



COMUNE DI ALBINEA
Provincia di Reggio Emilia
Piazza Cavicchioni, 8

STIMA VALORI AREE EDIFICABILI IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2025

1. PREMESSE

L'IMU, **Imposta Municipale Unica**, è una tassa che ha sostituito la vecchia Ici, l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali, calcolate sui redditi fondiari riferiti ad immobili non locati. È operativa a decorrere dal gennaio 2012. È un'imposta patrimoniale che, si applica al possesso di fabbricati, **escluse le abitazioni principali** classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal **titolare di altro diritto reale** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing. È stata istituita dall'**art. 13 del Decreto Legge del 6 dicembre 2011, n.201**, convertito con modificazioni dalla **Legge 22 dicembre 2011, n.214**, e disciplinata dallo stesso **articolo 13**, oltre che dagli articoli 8 e 9 del **D.lgs. 14 marzo 2011, n.23**, ha subito ulteriori modifiche con la **legge di Stabilità 2014**, che ha abolito l'IMU sulla prima casa, ad eccezione delle abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e da ultimo con la legge di Stabilità 2020 n. 160 del 27/12/2019.

A seguito dell'**abolizione dell'imposta per la prima casa**, le **aliquote** sono stabilite di anno in anno da apposita **delibera comunale**, rispettando determinati criteri nazionali.

Le aree edificabili oggetto dell'imposta sono individuate dall'articolo 13, comma 2, del D.L. 201/11:

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, 6ª 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 dalla CTR in relazione all'art.1 comma 746 della legge n.160/2019: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dell'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Gli strumenti urbanistici generali, a partire dalla legge regionale n.47 del 1978 finanche all'attuale disciplina rappresentata dalla L.R. n.24/17 detta 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 Regione Emilia Romagna con Delibera n. 922 del 28/06/2017 richiamando l'art. 2 – bis della L.R. n.15 del 30/07/2013 (Uniformazione della disciplina edilizia), il quale fissa l'obiettivo di uniformare su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, di seguito parte dei parametri unificati:

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri e indici urbanistici:

STER = Superficie territoriale (ha)

La superficie territoriale è la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, 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 edificabilità territoriale "IT" 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 = Superficie fondiaria (mq)

La superficie fondiaria è la superficie reale 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 Uf, si intende quella parte di area che risulta dalla Superficie territoriale STER, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 ed altre eventuali superfici non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio (es.: aree destinate alla viabilità 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 Uf, 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 (SF) 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.

U1 = 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 Su), 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.

U2 = 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.

Sm = Superficie minima di intervento (mq)

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.

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.

$IT =$ Indice di edificabilità territoriale (mq/ha)

L'Indice di edificabilità territoriale è la quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

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

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

L'indice di edificabilità 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.)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

$IPF =$ Indice di permeabilità (%)

Si intende per indice di permeabilità il rapporto fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (per superficie permeabile si intende la porzione ineditata 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).

$Da =$ 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.

Salvo diversa disposizione delle Norme di zona, i sopra descritti indici Ip, Da e Dar si applicano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione su lotti liberi.

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.) e s.m.e i..

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

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

Sc = Superficie complessiva

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

Essa corrisponde al prodotto $IT \times STER$, nel caso di intervento urbanistico attuativo, oppure a $Uf \times SF$, nel caso di intervento edilizio diretto.

La superficie complessiva viene computata nel modo seguente: $Sc = Su$ (Superficie utile) + 60 % Sa (Superficie accessoria), ove:

la superficie utile Su è costituita dalla superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), 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 Sa 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;

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 cannefumarie 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.

