C O M U N E D I C A S A L G R A N D E

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 160 del 13/11/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2025 AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **tredici** del mese di **novembre** alle ore **14:30** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

DAVIDDI GIUSEPPE	Sindaco	Presente
AMAROSSI VALERIA	Vicesindaco	Presente
VACONDIO DOMENICO	Assessore	Presente
TOSI GRAZIELLA	Assessore	Presente
CASSINADRI MARCO	Assessore	Presente
SPANO CRISTINA	Assessore	Presente

Assiste il Vicesegretario CURTI JESSICA.
IL Sindaco DAVIDDI GIUSEPPE constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA
Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2025 AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:
- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha abrogato, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, l'imposta unica comunale (IUC), di cui all'art. 1, comma 639, della L. 147/2013 e ha altresì stabilito che l'imposta municipale propria è disciplinata dalle disposizioni dei commi da 739 a 783 dell'art. 1 della medesima legge 160/2019;
- l'art. 1, commi da 739 a 783, dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, i quali disciplinano l'imposta municipale propria (IMU);

RICHIAMATA, pertanto:
- la legge di bilancio del 27 dicembre 2019, n. 160 ed in particolare:
  - l'art. 1, comma 741, lett. d) secondo il quale "*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 coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali*";
  - l'art. 1, comma 746, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili "*è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.*"

VISTI, inoltre:
- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 istitutivo dell'Imposta Regionale sulle Attività Produttive e riordino della disciplina dei tributi locali ed, in particolare, l'art. 52 il

copia informatica per consultazione

quale attribuisce ai Comuni un'ampia potestà regolamentare in materia di entrate anche tributarie;

- l'art. 1, comma 777, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, il quale, lascia ferme le facoltà di regolamentazione dell'IMU di cui all'art. 52 del D.Lgs 15 dicembre 1997, n. 446;
- la legge 7 agosto 1990 n. 241 con particolare riferimento all'art. 14 il quale stabilisce che "Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione procedente indice di regola una conferenza di servizi";
- il vigente 'Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria' ed in particolare l'art. 3, ai sensi del quale:

  "1. La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 1, comma 746 della L. 160/2019.

  2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e in particolare allo scopo di facilitarne il versamento dell'imposta nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune quali valori di riferimento. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali soggetti competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.

  3. Nel caso il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta, l'Ufficio si riserva la facoltà di contestare il valore assunto dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei, a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.

  4. Posto quanto indicato al precedente comma 1, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

  5. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza."

RICHIAMATE:

- le deliberazioni di Giunta Comunale n. 138 del 15.06.1999, n. 118 del 16.05.2000¸ n. 128 del 29.05.2001, n. 125 del 28 maggio 2002, n. 127 del 06.06.2003, n. 152 del 24 maggio 2004, n. 70 del 24.05.2005, n. 68 del 04.05.2006, n. 171 del 23.11.2006, n. 63 del 10.05.2007, n. 71 del 30.04.2008, n. 84 del 28.05.2009, n. 80 del 08.06.2010, n. 75 del 21.05.2011 di "Determinazione dei criteri e dei valori delle aree fabbricabili ai sensi dell'art. 3 comma 1 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'ICI" per le annualità d'imposta dal 1999 al 2011;
- n. 38 del 27.04.2012, n. 47 del 23.05.2013, n. 35 del 17.04.2014, n. 112 del 19.11.2015, n. 51 del 12.05.2016, n. 45 del 18.05.2017, n. 62 del 24.05.2018, n. 64 del 16.05.2019, n. 146 del 30.10.2020, n. 209 del 02.12.2021, n. 63 del 20.05.2022, n. 183 del 15.11.2023 e

copia informatica per consultazione

n. 139 del 30/10/2024 di "Determinazione dei criteri e dei valori delle aree fabbricabili ai sensi dell'art. 3 comma 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU" per le annualità d'imposta dal 2012 al 2024;

CONSIDERATO che l' Amministrazione Comunale di Casalgrande, al fine di determinare i valori di riferimento delle aree edificabili per l'anno 2025, ha indetto una Conferenza di Servizio, ai sensi dell'art. 14, legge 241/1990 conformemente a quanto disposto dal proprio regolamento IMU. La Conferenza di Servizio si è svolta in data 06/11/2025 alla presenza dei funzionari del Comune di Casalgrande, dei rappresentanti dell'Ordine degli Architetti, degli Ingegneri e del Collegio dei Geometri, quali figure che rappresentano, per professionalità e competenze tecniche, gli interlocutori privilegiati in ordine alla valutazione delle aree;

VISTA la relazione redatta dall'Ufficio Tributi (allegato 1) e illustrata alla Conferenza dei servizi, nella quale sono indicati gli obiettivi della proposta di revisione, così sintetizzati:
- analisi degli atti notarili riscontrati nel periodo 2020-2025 per procedere ad un adeguamento dei valori di riferimento, fermi dal 2020;
- individuazione grafica dei limiti delle zone/località ai fini della più semplice applicazione dei coefficienti correttivi rispetto alla collocazione dell'area nell'ambito del territorio comunale, introducendo maggiore differenziazione tra le zone maggiormente urbanizzate e quelle foresi;
- semplificazione dei calcoli per la individuazione del valore da attribuire all'area, in base agli indici di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici;
- individuazione di elementi correttivi in base alle caratteristiche specifiche delle varie aree, per determinare valori più aderenti alle caratteristiche dei singoli lotti, da utilizzare previo confronto con ufficio tributi;

VISTO il verbale della Conferenza dei servizi;

RITENUTO di recepire la proposta dell'Ufficio Tributi illustrata in Conferenza dei servizi e della documentazione redatta dal medesimo ufficio in recepimento dei principi in essa contenuti, consistente in:
- Criteri per definizione valori aree edificabili (allegato 2)
- Tabelle valori 2025 (allegato 3)

RAVVISATA l'urgenza della determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili stante la prossimità della scadenza dei termini di pagamento del saldo relativo all'IMU cui tale determinazione è funzionale;

PRECISATO che i valori stabiliti dalla Giunta comunale sono valori medi di riferimento, deliberati al fine di fornire un supporto al contribuente nella determinazione della base imponibile, con la possibilità di richiedere preventivamente un confronto con il tecnico-amministrativo dell'ufficio Tributi al fine di individuare eventuali elementi specifici che possano incidere sui valori tabellari indicati;

PRESO ATTO che, sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli art.49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, sono stati acquisiti i pareri favorevoli espressi dal responsabile del Settore Entrate, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, nonché in ordine alla regolarità

copia informatica per consultazione

contabile dal responsabile del servizio finanziario, in quanto l'atto comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art. 48, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

SI DA' ATTO che l'assessore Domenico Vacondio partecipa alla seduta tramite collegamento in videoconferenza;

All'unanimità dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1 di approvare i criteri per la determinazione dei valori di orientamenti delle aree edificabili per l'anno 2025 riportati nel documento "Criteri per definizione valori aree edificabili (allegato 2);

2 di approvare la Tabelle valori 2025 (allegato 3) redatta in recepimento dei criteri indicati nel documento di cui al punto 1;

3 di dare atto che i suddetti indirizzi e valori sono stati definiti dopo i lavori della Conferenza di Servizio menzionati nelle premesse;

4 di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs. n. 33/2013, art. 23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione denominata "Amministrazione trasparente" del presente provvedimento.

Ravvisata l'urgenza
Con voto unanime e palese

DELIBERA, inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267.

copia informatica per consultazione

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco	IL Vicesegretario
DAVIDDI GIUSEPPE	CURTI JESSICA

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 1

COMUNE DI CASALGRANDE

(Provincia di Reggio Emilia)

Settore Servizi al cittadino

Ufficio Tributi

REVISIONE VALORI ORIENTATIVI AREE EDIFICABILI 2025
da sottoporre a Conferenza dei servizi

N.B.:
il file è dotato di Segnalibri che ne facilitano consultazione/navigazione tra le varie pagine/argomenti

copia informatica per consultazione

PREMESSA

Come previsto dalla normativa ed esplicitamente riportato all'art. 2 del **Regolamento comunale** per il pagamento dell'IMU, *al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e in particolare allo scopo di facilitarne il versamento dell'imposta nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune quali valori di riferimento. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali soggetti competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.*

Il presente documento costituisce il materiale predisposto dall'Ufficio Tributi da sottoporre alla attenzione della Conferenza dei servizi, indetta dalla Giunta Comunale con atto n. 139 del 25 settembre 2025 avente per oggetto DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2025. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU.

copia informatica per consultazione

INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione;
- all'indice di edificabilità;
- alla destinazione d'uso consentita;
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

ed inoltre che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato

Il regolamento comunale per il pagamento dell'IMU all'art 3 prevede:

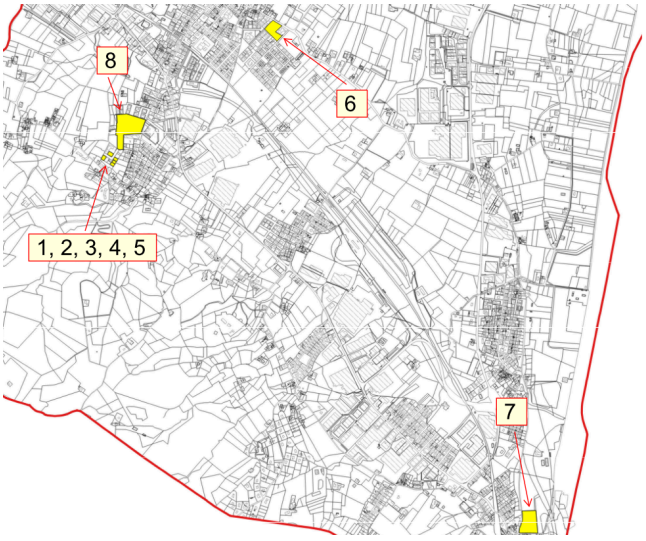
1. *La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 1, comma 746 della L. 160/2019.*
2. *Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e in particolare allo scopo di facilitarne il versamento dell'imposta nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune quali valori di riferimento. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali soggetti competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.*
3. *Nel caso il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta, l'Ufficio si riserva la facoltà di contestare il valore assunto dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei, a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.*
4. *Posto quanto indicato al precedente comma 1, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.*
5. *Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza.*

copia informatica per consultazione

CENNI SULLA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

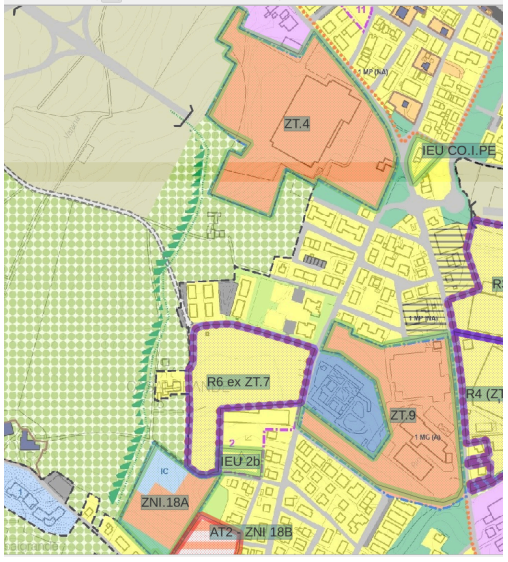
Rispetto all'ultima variazione dei valori di riferimento, avvenuta nel 2020, il mercato immobiliare in generale ha dovuto fare i conti con un incremento generalizzato dei costi, anche dei materiali e quindi di realizzazione sia delle opere di urbanizzazione necessarie nei comparti urbanistici di espansione/trasformazione, sia di realizzazione degli edifici costruibili nelle aree edificabili.
I provvedimenti legislativi che hanno incentivato in modo significativo gli interventi sul patrimonio edilizio abitativo esistente per l'efficientamento energetico e sicurezza sismica (cosiddetto Superbonus) ha inoltre assorbito risorse destinate agli interventi sugli immobili, contribuendo a rallentare l'interesse sulla disponibilità di aree libere edificabili.
Questo scenario, combinato con l'attuale congiuntura economica , per quanto non ne sia la causa, non ha sicuramente favorito lo sblocco di aree che erano passate in procedure di fallimento, così come non aiuta il mercato ad assorbire la disponibilità di aree già urbanizzate disponibili sul territorio comunale.

Mappa con individuazione grafica delle aree con procedimenti di Aste giudiziarie recentemente definite o in corso



COMPARTI URBANISTICI ATTUATI, MA CON MOLTA CAPACITA' EDIFICATORIA NON ANCORA UTILIZZATA

ZT.4 e ZT.9



AT3 Poggio 70



copia informatica per consultazione

OBIETTIVI e PRINCIPI dell'aggiornamento per anno 2025

Partendo dalla analisi della rappresentazione e quantificazione dei valori di orientamento in essere, ferma dal 2020, gli obiettivi della presente proposta di revisione si possono così sintetizzare:

1) **individuazione grafica** dei limiti delle zone/località ai fini della più semplice applicazione degli eventuali coefficienti correttivi rispetto alla collocazione dell'area nell'ambito del territorio comunale, introducendo maggiore differenziazione tra le zone maggiormente urbanizzate e quelle foresi;

2) **semplificazione dei calcoli** per la individuazione del valore da attribuire all'area, in base agli indici di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici

3) **adeguamento valori** "base", fermi dal 2020

4) **individuazione di elementi correttivi** in base alle caratteristiche specifiche delle varie aree, per determinare valori più aderenti alle caratteristiche dei singoli lotti; **da utilizzare previo confronto con ufficio tributi (o elaborazione dell'ufficio stesso su richiesta da parte del contribuente/Caf/ecc**).

copia informatica per consultazione

Analisi valori 2004-2024

	dati desunti dai valori deliberati				variazioni percentuali rispetto all'anno precedente			variazioni percentuali rispetto all'anno 2004		
anno	residenziale	industriale	artigianale/commerciale/terziario	note	residenziale intervento diretto	industriale	artigianale/commerciale/terziario	RESIDENZIALE: variazione percentuale rispetto al 2004	INDUSTRIALE: variazione percentuale rispetto al 2004	COMMERCIALE TERZIARIO: variazione percentuale rispetto al 2004
1993										
1994		+5%	+5%							
1995		+5%	+5%							
1996		+5%	+5%							
1997		+4%	+4%							
1998		+3%	+3%							
1999		+2%	+2%							
2000	+ 10% capoluogo e salvaterra; invariato nel resto del territorio	+10%	+10%							
2001		+10%	+10%							
2002		+20%	+25%							
2003	+ 10%	+10%								
2004	rivisti valori in base alla collocazioone nelle varie località (di fatto cambiano i coeff. Rispetto a Casalgrande (coeff. 1)				1	1	1			
2005	+2%	+2%	+2%		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2006	+2%	+2%	+2%		2,00%	2,00%	2,00%	4,04%	4,04%	4,04%
2007	+2%	+2%	+2%		2,00%	2,00%	2,00%	6,12%	6,12%	6,12%
2008	+2%	+2%	+2%		2,00%	2,00%	2,00%	8,24%	8,24%	8,24%
2009	= 2008	= 2008	= 2008		0	0	0	8,24%	8,24%	8,24%
2010	= 2008	= 2008	= 2008		0	0	0	8,24%	8,24%	8,24%
2011	apportate modifiche ai valori di alcune zone ZT	= 2008	= 2008		0	0	0	8,24%	8,24%	8,24%
2012	- 10% aree assoggettate a PP; - 2% ad intervento diretto	= 2008	= 2008		-2,00%	0	0	6,08%	8,24%	8,24%
2013	- 5%	-5%	=		-5,00%	-5,00%	0	0,77%	2,83%	8,24%
2014	- 5%	-7%	-7%		-5,00%	-7,00%	-7,00%	-4,26%	-4,37%	0,67%
2015	= 2014	=	=		0	0	0	-4,26%	-4,37%	0,67%
2016	= 2014	= 2014	= 2014		0	0	0	-4,26%	-4,37%	0,67%
2017	= 2014	= 2014	= 2014		0	0	0	-4,26%	-4,37%	0,67%
2018	-3% e -7% Veggia-Villalunga	= 2014	= 2014	riduzione dal 5% al 10% x IEU	-3,00%	0	0	-7,14%	-4,37%	0,67%
2019	= 2018	= 2014	= 2014		0	0	0	-7,14%	-4,37%	0,67%
2020	- 7%	- 5%	- 5%		-7,00%	-5,00%	-5,00%	-13,64%	-9,15%	-4,37%
2021	= 2020	= 2020	= 2020		0	0	0	-13,64%	-9,15%	-4,37%
2022	= 2020	= 2020	= 2020		0	0	0	-13,64%	-9,15%	-4,37%
2023	= 2020	= 2020	= 2020		0	0	0	-13,64%	-9,15%	-4,37%
2024	= 2020	= 2020	= 2020		0	0	0	-13,64%	-9,15%	-4,37%

copia informatica per consultazione

ANALISI DELLO STATO DI FATTO PER ADEGUAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO/ORIENTAMENTO

Fino al 2024 i valori sono espressi solamente al mq di superficie dell'area; frutto evidentemente di sottintesi calcoli che tengono conto delle destinazione urbanistica riportata negli strumenti di pianificazione (si rimanda a questa pagina web per una consultazione e visualizzazione rapida della documentazione urbanistica delle tavole di PSC e RUE) e relativo indice di edificabilità.
di maggiore consultazione da parte dei tecnici) e conseguentemente delle destinazioni d'uso realizzabili, dell'indice di edificabilità, posizionamento nell'ambito del territorio comunale e, per le zone di espansione o trasformazione degli oneri previsti o presunti per l'assolvimento degli obblighi in capo al soggetto attuatore del comparto.
Si veda a tal proposito la pagina web dedicata agli atti deliberativi relativi ai valori IMU delle aree edificabili; in particolare:

- Tabella valori 2024 ***(il cui contenuto è riportato anche nelle pagine a seguire)***
- Relazione di stima fino al 2024

Analizzando ed esplodendo i valori deliberati (valore al mq di terreno per ogni località e per ogni zonizzazione urbanistica), se ne può ricavare un valore unitario al mq sulla Superficie Complessiva SC costruibile ("Valore area" / "Indice UF o UT") che può essere maggiormente confrontabile tra aree simili.

