

**VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL COMUNE DI  
QUATTRO CASTELLA, AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO RELATIVA  
ALL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.) PER L'ANNO 2011**

Nomenclatura

S.U. = Superficie Utile

S.T. = Superficie Territoriale

S.F. = Superficie Fondiaria

D.P. = Disciplina Particolareggiata

P.P. = Piano Particolareggiato

P.R. = Piano di Recupero

V =Volumetria Utile Residenziale

V.A. =Volumetria Utile assegnata al lotto

If = Indice di edificabilità fondiario =  $V / S.F.$

It = Indice di edificabilità territoriale =  $V / S.T.$

NTA = Norme Tecniche Attuative

**RIDUZIONI**

<b>descrizione</b>	<b>percentuale di riduzione</b>
Aree sottoposte a vincolo e/o tutela dal D.Lgs. 42/2004	10%
Aree di dimensioni inferiori ai 200 mq S.F. e volumetria utile inferiore a 250 mc, purchè non confinanti con altre aree del soggetto proprietario	30%
Aree prive di accesso diretto su strada pubblica (limitatamente alle aree non soggette a P.P. C.D. o P.R.)	15%

**Riduzioni per eventuali particolarità dell'area non contemplate devono essere stimate.**

**VALORI DI RIFERIMENTO ICI ANNO 2011 PER AREE FABBRICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.		Costo medio eventuali opere da realizzare € / mq (**)	indice di edificabilità	valori espressi in € / mq	
				QUATTRO CASTELLA - RONCOLO - MONTECAVOLO - PUIANELLO	SALVARANO - RUBBIANINO
A1 - Centri Storici soggetta a D.P. e SA2 di interesse storico-culturale B1 - residenziale di ristrutturazione soggetta a D.P. SB7 residenziale vincolata a verde privato		vedi pag.4		616 €/mq S.U.	440 €/mq S.U.
B2 - residenziale edificata		vedi pag.4	If = 1 mc / mq	252 €/mq S.F.	180 €/mq S.F.
		vedi pag.4	If = 1,2 mc / mq	264 €/mq S.F.	188 €/mq S.F.
B3 - residenziale di ristrutturazione		vedi pag.4	If = 1,5 mc / mq	300 €/mq S.F.	214 €/mq S.F.
		vedi pag.4	If = 2 mc / mq	330 €/mq S.F.	236 €/mq S.F.
B4 - residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.	P.R. da approvare (*)	-	It = 3000 mc / ha	120 €/mq S.T.	86 €/mq S.T.
		-	It = 8000 mc / ha	180 €/mq S.T.	129 €/mq S.T.
	P.R. approvato	vedi pag.4	If = 1 mc / mq	252 €/mq S.F.	180 €/mq S.F.
		vedi pag.4	If = 2 mc / mq	330 €/mq S.F.	236 €/mq S.F.
B5 di tipo A		vedi pag.4	If = 1,5 mc / mq	300 €/mq S.F.	214 €/mq S.F.
B5 di tipo B		vedi pag.4	If = 0,8 mc / mq	240 €/mq S.F.	171 €/mq S.F.
B5 di tipo C ( ***)		vedi pag.4	If = 0,8 mc / mq	240 €/mq S.F.	171 €/mq S.F.
		vedi pag.4	If = 1,5 mc / mq	300 €/mq S.F.	214 €/mq S.F.
C1 - residenziale di espansione in corso di attuazione		50 €/mq S.F.	If = 0,8 mc / mq	240 €/mq S.F.	171 €/mq S.F.
		60 €/mq S.F.	If = 1,2 mc / mq	264 €/mq S.F.	188 €/mq S.F.
C2 - residenziale di espansione soggetta a P.P. B6 - residenziale a comparto d'intervento diretto	P.P. da approvare (*)	-	It = 3000 mc / ha	120 €/mq S.T.	86 €/mq S.T.
		-	It = 6000 mc / ha	168 €/mq S.T.	120 €/mq S.T.
	P.P. approvato	50 €/mq S.F.	If = 0,8 mc / mq	240 €/mq S.F.	171 €/mq S.F.
		60 €/mq S.F.	If = 1,2 mc / mq	264 €/mq S.F.	188 €/mq S.F.
SB10 - nuclei edificati in territorio agricolo		vedi pag.4	If = 1,2 mc / mq	264 €/mq S.F.	188 €/mq S.F.

nei casi di fine lavori parziale e/o compresenza di unità immobiliari utilizzate (o con fine lavori) e volumetrie residue dell'area, si segue quanto previsto dall'art. 6 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili

(\*) nel caso in cui non sia ancora stato approvato lo strumento attuativo si deve considerare la superficie territoriale dell'area, quindi comprendendo le aree di cessione (destinate a verde pubblico, strade, parcheggi etc.)

