P. 17 – Zona Industriale	55,00		
Determina n. 17/37 del 22/02/2013	Area Via Ca' de Mori Lotto 1	278,65	Uf 0,25	1114,59
Determina n. 17/124 del 17/05/2013	Area Via Ligabue – Zona G2	150,00		
Atto di aggiudicazione di Albinea Casa Insieme del 02/07/2013	Lotti P.P. 35 conferiti ad Albinea Casa Insieme		Uf = Volumetria definita S.U. max mq. 1420	1315,00

B) Acquisto aree

Atto	destin. Area	Prezzo €/mq. Sf
Delibera GC n. 41 del 20.6.2001	Area parcheggio Via Crocioni	30,67

5.4. Analisi prezzi di cessione delle aree fabbricabili

Il Comune di Albinea, ai sensi dell'art. 14 del D.L. 28/2/1983, n. 55, convertito nella legge 26/4/1983, n. 131 e dell'art. 172 del D.Lgs 18/8/2000, n. 267, prima della approvazione del bilancio dei vari esercizi, ha provveduto alla verifica della qualità e della quantità delle aree disponibili da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, fissando i prezzi in funzione delle caratteristiche e della destinazione delle aree stesse.

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 19.12.2002, da utilizzare per il Bilancio 2003:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq Sf
edilizia residenziale	lotto ex depuratore capoluogo, Via Caduti	Diritto proprietà	176,00
edilizia residenziale	area P.E.E.P., Via Grandi	Diritto superficie	212,24
edilizia residenziale	reliquati terreno Borzano, Via Orsi	Diritto proprietà	155,00
edilizia residenziale	lotto edificabile Borzano, Via Orsi	Diritto proprietà	310,00
edilizia residenziale	lotto magazzino comunale, Via Da Torricella	Diritto proprietà	410,00

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 19.12.2003, da utilizzare per il Bilancio 2004:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq Sf
Zona Residenziale B3	Via D. da Torricella	Diritto di proprietà	€. 410,00
P.P. 17	Borzano	Diritto di proprietà	€. 105,00
Reliquati	Botteghe	Diritto di proprietà	€. 155,00
Ex- scuola elementare	Botteghe	Diritto di proprietà	€. 154,91
Zona Residenziale B3	Via Orsi	Diritto di proprietà	€. 155,00

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 20.12.2004, da utilizzare per il Bilancio 2005:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq Sf
Reliquati di terreno in Borzano	BORZANO	Diritto di proprietà	€ 155,00
Area magazzino comunale	Via D. da Torricella	Diritto di proprietà	€ 410,00
Reliquati terreno in Botteghe	P. zza Torricella	Diritto di proprietà	€ 35,81
P.P. 21	Via Papa Giovanni XXIII*	Diritto di proprietà	€ 300,00
Sala civica comunale e uffici	Centro Albinea	Diritto di proprietà	€ 543.000,00 valore complessivo
Terreno	Via Nenni	Diritto di proprietà	€ 1.250,00 di S.U.
Terreno	Via Grandi	Diritto di proprietà	€ 60,00

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 14.12.2005, da utilizzare per il Bilancio 2006:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq Sf
Reliquati di terreno in Borzano	BORZANO	Diritto di proprietà	€ 155,00
Area magazzino comunale	Via D. da Torricella	Diritto di proprietà	€ 410,00
Reliquati terreno in Botteghe	BOTTEGHE	Diritto di proprietà	€ 35,81

P.P. 21	Via Papa Giovanni XXIII*	Diritto di proprietà	€ 330,00
Sala civica comunale e uffici	Centro Albinea	Diritto di proprietà	€ 543.000,00 valore complessivo
Terreno	P.P. 28	Diritto di proprietà	€ 374,77
Terreno	Via Grandi	Diritto di proprietà	€ 60,00
Terreno	P.P. 29	Diritto di proprietà	€ 138,95 di S.U.