Si veda a tal proposito il file Valori 2024 sulla SC (il cui contenuto è riportato anche nelle pagine a seguire) in cui sono stati riportati per ogni destinazione urbanistica presente nella pagina 1 e 3 della "Tabella valori 2024" i valori sulla SC e gli scostamenti percentuali rispetto alle aree collocate nel capoluogo; l'immagine sottostante riporta una parte di tale documento.

			Uf	Ut	Tipologia intervento	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
PSC/RUE	**Norme di RUE**	**Riferimento PRG vigente**									
Sub ambiti di manutenzione urbanistica	21.3 (Ex Art. 6.3)	B1, B2, B3, B4	0,45	\	Diretto (^)	€ 211,94	€ 201,34	€ 190,75	€ 180,15	€ 172,72	€ 127,16
							-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%
					valore al mq di SC	€ 470,98	€ 447,42	€ 423,89	€ 400,33	€ 383,82	€ 282,58

Raggruppando le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie zone urbanistiche presenti sul territorio (Residenziali; Produttive; Commerciali/direzionali/miste), ne esce una quadro sintetizzato nelle pagine a seguire

- Valori 2020-2024 sulla SC Funzioni Residenziali
- Valori 2020-2024 sulla SC Ambiti e zone a prevalente destinazione produttiva
- Valori 2020-2024 sulla SC Ambiti e zone a prevalente destinazione commerciale/terziaria

Per quanto riguarda il residenziale, in considerazione del principio per cui quando un indice è "troppo alto" il valore unitario proporzionalmente diminuisce (*si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore)* e al contrario quando è molto basso proporzionalmente aumenta (*lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore)* il valore è da determinare sulla base di questa formula

Per aree per le quali l'indice di utilizzazione fondiaria non sia reperibile tra quelli riportati nella tabella riassuntiva, si potrà operare per interpolazione lineare tra due valori noti. Qualora l'indice di utilizzazione fondiaria sia maggiore del massimo valore riportato in tabella, si potrà determinare il valore dell'area corrispondente incrementando il valore dell'area con il max indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% l'incremento di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Ciò è dovuto al fatto che il valore dei terreni è proporzionale al valore degli edifici realizzabili ma, oltre certi valori in aumento, si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore. Lo stesso criterio è applicabile per lotti aventi indice di utilizzazione fondiaria inferiore al minimo riportato in tabella. Si potrà determinare il valore dell'area corrispondente diminuendo il valore dell'area con il min. indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% la diminuzione di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella.
Lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Vale a dire:

$$\textit{Valore indice fuori tabella}\ \textit{(oltre indice max)} = \frac{\textit{(Valore €/mq dell'indice max} - \textit{Valore €/mq dell'indice min)}}{\textit{(indice UF max} - \textit{indice UF min)}} \times \frac{\textit{(indice UF fuori tabella} - \textit{indice UF max)}}{2} + \textit{Valore €/mq dell'indice max}$$

$$\textit{Valore indice fuori tabella}\ \textit{(inferiore indice minimo)} = \textit{Valore €/mq dell'indice min} - \frac{\textit{(Valore €/mq dell'indice max} - \textit{Valore €/mq dell'indice min)}}{\textit{(indice UF max} - \textit{indice UF min)}} \times \frac{\textit{(indice UF min} - \textit{indice UF fuori tabella)}}{2}$$

copia informatica per consultazione

Ciò si rende necessario in quanto la attuazione di specifici comparti può attribuire ai singoli lotti un indice di edificabilità diverso rispetto a quello medio attribuito all'ambito stesso; ed ogni lotto deve poter essere analizzato tenendo conto della specifica SC - e di conseguenza del relativo indice UF - attribuita.

Andandola ad applicare per tutti gli indici UF da 0,2 fino a 0,85 ne deriva che prendendo a riferimento l'indice 0,45 relativo alle zone maggiormente diffuse sul territorio (Sub ambiti di manutenzione urbanistica di cui all'art. 21.3 RUE) e sulle quali vi è un maggior riscontro di atti notarili, al variare dell'indice UF si hanno gli scostamenti percentuali riportati nella pagina a seguire **ANALISI COEFF. CORRETTIVI 2024 SU SF**

Al fine di semplificarne l'applicazione, "sganciarsi" dai valori di orientamento che fanno riferimento alle zonizzazioni del PRG previgente e senza incidere significativamente sugli altri parametri, si è optato per una soluzione che di fatto consideri direttamente proporzionale il valore dell'area all'indice UF per i valori di UF compresi tra 0,45 e 0,75, introducendo coefficienti correttivi oltre quelle soglie.

Valori rappresentati nelle pagine a seguire denominate **CONFRONTO COEFF CORRETTIVI 2024-2025 SU UF** e **CONFRONTO VARIAZIONE PERCENTUALE SULLA SC CON UF 0,45 RISPETTO AL 2020-2024**

Per l'analisi e revisione dei valori e tenendo conto di quanto sopra riportato, si è deciso di prendere a riferimento i valori al mq/Sc e confrontarli con i valori riscontrati da atti notarili per individuare un aggiornamento su quel valore e da lì creare il calcolo per la determinazione dei valori delle varie aree.
In estrema sintesi: si è stabilito un valore al mq di SC ritenuto mediamente congruo e in linea con i valori riscontrabili sul mercato per le destinazioni residenziali e non residenziali, con la applicazione di coefficienti correttivi che tengano conto anche delle specifiche destinazioni (Produttive artigianali/ commerciali/direzionali) in continuità e sostanzialmente in linea con le proporzioni ricavabili dalle tabelle approvate fino al 2024

In particolare:
Residenziale: individuazione di un valore base sulla SC pari a **€/mq 400,00** per indice UF compreso tra 0,45 e 0,75, con coefficienti maggiorativi e riduttivi inversamente proporzionali rispettivamente alla diminuzione o incremento dell'indice UF, in base al concetto per cui, in continuità con i principi già contenuti nei valori orientativi precedentemente deliberati, quando un indice è "troppo alto" il valore unitario proporzionalmente diminuisce (*si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore)* e al contrario quando è molto basso proporzionalmente aumenta (*lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore)*.

Produttivo: individuazione di un valore base sulla SC pari ad **€/mq 250,00** per indice UF fino a 0,6, con individuazione di coefficienti correttivi con indici di UF superiori (è evidente che per le destinazioni industriali, artigianali e produttive in genere ci sia la necessità di avere spazi significativi a disposizione, al punto che oltre un certo limite diventa ininfluente avere un indice di edificabilità molto alto, che non verrebbe sfruttato)

Commerciale/terziario: individuazione di un valore base sulla SC pari ad **€/mq 350,00** (+ 40% rispetto al valore base del produttivo)

I predetti valori base, combinati con i coefficienti relativi alla collocazione dell'area nell'ambito del territorio comunale, sono alla base per la determinazione del valore di orientamento.
In presenza di aree con caratteristiche oggettive potenzialmente penalizzanti nella individuazione del valore (quali, a titolo di esempio: costi di adeguamento dell'area se non già urbanizzata, presenza di infrastrutture o contesti particolari, di vincoli, di forma e dimensione dell'area) sarà facoltà del contribuente richiedere all'ufficio tributi la possibilità di veder applicati **coefficienti correttivi**. L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'Ufficio, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

copia informatica per consultazione

TABELLA VALORI DELIBERATI 2020-2024

Comune di Casalgrande

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE AL 01.01.2024
approvata con Del. Giunta n. 183 del 15/11/2024

				Uf	Ut	Tipologia intervento	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
	PSC/RUE	Art. Norme di RUE	Riferimento PRG vigente									
1	**Sub ambiti di conservazione paesaggistica**	21.2 (Ex Art. 6.2)	B5	esistente	\	Diretto (^)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
2	**Sub ambiti di manutenzione urbanistica**	21.3 (Ex Art. 6.3)	B1, B2, B3, B4	0,45mq/mq	\	Diretto (^)	€ 211,94	€ 201,34	€ 190,75	€ 180,15	€ 172,72	€ 127,16
3	**Sub ambito a manutenzione qualitativa**	21.4 (Ex Art. 6.4)		esistente	\	Diretto	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
4	**Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata**	21.5 (Ex Art. 6.5)	C1, C2, ZNI, ZT	esistente derivante da P.P. o PUA	\	Diretto	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)
5	**Sub ambiti urbani a destinazione commerciale**	21.6 (Ex Art. 6.6)	D4	0,55 mq/mq	\	Diretto	€ 152,80	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
6	**Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto**	21.7 (Ex Art. 6.7)	D3.1	0,55 mq/mq	\	Diretto	€ 152,80	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
7	**Ambiti urbani da riqualificare R1, … R6**	21.8 (Ex Art. 6.8)	ZT		\	POC vedi tab allegata	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)
8	**Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR)**	21.9 (Ex Art. 6.9)			\	POC vedi tab allegata						
9	**Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali**	21.10 (Ex Art. 6.10)		0,40mq/mq (°)	\	Diretto	€ 158,72	€ 150,78	€ 142,84	€ 134,91	€ 134,91	€ 95,23
10	**Ambiti specializzati per attività produttive consolidate**	21.12 (Ex Art. 6.12)	D 1.1	0,60 mq/mq	\	Diretto\IEU(^)	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51
11	**Ambiti per attività commerciali esistenti**	21.13 (Ex Art. 6.13)		0,55 mq/mq	\	Diretto\IUC	€ 152,80	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
12	**Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati**	21.14 (Ex Art. 6.14)	lotti di D3.2 e D3.3		\	Diretto	(e)	(e)	(e)	(e)	(e)	(e)
13	**Ambiti produttivi di completamento**	21.15 (Ex Art. 6.15)	D3.1		\	PUA\diretto (f)	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82
14	**Ambiti produttivi di riqualificazione**	21.16 (Ex Art. 6.16)			\	POC	\	\	\	(g)	\	\
15	**Ambiti produttivi di ampliamento**	21.17 (Ex Art. 6.17)			\	POC (h)	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00
16	**Aree per attività produttive in territorio rurale**	21.18 (Ex Art. 7.18)	aree produttive, artigianali, commerciali, alberghiere,		\	POC	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)

(^) per aree sottoposte ad I.E.U. verrà valutata caso per caso l'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere richieste in sede di rilascio del PdC _ Fino al rilascio di quest'ultimo si pratica una riduzione del 10% del valore indicato in tabella

(a) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2

(b) valori da definire sulla base dei valori del PRG vigente per interpolazione lineare tra valori noti (sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica)

(d) aree edificate: valore da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e definirà dotazioni territoriali ed altri parametri: per aree libere, prima dell'inserimento nel POC, si utilizza il valore di riferim. delle aree ZT del PRG vigente

(°) indice applicabile ad una SF pari ad 1\5 dell'intera SF posseduta: valore calcolato sulla sola superficie fondiaria utilizzabile a fini edificatori

(e) lotti liberi oggetto di convenzioni o accordi: valori da definire sulla base dei valori del PRG vigente in modo proporzionale a valori noti (tabella valori PRG vigente, sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica)

(f) aree già previste dal PRG e oggetto di PP o PdC. Se non attuate entro il primo POC, l'intervento si attua previo inserimento nel POC. Valore definito nella tabella del PRG precedente per aree D3.3 e D3.1

(g) aree edificate: valore da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e stabilirà dotazioni territoriali ed altri parametri

(h) Valore da utilizzare fino alla data di inserimento nel POC

(i) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.

copia informatica per consultazione

AMBITI URBANI DI TRASFORMAZIONE: AT - ATR

Comune di Casalgrande TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE IL CUI UTILIZZO EDIFICATORIO DEVE ESSERE ATTUATO NEL **POC** (^)

PSC	PRG Vigente	art. PSC		Intervento			St\Sf	alloggi	Ut\Uf	S.C.	funzioni	ERS	Valore per unità di St
AT2	ZNI18B	6.5	Casalgrande Alto	CESSIONE DI 7000 MQ DI SF PER NUOVO CENTRO CIVICO	I.E.U. fino a1° POC	St	11.900	18			R, U, AS	SI	**€ 36,70**
AT3	ZT 18 - GC2 E4.4		Veggia "Poggio"	accordo del 17.05.2012 + var. specif.			13.000				R, U, AS		
					"A": I.E.U.	St	7.500	24	0,267	2.000			**€ 95,19**
AT4	ZT17/B	6.5	Veggia via Mulino		PUA	St	6.675				R, U, AS, C	SI	**€ 21,77 \mq Valore ZT (a)**
	ZT17/A		Veggia via Mulino		PUA	St	12.883		0,726				**€ 38,16 \mq (b)**
ATR1	zona agricola	6.7	Boglioni Nord		PUA	St	65.870		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	**€ 5,00 \mq**
ATR2	E3	6.7	Boglioni Nord		PUA	St	25.500		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	**€ 5,00 \mq**
ATR3	GC4 - E3	6.7	Salvaterra		PUA	St	41.700		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	**€ 5,00 \mq**
R1	ZT2	6.3	Boglioni		PUA		182.936		da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	**Valore edifici esistenti**
R2	A1.5 PdR	6.3	Boglioni Borgo Manzini		PUA		2.570		9 alloggi sub comp B; il resto A e C da definire nel POC		R, U, AS, C	SI	**Valore edifici esistenti**
R3	ZT8	6.3	Boglioni Sud		PUA		34.912		50		R, U, AS, C	SI	**€ 21,77 \mq Valore ZT (a)**
R4 (a e b)	ZT10a e b	6.3	Boglioni Sud		PUA		34.912		70+17		R, U, AS, C	SI	**€ 21,77 \mq Valore ZT (a)**
R5	ZT15	6.3	S. Antonino		PUA		36.947		70+17		R, U, AS, C	SI	**€ 15,55 \mq Valore ZT (a)**
R6	ZT7 A e B (C no)	6.3	Casalgrande Alto		PUA		30.170		50		R, U, AS, C	SI	**€ 45,67 \mq (a)**
P1	D1.4; D1.2; GC4; E4.3	6.10	Dinazzano (Omega)		PUA		84.959		da definire nel POC				**Valore edifici esistenti**
PA1			Salvaterra										**€ 5,00 \mq**

(^) Ad eccezione delle porzioni di comparto per le quali è espressamente previsto l'intervento diretto.

(a) valore ridotto del 50% rispetto a quanto previsto nel PRG precedente in quanto tutte le aree ZT devono sottostare ad inserimento nel POC: dalla data di inserimento nel POC il valore raddoppia

(b) Piano urbanistico attuativo approvato con Del. Del C.C. n. 33 del 28/06/2017 (in attuazione delle previsioni del previgente PRG)

Legenda Funzioni insediabili

R	residenza
U	uffici
AS	artigianato servizio
C	commercio

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE PER LE QUALI E' STATO APPROVATO IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO MA NON RISULTA ANCORA STIPULATA LA CONVENZIONE ATTUATIVA.

N. ZONA	LOCALITA'	St	S. tot.cess.	Strade, P	Verde	Sf	Uf	SC	Valore lotti	Costo opere Urb.	Valore area ZT	V. per unità di St
ZT 17/A	VEGGIA	12.883	7.830	3.098	4.732	5.052	0,726	3.667	€ 1.169.954,40	€ 459.389,37	€ 568.452,02	**€ 41,04** \mq

copia informatica per consultazione

Comune di Casalgrande **TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE NEL PRG AL 01.01.2024**

approvata con Del. Giunta n.____ del _____

	PRG	Uf	Ut	Note	Capol. Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	S.Donnino
1	**Zone B edif. a prevalente destinaz. residenziale**									
	B1 Zone residenziali a bassa densità	0,55 mq/mq	/	/	€ 259,05	€ 246,10	€ 233,15	€ 220,20	€ 211,12	€ 155,43
	B2 Zone residenziali e miste a media densità	0,75 mq/mq	/	/	€ 370,92	€ 352,37	€ 333,83	€ 315,28	€ 302,28	€ 222,55
	B 3 Zone insediate e di frangia	0,45 mq/mq	/	/	€ 203,12	€ 192,97	€ 182,81	€ 172,65	€ 165,53	€ 121,87
	B4 Zone di riqualificazione	0,55 mq/mq	/	/	€ 233,15	€ 221,49	€ 209,83	€ 198,18	€ 190,00	€ 139,89
	B5 Insediamenti nel territorio rurale e collinare	0,40 mq/mq	/	/	€ 203,12	€ 192,97	€ 182,81	€ 172,65	€ 165,53	€ 121,87
5	**Zone produt. esis. di adeguam. e complet. D1**									
	D1.1 Zone produttive esistenti	0,60 mq/mq	/	/	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52
	D1.2 Zone produttive da riqualificare	0,50 mq/mq	/	/	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58
	D1.3 Depositi a cielo aperto	/	/	/	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	D1.4 Servizi logistici alle attività produttive	0,50 mq/mq	0,35 mq/mq	/	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52
7	**Insediam. artig., comm. E di terziario misto D3**									
	D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	0,50 mq/mq	/	/	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82
	D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	0,60 mq/mq	0,45 mq/mq	/	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79
	D3.3 Zone artig. di nuovo insediamento	0,55 mq/mq	0,40 mq/mq	/	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08
8	**Zone per attività commerciali di complet. D4**									
		0,55 mq/mq	/	/	€ 152,80	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
9	**Zone per magazzini e commercializ. merci. D5**									
		0,55 mq/mq	/	/	€ 168,08	€ 159,68	€ 151,27	€ 151,27	€ 151,27	€ 151,27
10	**Zone per attività alberghiere D6**									
	D6	0,55 mq/mq	/	/	€ 169,78	€ 161,29	€ 152,80	€ 152,80	€ 152,80	€ 152,80
	D6.1	0,30 mq/mq	/	/	€ -	€ -	€ 83,35	€ -	€ -	€ -

(*) Valori di aree B di completamento riportati nell'allegata tabella: si potrà operare per interpolazione lineare per determinare il valore di aree con If (mc/mq) diverso da quelli indicati

copia informatica per consultazione

NOTE

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE DAL 01.01.2024

1 **L'Art. 37 (L) - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile) del D.P.R. n. 327 dell'8 giugno 2001** stabilisce che: *"[...] 7. L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, e dall'art. 22, comma 1 e dell'art. 22-bis, qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti. (L) [2]*

8. Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato. (L) [...]"