$H_f =$ Altezza dei fronti del fabbricato

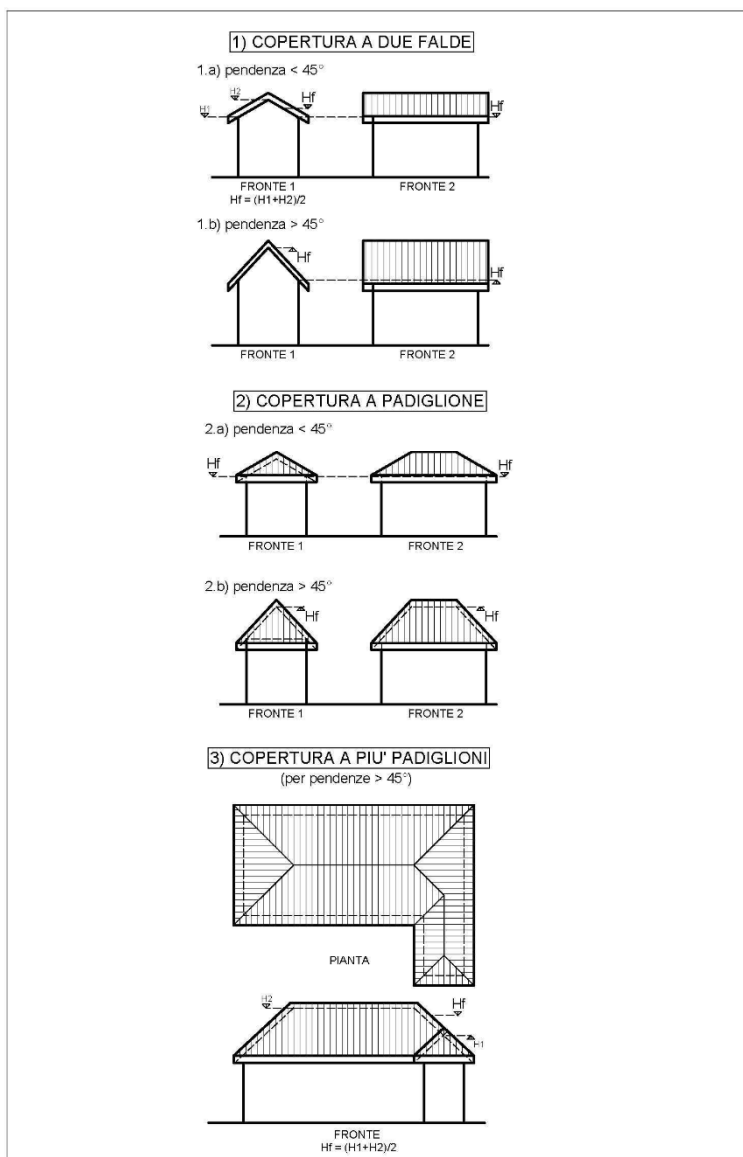
L'altezza di un fronte è la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- 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.

Come ausilio all'applicazione della definizione si veda il seguenti 'Schema grafico esplicativo', riferito ad edifici con differenti tipologie di copertura.

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.



$H =$ Altezza dell'edificio

L'altezza del fabbricato corrisponde all'altezza massima tra quella dei vari fronti.

Sagoma planivolumetrica del fabbricato

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)

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

IVL = Indice di Visuale Libera

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 $H_f \times IVL$ in cui H_f è l'altezza del fronte e IVL 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 condominiali 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 condominiali

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.

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.) e s.m. e i..

1.2. 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.
 IN DATA 28/06/2017 CON DELIBERA N. 922 VENGONO IN PARTE AGGIORNATE LE DEFINIZIONI TECNICHE
 UNIFORMI, IN ALLEGATO L'ELENCO COMPLETO DELLE DTU IN VIGORE**

NB: l'asterisco () contrassegna le DTU, introdotte o modificate rispetto alle previgenti, in recepimento delle definizioni uniformi nazionali di cui all'intesa di Conferenza unificata 20.10.2016.*

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
1. Superficie territoriale	STER	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. Ambito		Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
5. Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
6. Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
7. Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: <ul style="list-style-type: none"> - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

8. Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
9. Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
10. Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
11. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.
12. Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
13. Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
14. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
15. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
16. Superficie totale (*)	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
17. Superficie lorda (*)	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
18. Superficie utile (*)	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa

		<p>vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19); • 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 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19). <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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).
<p>19. Superficie accessoria(*)</p>	<p>SA</p>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali, se non gravata da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20); • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; lettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20); • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18); • i vani scala interni alle unità immobiliari

		<p>computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</p> <ul style="list-style-type: none"> spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA		<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 (vedi definizione n.53); le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59); i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52); i pergolati a terra (vedi definizione n.54); gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).
21. Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
22. Superficie calpestabile(*)		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento
23. Parti comuni / condominiali		Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