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29.01.2007, da utilizzare per il Bilancio 2007:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq Sf
Reliquati di terreno in Borzano	Borzano	Diritto di proprietà	€ 155,00
Area magazzino comunale	Via D. da Torricella	Diritto di proprietà	€ 448,00
Terreno	P.P. 28	Diritto di proprietà	€ 374,77
Terreno	Via Grandi	Diritto di proprietà	€ 60,00
Terreno	lotto ex depuratore capoluogo, Via Caduti	Diritto di proprietà	€ 110,00
Area verde	P.P. 17	Diritto di proprietà	€ 40,00

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazioni di Consiglio Comunale n.22 del 31.03.2008, da utilizzare per il Bilancio 2008:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq Sf
Terreno	P.P. 28	Diritto di proprietà	€ 416,22
Area Verde	P.P.17	Diritto di proprietà	€ 40,00
Terreno	P.P.29	Diritto di proprietà	€ 102,50
Terreno	P.P.35	Diritto di proprietà	€ 410,51

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 5 del 12.01.2009, da utilizzare per il Bilancio 2009:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq Sf
Terreno	P.P. 28	Diritto di proprietà	€ 353,95
Area Verde	P.P.17	Diritto di proprietà	€ 50,00
Terreno	P.P.35	Diritto di proprietà	€ 328,41
Terreno	Aree Via Cà de Mori – Via Ligabue	Diritto di proprietà	€ 130,00
Terreno	Aree Via Gramsci – Loc. Borzano	Diritto di proprietà	€ 247,59
Terreno	Comparto 5 PEEP	Diritto di proprietà	€ 171,05
Terreno	Area Via Simonazzi	Diritto di proprietà	€ 88,89

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 86 del 21.12.2009, da utilizzare per il Bilancio 2010:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq Sf
Terreno	P.P. 28	Diritto di proprietà	€ 374,76
Terreno	P.P.35	Diritto di proprietà	€ 428,57
Terreno	Aree Via Cà de Mori – Via Ligabue	Diritto di proprietà	€ 325,81

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 10 del 24.01.2011, da utilizzare per il Bilancio 2011:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq Sf
Terreno	P.P. 28	Diritto di proprietà	€ 295,81
Terreno	P.P.35	Diritto di proprietà	€ 428,57
Terreno	Aree Via Cà de Mori – Via Ligabue	Diritto di proprietà	€ 325,81

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 20.03.2012, da utilizzare per il Bilancio 2012:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq S.U.
Terreno	Area Via Gramsci, località Borzano	Diritto di proprietà	€ 900,00
Terreno	Comparto 5 PEEP	Diritto di proprietà	€ 275,00
Terreno	Aree Via Cà de Mori – Via Ligabue	Diritto di proprietà	€ 1.300,00

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 25.06.2013, da utilizzare per il Bilancio 2013:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq S.U.
Terreno	Area Via Gramsci, località Borzano	Diritto di proprietà	€ 900,00

Terreno	Area P.P. 28	Diritto di proprietà	€ 728,00
Terreno	Comparto 5 PEEP	Diritto di proprietà	€ 275,00
Terreno	Aree Via Cà de Mori – Via Ligabue	Diritto di proprietà	€ 1.300,00

Nel prospetto che segue vengono riportati i valori fissati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 159 del 09/08/2014, da utilizzare per il Bilancio 2014:

destinazione area	Ubicazione	Tipologia	€/mq S.U.
Terreno	Area Via Gramsci, località Borzano	Diritto di proprietà	€ 900,00
Terreno	Area P.P. 28	Diritto di proprietà	€ 728,00
Terreno	Aree Via Cà de Mori – Via Ligabue	Diritto di proprietà	€ 1.115,00

5.5. Verifica monetizzazione di aree

Il Comune di Albinea, in base alle vigenti norme del P. R. G., prevede la possibilità, in casi particolari, di monetizzazione di aree destinate a parcheggio pubblico, con pagamento al Comune di un corrispettivo in denaro, all'atto del ritiro della concessione edilizia per gli interventi nelle zone di completamento, in luogo della realizzazione di parcheggi di uso pubblico.

Le tariffe relative alle monetizzazioni vengono periodicamente aggiornate con deliberazioni della Giunta Comunale. Nel prospetto che segue sono riportati i valori fissati con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 10.12.2002

TIPO DI UBICAZIONE AREE	VALORE AREA	COSTO REALIZZAZIONE	TOTALE
AREE RESIDENZIALI			
a. Capoluogo e Caselline	225,00	55,00	280,00
b. Botteghe	165,00	55,00	220,00
c. Borzano	135,00	55,00	190,00
d. Altri centri abitati	85,00	55,00	140,00
e. Fabbricati sparsi	45,00	55,00	100,00
AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	45,00	55,00	100,00