2 Per aree per le quali l'indice di utilizzazione fondiaria non sia reperibile tra quelli riportati nella tabella riassuntiva, si potrà operare per **interpolazione lineare tra due valori noti**. Qualora l'indice di utilizzazione fondiaria sia **maggiore del massimo valore riportato in tabella**, si potrà determinare il valore dell'area corrispondente incrementando il valore dell'area con il max indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% l'incremento di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Ciò è dovuto al fatto che il valore dei terreni è proporzionale al valore degli edifici realizzabili ma, oltre certi valori in aumento, si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore. Lo **stesso criterio** è applicabile per lotti aventi indice di utilizzazione fondiaria **inferiore al minimo riportato in tabella**. Si potrà determinare il valore dell'area corrispondente diminuendo il valore dell'area con il min. indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% la diminuzione di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Vale a dire:

$$\textit{Valore indice fuori tabella}\ \textit{(oltre indice max)} = \frac{\textit{(Valore €/mq dell'indice max} - \textit{Valore €/mq dell'indice min)}}{\textit{(indice UF max} - \textit{indice UF min)}} \times \frac{\textit{(indice UF fuori tabella} - \textit{indice UF max)}}{2} + \textit{Valore €/mq dell'indice max}$$

$$\textit{Valore indice fuori tabella}\ \textit{(inferiore indice minimo)} = \textit{Valore €/mq dell'indice min} - \frac{\textit{(Valore €/mq dell'indice max} - \textit{Valore €/mq dell'indice min)}}{\textit{(indice UF max} - \textit{indice UF min)}} \times \frac{\textit{(indice UF min} - \textit{indice UF fuori tabella)}}{2}$$

copia informatica per consultazione

PSC/RUE	Norme di RUE		Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE AL 01.01.2024									
Sub ambiti di conservazione paesaggistica *(a) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2*	**21.2 (B5 prg)**	valore sulla SC	esistente	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
Sub ambiti di manutenzione urbanistica	**21.3 (B1, B2, B3, B4 prg)**	valore sulla SF	0,45	**€ 211,94**	€ 201,34	€ 190,75	€ 180,15	€ 172,72	€ 127,16
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%
		valore sulla SC		**€ 470,98**	**€ 447,42**	**€ 423,89**	**€ 400,33**	**€ 383,82**	**€ 282,58**
Sub ambito a manutenzione qualitativa *(a) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2*	**21.4**	valore sulla SC	esistente	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata *(b) valori da definire sulla base dei valori del PRG vigente per interpolazione lineare tra valori noti (sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica)*	**21.5 (C1, C2, ZNI, ZT prg)**	valore sulla SC	esistente derivante da P.P. o PUA	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)
Sub ambiti urbani a destinazione commerciale	**21.6 (D4 prg)**	valore sulla SF	0,55	**€ 152,80**	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
		valore sulla SC		**€ 277,82**	**€ 263,93**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**
Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto	**21.7 (D3.1 prg)**	valore sulla SF	0,55	**€ 152,80**	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
		valore sulla SC		**€ 277,82**	**€ 263,93**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**
Ambiti urbani da riqualificare R1, ... R6 *(d) aree edificate: valore da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e definirà dotazioni territoriali ed altri parametri: per aree libere, prima dell'inserimento nel POC, si utilizza il valore di riferim. delle aree ZT del PRG vigente*	**21.8 (ZT prg)**	valore sulla SC		(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)
Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR) *vedi tabella specifica*	**21.9**	valore sulla SC	vedi tabella specifica						
Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali Uf = 0,40 mq/mq calcolato su 1/5 della ST, il resto ceduto gratuitamente	**21.10**	valore sulla SF	0,4	**€ 158,72**	€ 150,78	€ 142,84	€ 134,91	€ 134,91	€ 95,23
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,01%	-15,00%	-15,00%	-40,00%
		valore sulla SC		**€ 396,80**	**€ 376,95**	**€ 357,10**	**€ 337,28**	**€ 337,28**	**€ 238,08**
Ambiti specializzati per attività produttive consolidate	**21.12 (D1.1 prg)**	valore sulla SF	0,6	**€ 164,51**	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51	€ 164,51
		scostamento rispetto a Casalgrande			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		valore sulla SC		**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**
Ambiti per attività commerciali esistenti	**21.13**	valore sulla SF	0,55	**€ 152,80**	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
		valore sulla SC		**€ 277,82**	**€ 263,93**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**
Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati *(e) lotti liberi oggetto di convenzioni o accordi: valori da definire sulla base dei valori del PRG vigente in modo proporzionale a valori noti (tabella valori PRG vigente, sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica)*	**21.14 (D3.2 e D3.3 prg)**	**lotti di D3.2 e D3.3**		(e)	(e)	(e)	(e)	(e)	(e)
Ambiti produttivi di completamento *(f) aree già previste dal PRG e oggetto di PP o PdC. Se non attuate entro il primo POC, l'intervento si attua previo inserimento nel POC. Valore definito nella tabella del PRG precedente per aree D3.3 e D3.1*	**21.15 (D3.1 prg)**	valore sulla SF	0,5	**€ 135,82**	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82
		scostamento rispetto a Casalgrande			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		valore sulla SC		**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**
Ambiti produttivi di riqualificazione *(g) aree edificate: valore da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e stabilirà dotazioni territoriali ed altri parametri*	**21.16**			\	\	\	(g)	\	\
Ambiti produttivi di ampliamento *(h) Valore da utilizzare fino alla data di inserimento nel POC*	**21.17**	valore sulla SF		**€ 5,00**	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00
		scostamento rispetto a Casalgrande			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aree per attività produttive in territorio rurale *(i) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.*	**21.18** (aree produttive, artigianali, commerciali, alberghiere prg)	**aree produttive, artigianali, commerciali, alberghiere,**		(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)
VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE NEL PRG AL 01.01.2024									
Zone a prevalente destinazione residenziale									
B1 Zone residenziali a bassa densità	(B1 prg)	valore sulla SF	0,55	€ 259,05	€ 246,10	€ 233,15	€ 220,20	€ 211,12	€ 155,43
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%
		valore sulla SC		**€ 471,01**	**€ 447,46**	**€ 423,91**	**€ 400,36**	**€ 383,85**	**€ 282,60**
B2 Zone residenziali e miste a media densità	(B2 prg)	valore sulla SF	0,75	€ 370,92	€ 352,37	€ 333,83	€ 315,28	€ 302,28	€ 222,55
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%
		valore sulla SC		**€ 494,56**	**€ 469,83**	**€ 445,10**	**€ 420,37**	**€ 403,04**	**€ 296,73**
B 3 Zone insediate e di frangia	(B3 prg)	valore sulla SF	0,45	€ 203,12	€ 192,97	€ 182,81	€ 172,65	€ 165,53	€ 121,87
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%
		valore sulla SC		**€ 451,38**	**€ 428,81**	**€ 406,24**	**€ 383,67**	**€ 367,85**	**€ 270,83**
B4 Zone di riqualificazione	(B4 prg)	valore sulla SF	0,55	€ 233,15	€ 221,49	€ 209,83	€ 198,18	€ 190,00	€ 139,89
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%
		valore sulla SC		**€ 423,91**	**€ 402,71**	**€ 381,52**	**€ 360,32**	**€ 345,46**	**€ 254,34**
B5 Insediamenti nel territorio rurale e collinare	(B5 prg)	valore sulla SF	0,4	€ 203,12	€ 192,97	€ 182,81	€ 172,65	€ 165,53	€ 121,87
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%
		valore sulla SC		**€ 507,80**	**€ 482,41**	**€ 457,02**	**€ 431,63**	**€ 413,83**	**€ 304,68**
Zone produt. esis. di adeguam. e complet. D1									
D1.1 Zone produttive esistenti	(D1.1 prg)	valore sulla SF	0,6	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52	€ 164,52
		scostamento rispetto a Casalgrande			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		valore sulla SC		**€ 274,19**	**€ 274,19**	**€ 274,19**	**€ 274,19**	**€ 274,19**	**€ 274,19**
D1.2 Zone produttive da riqualificare	(D1.2 prg)	valore sulla SF	0,5	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58
		scostamento rispetto a Casalgrande			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		valore sulla SC		**€ 245,16**	**€ 245,16**	**€ 245,16**	**€ 245,16**	**€ 245,16**	**€ 245,16**
D1.4 Servizi logistici alle attività produttive	(D1.4 prg)	valore sulla SF	0,5	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52	€ 64,52
		scostamento rispetto a Casalgrande			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		valore sulla SC		**€ 129,03**	**€ 129,03**	**€ 129,03**	**€ 129,03**	**€ 129,03**	**€ 129,03**
Insediam. artig., comm. E di terziario misto D3									
D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	(D3.1 prg)	valore sulla SF	0,5	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82	€ 135,82
		scostamento rispetto a Casalgrande			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		valore sulla SC		**€ 271,65**	**€ 271,65**	**€ 271,65**	**€ 271,65**	**€ 271,65**	**€ 271,65**
D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	(D3.2 prg)	valore sulla SF	0,6	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79	€ 97,79
		scostamento rispetto a Casalgrande			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		valore sulla SC		**€ 162,99**	**€ 162,99**	**€ 162,99**	**€ 162,99**	**€ 162,99**	**€ 162,99**
D3.3 Zone artig. di nuovo insediamento	(D3.3 prg)	valore sulla SF	0,55	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08	€ 95,08
		scostamento rispetto a Casalgrande			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		valore sulla SC		**€ 172,87**	**€ 172,87**	**€ 172,87**	**€ 172,87**	**€ 172,87**	**€ 172,87**
Zone per attività commerciale di completamento D4	(D4 prg)	valore sulla SF	0,55	€ 152,80	€ 145,16	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52	€ 137,52
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
		valore sulla SC		**€ 277,82**	**€ 263,93**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**
Zone per magazzini e commercializ. merci. D5	(D5 prg)	valore sulla SF	0,55	€ 168,08	€ 159,68	€ 151,27	€ 151,27	€ 151,27	€ 151,27
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
		valore sulla SC		**€ 305,60**	**€ 290,32**	**€ 275,04**	**€ 275,04**	**€ 275,04**	**€ 275,04**
Zone per attività alberghiere D6 di fatto questa zona sembra non più esistere, demandando agli usi ammissibili T1 e T2 di cui all'art. 22.6 RUE	(D6 prg)	valore sulla SF	0,55	€ 169,78	€ 161,29	€ 152,80	€ 152,80	€ 152,80	€ 152,80
		scostamento rispetto a Casalgrande			-5,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
		valore sulla SC		**€ 308,69**	**€ 293,25**	**€ 277,82**	**€ 277,82**	**€ 277,82**	**€ 277,82**
D6.1 (ora zona RUE 22.18)			~~0,3~~	€ -	€ -	€ 83,35	€ -	€ -	€ -

copia informatica per consultazione

tipo		PSC/RUE	Norme di RUE		Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
Res	1	**Sub ambiti di conservazione paesaggistica** *(a) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2*	21.2 (B5 prg)	valore sulla SC	esistente	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
Res		**Sub ambiti di manutenzione urbanistica**	21.3 (B1, B2, B3, B4 prg)	valore sulla SC	0,45	€ 470,98	€ 447,42	€ 423,89	€ 400,33	€ 383,82	€ 282,58
Res	3	**Sub ambito a manutenzione qualitativa** *(a) aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori dell'ambito 2*	21.4	valore sulla SC	esistente	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
Res	4	**Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata** *(b) valori da definire sulla base dei valori del PRG vigente per interpolazione lineare tra valori noti (sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica)*	21.5 (C1, C2, ZNI, ZT prg)	valore sulla SC	esistente derivante da P.P. o PUA	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)
Res	7	**Ambiti urbani da riqualificare R1, … R6** *(d) aree edificate: valore da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e definirà dotazioni territoriali ed altri parametri: per aree libere, prima dell'inserimento nel POC, si utilizza il valore di riferim. delle aree ZT del PRG vigente*	21.8 (ZT prg)	valore sulla SC		(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)
Res	8	**Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR)** *vedi tabella specifica*	21.9	valore sulla SC	vedi tabella specifica						
Res		**Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali** Uf = 0,40 mq/mq calcolato su 1/5 della ST, il resto ceduto gratuitamente	21.10	valore sulla SC	0,4	€ 396,80	€ 376,95	€ 357,10	€ 337,28	€ 337,28	€ 238,08
Res		B1 Zone residenziali a bassa densità	(B1 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 471,01	€ 447,46	€ 423,91	€ 400,36	€ 383,85	€ 282,60
Res		B2 Zone residenziali e miste a media densità	(B2 prg)	valore sulla SC	0,75	€ 494,56	€ 469,83	€ 445,10	€ 420,37	€ 403,04	€ 296,73
Res		B 3 Zone insediate e di frangia	(B3 prg)	valore sulla SC	0,45	€ 451,38	€ 428,81	€ 406,24	€ 383,67	€ 367,85	€ 270,83
Res		B4 Zone di riqualificazione	(B4 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 423,91	€ 402,71	€ 381,52	€ 360,32	€ 345,46	€ 254,34
Res		B5 Insediamenti nel territorio rurale e collinare	(B5 prg)	valore sulla SC	0,4	€ 507,80	€ 482,41	€ 457,02	€ 431,63	€ 413,83	€ 304,68

copia informatica per consultazione

2 Per aree per le quali l'indice di utilizzazione fondiaria non sia reperibile tra quelli riportati nella tabella riassuntiva, si potrà operare per **interpolazione lineare tra due valori noti**. Qualora l'indice di utilizzazione fondiaria sia **maggiore del massimo valore riportato in tabella**, si potrà determinare il valore dell'area corrispondente incrementando il valore dell'area con il max indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% l'incremento di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Ciò è dovuto al fatto che il valore dei terreni è proporzionale al valore degli edifici realizzabili ma, oltre certi valori in aumento, si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore. Lo **stesso criterio** è applicabile per lotti aventi indice di utilizzazione fondiaria **inferiore al minimo riportato in tabella**. Si potrà determinare il valore dell'area corrispondente diminuendo il valore dell'area con il min. indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% la diminuzione di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Vale a dire:

$$\textbf{\textit{Valore indice fuori tabella}}\ \textbf{\textit{(oltre indice max)}} = \frac{\textit{(Valore €/mq dell'indice max} - \textit{Valore €/mq dell'indice min)}}{\textit{(indice UF max} - \textit{indice UF min)}} \times \frac{\textit{(indice UF fuori tabella} - \textit{indice UF max)}}{2} + \textit{Valore €/mq dell'indice max}$$

$$\textbf{\textit{Valore indice fuori tabella}}\ \textbf{\textit{(inferiore indice minimo)}} = \textit{Valore €/mq dell'indice min} - \frac{\textit{(Valore €/mq dell'indice max} - \textit{Valore €/mq dell'indice min)}}{\textit{(indice UF max} - \textit{indice UF min)}} \times \frac{\textit{(indice UF min} - \textit{indice UF fuori tabella)}}{2}$$