24. Area dell'insediamento all'aperto	AI	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>
25. Sagoma (*)		<p>Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</p>
26. Volume totale o volumetria complessiva (*)	VT	<p>Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</p>
27. Piano di un edificio		<p>Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.</p>
28. Piano fuori terra		<p>Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p>
29. Piano seminterrato (*)		<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quote di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; • i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30

		rispetto a quella del terreno circostante.
30. Piano interrato (*)		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. 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.
31. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).
32. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.
33. Numero dei piani (*)		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)
34. Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
35. Altezza del fronte (*)		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: <ul style="list-style-type: none"> - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.
36. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
37. Altezza utile (*)		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali

		aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
38. Altezza virtuale (o altezza utile media)	HV	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
39. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona od ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità \leq a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità \leq a m. 1,50.
40. Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
41. Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, cannefumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
42. Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
43. Unità immobiliare		Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
44. Alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione.
45. Unità edilizia	UE	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.
46. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque

		<p>appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>
47. Edificio unifamiliare (*)		<p>Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</p>
48. Pertinenza		<p>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.</p>
49. Balcone		<p>Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>
50. Ballatoio		<p>Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.</p>
51. Loggia /Loggiato		<p>Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.</p>
52. Lastrico solare		<p>Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.</p>
53. Pensilina (*)		<p>Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</p>
54. Pergolato		<p>Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento.</p> <p>Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.</p>
55. Portico /porticato		<p>Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.</p>
56. Terrazza		<p>Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>

57. Tettoia (*)		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
58. Veranda		Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
59. Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

1.3 P.R.G. del Comune di Albinea

Nel Comune di Albinea lo strumento urbanistico vigente è il PRG la cui prima approvazione risale al 03/04.2002 con atto consiliare n.28 pubblicata sul B. U. R. E .R. n. 138 in data 2 ottobre 2002.

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^ 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^ 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^ 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^ 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^ variante al P.R.G., che è stata approvata in via definitiva con atto consiliare n. 7 del 3/03/2014;

Con atto consiliare n. 43 del 25/05/2015 è stata adottata la 7^ variante al P.R.G., che è stata approvata in via definitiva con atto consiliare n. 79 del 26/10/2015;

Con atto consiliare n. 57 del 29/06/2015 è stata adottata la 8^ variante al P.R.G., che è stata approvata in via definitiva con atto consiliare n. 70 del 24/10/2016;

Con atto consiliare n.20 del 20/02/2017 è stata approvata la variante parziale GHG Holding;

Con atto consiliare n. 39 del 30/07/2020 è stata approvata in via definitiva la 9^ variante al P.R.G.;

Con Atto consiliare n. 48 del 27/11/2023 è stata approvata in via definitiva la 10^ variante al P.R.G.;

Con Atto consiliare n. 57 del 27/12/2023 è stata approvata in via definitiva la 11^ variante al P.R.G. ad oggi in vigore.

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

1.1 Andamento demografico

Il Comune di Albinea negli ultimi anni ha subito un incremento demografico, come si evidenzia nella tabella sotto riportata, relativa agli ultimi 20 anni:

Data	Famiglie	Abitanti
31.12.2004	3.193	8.121
31.12.2005	3.244	8.184
31.12.2006	3.286	8.267
31.12.2007	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
31.12.2015	3.698	8.860
31.12.2016	3.703	8.821
31.12.2017	3.754	8.835
31.12.2018	3.755	8.811
31.12.2019	3.795	8.836
31.12.2020	3.807	8.792
31.12.2021	3.834	8.796
31.12.2022	3.855	8.810
31.12.2023	3.911	8.918
31.12.2024	3.975	8.995

1.2 Localizzazione del territorio comunale

Il territorio comunale è adiacente al capoluogo, ed 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.

La 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.

1.3 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 quegli anni l'attività edilizia si è sostanzialmente limitata agli interventi di ristrutturazione o anche nuova costruzione, ma per uso diretto del singolo privato, venendo a mancare la tradizionale attività del settore immobiliare di costruzione e vendita sul mercato di alloggi o ville a schiera/abbinata/singole. Sebbene il 2024 preveda un piccolo stop nella crescita del mercato immobiliare italiano, i dati rilevati durante il corso del 2023 rispetto all'andamento di affitti e compravendite residenziali hanno superato le aspettative degli esperti di settore. Nulla a che vedere però con il picco avutosi nel 2021 e 2022 con investimenti e compravendite al rialzo, un mercato importante, che ha visto rifiorire la sua forza dopo il periodo post pandemico.