Un aggiornamento è stato deliberato con atto di G.C. n. 123 del 21.12.2004 e le tariffe vigenti erano, pertanto, le seguenti:

TIPO DI UBICAZIONE AREE	VALORE AREA	COSTO REALIZZAZIONE	TOTALE
AREE RESIDENZIALI			
f. Capoluogo e Caselline	€ 235,00	€ 70,00	€ 305,00
g. Botteghe	€ 195,00	€ 70,00	€ 265,00
h. Borzano	€ 155,00	€ 70,00	€ 225,00
i. Altri centri abitati	€ 105,00	€ 70,00	€ 175,00
j. Fabbricati sparsi	€ 45,00	€ 70,00	€ 115,00
AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	€ 65,00	€ 70,00	€ 135,00

Successivamente con atto di G.C. n. 106 del 28.11.2006, sono state previste le seguenti tariffe:

TIPO DI UBICAZIONE AREE	VALORE AREA	COSTO REALIZZAZIONE	TOTALE
AREE RESIDENZIALI			

k. Capoluogo e Caselline	€ 255,00	€ 85,00	€ 340,00
l. Botteghe	€ 225,00	€ 85,00	€ 310,00
m. Borzano	€ 200,00	€ 85,00	€ 285,00
n. Altri centri abitati	€ 150,00	€ 85,00	€ 235,00
o. Fabbricati sparsi	€ 50,00	€ 85,00	€ 135,00
AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	€ 65,00	€ 85,00	€ 150,00

Con delibera Giunta Comunale n. 110 del 30.10.2007 le tariffe sopra riportate sono state aggiornate come segue:

TIPO DI UBICAZIONE AREE	VALORE AREA	COSTO REALIZZAZIONE	TOTALE
AREE RESIDENZIALI			
a. Capoluogo e Caselline	€ 280,00	€ 90,00	€ 370,00
b. Botteghe	€ 250,00	€ 90,00	€ 340,00
c. Borzano	€ 220,00	€ 90,00	€ 310,00
d. Altri centri abitati	€ 170,00	€ 90,00	€ 260,00
e. Fabbricati sparsi	€ 50,00	€ 90,00	€ 140,00
AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	€ 65,00	€ 90,00	€ 155,00

Con delibera di Giunta Comunale n.127 del 25.11.2008 le tariffe sopra riportate sono state aggiornate come segue:

TIPO DI UBICAZIONE AREE	VALORE AREA	COSTO REALIZZAZIONE	TOTALE
AREE RESIDENZIALI			
f. Capoluogo e Caselline	€ 290,00	€ 95,00	€ 385,00
g. Botteghe	€ 260,00	€ 95,00	€ 355,00
h. Borzano	€ 225,00	€ 95,00	€ 320,00
i. Altri centri abitati	€ 180,00	€ 95,00	€ 275,00
j. Fabbricati sparsi	€ 55,00	€ 95,00	€ 150,00
AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	€ 70,00	€ 95,00	€ 165,00

Con deliberazione di Giunta Municipale n. 172 del 13/12/2011, sono state riconfermate le tariffe precedenti. Mentre, con deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 04.12.2012 le tariffe sopra riportate sono state aggiornate come segue e con deliberazione di G.C. n. 162 del 17/12/2013 riconfermate anche per l'anno 2014:

TIPO DI UBICAZIONE AREE	VALORE AREA	COSTO REALIZZAZIONE	TOTALE
AREE RESIDENZIALI			
a. Capoluogo e Caselline	€ 290,00	€ 100,00	€ 390,00
b. Botteghe	€ 260,00	€ 100,00	€ 360,00
c. Borzano	€ 225,00	€ 100,00	€ 325,00

d. Altri centri abitati	€ 180,00	€ 100,00	€ 280,00
e. Fabbricati sparsi	€ 55,00	€ 100,00	€ 155,00
AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	€ 70,00	€ 100,00	€ 170,00

5.6. Verifica incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di determinare la diversa base di valore fra aree di espansione ed aree di completamento

Al fine di acquisire dati orientativi sulla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria sul valore delle aree edificabili nonché l'incidenza delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria che vengono cedute al Comune per gli interventi sulle aree di espansione, si sono presi a riferimento i dati tecnico-economici relativi ad alcuni piani particolareggiati, recentemente approvati dal Comune; tuttavia come, risulta dai conteggi più sotto riportati, tale incidenza risulta alquanto diversificata, in quanto i costi dipendono da una serie di fattori e parametri non omogenei quali:

- a) il rapporto tra la superficie territoriale (St) e la superficie fondiaria (Sf) o area vendibile;
- b) l'incidenza delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria quali le aree per parcheggi, il verde pubblico e le aree per l'urbanizzazione secondaria, ma soprattutto le aree destinate alla viabilità che possono variare a seconda del progetto e che devono essere cedute al Comune;
- c) la vicinanza o meno delle infrastrutture di carattere generale (quali i collegamenti con la . viabilità principale o gli allacciamenti ai pubblici servizi: fognatura, acquedotto, gasdotto, energia elettrica, ecc.);

P.P.1 – Via San Prospero – Area Residenziale di espansione (Progetto anno 2009)

Dati	Unità misura	valori
Superficie territoriale St	mq.	42.058
Aree urbanizzazione primaria e secondaria	mq.	6.082
Superficie fondiaria Sf	mq.	16.445
Costo preventivato opere urbanizzazione	€	117.075,00
Incidenza costo opere urbanizzazione	€/mq. Sf	7,12

P.P. 17 - Borzano - Area produttiva Piano di iniziativa pubblica su area privata

Dati	Unità misura	Valori
Superficie territoriale St	mq.	50.964
Aree urbanizzazione primaria e secondaria	mq.	25.832
Superficie fondiaria Sf	mq.	25.132
Costo preventivato opere urbanizzazione	€	991.597,25
Incidenza costo opere urbanizzazione	€/mq. Sf	39,46

P.P. 20 - Capoluogo - Area residenziale

Dati	Unità misura	Valori
Superficie territoriale St	mq.	10.587
Aree urbanizzazione primaria e secondaria	mq.	8.191
Superficie fondiaria Sf	mq.	2.396
Costo preventivato opere urbanizzazione	€	116.203,00
Incidenza costo opere urbanizzazione	€/mq. Sf	48,50

P.P. 21 - Caselline - Area residenziale

Dati	Unità misura	Valori
Superficie territoriale St	mq.	41.000
Aree urbanizzazione primaria e secondaria	mq.	25.373
Superficie fondiaria Sf	mq.	15.627
Costo preventivato opere urbanizzazione	€	701.266,01
Incidenza costo opere urbanizzazione	€/mq. Sf	36,22

P.P.22 - Borzano - Area residenziale - Piano su area comunale (Progetto anno 2001)

Dati	Unità misura	Valori
Superficie territoriale St	mq.	9.480
Aree urbanizzazione primaria e secondaria	mq.	4.350
Superficie fondiaria Sf	mq.	5.130
Costo preventivato opere urbanizzazione	€	335.697,00
Incidenza costo opere urbanizzazione	€/mq. Sf	65,44

P.P.24 – Località Saldine – Area residenziale di espansione (Progetto anno 2009)

Dati	Unità misura	Valori
Superficie territoriale St	mq.	42.239
Aree urbanizzazione primaria e secondaria	mq.	9.897
Superficie fondiaria Sf	mq.	19.990
Costo preventivato opere urbanizzazione	€	1.147.255,00
Incidenza costo opere urbanizzazione	€/mq. Sf	57,39

P.P. 28 - Borzano – Area residenziale di espansione -

Dati	Unità misura	Valori
Superficie territoriale St	mq.	28.427
Aree urbanizzazione primaria e secondaria	mq.	17.131
Superficie fondiaria Sf	mq.	7.616
Costo preventivato opere urbanizzazione	€	1.338.000,00
Incidenza costo opere urbanizzazione	€/mq. Sf	175,68

P.P. 29 - Borzano - Area produttiva Piano di iniziativa pubblica su area privata

Dati	Unità misura	Valori
Superficie territoriale St	mq.	68.566
Aree urbanizzazione primaria e secondaria	mq.	31.627
Superficie fondiaria Sf	mq.	33.347
Costo preventivato opere urbanizzazione	€	814.355,59
Incidenza costo opere urbanizzazione	€/mq. Sf	24,42

P.P. 35 -Capoluogo - Area residenziale di espansione Piano di iniziativa pubblica

Dati	Unità misura	Valori
Superficie territoriale St	mq.	6.269,31
Aree urbanizzazione primaria e secondaria	mq.	1.558,70
Superficie fondiaria Sf	mq.	3.634
Costo preventivato opere urbanizzazione	€	502.500,00
Incidenza costo opere urbanizzazione	€/mq. Sf	138,27