copia informatica per consultazione

tipo		PSC/RUE	Norme di RUE		Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
"misto Artig, Comm, Terz"	6	**Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto**	**21.7 (D3.1 prg)**	valore sulla SC	0,55	**€ 277,82**	**€ 263,93**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**
Prod	10	**Ambiti specializzati per attività produttive consolidate**	**21.12 (D1.1 prg)**	valore sulla SC	0,6	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**
Prod	12	**Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati** *(e) lotti liberi oggetto di convenzioni o accordi: valori da definire sulla base dei valori del PRG vigente in modo proporzionale a valori noti (tabella valori PRG vigente, sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica)*	**21.14 (D3.2 e D3.3 prg)**	valore sulla SC		(e)	(e)	(e)	(e)	(e)	(e)
Prod	13	**Ambiti produttivi di completamento** *(f) aree già previste dal PRG e oggetto di PP o PdC. Se non attuate entro il primo POC, l'intervento si attua previo inserimento nel POC. Valore definito nella tabella del PRG precedente per aree D3.3 e D3.1*	**21.15 (D3.1 prg)**	valore sulla SC	0,5	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**
Prod		D1.1 Zone produttive esistenti	(D1.1 prg)	valore sulla SC	0,6	**€ 274,19**	**€ 274,19**	**€ 274,19**	**€ 274,19**	**€ 274,19**	**€ 274,19**
Prod		D1.2 Zone produttive da riqualificare	(D1.2 prg)	valore sulla SC	0,5	**€ 245,16**	**€ 245,16**	**€ 245,16**	**€ 245,16**	**€ 245,16**	**€ 245,16**
Prod		D1.4 Servizi logistici alle attività produttive	(D1.4 prg)	valore sulla SC	0,5	**€ 129,03**	**€ 129,03**	**€ 129,03**	**€ 129,03**	**€ 129,03**	**€ 129,03**
"misto Artig, Comm, Terz"		D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	(D3.1 prg)	valore sulla SC	0,5	**€ 271,65**	**€ 271,65**	**€ 271,65**	**€ 271,65**	**€ 271,65**	**€ 271,65**
"misto Artig, Comm, Terz"		D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	(D3.2 prg)	valore sulla SC	0,6	**€ 162,99**	**€ 162,99**	**€ 162,99**	**€ 162,99**	**€ 162,99**	**€ 162,99**
Artig		D3.3 Zone artig. di nuovo insediamento	(D3.3 prg)	valore sulla SC	0,55	**€ 172,87**	**€ 172,87**	**€ 172,87**	**€ 172,87**	**€ 172,87**	**€ 172,87**

copia informatica per consultazione

tipo		PSC/RUE	Norme di RUE		Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
Comm	5	**Sub ambiti urbani a destinazione commerciale**	**21.6 (D4 prg)**	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04
"misto Artig, Comm, Terz"	6	**Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto**	**21.7 (D3.1 prg)**	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04
Comm	11	**Ambiti per attività commerciali esistenti**	**21.13**	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04
"misto Artig, Comm, Terz"		D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.	(D3.1 prg)	valore sulla SC	0,5	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65	€ 271,65
"misto Artig, Comm, Terz"		D3.2 Zone artig. e miste da trasformare	(D3.2 prg)	valore sulla SC	0,6	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99	€ 162,99
Comm		**Zone per attività commerciale di completamento D4**	(D4 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 277,82	€ 263,93	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04	€ 250,04
Comm		**Zone per magazzini e commercializ. merci. D5**	(D5 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 305,60	€ 290,32	€ 275,04	€ 275,04	€ 275,04	€ 275,04
Comm		**Zone per attività alberghiere D6 di fatto questa zona sembra non più esistere, demandando agli usi ammissibili T1 e T2 di cui all'art. 22.6 RUE**	(D6 prg)	valore sulla SC	0,55	€ 308,69	€ 293,25	€ 277,82	€ 277,82	€ 277,82	€ 277,82

copia informatica per consultazione

1) **Individuazione grafica** dei limiti delle zone/località

Le tabelle dei valori di orientamento deliberati fino al 2024 individuano valori che a seconda della destinazione ammissibile hanno dei coefficienti riduttivi rispetto al comune capoluogo ricavabili dalla differenza dei valori unitari e riferiti generalmente alla località di riferimento.

A seguire le immagini con le differenze percentuali delle varie località rispetto al capoluogo attualmente in essere

	Capol. Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	S.Donnino
Zone a prevalente destinazione residenziale						
		-5,00%	-10,00%	-15,00%	-18,51%	-40,00%

	Capol. Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	S.Donnino
Zone per attività a prevalente destinazione produttiva		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Capol. Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	S.Donnino
Zone per attività a prevalente destinazione commerciale		-5,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

Ciò può determinare fattori di incertezza nelle zone poste al di fuori dei rispettivi centri abitati; pertanto si propone una individuazione anche grafica delle varie zone, in linea, fatti salvi alcuni adeguamenti, con le zone OMI attualmente pubblicate dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2024), con la applicazione di coefficienti in funzione dei valore base differenziati per le tre tipologie di destinazioni (residenziali, produttive, commerciali/direzionali)

Con riferimento i valori OMI 2024 secondo semestre, con destinazioni residenziali, si riscontra la seguente situazione, raggruppate per tipologia di edificio e relativamente alle varie zone

Destinazioni residenziali

							Valore Capoluogo (B2)
copia speciale concatena	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Valore_min	Valore_max	Valore medio	Scostamento % rispetto al Capoluogo
B2,20,Abitazioni civili,OTTIMO	B2	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.450,00	€ 2.050,00	€ 1.750,00	
D2,20,Abitazioni civili,OTTIMO	D2	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.450,00	€ 2.050,00	€ 1.750,00	0,00%
E4,20,Abitazioni civili,OTTIMO	E4	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.500,00	€ 2.050,00	€ 1.775,00	1,43%

B2: Casalgrande
D2: Casalgrande Alto
E4: Salvaterra

							Valore Capoluogo (B2)
copia speciale concatena	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Valore_min	Valore_max	Valore medio	Scostamento % rispetto al Capoluogo
B2,20,Abitazioni civili,NORMALE	B2	Abitazioni civili	NORMALE	€ 1.250,00	€ 1.600,00	€ 1.425,00	
D2,20,Abitazioni civili,NORMALE	D2	Abitazioni civili	NORMALE	€ 1.150,00	€ 1.600,00	€ 1.375,00	-3,51%
E3,20,Abitazioni civili,NORMALE	E3	Abitazioni civili	NORMALE	€ 1.100,00	€ 1.650,00	€ 1.375,00	-3,51%
E4,20,Abitazioni civili,NORMALE	E4	Abitazioni civili	NORMALE	€ 1.300,00	€ 1.750,00	€ 1.525,00	7,02%

B2: Casalgrande
D2: Casalgrande Alto
E3: Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga
E4: Salvaterra

copia informatica per consultazione

copia speciale concatena	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Valore_min	Valore_max	Valore medio	Valore Capoluogo (B2) Scostamento % rispetto al Capoluogo
B2,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE	B2	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 670,00	€ 1.000,00	€ 835,00	
D2,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE	D2	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 670,00	€ 1.000,00	€ 835,00	0,00%
E3,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE	E3	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 600,00	€ 900,00	€ 750,00	-10,18%
E4,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE	E4	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 600,00	€ 850,00	€ 725,00	-13,17%
R4,21,Abitazioni di tipo economico,NORMALE	R4	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 520,00	€ 760,00	€ 640,00	-23,35%

B2: Casalgrande
D2: Casalgrande Alto
E3: Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga
E4: Salvaterra
R4: S.Donnino e forese

copia speciale concatena	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Valore_min	Valore_max	Valore medio	Valore Capoluogo (B2) Scostamento % rispetto al Capoluogo
B2,1,Ville e Villini,NORMALE	B2	Ville e Villini	NORMALE	€ 1.150,00	€ 1.700,00	€ 1.425,00	
D2,1,Ville e Villini,NORMALE	D2	Ville e Villini	NORMALE	€ 1.150,00	€ 1.700,00	€ 1.425,00	0,00%

B2: Casalgrande
D2: Casalgrande Alto

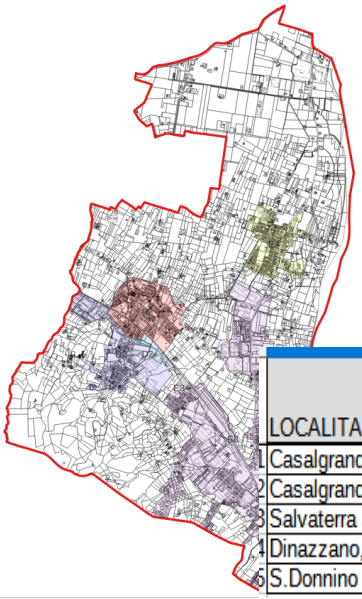
Da tale analisi ne deriva la seguente proposta:

Residenziale

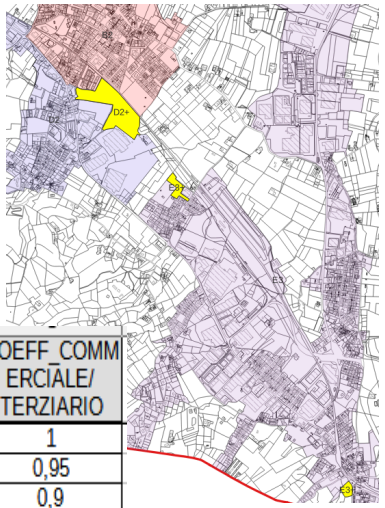
	attuale	2025	diff. %
CASALGRANDE	1	1	0,00%
CASALGRANDE ALTO	0,95	1	5,26%
SALVATERRA	0,9	1	11,11%
S.ANTONINO - DINAZZANO	0,85	0,85	0,00%
VEGGIA - VILLALUNGA	0,815	0,85	4,29%
S.DONNINO (altro territorio)	0,6	0,75	25,00%

Produttivo, Commerciale/direzionale: i valori OMI non forniscono elementi significativi che possano portare a scostamenti diversi rispetto a quelli già in essere e che si ritiene possano **essere confermati**.

Individuazione grafica delle zone



Modifiche apportate ai limiti delle zone OMI



	LOCALITA	COEFF_RESIDENZIALE	COEFF_PRODUTTIVO	COEFF_COMMERCIALE/TERZIARIO
1	Casalgrande	1	1	1
2	Casalgrande alto	1	1	0,95
3	Salvaterra	1	1	0,9
4	Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga	0,85	1	0,9
5	S.Donnino e forese	0,75	1	0,75

copia informatica per consultazione

ANALISI ATTI NOTARILI PER ADEGUAMENTO VALORI

I valori di riferimento sulla SC indicati in premessa sono stati individuati in base alla analisi degli atti notarili
Complessivamente nel periodo preso in esame (2020 ad oggi) con riferimento agli atti di cui sopra ed escludendo quelli non interessanti e significativi ai fini della analisi dell'andamento del mercato, per i seguenti motivi:
- dimensioni insignificanti delle aree e della eventuale capacità edificatoria residua;
- valori attribuiti in atti di divisione/successione;
- valori attribuiti in passaggi di proprietà di società appartenenti alla stessa persona fisica
- atti di trasferimento a seguito di aste (valori sostituiti dal valore commerciale indicato nelle perizie allegate agli avvisi di asta pubblica o valori di base d'asta),
- atti che ricomprendono anche fabbricati esistenti, dal cui atto non si riesce a distinguere il valore attribuito all'area e/o non sono stati seguiti da interventi edilizi di demolizione/ricostruzione,
si hanno i seguenti dati:

RESIDENZIALE:
n. 27

PRODUTTIVO
n. 6 atti notarili

COMMERCIALE/TERZIARIO
n. 2 atti notarili

DI seguito sono riportati file relativi alla individuazione e analisi di detti atti notarili, con gli scostamenti rispetto ai valori di orientamento 2020-2024 e 2025 che hanno portato a proporre i valori base precedentemente indicati

copia informatica per consultazione

MAPPA ATTI NOTARILI



copia informatica per consultazione

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita
2020_04_21	23	928, 1071, 1072, 1081, 1086	cessione opere U1 lottizzazione S.Orsola, comprensivo di lotti 7 e 7 bis in cambio della realizzazione opere U1	€ 300.000,00	1.207	795	0,66	€ 377,36	€ 248,55	**2020**	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2020_04_28	23	1008, 1078		€ 220.000,00	1.652	460	0,28	€ 478,26	€ 133,17	**2020**	Residenziale	21.5 (ZT 9)	Da adeguare	**Casalgrande Alto**
2020_09_28	25	820	PERMUTA tra terreno e 1 delle 5 villette in costruzione a seguito del PDC UT-12778-2020	€ 250.000,00	1.240	558	0,45	€ 448,03	€ 201,61	**2020**	Residenziale	21.3	Urbanizzata	**Villalunga**
2020_12_09	18	911, 913, 915, 917, 920, 921, 922	Vendita del Comune. Valore corrispondente ai nostri valori approvati per l'anno 2019 e non 2020	€ 402.225,00	2.325	1.395	0,60	**€ 288,33**	€ 164,51	**2020**	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande
2021_01_27	24	96, 389	Edificio da demolire; assoggettato a convenzione IEU 10	€ 450.000,00	2.780	1.251	0,45	€ 359,71	€ 161,87	**2021**	Residenziale	21.3 (IEU n. 10)	Da adeguare	**Dinazzano**
2021_05_10	21	293, 303	vendita da CO.L.MA SNC del mapp 303 e del 293 (tot. mq. 4813) al CREDEMLEASING, pur mantenendone di fatto il possesso in quanto risulta ditta utilizzatrice. Nell'atto è citato il rilascio del PDC n. 6/2020 in data 15/6/2020	€ 500.000,00	4.813	2.888	0,60	**€ 173,13**	€ 103,89	**2021**	Produttiva	21.12	Da adeguare	Salvaterra
2021_05_12	13	396, 469, 470, 471	il PDC è per 9 alloggi ERS; PDC già rilasciato al venditore (Impr. Edile Monti)	€ 430.000,00	1.149	750	0,65	€ 573,33	€ 374,24	**2021**	Residenziale	Nuclei storici	Da adeguare	**Casalgrande**
2021_07_12	16	739, 740	particelle di modeste dimensioni vendute a due diverse proprietà al medesimo prezzo unitario	€ 50.000,00	453	204	0,45	€ 245,09	€ 110,37	**2021**	Residenziale	21.3	Urbanizzata	**Salvaterra**
2021_07_23	15	1077		€ 85.000,00	484	218	0,45	€ 389,91	€ 175,62	**2021**	Residenziale	21.3	Urbanizzata	**Salvaterra**
2021_11_02	15	839, 918	E' zona D3.3, ma già urbanizzata; quindi si prendono a riferimento i valori della Zona D3.1	€ 430.000,00	3.200	1.760	0,55	**€ 244,32**	€ 134,38	**2021**	Artigianale-mista	21.14 (da PP D.3.3)	Urbanizzata	Villalunga
2021_11_23	18	923		€ 441.000,00	2.680	1.608	0,60	**€ 274,25**	€ 164,55	**2021**	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande
2021_12_29	19	267	con edificio da demolire; assoggettato a IEU	€ 422.000,00	2.592	1.166	0,45	€ 361,92	€ 162,81	**2021**	Residenziale	21.3 (IEU Coipe)	Da adeguare	**Casalgrande**
2022_03_28	23	1082	lotto 6 (max 4 alloggi) da Italcasa a Rossi; SC così stabilita da variante del 2022	€ 190.000,00	922	340	0,37	€ 558,82	€ 206,07	**2022**	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2022_05_19	23	1104	permuta col Comune	€ 120.804,00	600	300	0,50	€ 402,68	€ 201,34	**2022**	Residenziale	21.3 (IEU n. 2)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2022_05_23	15	205	area assoggettata a IEU, con opere U1 da realizzare (costo da c.metrico € 157.352); il valore sulla SC considerando anche le opere di U1 sarebbe di €/mq 481,60; sulla SF € 198,97	€ 200.000,00	1.796	742	0,41	€ 269,54	€ 111,36	**2022**	Residenziale	21.3 (IEU n. 12)	Da urbanizzare	**Salvaterra**
2022_05_30	23	1106	lotto 2 IEU 2	€ 135.246,00	699	350	0,50	€ 386,42	€ 193,48	**2022**	Residenziale	21.3 (IEU n. 2)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2022_06_28	15	52, 53	vedi poi PDC-7-2022	€ 273.000,00	1.414	636	0,45	€ 429,25	€ 193,07	**2022**	Residenziale	21.3	Da adeguare	**Salvaterra**
2022_11_10	16	351 e 95 (edificio)	in atto di successione attribuito valore di 90'000 per 1/2; vincolo a non utilizzare mc 180 di volumetria edificabile	€ 180.000,00	873	393	0,45	€ 458,01	€ 206,18	**2022**	Residenziale	21.3	Urbanizzata	**Salvaterra**
2023_02_20	14	383, 384	edificio acquistato per essere demolito e ricostruito; individuata la SF relativa ad un indice di 0,2 che è il più basso esplicitamente indicato nelle tabelle 2025 in base alla SC di mq 253	€ 150.000,00	1.265	253	0,20	€ 593,94	€ 82,25	**2023**	Residenziale	Agricola	Da adeguare	**Tra Casalgrande e Salvaterra**
2023_04_17	23	1104	max 3 alloggi (poi con PDC 8/2023 realizzata 1 villetta di circa 130 mq)	€ 145.000,00	600	300	0,50	€ 483,33	€ 241,67	**2023**	Residenziale	21.3 (IEU n. 2)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2023_07_31	23	923	lotto 1 da Tecton a Med Immobiliare (con relazione di stima su incarico Tribunale x asta)	€ 245.000,00	1.054	896	0,85	€ 273,44	€ 232,45	**2023**	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2023_09_08	9	440, 442	acquistato immobile, ma x intervento di D.NC.- Con intervento edilizio concluso, rimane molta capacità edificatoria inutilizzata	€ 500.000,00	1.466	806	0,55	€ 620,35	€ 341,06	**2023**	Residenziale	21.3 (IEU n. 6)	Da adeguare	**Salvaterra**

copia informatica per consultazione

Rogiti Casalgrande (RESIDENZIALE)