2. 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.

3. DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO BASE DELLE AREE EDIFICABILI

3.1 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 Mercato Immobiliare (O.M.I.) del Ministero delle Finanze riferiti al 1 ^ semestre 2023;
2. Rogiti di compravendita di aree similari reperiti dal Comune;
3. Prezzi di cessione delle aree fabbricabili;
4. Monetizzazioni di aree;
5. Incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria al fine di determinare la diversa base di valore fra aree di espansione ed aree di completamento;
6. Elementi emersi ai fini della delimitazione delle "Microzone";
7. Valori accertati definitivamente nei confronti dei contribuenti per le annualità 1993 – 2023, 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.

3.2 Parametro di stima.

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.).

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.). Fatta eccezione per tutti gli interventi di cui all'art. 9 comma 10 delle NTA del PRG.

3.3 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 3.1.

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.

4. FASI DI LAVORO

Le fasi di lavoro eseguite e programmate sono le seguenti:

1. Analisi dei valori rilevati dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

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

DESTINAZIONE RESIDENZIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: ALBINEA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

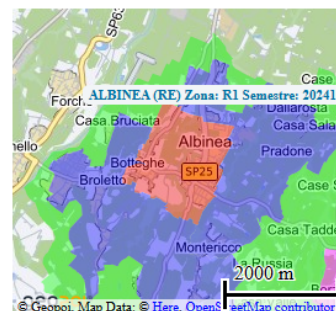
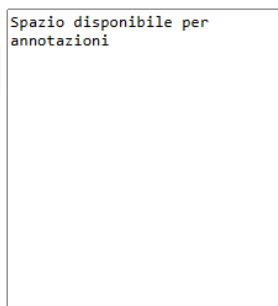
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

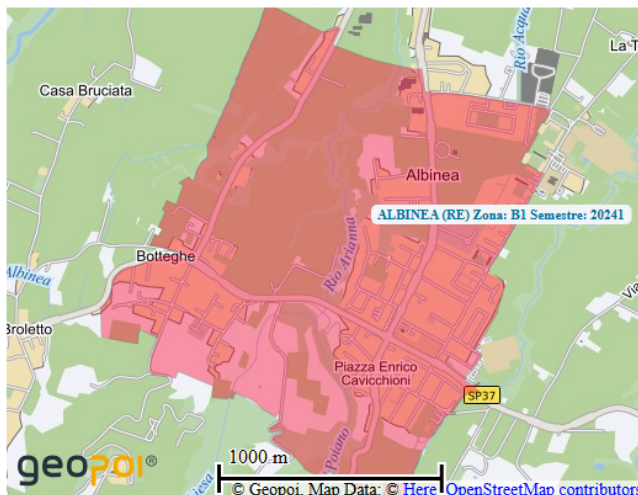
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1750	L	4,5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	990	1450	L	3,7	5,2	L
Box	Normale	590	850	L	2,6	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1350	1800	L	4,9	6,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: ALBINEA

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20NORD-EST

Codice zona: D4

Microzona: 1

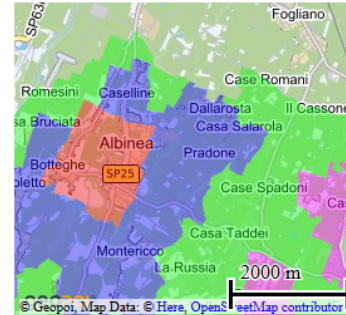
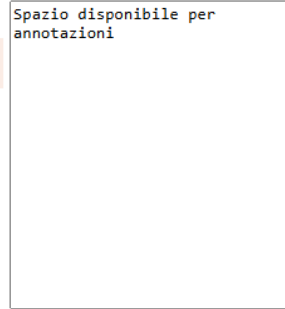
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