5.7. Elementi emersi ai fini della delimitazione delle Microzone

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 in data 26.2.1999, su parere favorevole dell'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia, ha suddiviso il territorio comunale in tre microzone:

A1 - centro abitato del Capoluogo e zone limitrofe

Fogli di mappa n. 1/2/3/4/6/7/8/9/10/15/16/17/18/19/24/25/26/27/28/35

A2 - centro abitato di Borzano e zone limitrofe

Fogli di mappa n. 5/11/12/13/14/20/21/22/23/29/30/31/39/40

A3 - restante parte del territorio comunale,

Fogli di mappa n. 32/33/34/36/37/38/41/42/43/44/45/46/47

Si riportano inoltre i valori accertati per le aree di cui sopra nelle annualità, dal 1993 al 2008, con l'indicazione degli estremi di alcuni degli atti di controllo divenuti definitivi:

ANNO	ZONA URBANISTICA		MICROZONA	U.F	NUM. PROVVED.	VALORE MQ./S.U.
2004	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE D/2	URB.	1		12742	€ 230,00
2005	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE D/2	URB.	1		12743	€ 310,00
2006	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE D/3	URB.	2		13307	€ 250,00
2007	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE D/3	URB.	2		13308	€ 250,00
2006	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA B/3	URB.	1		13245	€ 840,00
2007	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA B/3	URB.	1	0,40	12759	€ 860,00
2007	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA B/3	URB.	1	0,40	12765	€ 860,00
2007	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA B/3	URB.	1		13247	€ 860,00
2007	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA B/3	URB.	1		11838	€ 770,00
2007	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ZONE C INSERITE NEL P.P.A.	NON URB.	1		11646	€ 630,00
2005	RISTRUTTURAZIONE	URB.	3		11743	€ 466,07
2006	RISTRUTTURAZIONE	URB.	3		11744	€ 520,00
2007	RISTRUTTURAZIONE	URB.	3		11742	€ 600,00
2008	RISTRUTTURAZIONE	URB.	3		13312	€ 720,00
2004	RISTRUTTURAZIONE B/5	URB.	1		13145	€ 443,88
2005	RISTRUTTURAZIONE B/5	URB.	1		12810	€ 618,11
2006	RISTRUTTURAZIONE B/5	URB.	1		12811	€ 700,00
2007	RISTRUTTURAZIONE B/5	URB.	1		12751	€ 700,00
2008	RISTRUTTURAZIONE B/5	URB.	1		13455	€ 850,00
2005	RISTRUTTURAZIONE B/5	URB.	2		12792	€ 466,07
2005	RISTRUTTURAZIONE B/5	URB.	2		12793	€ 520,00
2003	RISTRUTTURAZIONE E/2	URB.	1		11936	€ 411,00
2004	RISTRUTTURAZIONE E/2	URB.	1		11397	€ 443,88
2005	RISTRUTTURAZIONE E/2	URB.	1		11938	€ 466,07
2006	RISTRUTTURAZIONE E/2	URB.	1		11939	€ 555,00
2006	RISTRUTTURAZIONE E/2	URB.	1		12682	€ 555,00
2004	RISTRUTTURAZIONE E/2	URB.	3		12831	€ 443,88
2005	RISTRUTTURAZIONE E/2	URB.	3		12832	€ 466,07
2006	RISTRUTTURAZIONE E/2	URB.	3		12833	€ 500,00
2007	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA B/2	URB.	1	0,35	12961	€ 840,00
2006	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA B/2	URB.	1	0,35	12971	€ 1.100,00

2004	ATTREZZATURE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO G/2	NON URB.	1		13547	€ 11,66
2005	ATTREZZATURE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO G/2	NON URB.	1		13548	€ 12,86
2006	ATTREZZATURE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO G/2	NON URB.	1		13549	€ 12,86
2007	ATTREZZATURE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO G/2	NON URB.	1		13552	€ 12,86
2006	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA B/4	URB.	1	0,50	11844	€ 700,00

5. DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Si provvede alla quantificazione dei valori delle aree residenziali e produttive, ubicate nel territorio comunale, mediando tra i valori più sopra riportati, quelli che risultano più attendibili e comparabili e più precisamente :