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita
2023_09_12	18	606	edificabilità derivante da convenzione del 2002; IEU n. 11; l'area viene venduta con eventuali pendenze a carico della ditta venditrice; ma IEU a carico dell'acquirente anche se di fatto non comporta la realizzazione di opere aggiuntive	€ 350.000,00	1.417	1.091	0,77	€ 320,81	€ 247,00	**2023**	Residenziale	21.3 (IEU n. 11)	Da adeguare	**Casalgrande**
2023_10_24	23	962	lotto 4 max 4 alloggi	€ 115.000,00	870	278	0,32	€ 413,67	€ 132,18	**2023**	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2023_11_14	21	243, 246, 247, 249	area messa all'asta dal Comune, già urbanizzata; il valore sarebbe di 1'200'000 in quanto sono previsti anche € 300'000 x ciclabile. Riportati qui i valori riferiti alla perizia allegata escludendo la parte in zona agricola, che ai fini statistici è più pertinente. Da dich. IMU, applicata €/mq 164,51	€ 1.093.610,00	6.433	3.860	0,60	**€ 283,32**	€ 170,00	**2023**	Produttiva	21.14	Urbanizzata	Salvaterra
2024_03_07	12	881	il valore complessivo per il 881 e 1/3 del 882 è di 110'000; qui riportata la quota parte riferita al mappale 881; SC desunta da I.E. U.	€ 104.515,00	508	254	0,50	€ 411,47	€ 205,74	**2024**	Residenziale	21.3 (IEU Campioli)	Urbanizzata	**Casalgrande**
2024_03_28	23	1010, 1079		€ 180.000,00	854	420	0,49	€ 428,57	€ 210,77	**2024**	Residenziale	21.5 (ZT 9)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2024_09_11	18	948	SC ipotizzata applicando alla Superficie del mappale la UF indicata nello stralcio 1 lotto A del PP con destinazione terziaria (SC = mq 2200 / SF tot mq 7312 = 0,304)	€ 108.000,00	600	180	0,30	**€ 600,00**	€ 180,00	**2024**	Commerciale (Terziaria)	21.5 (ZT4)	Urbanizzata	Casalgrande
2024_12_04	23	1083	valore commerciale indicato nella perizia allegata all'Asta	€ 200.000,00	678	480	0,71	€ 416,67	€ 294,99	**2024**	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2024_12_04	23	964	valore commerciale indicato nella perizia allegata all'Asta	€ 95.000,00	905	525	0,58	€ 180,95	€ 104,97	**2024**	Residenziale	21.5 (ZNI 18A)	Urbanizzata	**Casalgrande Alto**
2025_03_20	19	61, 62, 64	indicato in valore il valore di perizia dopo i vari ribassi	€ 512.640,00	5.349	3.004	0,56	€ 170,65	€ 95,84	**2025**	Residenziale	21.5 (ZNI 6-7)	Da urbanizzare	**Casalgrande**
2025_04_16	15	321, 694, 1088, 1090	area in zona urbanizzata; potrebbe essere che vengano chiesti in sede di PDC adeguamento standard per realizzazione o monetizzazione P1?	€ 150.000,00	1.179	531	0,45	€ 282,49	€ 127,23	**2025**	Residenziale	21.3	Da adeguare	**Salvaterra**
2025_05_28	19	412, 413		€ 172.131,00	928	418	0,45	€ 412,19	€ 185,49	**2025**	Residenziale	21.3	Urbanizzata	**Casalgrande**
2025_07_24	25	852	applicabili riduzioni (si veda stima predisposta ma non ufficializzata x invito contraddittorio gambini	€ 800.000,00	6.789	4.073	0,60	**196,42**	€ 117,84	**2025**	Produttiva	21.12	Da adeguare	Villalunga
2025_08_01	18	954	N.B.: i valori qui riportati sono quelli attribuibili alla piena sfruttabilità che avrebbe dato il RUE su queste destinazioni urbanistiche. Nel caso specifico i valori sarebbero maggiori in quanto con variante specifica la SC è stata fissata in mq. 2000	€ 2.218.886,00	8.947	4.920	0,55	**€ 451,00**	€ 248,00	**2025**	Commerciale	21.6 (con variante specifica al RUE)	Urbanizzata	Casalgrande

copia informatica per consultazione

ANALISI ATTI NOTARILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Come riportato in precedenza, si riportano di seguito

ANALISI COEFF. CORRETTIVI 2024 SU SF

CONFRONTO COEFF CORRETTIVI 2024-2025 SU UF

CONFRONTO VARIAZIONE PERCENTUALE SULLA SC CON UF 0,45 RISPETTO AL 2020-2024

VALORI UNITARI RESIDENZIALI 2020-2024 CONFRONTATI CON VALORI 2025

GRAFICO CON DIFFERENZE PERCENTUALI 2025 SUL 2020-2024 IN BASE A INDICE UF

ATTI NOTARILI RESIDENZIALI CON ANALISI

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA VALORI ATTI NOTARILI, VALORI ORIENTAMENTO 2020-2024 E 2025

ANALISI MEDIE RISCONTRATE

copia informatica per consultazione

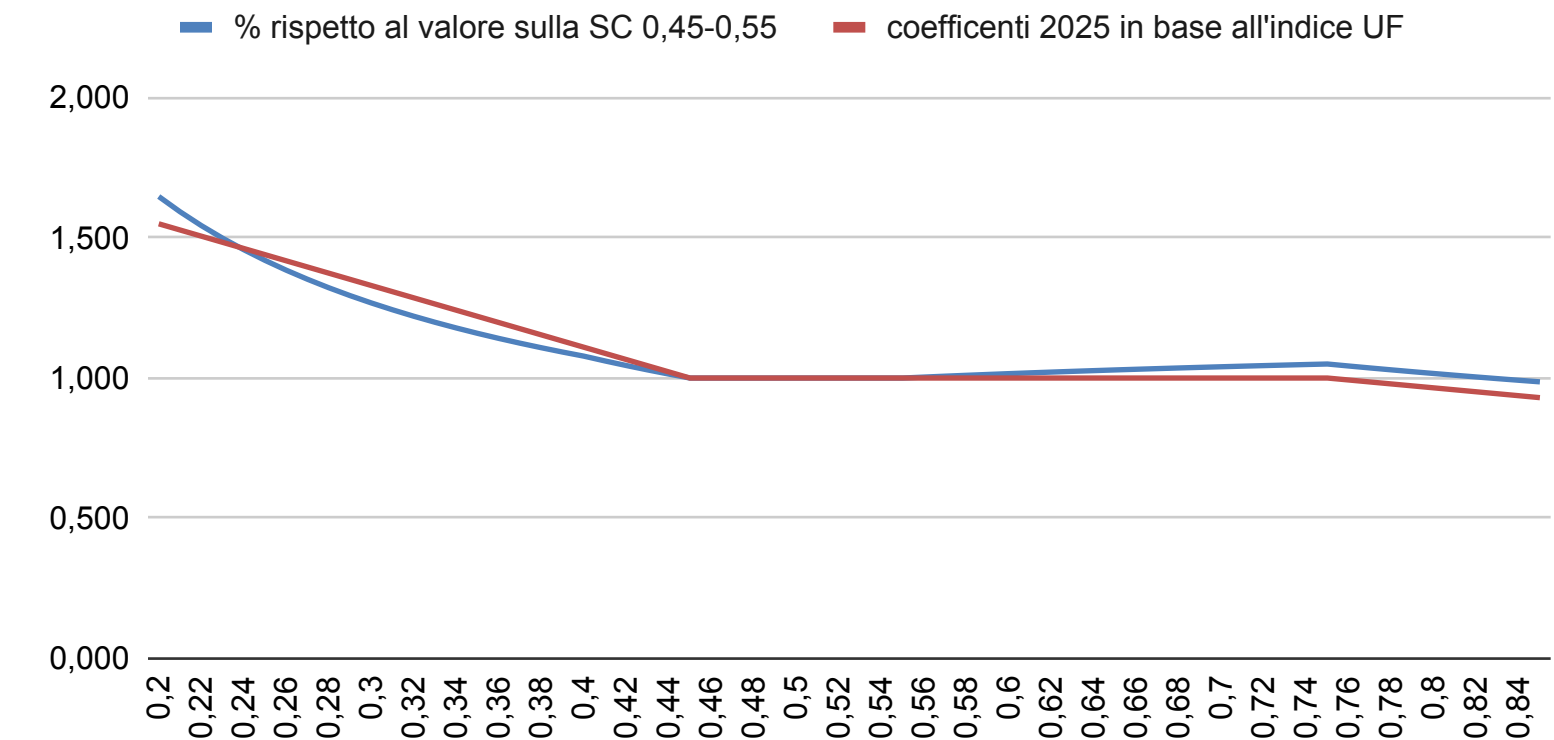
UF	valore 2020-2024 sulla SF	Valore 2020-24 sulla SC	% rispetto al valore sulla SC 0,45-0,55
0,2	€ 155,18	€ 775,90	1,647
0,21	€ 157,57	€ 750,33	1,593
0,22	€ 159,97	€ 727,14	1,544
0,23	€ 162,37	€ 705,96	1,499
0,24	€ 164,77	€ 686,54	1,458
0,25	€ 167,16	€ 668,64	1,420
0,26	€ 169,56	€ 652,15	1,385
0,27	€ 171,96	€ 636,89	1,352
0,28	€ 174,35	€ 622,68	1,322
0,29	€ 176,75	€ 609,48	1,294
0,3	€ 179,15	€ 597,17	1,268
0,31	€ 181,55	€ 585,65	1,243
0,32	€ 183,94	€ 574,81	1,220
0,33	€ 186,34	€ 564,67	1,199
0,34	€ 188,74	€ 555,12	1,179
0,35	€ 191,13	€ 546,09	1,159
0,36	€ 193,53	€ 537,58	1,141
0,37	€ 195,93	€ 529,54	1,124
0,38	€ 198,33	€ 521,92	1,108
0,39	€ 200,72	€ 514,67	1,093
0,4	**€ 203,12**	**€ 507,80**	**1,078**
0,41	€ 204,88	€ 499,71	1,061
0,42	€ 206,65	€ 492,02	1,045
0,43	€ 208,41	€ 484,67	1,029
0,44	€ 210,18	€ 477,68	1,014
0,45	**€ 211,94**	**€ 470,98**	**1,000**
0,46	€ 216,65	€ 470,98	1,000
0,47	€ 221,36	€ 470,98	1,000
0,48	€ 226,07	€ 470,98	1,000
0,49	€ 230,78	€ 470,98	1,000
0,5	€ 235,50	€ 471,00	1,000
0,51	€ 240,21	€ 471,00	1,000
0,52	€ 244,92	€ 471,00	1,000
0,53	€ 249,63	€ 471,00	1,000
0,54	€ 254,34	€ 471,00	1,000
0,55	**€ 259,05**	**€ 471,00**	**1,000**
0,56	€ 264,64	€ 472,57	1,003
0,57	€ 270,24	€ 474,11	1,007
0,58	€ 275,83	€ 475,57	1,010
0,59	€ 281,42	€ 476,98	1,013
0,6	€ 287,02	€ 478,37	1,016
0,61	€ 292,61	€ 479,69	1,018
0,62	€ 298,20	€ 480,97	1,021
0,63	€ 303,80	€ 482,22	1,024
0,64	€ 309,39	€ 483,42	1,026
0,65	€ 314,99	€ 484,60	1,029
0,66	€ 320,58	€ 485,73	1,031
0,67	€ 326,17	€ 486,82	1,034
0,68	€ 331,77	€ 487,90	1,036
0,69	€ 337,36	€ 488,93	1,038
0,7	€ 342,95	€ 489,93	1,040
0,71	€ 348,55	€ 490,92	1,042
0,72	€ 354,14	€ 491,86	1,044
0,73	€ 359,73	€ 492,78	1,046
0,74	€ 365,33	€ 493,69	1,048
0,75	**€ 370,92**	**€ 494,56**	**1,050**
0,76	€ 373,32	€ 491,21	1,043
0,77	€ 375,71	€ 487,94	1,036
0,78	€ 378,11	€ 484,76	1,029
0,79	€ 380,51	€ 481,66	1,023
0,8	€ 382,91	€ 478,64	1,016
0,81	€ 385,30	€ 475,68	1,010
0,82	€ 387,70	€ 472,80	1,004
0,83	€ 390,10	€ 470,00	0,998
0,84	€ 392,49	€ 467,25	0,992
0,85	€ 394,89	€ 464,58	0,986

copia informatica per consultazione

UF	% rispetto al valore sulla SC 0,45-0,55	coefficenti 2025 in base all'indice UF	differenza % sui soli coefficienti (2025 sul 2024)
0,2	1,647	1,550	-5,91%
0,21	1,593	1,528	-4,08%
0,22	1,544	1,506	-2,45%
0,23	1,499	1,484	-0,99%
0,24	1,458	1,462	0,30%
0,25	1,420	1,440	1,44%
0,26	1,385	1,418	2,41%
0,27	1,352	1,396	3,24%
0,28	1,322	1,374	3,93%
0,29	1,294	1,352	4,48%
0,3	1,268	1,330	4,90%
0,31	1,243	1,308	5,19%
0,32	1,220	1,286	5,37%
0,33	1,199	1,264	5,43%
0,34	1,179	1,242	5,38%
0,35	1,159	1,220	5,23%
0,36	1,141	1,198	4,96%
0,37	1,124	1,176	4,60%
0,38	1,108	1,154	4,14%
0,39	1,093	1,132	3,60%
0,4	**1,078**	1,110	2,96%
0,41	1,061	1,088	2,55%
0,42	1,045	1,066	2,05%
0,43	1,029	1,044	1,45%
0,44	1,014	1,022	0,77%
0,45	**1,000**	1,000	0,00%
0,46	1,000	1,000	0,00%
0,47	1,000	1,000	0,00%
0,48	1,000	1,000	0,00%
0,49	1,000	1,000	0,00%
0,5	1,000	1,000	0,00%
0,51	1,000	1,000	0,00%
0,52	1,000	1,000	0,00%
0,53	1,000	1,000	0,00%
0,54	1,000	1,000	0,00%
0,55	**1,000**	1,000	0,00%
0,56	1,003	1,000	-0,33%
0,57	1,007	1,000	-0,65%
0,58	1,010	1,000	-0,96%
0,59	1,013	1,000	-1,25%
0,6	1,016	1,000	-1,54%
0,61	1,018	1,000	-1,81%
0,62	1,021	1,000	-2,07%
0,63	1,024	1,000	-2,33%
0,64	1,026	1,000	-2,57%
0,65	1,029	1,000	-2,81%
0,66	1,031	1,000	-3,03%
0,67	1,034	1,000	-3,25%
0,68	1,036	1,000	-3,46%
0,69	1,038	1,000	-3,67%
0,7	1,040	1,000	-3,86%
0,71	1,042	1,000	-4,06%
0,72	1,044	1,000	-4,24%
0,73	1,046	1,000	-4,42%
0,74	1,048	1,000	-4,60%
0,75	**1,050**	1,000	-4,76%
0,76	1,043	0,993	-4,79%
0,77	1,036	0,986	-4,82%
0,78	1,029	0,979	-4,88%
0,79	1,023	0,972	-4,95%
0,8	1,016	0,965	-5,04%
0,81	1,010	0,958	-5,14%
0,82	1,004	0,951	-5,26%
0,83	0,998	0,944	-5,40%
0,84	0,992	0,937	-5,55%
0,85	0,986	0,930	-5,71%