(\*\*) dall'inizio dei lavori le spese per le opere da realizzare devono essere ridotte proporzionalmente allo stato di avanzamento al 01/01/2011

(\*\*\*) trattasi di lotti a volumetria assegnata l'indice di edificabilità si calcola con la seguente formula: V.A. / S.F. (vedi nomenclatura a pagina 1 di 4)

**VALORI DI RIFERIMENTO ICI ANNO 2011 PER AREE FABBRICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A			Costo medio eventuali opere da realizzare (**)	indice di edificabilità	valori espressi in € / mq	
					QUATTRO CASTELLA - RONCOLO - MONTECAVOLO - PUIANELLO	SALVARANO - RUBBIANINO
ZONA D1 ARTIGIANALE - INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	161 €/mq S.F.	115 €/mq S.F.
ZONA D2 COMMERCIALE TURISTICO ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	180 €/mq S.F.	129 €/mq S.F.
ZONA D4 INDUSTRIALE SPECIALE PER ATTIVITA' DI STAGIONATURA PROSCIUTTI			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	161 €/mq S.F.	115 €/mq S.F.
ZONA D5 ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P. P.	P.P. non ancora approvato (*)		-	Ut = 4500 mq S.U. / Ha S.T.	85 €/mq S.T.	61 €/mq S.T.
	P.P. già approvato	destinazione artigianale - industriale	37	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	161 €/mq S.F.	115 €/mq S.F.
		destinazione commerciale	41	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	180 €/mq S.F.	129 €/mq S.F.

nei casi di fine lavori parziale e/o presenza di unità immobiliari utilizzate o con fine lavori e volumetrie residue dell'area si segue quanto previsto dall'art. 6 del vigente Regolamento per (\*) nel caso in cui non sia ancora stato approvato lo strumento attuativo si deve considerare la superficie territoriale dell'area, quindi comprendendo le aree di cessione (destinate a verde pubblico, strade, parcheggi etc.)

(\*\*) dall'inizio lavori i valori le spese delle opere eventualmente da realizzare devono essere ridotte proporzionalmente allo stato di avanzamento al 01/01/2011

Si precisa che i costi delle opere eventualmente da realizzare sono relativi ad estendimenti di reti e non semplici allacciamenti alla rete esistente (costi, questi ultimi, che non devono essere sottratti al valore dell'area considerata urbanizzata)

**COSTI MEDI DELLE SINGOLE OPERE EVENTUALMENTE DA REALIZZARE PER AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

<i>DESCRIZIONE SINGOLA OPERA</i>	<i>COSTO al mq fondiario</i>	<i>COSTO al mq utile</i>
STRADE	11 €/mq S.F.	25 €/mq S.U.
PARCHEGGI	7 €/mq S.F.	15 €/mq S.U.
FOGNATURE	3 €/mq S.F.	6 €/mq S.U.
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	3 €/mq S.F.	7 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ACQUA	4 €/mq S.F.	9 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS, TELEFONO	13 €/mq S.F.	30 €/mq S.U.
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	6 €/mq S.F.	12 €/mq S.U.
VERDE ATTREZZATO	9 €/mq S.F.	20 €/mq S.U.

**COSTI MEDI DELLE SINGOLE OPERE EVENTUALMENTE DA REALIZZARE PER AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

<i>DESCRIZIONE SINGOLA OPERA</i>	<i>COSTO al mq fondiario</i>
STRADE	8 €/mq S.F.
PARCHEGGI	8 €/mq S.F.
FOGNATURE	4 €/mq S.F.
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	4 €/mq S.F.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ACQUA	2 €/mq S.F.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS, TELEFONO	8 €/mq S.F.
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	3 €/mq S.F.
VERDE ATTREZZATO	2 €/mq S.F.

Costi determinati applicando al costo medio delle opere complessive la scomposizione percentuale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n. 849 del 04/03/1998 (punto 1.4 Scomposizione oneri)

**VALORI DI RIFERIMENTO ANNO 2011 PER AREE AI FINI DEL PREZZO DI CESSIONE DI ALLOGGI CONVENZIONATI**

Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.		indice di edificabilità	valori espressi in € / mq	
			QUATTRO CASTELLA - RONCOLO - MONTECAVOLO - PUIANELLO	SALVARANO - RUBBIANINO
B2 - residenziale edificata		lf = 1 mc / mq	125 €/mq S.F.	90 €/mq S.F.
B3 - residenziale di ristrutturazione SB10 - nuclei edificati in territorio agricolo		lf = 1,2 mc / mq	131 €/mq S.F.	94 €/mq S.F.
B4 - residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.	P.R. approvato		DA DETERMINARE IN SEDE DI CONVENZIONE ATTUATIVA	
B5 di tipo B		lf = 0,8 mc / mq	119 €/mq S.F.	85 €/mq S.F.
B5 di tipo C		lf = 0,8 mc / mq	119 €/mq S.F.	85 €/mq S.F.
		lf = 1,2 mc / mq	131 €/mq S.F.	94 €/mq S.F.
C1 - residenziale di espansione in corso di attuazione		lf = 0,8 mc / mq	119 €/mq S.F.	85 €/mq S.F.
		lf = 1,2 mc / mq	131 €/mq S.F.	94 €/mq S.F.
C2 - residenziale di espansione soggetta a P.P. B6 - residenziale a comparto d'intervento diretto	P.P. approvato	lf = 0,8 mc / mq	119 €/mq S.F.	85 €/mq S.F.
		lf = 1,2 mc / mq	131 €/mq S.F.	94 €/mq S.F.