- valori medi determinati dall'O.V.I., con riferimento al 2^a semestre 2002
- valori rilevati dagli atti di compravendita
- valori delle aree alienate dal Comune
- valori aree comunali da alienare
- valori aree definitivamente accertate dall'ufficio I.C.I per le annualità pregresse e tenendo conto, in particolare, di:
 - collocazione delle aree
 - dotazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture
 - facilità di collegamento con la viabilità ed i servizi di carattere generale
 - andamento socio - economico e demografico
 - andamento del mercato immobiliare

1. Determinazione valori medi delle aree fabbricabili ai fini applicazione I.U.C. per l'anno 2015

Sulla base delle analisi e della documentazione in precedenza richiamati si determinano, riconfermando quelli deliberati nell'anno 2011 e precedenti per l'I.C.I. e per l'anno 2012, 2013 e 2014 per l'IMU, i valori medi ordinari ed indicativi delle aree fabbricabili, residenziali o produttive, da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'I.U.C. per l'anno 2015.

I valori sono determinati per mq. di Superficie utile (Su) realizzabile per quanto attiene la Tabella A) e per mq. di Superficie Complessiva (Sc) per la Tabella B), ad eccezione delle zone: F1, G1 e G2, laddove il riferimento rimane la Sf. per uniformità con le tabelle approvate per gli anni scorsi, tenendo conto della diversa denominazione delle singole zone edificabili introdotta dal nuovo P.R.G.:

6.1 Riduzioni per casi particolari

- **ampiezza = lotto < 600 mq = riduzione dal 10 al 20%**
- **forma planimetrica = riduzione dal 20 al 30%**
- **terreno gravato da diritti di passaggio a favore di altri (riduzione max 20%)**
- **terreno non dotato di accesso diretto su strada pubblica (riduzione max 20%)**
- **terreno gravato da presenza di linea elettrica:**
 1. **amovibile = stima specifica**
 2. **movibile = stima specifica**
- **terreno non pianeggiante e gravato da pendenza:**
 1. **dal 10 fino al 20% = riduzione 10%**
 2. **dal 20 fino al 30% = riduzione 20%**
 3. **oltre il 30% = riduzione 50%**
- **altri vincoli, rispetto stradale ecc.= stima specifica**
- **impedimenti fisici = stima specifica**

Si precisa che le riduzioni sono da applicare, qualora ne ricorrano i presupposti, ai valori medi indicativi riportati nelle tabelle esclusivamente nei casi in cui le caratteristiche sopra riportate pregiudichino l'edificabilità del lotto o ne alterino il valore venale, con la precisazione che la cumulabilità delle riduzioni non è automatica, né aritmetica, ma deve essere valutata caso per caso.

VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2015 – TABELLA A)

ZONA URBANISTICA	VALORI DI S.U.		
	Microzona 1	Microzona 2	Microzona 3
Residenziali ad intervento diretto urbanizzata o residenziali di espansione urbanizzata (a comunicazione di fine lavori di urbanizzazione)			
Zone B2 - B3 - B4 e zone C			
Con Uf ≥ 0,50 mq/mq	€ 845	€ 700	€ 550
Con Uf ≥ 0,40 mq/mq	€ 920	€ 770	€ 600
Con Uf ≥ 0,25 mq/mq	€ 1.175	€ 950	€ 730
Con Uf < 0,25 mq/mq	€ 1.235	€ 1.000	€ 770
Residenziali ad intervento diretto non urbanizzata			
Zone B2 - B3 - B4			
Con Uf ≥ 0,50 mq/mq	€ 700	€ 570	€ 430
Con Uf ≥ 0,40 mq/mq	€ 750	€ 630	€ 500
Con Uf ≥ 0,25 mq/mq	€ 980	€ 770	€ 570
Con Uf < 0,25 mq/mq	€ 1.050	€ 870	€ 640
Residenziali			
Zone B1 - B5 e zone E	850	720	600
Residenziali di espansione			
Zone C inserite nel P.P.A.	650	520	
Residenziali di espansione			
Zone C non inserite nel P.P.A.	413	364	
Residenziali di espansione			
Zone C con convenzione stipulata			
Con Uf ≥ 0,50 mq/mq	€ 720	€ 620	
Con Uf ≥ 0,40 mq/mq	€ 780	€ 650	
Con Uf ≥ 0,25 mq/mq	€ 1.020	€ 800	
Con Uf < 0,25 mq/mq	€ 1.080	€ 870	
Produttive ad intervento diretto urbanizzate o produttive di espansione urbanizzate			
Zone D1 - D2 - D3 - D4 - D6	€ 250	€ 250	
Produttive di nuovo insediamento non urbanizzate			
Zone D3	€ 200	€ 200	
Produttive di nuovo insediamento non urbanizzate			
Zone D5 - Zone E	€ 125	€ 125	€ 125
Attrezzature ad intervento diretto			
Zone F1 - G1 - G2 - Uf = 0,05	Valori €/Sf € 7,00	Valori €/Sf € 7,00	Valori €/Sf € 7,00
Zone F1 - G1 - G2 - Uf = 0,25	Valori €/Sf € 19,00	Valori €/Sf € 19,00	Valori €/Sf € 19,00
Attrezzature soggetta a Piano Particolareggiato			
Zone G2 - Uf = 0,05	Valori €/Sf € 5,00	Valori €/Sf € 5,00	Valori €/Sf € 5,00

VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2015 – TABELLA B)

ZONA URBANISTICA	VALORI DI S.C.		
	Microzona 1	Microzona 2	Microzona 3
Residenziali ad intervento diretto urbanizzata o residenziali di espansione urbanizzata (a comunicazione di fine lavori di urbanizzazione)			
Zone B2 - B3 - B4 e zone C			
Con Uf ≥ 0,65 mq/mq	€ 650	€ 538	€ 423
Con Uf ≥ 0,52 mq/mq	€ 708	€ 592	€ 462
Con Uf ≥ 0,325 mq/mq	€ 904	€ 731	€ 562
Con Uf < 0,325 mq/mq	€ 953	€ 772	€ 594
Residenziali ad intervento diretto non urbanizzata			
Zone B2 - B3 - B4			
Con Uf ≥ 0,65 mq/mq	€ 538	€ 438	€ 331
Con Uf ≥ 0,52 mq/mq	€ 577	€ 485	€ 385
Con Uf ≥ 0,325 mq/mq	€ 754	€ 592	€ 438
Con Uf ≥ 0,325 mq/mq	€ 810	€ 671	€ 494
Residenziali			
Zone B1 - B5 e zone E	850	720	600
Residenziali di espansione			
Zone C inserite nel P.P.A.	650	520	
Residenziali di espansione			
Zone C non inserite nel P.P.A.	413	364	
Residenziali di espansione - Zone C con convenzione stipulata (si applica tabella S.U.)			
Con Uf ≥ 0,50 mq/mq	€ 720	€ 620	
Con Uf ≥ 0,40 mq/mq	€ 780	€ 650	
Con Uf ≥ 0,25 mq/mq	€ 1.020	€ 800	
Con Uf < 0,25 mq/mq	€ 1.080	€ 870	
Produttive ad intervento diretto urbanizzate o produttive di espansione urbanizzate			
Zone D1 - D2 - D3 - D4 - D6	€ 270	€ 270	
Produttive di nuovo insediamento non urbanizzate			
Zone D3	€ 200	€ 200	
Produttive di nuovo insediamento non urbanizzate			
Zone D5 - Zone E	€ 125	€ 125	€ 125
Attrezzature ad intervento diretto			
Zone F1 - G1 - G2 - Uf = 0,05	Valori €/Sf € 7,00	Valori €/Sf € 7,00	Valori €/Sf € 7,00
Zone F1 - G1 - G2 - Uf = 0,25	Valori €/Sf € 19,00	Valori €/Sf € 19,00	Valori €/Sf € 19,00
Attrezzature soggetta a Piano Particolareggiato			
Zone G2 - Uf = 0,05	Valori €/Sf € 5,00	Valori €/Sf € 5,00	Valori €/Sf € 5,00

PER I FABBRICATI IN CORSO DI EDIFICAZIONE/RISTRUTTURAZIONE ALLA DATA DEL 27 GENNAIO 2014 DOVRA' ESSERE MANTENUTO IL METODO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE INDICATO NELLA PRATICA EDILIZIA.

A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA NUOVA TABELLA DI S.C. (TABELLA B) SARA' GARANTITA L'INVARIANZA DI TASSAZIONE RISPETTO ALLA TABELLA DI S.U. (TABELLA A).

Albinea, lì 28.03.2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI

F.to (DOTT.SSA CRISTINA MONTANARI)