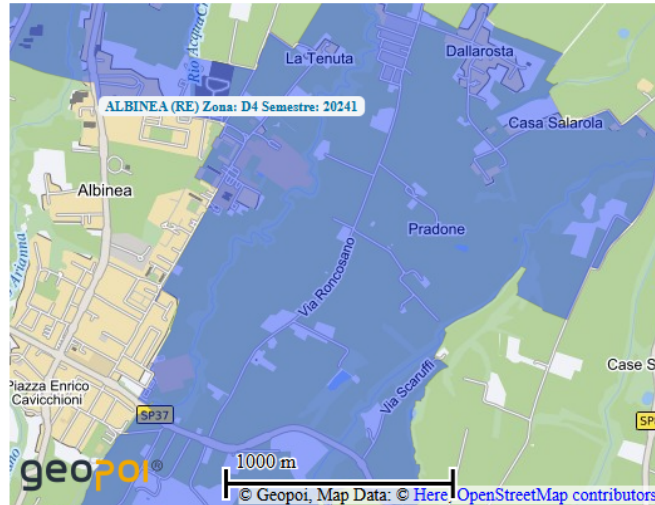
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	3,7	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400	L	3,1	4,5	L
Box	Normale	500	700	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	Normale	1400	1750	L	5,8	7	L

Stampa

Legenda



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: ALBINEA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20A%20SUD%20DELLA%20STRADA%20PROVINCIALE%20PEDANEA

Codice zona: E2

Microzona: 2

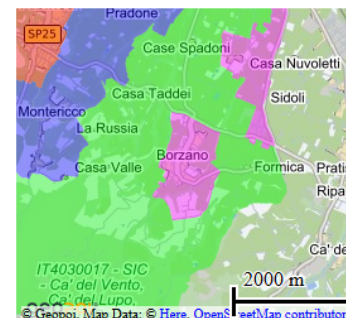
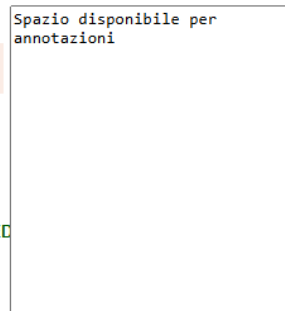
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	3	4,3	L
Box	Normale	500	670	L	1,7	2,3	L
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	4,4	5,8	L

Stampa

Legenda



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: ALBINEA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA%20NORMALE

Codice zona: R1

Microzona: 3

Tipologia prevalente:

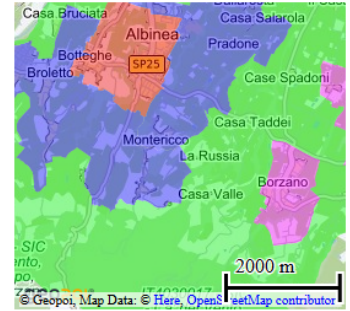
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,9	2,7	L

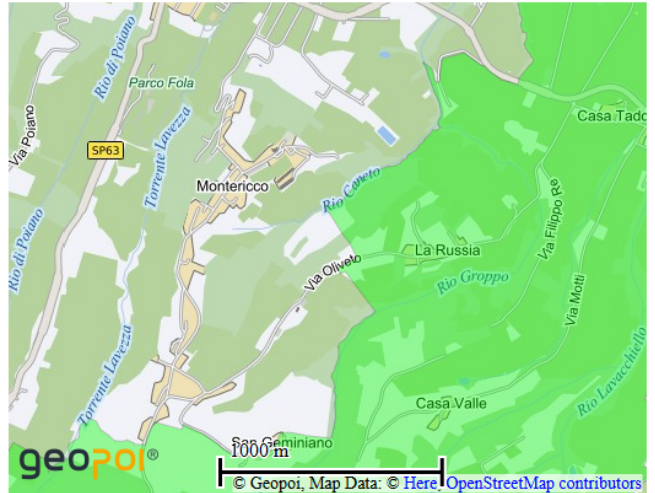
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: ALBINEA

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20SUD-OVEST

Codice zona: D5

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

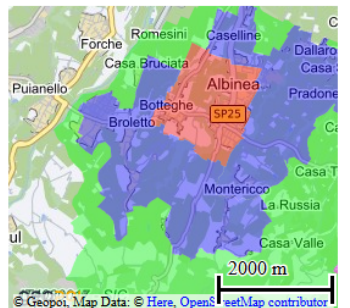
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	350	700	L	1,8	3,5	L
Laboratori	Normale	490	680	L	2,2	3,1	L

