

**VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL COMUNE DI
QUATTRO CASTELLA, AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO RELATIVA
ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2017**

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

descrizione	percentuale di riduzione
Aree sottoposte a vincolo e/o tutela dal D.Lgs. 42/2004	5%
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 IMU ANNO 2017 PER AREE FABBRICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

			valori espressi in €/mq di superficie utile, fondiaria o territoriale			
Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.	costo medio eventuali opere da realizzare €/mq (**)	indice di edificabilità	MONTECAVOLO PUIANELLO	QUATTRO CASTELLA RONCOLO	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 Valori validi anche per interventi di ristrutturazione in assenza di indice Calcolo della S.U.: per i titoli abilitativi presentati o rilasciati fino al 23/01/2014 superficie utile lorda ai sensi dell'art. 8.1 delle NTA, successivamente al 23/01/2014 superficie utile netta ai sensi della DAL 279/2010	vedi pag.4		(titoli edilizi fino al 23/1/2014) 565 €/mq S.U.	(titoli edilizi fino al 23/1/2014) 544 €/mq S.U.	(titoli edilizi fino al 23/1/2014) 396 €/mq S.U.	
			(titoli edilizi dopo il 23/1/2014) 786 €/mq S.U.	(titoli edilizi dopo il 23/1/2014) 756 €/mq S.U.	(titoli edilizi dopo il 23/1/2014) 551 €/mq S.U.	
B2 - residenziale edificata SB10 - nuclei edificati in territorio agricolo	vedi pag.4	If = 1 mc/mq	231 €/mq S.F.	222 €/mq S.F.	162 €/mq S.F.	
		If = 1,2 mc/mq	242 €/mq S.F.	233 €/mq S.F.	170 €/mq S.F.	
B3 - residenziale di ristrutturazione	vedi pag.4	If = 1,5 mc/mq	275 €/mq S.F.	265 €/mq S.F.	193 €/mq S.F.	
		If = 2 mc/mq	303 €/mq S.F.	291 €/mq S.F.	212 €/mq S.F.	
B4 - residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.	P.R. da approvare (*)	-	It = 3000 mc/ha 62 €/mq S.T.	60 €/mq S.T.	43 €/mq S.T.	
		-	It = 8000 mc/ha 93 €/mq S.T.	89 €/mq S.T.	65 €/mq S.T.	
	P.R. approvato	vedi pag.4	If = 1 mc/mq	231 €/mq S.F.	222 €/mq S.F.	162 €/mq S.F.
			If = 2 mc/mq	303 €/mq S.F.	291 €/mq S.F.	212 €/mq S.F.
B5 di tipo A (i.f. 1,5 mc / mq) B5 di tipo B (i.f. 0,8 mc / mq) B5 di tipo C (***)	vedi pag.4	If = 0,8 mc/mq	220 €/mq S.F.	212 €/mq S.F.	154 €/mq S.F.	
		If = 1,5 mc/mq	275 €/mq S.F.	265 €/mq S.F.	193 €/mq S.F.	
C1 - residenziale di espansione in corso di attuazione C2 - residenziale di espansione soggetta a P.P. B6 - residenziale a comparto d'intervento diretto	P.P. da approvare (*)	-	It = 3000 mc/ha 62 €/mq S.T.	60 €/mq S.T.	43 €/mq S.T.	
		-	It = 6000 mc/ha 88 €/mq S.T.	85 €/mq S.T.	62 €/mq S.T.	
	P.P. approvato	50 €/mq S.F.	If = 0,8 mc/mq	220 €/mq S.F.	212 €/mq S.F.	154 €/mq S.F.
			60 €/mq S.F.	If = 1,2 mc/mq	242 €/mq S.F.	233 €/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. 3 del vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta municipale propria.

(*) 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 01/01/2017

(***) 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 IMU ANNO 2017 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.	145 €/mq S.F.	103 €/mq S.F.
ZONA D2 COMMERCIALE TURISTICO ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	162 €/mq S.F.	116 €/mq S.F.
ZONA D4 INDUSTRIALE SPECIALE PER ATTIVITA' DI STAGIONATURA PROSCIUTTI			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	145 €/mq S.F.	103 €/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.	77 €/mq S.T.	55 €/mq S.T.
	P.P. già approvato	destinazione artigianale - industriale	37	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	145 €/mq S.F.	103 €/mq S.F.
		destinazione commerciale	41	Uf =0,6 mq S.U./mq S.F.	162 €/mq S.F.	116 €/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. 3 del vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale propria

(*) 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 01/01/2017

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)