copia informatica per consultazione

Confronto variazione percentuale sulla SC con UF 0,45 rispetto al 2020-2024

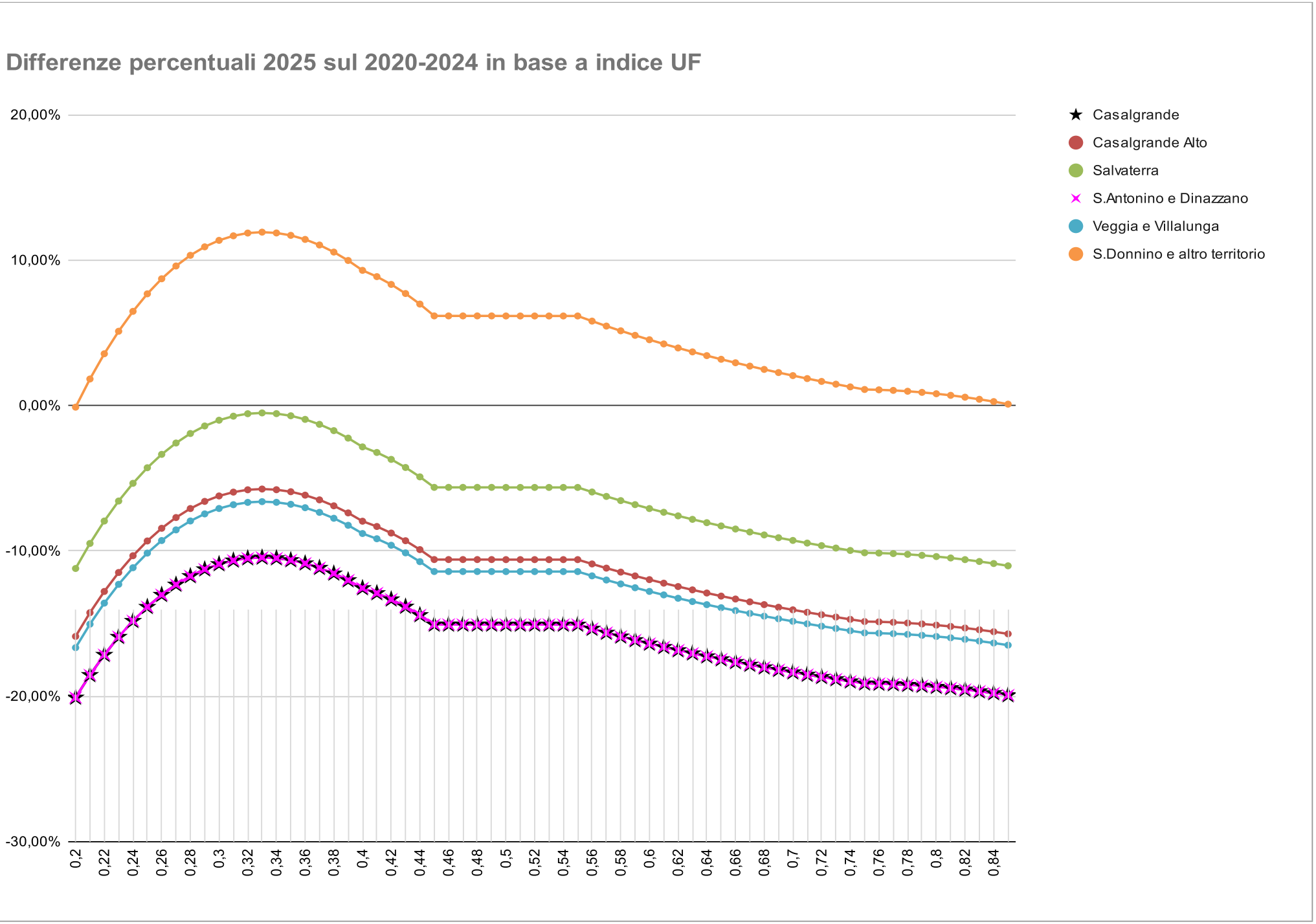


copia informatica per consultazione

VALORI RESIDENZIALE 2025 E CONFRONTO CON 2020-2024 IN BASE A INDICE UF

coefficente 2025 sulla SF con UF 0,45 (zona 21.3 RUE)	0,85	€ 400,33	arrotondato a € 400	dimensione lotto	1	-15% 0,45-0,75:1 <0,45: +2,2% >0,75: -0,7%				coefficenti	1	0,85	0,75	differenze percentuali 2025 sul 2020-2024						media complessiva	
					valore sulla SF anno 2024 della superficie sopra indicata						valore sulla SF 2025 della superficie sopra indicata			-15,67%	-11,23%	-6,30%	-15,67%	-12,05%	5,41%	-9,25%	<--- medie
UF	valore 2020-2024 sulla SF	Valore 2020-24 sulla SC	% rispetto al valore sulla SC 0,45-0,55	Valore sulla SC 2025	coefficenti 2025 in base all'indice UF	Casalgrande capoluogo	Casalgrande Alto (0,95)	Salvaterra (0,9)	S.Antonino-Dinazzano (0,85)	Veggia-Villalunga (0,815)	S.Donnino (0,6)	Capoluogo, Casalgrande alto, Salvaterra	S.Antonino, Dinazzano, Villalunga, Veggia (0,85)	S.Donnino e altro territorio (0,75)	Casalgrande	Casalgrande Alto	Salvaterra	S. Antonino e Dinazzano	Veggia e Villalunga	S.Donnino e altro territorio	differenza % sui soli coefficienti (2025 sul 2024)	
0,2	€ 155,18	€ 775,90	1,647	**€ 620,00**	1,550	€ 155,18	€ 147,42	€ 139,66	€ 131,90	€ 126,47	€ 93,11	€ 124,00	€ 105,40	€ 93,00	-20,09%	-15,89%	-11,21%	-20,09%	-16,66%	-0,12%	-5,91%	
0,21	€ 157,57	€ 750,33	1,593	**€ 611,20**	1,528	€ 157,57	€ 149,69	€ 141,81	€ 133,93	€ 128,42	€ 94,54	€ 128,35	€ 109,10	€ 96,26	-18,54%	-14,26%	-9,49%	-18,54%	-15,04%	1,82%	-4,08%	
0,22	€ 159,97	€ 727,14	1,544	**€ 602,40**	1,506	€ 159,97	€ 151,97	€ 143,97	€ 135,97	€ 130,38	€ 95,98	€ 132,53	€ 112,65	€ 99,40	-17,15%	-12,79%	-7,95%	-17,15%	-13,60%	3,56%	-2,45%	
0,23	€ 162,37	€ 705,96	1,499	**€ 593,60**	1,484	€ 162,37	€ 154,25	€ 146,13	€ 138,01	€ 132,33	€ 97,42	€ 136,53	€ 116,05	€ 102,40	-15,92%	-11,49%	-6,57%	-15,92%	-12,30%	5,11%	-0,99%	
0,24	€ 164,77	€ 686,54	1,458	**€ 584,80**	1,462	€ 164,77	€ 156,53	€ 148,29	€ 140,05	€ 134,29	€ 98,86	€ 140,35	€ 119,30	€ 105,26	-14,82%	-10,34%	-5,35%	-14,82%	-11,16%	6,48%	0,30%	
0,25	€ 167,16	€ 668,64	1,420	**€ 576,00**	1,440	€ 167,16	€ 158,80	€ 150,44	€ 142,09	€ 136,24	€ 100,30	€ 144,00	€ 122,40	€ 108,00	-13,85%	-9,32%	-4,28%	-13,85%	-10,16%	7,68%	1,44%	
0,26	€ 169,56	€ 652,15	1,385	**€ 567,20**	1,418	€ 169,56	€ 161,08	€ 152,60	€ 144,13	€ 138,19	€ 101,74	€ 147,47	€ 125,35	€ 110,60	-13,03%	-8,45%	-3,36%	-13,03%	-9,29%	8,72%	2,41%	
0,27	€ 171,96	€ 636,89	1,352	**€ 558,40**	1,396	€ 171,96	€ 163,36	€ 154,76	€ 146,17	€ 140,15	€ 103,18	€ 150,77	€ 128,15	€ 113,08	-12,32%	-7,71%	-2,58%	-12,32%	-8,56%	9,60%	3,24%	
0,28	€ 174,35	€ 622,68	1,322	**€ 549,60**	1,374	€ 174,35	€ 165,63	€ 156,92	€ 148,20	€ 142,10	€ 104,61	€ 153,89	€ 130,80	€ 115,42	-11,74%	-7,09%	-1,93%	-11,74%	-7,95%	10,33%	3,93%	
0,29	€ 176,75	€ 609,48	1,294	**€ 540,80**	1,352	€ 176,75	€ 167,91	€ 159,08	€ 150,24	€ 144,05	€ 106,05	€ 156,83	€ 133,31	€ 117,62	-11,27%	-6,60%	-1,41%	-11,27%	-7,46%	10,91%	4,48%	
0,3	€ 179,15	€ 597,17	1,268	**€ 532,00**	1,330	€ 179,15	€ 170,19	€ 161,24	€ 152,28	€ 146,01	€ 107,49	€ 159,60	€ 135,66	€ 119,70	-10,91%	-6,22%	-1,01%	-10,91%	-7,09%	11,36%	4,90%	
0,31	€ 181,55	€ 585,65	1,243	**€ 523,20**	1,308	€ 181,55	€ 172,47	€ 163,40	€ 154,32	€ 147,96	€ 108,93	€ 162,19	€ 137,86	€ 121,64	-10,66%	-5,96%	-0,74%	-10,66%	-6,83%	11,67%	5,19%	
0,32	€ 183,94	€ 574,81	1,220	**€ 514,40**	1,286	€ 183,94	€ 174,74	€ 165,55	€ 156,35	€ 149,91	€ 110,36	€ 164,61	€ 139,92	€ 123,46	-10,51%	-5,80%	-0,57%	-10,51%	-6,67%	11,86%	5,37%	
0,33	€ 186,34	€ 564,67	1,199	**€ 505,60**	1,264	€ 186,34	€ 177,02	€ 167,71	€ 158,39	€ 151,87	€ 111,80	€ 166,85	€ 141,82	€ 125,14	-10,46%	-5,75%	-0,51%	-10,46%	-6,62%	11,92%	5,43%	
0,34	€ 188,74	€ 555,12	1,179	**€ 496,80**	1,242	€ 188,74	€ 179,30	€ 169,87	€ 160,43	€ 153,82	€ 113,24	€ 168,91	€ 143,58	€ 126,68	-10,51%	-5,80%	-0,56%	-10,51%	-6,66%	11,87%	5,38%	
0,35	€ 191,13	€ 546,09	1,159	**€ 488,00**	1,220	€ 191,13	€ 181,57	€ 172,02	€ 162,46	€ 155,77	€ 114,68	€ 170,80	€ 145,18	€ 128,10	-10,64%	-5,93%	-0,71%	-10,64%	-6,80%	11,70%	5,23%	
0,36	€ 193,53	€ 537,58	1,141	**€ 479,20**	1,198	€ 193,53	€ 183,85	€ 174,18	€ 164,50	€ 157,73	€ 116,12	€ 172,51	€ 146,64	€ 129,38	-10,86%	-6,17%	-0,96%	-10,86%	-7,03%	11,42%	4,96%	
0,37	€ 195,93	€ 529,54	1,124	**€ 470,40**	1,176	€ 195,93	€ 186,13	€ 176,34	€ 166,54	€ 159,68	€ 117,56	€ 174,05	€ 147,94	€ 130,54	-11,17%	-6,49%	-1,30%	-11,17%	-7,35%	11,04%	4,60%	
0,38	€ 198,33	€ 521,92	1,108	**€ 461,60**	1,154	€ 198,33	€ 188,41	€ 178,50	€ 168,58	€ 161,64	€ 119,00	€ 175,41	€ 149,10	€ 131,56	-11,56%	-6,90%	-1,73%	-11,56%	-7,76%	10,55%	4,14%	
0,39	€ 200,72	€ 514,67	1,093	**€ 452,80**	1,132	€ 200,72	€ 190,68	€ 180,65	€ 170,61	€ 163,59	€ 120,43	€ 176,59	€ 150,10	€ 132,44	-12,02%	-7,39%	-2,25%	-12,02%	-8,24%	9,97%	3,60%	
0,4	**€ 203,12**	**€ 507,80**	**1,078**	**€ 444,00**	1,110	**€ 203,12**	**€ 192,96**	**€ 182,81**	**€ 172,65**	**€ 165,54**	**€ 121,87**	€ 177,60	€ 150,96	€ 133,20	**-12,56%**	**-7,96%**	**-2,85%**	**-12,56%**	**-8,81%**	**9,29%**	2,96%	
0,41	€ 204,88	€ 499,71	1,061	**€ 435,20**	1,088	€ 204,88	€ 194,64	€ 184,39	€ 174,15	€ 166,98	€ 122,93	€ 178,43	€ 151,67	€ 133,82	-12,91%	-8,33%	-3,23%	-12,91%	-9,17%	8,86%	2,55%	
0,42	€ 206,65	€ 492,02	1,045	**€ 426,40**	1,066	€ 206,65	€ 196,32	€ 185,99	€ 175,65	€ 168,42	€ 123,99	€ 179,09	€ 152,22	€ 134,32	-13,34%	-8,78%	-3,71%	-13,34%	-9,62%	8,33%	2,05%	
0,43	€ 208,41	€ 484,67	1,029	**€ 417,60**	1,044	€ 208,41	€ 197,99	€ 187,57	€ 177,15	€ 169,85	€ 125,05	€ 179,57	€ 152,63	€ 134,68	-13,84%	-9,30%	-4,27%	-13,84%	-10,14%	7,70%	1,45%	
0,44	€ 210,18	€ 477,68	1,014	**€ 408,80**	1,022	€ 210,18	€ 199,67	€ 189,16	€ 178,65	€ 171,30	€ 126,11	€ 179,87	€ 152,89	€ 134,90	-14,42%	-9,92%	-4,91%	-14,42%	-10,74%	6,97%	0,77%	
0,45	€ 211,94	**€ 470,98**	**1,000**	**€ 400,00**	1,000	**€ 211,94**	**€ 201,34**	**€ 190,75**	**€ 180,15**	**€ 172,73**	**€ 127,16**	€ 180,00	€ 153,00	€ 135,00	**-15,07%**	**-10,60%**	**-5,63%**	**-15,07%**	**-11,42%**	**6,16%**	0,00%	
0,46	€ 216,65	€ 470,98	1,000	**€ 400,00**	1,000	€ 216,65	€ 205,82	€ 194,99	€ 184,15	€ 176,57	€ 129,99	€ 184,00	€ 156,40	€ 138,00	-15,07%	-10,60%	-5,63%	-15,07%	-11,42%	6,16%	0,00%	
0,47	€ 221,36	€ 470,98	1,000	**€ 400,00**	1,000	€ 221,36	€ 210,29	€ 199,22	€ 188,16	€ 180,41	€ 132,82	€ 188,00	€ 159,80	€ 141,00	-15,07%	-10,60%	-5,63%	-15,07%	-11,42%	6,16%	0,00%	
0,48	€ 226,07	€ 470,98	1,000	**€ 400,00**	1,000	€ 226,07	€ 214,77	€ 203,46	€ 192,16	€ 184,25	€ 135,64	€ 192,00	€ 163,20	€ 144,00	-15,07%	-10,60%	-5,63%	-15,07%	-11,42%	6,16%	0,00%	
0,49	€ 230,78	€ 470,98	1,000	**€ 400,00**	1,000	€ 230,78	€ 219,24	€ 207,70	€ 196,16	€ 188,09	€ 138,47	€ 196,00	€ 166,60	€ 147,00	-15,07%	-10,60%	-5,63%	-15,07%	-11,42%	6,16%	0,00%	
0,5	€ 235,50	€ 471,00	1,000	**€ 400,00**	1,000	€ 235,50	€ 223,73	€ 211,95	€ 200,18	€ 191,93	€ 141,30	€ 200,00	€ 170,00	€ 150,00	-15,07%	-10,60%	-5,64%	-15,07%	-11,43%	6,16%	0,00%	
0,51	€ 240,21	€ 471,00	1,000	**€ 400,00**	1,000	€ 240,21	€ 228,20	€ 216,19	€ 204,18	€ 195,77	€ 144,13	€ 204,00	€ 173,40	€ 153,00	-15,07%	-10,60%	-5,64%	-15,07%	-11,43%	6,16%	0,00%	
0,52	€ 244,92	€ 471,00	1,000	**€ 400,00**	1,000	€ 244,92	€ 232,67	€ 220,43	€ 208,18	€ 199,61	€ 146,95	€ 208,00	€ 176,80	€ 156,00	-15,07%	-10,60%	-5,64%	-15,07%	-11,43%	6,16%	0,00%	
0,53	€ 249,63	€ 471,00	1,000	**€ 400,00**	1,000	€ 249,63	€ 237,15	€ 224,67	€ 212,19	€ 203,45	€ 149,78	€ 212,00	€ 180,20	€ 159,00	-15,07%	-10,60%	-5,64%	-15,07%	-11,43%	6,16%	0,00%	
0,54	€ 254,34	€ 471,00	1,000	**€ 400,00**	1,000	€ 254,34	€ 241,62	€ 228,91	€ 216,19	€ 207,29	€ 152,60	€ 216,00	€ 183,60	€ 162,00	-15,07%	-10,60%	-5,64%	-15,07%	-11,43%	6,16%	0,00%	
0,55	€ 259,05	**€ 471,00**	**1,000**	**€ 400,00**	1,000	**€ 259,05**	**€ 246,10**	**€ 233,15**	**€ 220,19**	**€ 211,13**	**€ 155,43**	€ 220,00	€ 187,00	€ 165,00	**-15,07%**	**-10,60%**	**-5,64%**	**-15,07%**	**-11,43%**	**6,16%**	0,00%	
0,56	€ 264,64	€ 472,57	1,003	**€ 400,00**	1,000	€ 264,64	€ 251,41	€ 238,18	€ 224,94	€ 215,68	€ 158,78	€ 224,00	€ 190,40	€ 168,00	-15,36%	-10,90%	-5,95%	-15,36%	-11,72%	5,80%	-0,33%	
0,57	€ 270,24	€ 474,11	1,007	**€ 400,00**	1,000	€ 270,24	€ 256,73	€ 243,22	€ 229,70	€ 220,25	€ 162,14	€ 228,00	€ 193,80	€ 171,00	-15,63%	-11,19%	-6,26%	-15,63%	-12,01%	5,46%	-0,65%	
0,58	€ 275,83	€ 475,57	1,010	**€ 400,00**	1,000	€ 275,83	€ 262,04	€ 248,25	€ 234,46	€ 224,80	€ 165,50	€ 232,00	€ 197,20	€ 174,00	-15,89%	-11,46%	-6,54%	-15,89%	-12,28%	5,14%	-0,96%	
0,59	€ 281,42	€ 476,98	1,013	**€ 400,00**	1,000	€ 281,42	€ 267,35	€ 253,28	€ 239,21	€ 229,36	€ 168,85	€ 236,00	€ 200,60	€ 177,00	-16,14%	-11,73%	-6,82%	-16,14%	-12,54%	4,83%	-1,25%	
0,6	€ 287,02	€ 478,37	1,016	**€ 400,00**	1,000	€ 287,02	€ 272,67	€ 258,32	€ 243,97	€ 233,92	€ 172,21	€ 240,00	€ 204,00	€ 180,00	-16,38%	-11,98%	-7,09%	-16,38%	-12,79%	4,52%	-1,54%	
0,61	€ 292,61	€ 479,69	1,018	**€ 400,00**	1,000	€ 292,61	€ 277,98	€ 263,35	€ 248,72	€ 238,48	€ 175,57	€ 244,00	€ 207,40	€ 183,00	-16,61%	-12,22%	-7,35%	-16,61%	-13,03%	4,23%	-1,81%	
0,62	€ 298,20	€ 480,97	1,021	**€ 400,00**	1,000	€ 298,20	€ 283,29	€ 268,38	€ 253,47	€ 243,03	€ 178,92	€ 248,00	€ 210,80	€ 186,00	-16,83%	-12,46%	-7,59%	-16,83%	-13,26%	3,96%	-2,07%	
0,63	€ 303,80	€ 482,22	1,024	**€ 400,00**	1,000	€ 303,80	€ 288,61	€ 273,42	€ 258,23	€ 247,60	€ 182,28	€ 252,00	€ 214,20	€ 189,00	-17,05%	-12,68%	-7,83%	-17,05%	-13,49%	3,69%	-2,33%	
0,64	€ 309,39	€ 483,42	1,026	**€ 400,00**	1,000	€ 309,39	€ 293,92	€ 278,45	€ 262,98	€ 252,15	€ 185,63	€ 256,00	€ 217,60	€ 192,00	-17,26%	-12,90%	-8,06%	-17,26%	-13,70%	3,43%	-2,57%	
0,65	€ 314,99	€ 484,60	1,029	**€ 400,00**	1,000	€ 314,99	€ 299,24	€ 283,49	€ 267,74	€ 256,72	€ 188,99	€ 260,00	€ 221,00	€ 195,00	-17,46%	-13,11%	-8,29%	-17,46%	-13,91%	3,18%	-2,81%	
0,66	€ 320,58	€ 485,73	1,031	**€ 400,00**	1,000	€ 320,58	€ 304,55	€ 288,52	€ 272,49	€ 261,27	€ 192,35	€ 264,00	€ 224,40	€ 198,00	-17,65%	-13,32%	-8,50%	-17,65%	-14,11%	2,94%	-3,03%	
0,67	€ 326,17	€ 486,82	1,034	**€ 400,00**	1,000	€ 326,17	€ 309,86	€ 293,55	€ 277,24	€ 265,83	€ 195,70	€ 268,00	€ 227,80	€ 201,00	-17,83%	-13,51%	-8,70%	-17,83%	-14,31%	2,71%	-3,25%	
0,68	€ 331,77	€ 487,90	1,036	**€ 400,00**	1,000	€ 331,77	€ 315,18	€ 298,59	€ 282,00	€ 270,39	€ 199,06	€ 272,00	€ 231,20	€ 204,00	-18,02%	-13,70%	-8,91%	-18,02%	-14,49%	2,48%	-3,46%	
0,69	€ 337,36	€ 488,93	1,038	**€ 400,00**	1,000	€ 337,36	€ 320,49	€ 303,62	€ 286,76	€ 274,95	€ 202,42	€ 276,00	€ 234,60	€ 207,00	-18,19%	-13,88%	-9,10%	-18,19%	-14,67%	2,26%	-3,67%	
0,7	€ 342,95	€ 489,93	1,040	**€ 400,00**	1,000	€ 342,95	€ 325,80	€ 308,66	€ 291,51	€ 279,50	€ 205,77	€ 280,00	€ 238,00	€ 210,00	-18,36%	-14,06%	-9,28%	-18,36%	-14,85%	2,06%	-3,86%	
0,71	€ 348,55	€ 490,92	1,042	**€ 400,00**	1,000	€ 348,55	€ 331,12	€ 313,70	€ 296,27	€ 284,07	€ 209,13	€ 284,00	€ 241,40	€ 213,00	-18,52%	-14,23%	-9,47%	-18,52%	-15,02%	1,85%	-4,06%	
0,72	€ 354,14	€ 491,86	1,044	**€ 400,00**	1,000	€ 354,14	€ 336,43	€ 318,73	€ 301,02	€ 288,62	€ 212,48	€ 288,00	€ 244,80	€ 216,00	-18,68%	-14,40%	-9,64%	-18,68%	-15,18%	1,65%	-4,24%	
0,73	€ 359,73	€ 492,78	1,046	**€ 400,00**	1,000	€ 359,73	€ 341,74	€ 323,76	€ 305,77	€ 293,18	€ 215,84	€ 292,00	€ 248,20	€ 219,00	-18,83%	-14,56%	-9,81%	-18,83%	-15,34%	1,46%	-4,42%	
0,74	€ 365,33	€ 493,69	1,048	**€ 400,00**	1,000	€ 365,33	€ 347,06	€ 328,80	€ 310,53	€ 297,74	€ 219,20	€ 296,00	€ 251,60	€ 222,00	-18,98%	-14,71%	-9,97%	-18,98%	-15,50%	1,28%	-4,60%	
0,75	**€ 370,92**	**€ 494,56**	**1,050**	**€ 400,00**	1,000	**€ 370,92**	**€ 352,37**	**€ 333,83**	**€ 315,28**	**€ 302,30**	**€ 222,55**	€ 300,00	€ 255,00	€ 225,00	**-19,12%**	**-14,86%**	**-10,13%**	**-19,12%**	**-15,65%**	**1,10%**	-4,76%	
0,76	€ 373,32	€ 491,21	1,043	**€ 397,20**	0,993	€ 373,32	€ 354,65	€ 335,99	€ 317,32	€ 304,26	€ 223,99	€ 301,87	€ 256,59	€ 226,40	-19,14%	-14,88%	-10,15%	-19,14%	-15,67%	1,08%	-4,79%	
0,77	€ 375,71	€ 487,94	1,036	**€ 394,40**	0,986	€ 375,71	€ 356,92	€ 338,14	€ 319,35	€ 306,20	€ 225,43	€ 303,69	€ 258,13	€ 227,77	-19,17%	-14,92%	-10,19%	-19,17%	-15,70%	1,04%	-4,82%	
0,78	€ 378,11	€ 484,76	1,029	**€ 391,60**	0,979	€ 378,11	€ 359,20	€ 340,30	€ 321,39	€ 308,16	€ 226,87	€ 305,45	€ 259,63	€ 229,09	-19,22%	-14,97%	-10,24%	-19,22%	-15,75%	0,98%	-4,88%	
0,79	€ 380,51	€ 481,66	1,023	**€ 388,80**	0,972	€ 380,51	€ 361,48	€ 342,46	€ 323,43	€ 310,12	€ 228,31	€ 307,15	€ 261,08	€ 230,36	-19,28%	-15,03%	-10,31%	-19,28%	-15,81%	0,90%	-4,95%	
0,8	€ 382,91	€ 478,64	1,016	**€ 386,00**	0,965	€ 382,91	€ 363,76	€ 344,62	€ 325,47	€ 312,07	€ 229,75	€ 308,80	€ 262,48	€ 231,60	-19,35%	-15,11%	-10,39%	-19,35%	-15,89%	0,81%	-5,04%	
0,81	€ 385,30	€ 475,68	1,010	**€ 383,20**	0,958	€ 385,30	€ 366,04	€ 346,77	€ 327,51	€ 314,02	€ 231,18	€ 310,39	€ 263,83	€ 232,79	-19,44%	-15,20%	-10,49%	-19,44%	-15,98%	0,70%	-5,14%	
0,82	€ 387,70	€ 472,80	1,004	**€ 380,40**	0,951	€ 387,70	€ 368,32	€ 348,93	€ 329,55	€ 315,98	€ 232,62	€ 311,93	€ 265,14	€ 233,95	-19,54%	-15,31%	-10,60%	-19,54%	-16,09%	0,57%	-5,26%	
0,83	€ 390,10	€ 470,00	0,998	**€ 377,60**	0,944	€ 390,10	€ 370,60	€ 351,09	€ 331,59	€ 317,93	€ 234,06	€ 313,41	€ 266,40	€ 235,06	-19,66%	-15,43%	-10,73%	-19,66%	-16,21%	0,43%	-5,40%	
0,84	€ 392,49	€ 467,25	0,992	**€ 374,80**	0,937	€ 392,49	€ 372,87	€ 353,24	€ 333,62	€ 319,88	€ 235,49	€ 314,83	€ 267,61	€ 236,12	-19,79%	-15,56%	-10,87%	-19,79%	-16,34%	0,27%	-5,55%	
0,85	€ 394,89	€ 464,58	0,986	**€ 372,00**	0,930	€ 394,89	€ 375,15	€ 355,40	€ 335,66	€ 321,84	€ 236,93	€ 316,20	€ 268,77	€ 237,15	-19,93%	-15,71%	-11,03%	-19,93%	-16,49%	0,09%	-5,71%	