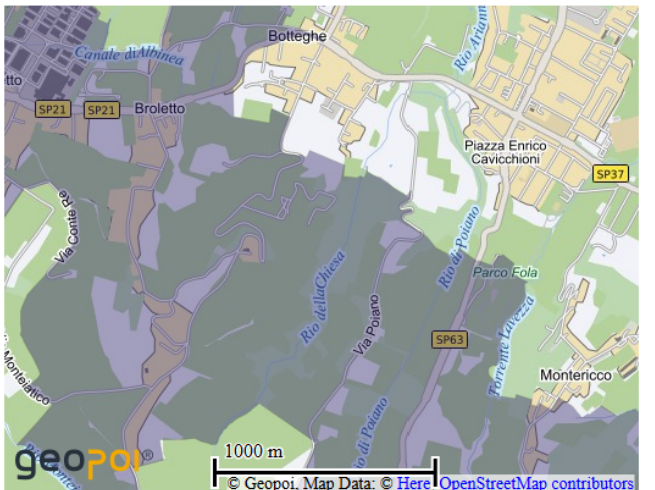
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: ALBINEA

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20NORD-EST

Codice zona: D4

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

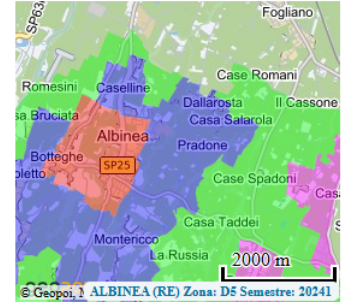
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	350	700	L	1,8	3,5	L
Laboratori	Normale	490	680	L	2,2	3,1	L

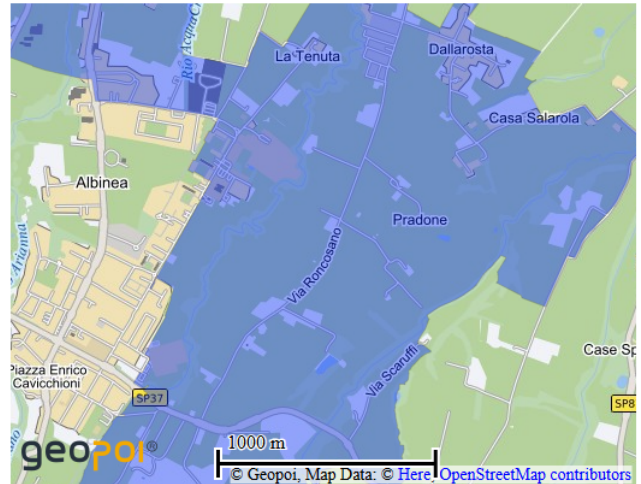
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: ALBINEA

Fascia/zona: Suburbana/NORD%20DELLA%20STRADA%20PROVINCIALE%20PEDEMONTANA

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

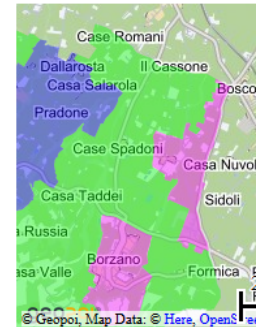
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	340	670	L	2	3,9	L
Laboratori	Normale	450	630	L	1,7	2,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



2. Analisi dei valori di compravendita rilevati dai rogiti notarili relativi agli anni 2021-2024 come di seguito riportati:

ESTREMI ATTO COMPRAVENDITA			ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA				VALORE AREA EDIFICABILE		NOTE
Repertorio	Data	Rogante	Foglio	Particella	Superficie mq.	Microzona	Zona	P.P.	S.U./S.C. in mq.	Valore di Compravendita con IVA	Valore al mq.	
11305	04/10/2021	Gno Baja Guarienti	39	423	707	2	C5: a volumetria definita	33	165	195.200,00 €	183,03 €	
6.088	05/08/2021	Filippo Arleoni	22	222	632	2	B5: residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata		170	61000,00 €	358,82 €	
123.321	19/04/2021	Luigi Zanichelli	22	225	590	2	B5: residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata		155	140.300,00 €	905,16 €	
6.020	22/07/2021	Filippo Arleoni	29	468	643	2	C1: Residenziali di espansione con Piano Particolareggiato approvato	28	411	366.000,00 €	890,51 €	
11.708	05/01/2022	Gno Baja Guarienti	29	467	686	2	C1: Residenziali di espansione con Piano Particolareggiato approvato	28	220	134.200,00 €	610,00 €	
234	18/11/2021	Tribunale di Reggio Emilia	15	201	1297	1	E2: Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agromaturalistica	31	146	188.000,00 €	1287,67 €	Il valore di compravendita indicato è quello indicato nella perizia del Tecnico incaricato dal Tribunale in quanto, da costante giurisprudenza in materia, unico valore da tenere in considerazione ai fini IMU.
234	18/11/2021	Tribunale di Reggio Emilia	15	209	1268	1	E2: Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agromaturalistica	31	146	188.000,00 €	1287,67 €	Il valore di compravendita indicato è quello indicato nella perizia del Tecnico incaricato dal Tribunale in quanto, da costante giurisprudenza in materia, unico valore da tenere in considerazione ai fini IMU.
235	18/11/2021	Tribunale di Reggio Emilia	15	202	1274	1	E2: Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agromaturalistica	31	146	188.000,00 €	1287,67 €	Il valore di compravendita indicato è quello indicato nella perizia del Tecnico incaricato dal Tribunale in quanto, da costante giurisprudenza in materia, unico valore da tenere in considerazione ai fini IMU.
236	18/11/2021	Tribunale di Reggio Emilia	15	211	1428	1	E2: Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agromaturalistica	31	146	198.000,00 €	1356,16 €	Il valore di compravendita indicato è quello indicato nella perizia del Tecnico incaricato dal Tribunale in quanto, da costante giurisprudenza in materia, unico valore da tenere in considerazione ai fini IMU.
6	18/01/2022	Tribunale di Reggio Emilia	15	212	1020	1	E2: Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agromaturalistica	31	146	171000,00 €	1171,23 €	Il valore di compravendita indicato è quello indicato nella perizia del Tecnico incaricato dal Tribunale in quanto, da costante giurisprudenza in materia, unico valore da tenere in considerazione ai fini IMU.
93	31/05/2022	Tribunale di Reggio Emilia	15	199	1020	1	E2: Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agromaturalistica	31	154	222.000,00 €	1441,56 €	Il valore di compravendita indicato è quello indicato nella perizia del Tecnico incaricato dal Tribunale in quanto, da costante giurisprudenza in materia, unico valore da tenere in considerazione ai fini IMU.
94	31/05/2022	Tribunale di Reggio Emilia	15	210	1278	1	E2: Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agromaturalistica	31	146	188.000,00 €	1287,67 €	Il valore di compravendita indicato è quello indicato nella perizia del Tecnico incaricato dal Tribunale in quanto, da costante giurisprudenza in materia, unico valore da tenere in considerazione ai fini IMU.
58.789	24/02/2022	Raffaella Ferretti	3	341	993	1	B2: Residenziale a bassa densità edilizia	21a	222	318.000,00 €	1432,43 €	
125.196	20/07/2022	Luigi Zanichelli	23	325	18400	2	D3: Produttive, artigianali ed industriali di nuovo insediamento	29	8280	1525.000,00 €	184,18 €	
15.250	16/05/2022	Raffaele Ferrandino	29	525	471	2	C2: Residenziale di espansione con Piani Particolareggiati approvati	28	170	144.144,00 €	847,91 €	
15.250	16/05/2022	Raffaele Ferrandino	29	527	443	2	C2: Residenziale di espansione con Piani Particolareggiati approvati	28	160	144.144,00 €	900,90 €	
15.250	16/05/2022	Raffaele Ferrandino	29	529	438	2	C2: Residenziale di espansione con Piani Particolareggiati approvati	28	158	144.144,00 €	912,30 €	
19.802	24/10/2022	Anna Tieri	17	520	1337	1	C4: Residenziale di espansione a bassa intensità edilizia	26	174	220.000,00 €	1264,37 €	
122.607	07/12/2022	Enrico Bigi	30	529	2391	2	B2: Residenziale a bassa densità edilizia		504	185.000,00 €	367,06 €	
3.461	28/12/2022	Giuseppe Caprino	29	469	640	2	C2: Residenziale di espansione con Piani Particolareggiati approvati	28	411	168.000,00 €	408,76 €	
70.995	12/01/2023	Maria Carmen Costabile	3	699	1270	1	B2: Residenziale a bassa densità edilizia		350	310.000,00 €	885,71 €	
14.261	06/04/2023	Gno Baja Guarienti	23	329	2400	2	D3: Produttive, artigianali ed industriali di nuovo insediamento	29	1080	268.400,00 €	248,52 €	
16.770	03/08/2023	Teresa D. Grolamo	29	462	694	2	C2: Residenziale di espansione con Piani Particolareggiati approvati	28	410	222.000,00 €	541,46 €	
16.770	03/08/2023	Teresa D. Grolamo	29	463	694	2	C2: Residenziale di espansione con Piani Particolareggiati approvati	28	410	222.000,00 €	541,46 €	
52.597	28/11/2023	Anna Maria Tosi	15	209	1268	1	E2: Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agromaturalistica	31	146	165.000,00 €	1130,14 €	
5.062	18/04/2024	Gaetano Velardi	17	481	831	1	C4: Residenziale di espansione a bassa intensità edilizia	26	138	231800,00 €	1679,71 €	
5.062	18/04/2024	Gaetano Velardi	17	482	737	1	C4: Residenziale di espansione a bassa intensità edilizia	26	138	231800,00 €	1679,71 €	
5.025	04/04/2024	Gaetano Velardi	15	201	1297	1	E2: Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agromaturalistica	31	146	150.000,00 €	1027,40 €	

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 vengono riportati i valori fissati con deliberazione della Giunta Comunale *n. 114 del 14/11/2017 a valere per il Bilancio 2018 sono state aggiornate come segue:*

TIPO DI UBICAZIONE AREE	VALORE AREA	COSTO REALIZZAZIONE	TOTALE
AREE RESIDENZIALI			
a. Capoluogo e Caselline	€ 290,00	€ 110,00	€ 400,00
b. Botteghe	€ 260,00	€ 110,00	€ 370,00
c. Borzano	€ 225,00	€ 110,00	€ 335,00
d. Altri centri abitati	€ 180,00	€ 110,00	€ 290,00
e. Fabbricati sparsi	€ 55,00	€ 110,00	€ 165,00
AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	€ 70,00	€ 110,00	€ 180,00

6. 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

7. 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.M.I., con riferimento al 1^a semestre 2024
- 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.M.U. 2025

Sulla base delle analisi e della documentazione in precedenza richiamati si determinano, i valori medi ordinari ed indicativi delle aree fabbricabili, residenziali o produttive, da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2025

I valori sono determinati per mq. di Superficie Complessiva (Sc) 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.

Albinea, lì 15 marzo 2025

Il Responsabile Area Edilizia Privata
BONDAVALLI Dr. Daniele

VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2025

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			
B4 Uf ≥ 0,65 mq/mq	€ 875	€ 813	€ 490
B3 Uf ≥ 0,52 mq/mq	€ 920	€ 858	€ 535
B2 Uf ≥ 0,325 mq/mq	€ 950	€ 888	€ 570
Residenziali ad intervento diretto non urbanizzata			
Zone B2 - B3 - B4			
B4 Uf ≥ 0,65 mq/mq	€ 744	€ 690	€ 416
B3 Uf ≥ 0,52 mq/mq	€ 780	€ 730	€ 455
B2 Uf ≥ 0,325 mq/mq	€ 807	€ 754	€ 484
Residenziali			
Zone B1 - B5 e zone E	875	720	600
Residenziali di espansione			
Zone C	850	720	
Produttive ad intervento diretto urbanizzate o produttive di espansione urbanizzate			
Zone D1 - D2 - D3 - D4 - D6	€ 525	€ 525	
Attrezzature ad intervento diretto			
Zone F1 - G1 - G2 - Uf = 0,35	Valori €/Sf € 8,00	Valori €/Sf € 8,00	Valori €/Sf € 8,00
Zone F1 - G1 - G2 - Uf = 0,55	Valori €/Sf € 12,00	Valori €/Sf € 12,00	Valori €/Sf € 12,00
Attrezzature soggetta a Piano Particolareggiato			
Zone G2 - Uf = 0,05	Valori €/Sf € 6,00	Valori €/Sf € 6,00	Valori €/Sf € 6,00