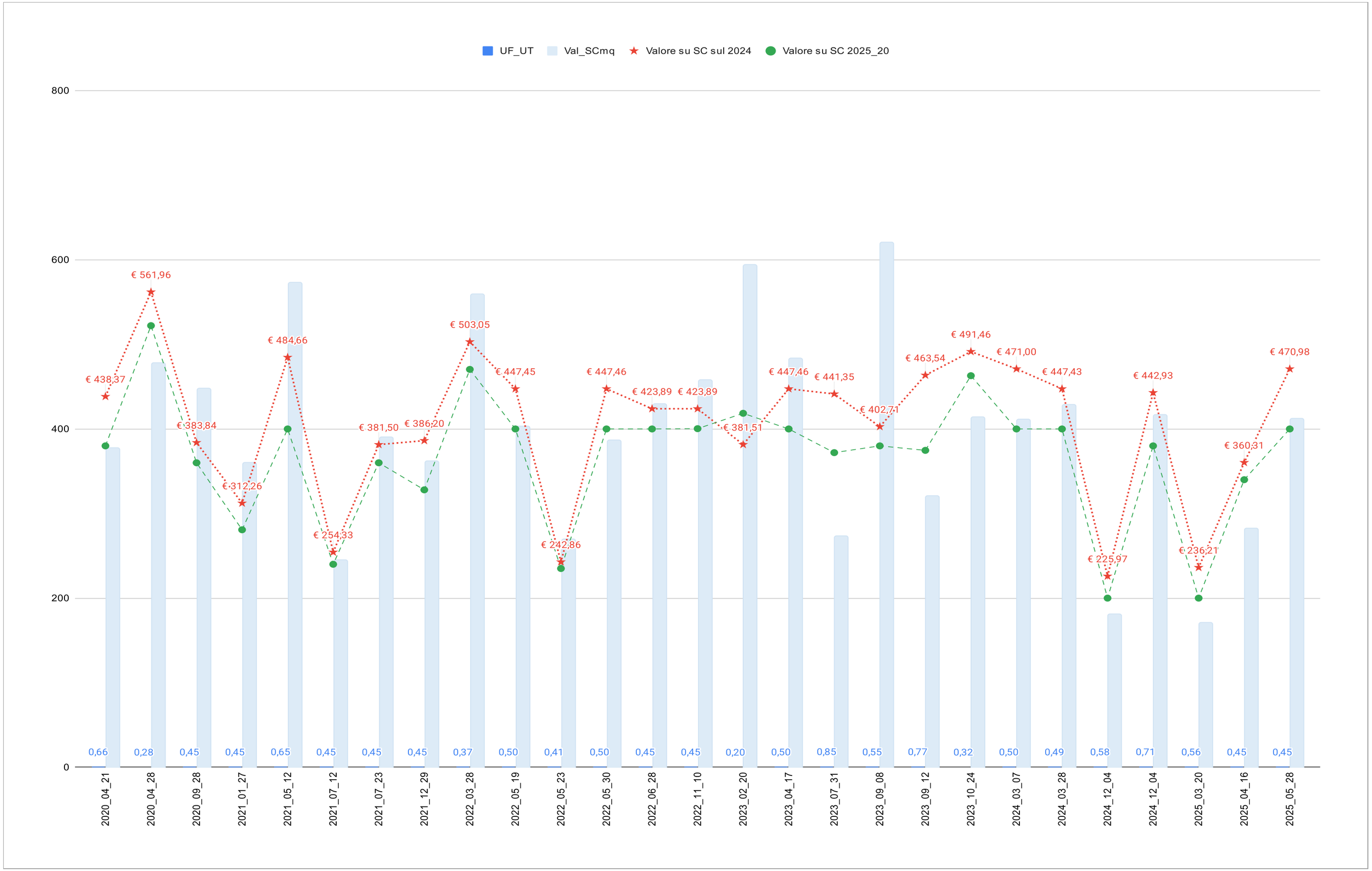
copia informatica per consultazione



copia informatica per consultazione

Cod_data atto	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Localita	Valore SF	Valore calcolatoSC (valore SF/UF)	Elementi di oggettiva riduzione	correttivo %	Valore su SC sul 2024	Valore su SC 2025_20	% scostamento 2024 / 2025	% diff. tra valore 2024 e rogito	% diff. tra valore 2025_20 e rogito
2020_04_21	€ 300.000,00	1.207	795	0,66	€ 377,36	€ 248,55	**2020**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 304,55	€ 461,44	area che all'epoca aveva ancora le opere di U1 da completare	0,95	**€ 438,37**	€ 380,00	-13,31%	**16,17%**	0,70%
2020_04_28	€ 220.000,00	1.652	460	0,28	€ 478,26	€ 133,17	**2020**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 165,63	€ 591,54		0,95	**€ 561,96**	€ 522,12	-7,09%	**17,50%**	9,17%
2020_09_28	€ 250.000,00	1.240	558	0,45	€ 448,03	€ 201,61	**2020**	Residenziale	**Villalunga**	€ 172,73	€ 383,84		1	**€ 383,84**	€ 360,00	-6,21%	**-14,33%**	-19,65%
2021_01_27	€ 450.000,00	2.780	1.251	0,45	€ 359,71	€ 161,87	**2021**	Residenziale	**Dinazzano**	€ 180,15	€ 400,33	Quantificazione costi Opere U1: da convenzione € 104692, pari al 21,94% sul valore di orientamento	0,78	**€ 312,26**	€ 280,80	-10,07%	**-13,19%**	-9,25%
2021_05_12	€ 430.000,00	1.149	750	0,65	€ 573,33	€ 374,24	**2021**	Residenziale	**Casalgrande**	€ 315,03	€ 484,66		1	**€ 484,66**	€ 400,00	-17,47%	**-15,47%**	-30,23%
2021_07_12	€ 50.000,00	453	204	0,45	€ 245,09	€ 110,37	**2021**	Residenziale	**Salvaterra**	€ 190,75	€ 423,89	vedi note	0,6	**€ 254,33**	€ 240,00	-5,64%	**3,77%**	-2,08%
2021_07_23	€ 85.000,00	484	218	0,45	€ 389,91	€ 175,62	**2021**	Residenziale	**Salvaterra**	€ 190,75	€ 423,89	superficie lotto non particolarmente generose; edificato a ridosso del confine x sfruttare intera edificabilità	0,9	**€ 381,50**	€ 360,00	-5,64%	**-2,16%**	-7,67%
2021_12_29	€ 422.000,00	2.592	1.166	0,45	€ 361,92	€ 162,81	**2021**	Residenziale	**Casalgrande**	€ 211,94	€ 470,98	edificio da demolire e area da urbanizzare. Da convenzione: Opere U1 € 73039, + oneri aggiuntivi di € 15000; sul valore di orientamento ha una incidenza del 17,82%	0,82	**€ 386,20**	€ 328,00	-15,07%	**6,71%**	-9,37%
2022_03_28	€ 190.000,00	922	340	0,37	€ 558,82	€ 206,07	**2022**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 186,13	€ 503,05		1	**€ 503,05**	€ 470,40	-6,49%	**-9,98%**	-15,82%
2022_05_19	€ 120.804,00	600	300	0,50	€ 402,68	€ 201,34	**2022**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 201,31	€ 447,45		1	**€ 447,45**	€ 400,00	-10,60%	**11,12%**	-0,67%
2022_05_23	€ 200.000,00	1.796	742	0,41	€ 269,54	€ 111,36	**2022**	Residenziale	**Salvaterra**	€ 184,39	€ 449,73	costo da c.metrico € 157.352	0,54	**€ 242,86**	€ 235,01	-3,23%	**-9,90%**	-12,81%
2022_05_30	€ 135.246,00	699	350	0,50	€ 386,42	€ 193,48	**2022**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 223,73	€ 447,46		1	**€ 447,46**	€ 400,00	-10,61%	**15,80%**	3,51%
2022_06_28	€ 273.000,00	1.414	636	0,45	€ 429,25	€ 193,07	**2022**	Residenziale	**Salvaterra**	€ 190,75	€ 423,89	si potrebbe anche applicare una riduzione dle 5% x piano campagna un pò ribassato e necessità di reperire P1 o monetizzarli	1	**€ 423,89**	€ 400,00	-5,64%	**-1,25%**	-6,81%
2022_11_10	€ 180.000,00	873	393	0,45	€ 458,01	€ 206,18	**2022**	Residenziale	**Salvaterra**	€ 190,75	€ 423,89	è un atto di successione...	1	**€ 423,89**	€ 400,35	-5,55%	**-7,45%**	-12,59%
2023_02_20	€ 150.000,00	1.265	253	0,20	€ 593,94	€ 82,25	**2023**	Residenziale	**Tra Casalgrande e Salvaterra**	€ 82,25	€ 471,00	l'area reale del "lotto" è circa 2700 mq; ai fini della analisi inserita solo quellla "pertinenziale" alla SC.	0.9	**€ 381,51**	€ 418,50	9,70%	**-35,77%**	-29,54%
2023_04_17	€ 145.000,00	600	300	0,50	€ 483,33	€ 241,67	**2023**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 223,73	€ 447,46		1	**€ 447,46**	€ 400,00	-10,61%	**-7,42%**	-17,24%
2023_07_31	€ 245.000,00	1.054	896	0,85	€ 273,44	€ 232,45	**2023**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 375,15	€ 441,35	asta (valore commerciale indicato nella perizia € 230000, inferiore al valore di acquisizione...); eventualmente stato di avanzamento opere U1 e completamento comparto	1	**€ 441,35**	€ 372,00	-15,71%	**61,41%**	36,04%
2023_09_08	€ 500.000,00	1.466	806	0,55	€ 620,35	€ 341,06	**2023**	Residenziale	**Salvaterra**	€ 233,15	€ 423,91	edificio da demolire	0,95	**€ 402,71**	€ 380,00	-5,64%	**-35,08%**	-38,74%
2023_09_12	€ 350.000,00	1.417	1.091	0,77	€ 320,81	€ 247,00	**2023**	Residenziale	**Casalgrande**	€ 375,71	€ 487,94		0,95	**€ 463,54**	€ 374,68	-19,17%	**44,49%**	16,79%
2023_10_24	€ 115.000,00	870	278	0,32	€ 413,67	€ 132,18	**2023**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 174,74	€ 546,06	lotto in pendenza	0,9	**€ 491,46**	€ 462,96	-5,80%	**18,80%**	11,92%
2024_03_07	€ 104.515,00	508	254	0,50	€ 411,47	€ 205,74	**2024**	Residenziale	**Casalgrande**	€ 235,50	€ 471,00		1	**€ 471,00**	€ 400,00	-15,07%	**14,47%**	-2,79%
2024_03_28	€ 180.000,00	854	420	0,49	€ 428,57	€ 210,77	**2024**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 219,24	€ 447,43		1	**€ 447,43**	€ 400,00	-10,60%	**4,40%**	-6,67%
2024_12_04	€ 200.000,00	678	480	0,71	€ 416,67	€ 294,99	**2024**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 331,03	€ 466,24	asta... eventualmente stato di avanzamento opere U1 e completamento comparto	0,95	**€ 442,93**	€ 380,00	-14,21%	**6,30%**	-8,80%
2024_12_04	€ 95.000,00	905	525	0,58	€ 180,95	€ 104,97	**2024**	Residenziale	**Casalgrande Alto**	€ 262,12	€ 451,93	asta (valore commerciale € 95'000; prezzo base € 76'000) + elettrodotto	0,5	**€ 225,97**	€ 200,00	-11,49%	**24,88%**	10,53%
2025_03_20	€ 512.640,00	5.349	3.004	0,56	€ 170,65	€ 95,84	**2025**	Residenziale	**Casalgrande**	€ 264,55	€ 472,41	area da urbanizzare; valori riferiti alla SF	0,5	**€ 236,21**	€ 200,00	-15,33%	**38,41%**	17,20%
2025_04_16	€ 150.000,00	1.179	531	0,45	€ 282,49	€ 127,23	**2025**	Residenziale	**Salvaterra**	€ 190,75	€ 423,89	vedi note	0,85	**€ 360,31**	€ 340,00	-5,64%	**27,55%**	20,36%
2025_05_28	€ 172.131,00	928	418	0,45	€ 412,19	€ 185,49	**2025**	Residenziale	**Casalgrande**	€ 211,94	€ 470,98	bel lotto, in zona di case a schiera	1	**€ 470,98**	€ 400,00	-15,07%	**14,26%**	-2,96%

copia informatica per consultazione



copia informatica per consultazione

	N.B: valori negativi: più alta la media degli atti rispetto al valore orientamento			-15% 0,45 - 0,75:1 <0,45: +2,2% >0,75: -0,75% coeff località 1, 0,85, 0,75
n. raggrup p.	Tipo selezione	n. atti	% diff. tra valore 2024 e rogito	**% diff. tra valore 2025_20 e rogito**
1,0	RESIDENZIALE anche con perizie	27	6,45%	-4,45%
1,1	RESIDENZIALE 2023-2025 (con Perizie)	13	13,59%	0,47%
1,2	RESIDENZIALE 2023-2025 (senza Perizie)	10	10,71%	-1,28%
2,0	21.3 "puro"	7	2,91%	-4,49%
2,1	21.3 2023-2025	2	20,90%	8,70%
3,0	21.3 (IEU)	9	3,00%	-9,25%
3,1	21.3 (IEU) 2023-2025	4	4,11%	-10,50%
4,0	21.5 solo Residenziale	6	18,05%	5,89%
4,1	21.5 solo Residenziale con Perizie	9	19,77%	6,03%
5,0	RESIDENZIALE con UF >0,45 (senza perizie)	10	10,99%	-3,93%
5,1	RESIDENZIALE con UF >0,45 (senza perizie) 2023-2025	6	13,71%	-2,10%
5,2	RESIDENZIALE con UF >0,45 (con perizie)	13	13,81%	-1,57%
5,3	RESIDENZIALE con UF >0,45 (con perizie) 2023-2025	9	16,87%	0,70%
6,0	Residenziale con UF 0,40-0,5	15	2,83%	-5,78%
6,1	Residenziale con UF 0,40-0,5 anni 2023-2025	5	10,65%	-1,86%
7,0	RESIDENZIALE con UF <0,45	4	4,11%	-1,89%
7,1	RESIDENZIALE con UF <0,45	5	-3,87%	-7,42%
8,0	**MEDIE complessive**		**9,92%**	**-1,93%**
10,0	RESIDENZIALE Casalgrande (con Perizia)	6	17,15%	-1,89%
10,1	RESIDENZIALE Casalgrande Alto (con Perizie)	11	14,45%	2,06%
10,2	RESIDENZIALE Salvaterra	7	-3,50%	-8,62%
10,3	RESIDENZIALE altre frazioni	2	-13,76%	-19,48%
10,0	**MEDIE località**		**3,59%**	**-6,98%**
	MEDIE 2023-2025		**12,93%**	**-0,84%**

copia informatica per consultazione

ANALISI ATTI NOTARILI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

A seguire:

- Elenco elenco atti (solamente n. 6)
- Valori di orientamento proposti
- Verifica valori atti notarili

copia informatica per consultazione

Rogiti Casalgrande (PRODUTTIVO)

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita
											Produttiva			
2020_12_09	18	911, 913, 915, 917, 920, 921, 922	Vendita del Comune. Valore corrispondente ai nostri valori approvati per l'anno 2019 e non 2020	€ 402.225,00	2.325	1.395	0,60	**€ 288,33**	€ 164,51	**2020**	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande
2021_05_10	21	293, 303	vendita da CO.L.MA SNC del mapp 303 e del 293 (tot. mq. 4813) al CREDEMLEASING, pur mantenendone di fatto il possesso in quanto risulta ditta utilizzatrice. Nell'atto è citato il rilascio del PDC n. 6/2020 in data 15/6/2020	€ 500.000,00	4.813	2.888	0,60	**€ 173,13**	€ 103,89	**2021**	Produttiva	21.12	Da adeguare	Salvaterra
2021_11_02	15	839, 918	E' zona D3.3, ma già urbanizzata; quindi si prendono a riferimento i valori della Zona D3.1	€ 430.000,00	3.200	1.760	0,55	**€ 244,32**	€ 134,38	**2021**	Artigianale-mista	21.14 (da PP D.3.3)	Urbanizzata	Villalunga
2021_11_23	18	923		€ 441.000,00	2.680	1.608	0,60	**€ 274,25**	€ 164,55	**2021**	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande
2023_11_14	21	243, 246, 247, 249	area messa all'asta dal Comune, già urbanizzata; il valore sarebbe di 1'200'000 in quanto sono previsti anche € 300'000 x ciclabile. Riportati qui i valori riferiti alla perizia allegata escludendo la parte in zona agricola, che ai fini statistici è più pertinente. Da dich. IMU, applicata €/mq 164,51	€ 1.093.610,00	6.433	3.860	0,60	**€ 283,32**	€ 170,00	**2023**	Produttiva	21.14	Urbanizzata	Salvaterra
2025_07_24	25	852	applicabili riduzioni (si veda stima predisposta ma non ufficializzata x invito contraddittorio gambini	€ 800.000,00	6.789	4.073	0,60	**196,42**	€ 117,84	**2025**	Produttiva	21.12	Da adeguare	Villalunga

copia informatica per consultazione

In blu i valori di orientamento 2025 con percentuali scostamento rispetto al 2020-2024

		valori sulla SC per gli Ambiti a prevalente destinazione Produttiva											€ 250,00		1,00		
casella selezione	tipo	PSC/RUE	Norme di RUE	Riferimento PRG vigente	Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino	% scostamento rispetto alla valore SC della zona 21.12 capoluogo (€/mq 274,18)	Ipotesi 2) 2025 €/mq SC 245 sul NON Res.	coeff sul valore base	valore con eventuale ulteriore coeff. (per confronto con rogiti)	note su valori 2025	diff. rispetto al 2020-24 su Casalgrande
☑	"misto Artig, Comm, Terz"	**Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto**	**21.7**	valore sulla SC	**0,55**	**€ 277,82**	**€ 263,93**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	1,33%	**€ 250,00**	1,00	250,00		-10,01%
☑	Prod	**Ambiti specializzati per attività produttive consolidate**	**21.12**	valore sulla SC	**0,6**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	**€ 274,18**	0,00%	**€ 250,00**	1,00	250,00		-8,82%
☑	Prod	**Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati**	**21.14**	valore sulla SC	**definito dal PP**	***lotti liberi oggetto di convenzioni o accordi: valori da definire in funzione dei valori base deliberati per gli ambiti produttivi e all'indice UF indicato nello strumento urbanistico attuativo***											
☑	Prod	**Ambiti produttivi di completamento**	**21.15**	valore sulla SC	**0,5**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	**€ 271,64**	-0,93%	**€ 250,00**	1,00	250,00		-7,97%
☑	Prod	**Ambiti produttivi di riqualificazione**	**21.16**			***area edificata (identificata con la sigla P1 nelle tavole del PSC): valore da definire in fase di eventuale intervento edilizio o accordo operativo***											
☑	~~Prod~~	~~D1.1 Zone produttive esistenti~~	~~(D1.1 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,6~~	~~**€ 274,19**~~	~~**€ 274,19**~~	~~**€ 274,19**~~	~~**€ 274,19**~~	~~**€ 274,19**~~	~~**€ 274,19**~~	~~0,00%~~	~~**€ 250,00**~~	~~1,00~~	~~250,00~~		~~-8,82%~~
☑	~~Prod~~	~~D1.2 Zone produttive da riqualificare~~	~~(D1.2 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,5~~	~~**€ 245,16**~~	~~**€ 245,16**~~	~~**€ 245,16**~~	~~**€ 245,16**~~	~~**€ 245,16**~~	~~**€ 245,16**~~	~~-10,58%~~	~~**€ 250,00**~~	~~0,90~~	~~250,00~~	applicare eventuali riduzioni per posizione o opere da realizzare x riqualificazione	~~1,97%~~
☑	~~Prod~~	~~D1.4 Servizi logistici alle attività produttive~~	~~(D1.4 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,5~~	~~**€ 129,03**~~	~~**€ 129,03**~~	~~**€ 129,03**~~	~~**€ 129,03**~~	~~**€ 129,03**~~	~~**€ 129,03**~~	~~-52,94%~~	~~**€ 125,00**~~	~~0,50~~	~~125,00~~	applicare riduzione del 50%	~~-3,12%~~
☑	~~"misto Artig, Comm, Terz"~~	~~D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.~~	~~(D3.1 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,5~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~-0,92%~~	~~**€ 250,00**~~	~~1,00~~	~~250,00~~		~~-7,97%~~
☑	~~"misto Artig, Comm, Terz"~~	~~D3.2 Zone artig. e miste da trasformare~~	~~(D3.2 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,6~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~-40,55%~~	~~**€ 250,00**~~	~~0,60~~	~~150,00~~	riduzione del 40% se non già urbanizzata	~~-7,97%~~
☑	~~Artig~~	~~D3.3 Zone artig. di nuovo insediamento~~	~~(D3.3 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,55~~	~~**€ 172,87**~~	~~**€ 172,87**~~	~~**€ 172,87**~~	~~**€ 172,87**~~	~~**€ 172,87**~~	~~**€ 172,87**~~	~~-36,95%~~	~~**€ 150,00**~~	~~0,60~~	~~150,00~~	riduzione del 40% se non già urbanizzata (se urbanizzata come D3.1)	~~-13,23%~~

copia informatica per consultazione

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita	Valore orientativo 2024 sulla SF	Valore orientativo 2024 sullaSC (valore SF/UF)	Elementi di oggettiva riduzione	correttivo %	Valore rettificato su SC sul 2024	Valore su SC 2025	% scostamento 2024 / 2025	% diff. tra valore 2024 e rogito	% diff. tra valore 2025 e rogito
2020_12_09	18	911, 913, 915, 917, 920, 921, 922	Vendita del Comune. Valore corrispondente ai nostri valori approvati per l'anno 2019 e non 2020	€ 402.225,00	2.325	1.395	0,60	**€ 288,33**	€ 164,51	**2020**	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande	€ 164,51	€ 274,18		1	**€ 274,18**	€ 250,00	-8,82%	**-4,91%**	-13,29%
2021_05_10	21	293, 303	vendita da CO.L.MA SNC del mapp 303 e del 293 (tot. mq. 4813) al CREDEMLEASING, pur mantenendone di fatto il possesso in quanto risulta ditta utilizzatrice. Nell'atto è citato il rilascio del PDC n. 6/2020 in data 15/6/2020	€ 500.000,00	4.813	2.888	0,60	**€ 173,13**	€ 103,89	**2021**	Produttiva	21.12	Da adeguare	Salvaterra	€ 164,51	€ 274,18		0,9	**€ 246,77**	€ 225,00	-8,82%	**42,53%**	29,96%
2021_11_02	15	839, 918	E' zona D3.3, ma già urbanizzata; quindi si prendono a riferimento i valori della Zona D3.1	€ 430.000,00	3.200	1.760	0,55	**€ 244,32**	€ 134,38	**2021**	Artigianale-mista	21.14 (da PP D.3.3)	Urbanizzata	Villalunga	€ 135,82	€ 246,95		1	**€ 246,95**	€ 250,00	1,24%	**1,07%**	2,32%
2021_11_23	18	923		€ 441.000,00	2.680	1.608	0,60	**€ 274,25**	€ 164,55	**2021**	Produttiva	21.12	Urbanizzata	Casalgrande	€ 164,51	€ 274,18		1	**€ 274,18**	€ 250,00	-8,82%	**-0,02%**	-8,84%
2023_11_14	21	243, 246, 247, 249	area messa all'asta dal Comune, già urbanizzata; il valore complessivo sarebbe di 1'200'000 in quanto sono previsti anche € 300'000 in lavori da realizzare su ciclabile. Riportati qui i valori riferiti alla perizia allegata escludendo la parte di area in zona agricola, che ai fini statistici è maggiormente pertinente. Da dich. IMU, risulta applicato valore sulla SF €/mq 164,51	€ 1.093.610,00	6.433	3.860	0,60	**€ 283,32**	€ 170,00	**2023**	Produttiva	21.14	Urbanizzata	Salvaterra	€ 164,51	€ 274,18		1	**€ 274,18**	€ 250,00	-8,82%	**-3,22%**	-11,76%
2025_07_24	25	852	applicabili riduzioni (si veda stima predisposta ma non ufficializzata x invito contraddittorio gambini	€ 800.000,00	6.789	4.073	0,60	**196,42**	€ 117,84	**2025**	Produttiva	21.12	Da adeguare	Villalunga	€ 164,51	€ 274,18	area interclusa (0,9); opere di adattamento/adeguamento standard (0,9)	0,810	**€ 222,09**	€ 202,50	-8,82%	**13,07%**	3,10%

copia informatica per consultazione

n. raggrup.	Tipo selezione	n. atti	% diff. tra valore 2024 e rogito	**% diff. tra valore 2025 base € 250 e rogito**
1	PRODUTTIVO	6	8,09%	0,25%

copia informatica per consultazione

ANALISI ATTI NOTARILI CON DESTINAZIONI COMMERCIALI/TERZIARIE

A seguire:

- Elenco elenco atti (solamente n. 2)
- Valori di orientamento proposti
- Verifica valori atti notarili

A fronte di atti numericamente così risicati, derivanti anche dal fatto che di aree libere da fabbricati riconducibili alle destinazioni urbanistiche a prevalente destinazione commerciale di fatto non ve ne sono, non è possibile formulare un valore ricavabile dal confronto dei valori riportati negli atti stipulati, che sono appunto ai minimi termini.
Atti notarili, tra l'altro, che hanno per oggetto casi particolari: edificio acquistato per essere demolito e potervi costruire la nuova sede di un discount alimentare (Lidl) e un mappale all'interno del comparto ZT4 per completare l'area dello stralcio 1 cui il progetto urbanistico ha assegnato quella destinazione.
Oltre a prendere atto che i valori degli atti notarili risultano comunque avere valori sulla SC significativamente superiori a quelli di orientamento in vigore al 2024, si sono anche verificati i valori di orientamento di comuni limitrofi. In via prudenziale, si ritiene che possa essere individuato un valore di orientamento al mq di SC di € 350, pari ad un incremento del 40% rispetto al valore attribuito alle funzioni Produttive.

copia informatica per consultazione

Rogiti Casalgrande (COMMERCIALE/TERZIARIO)

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita
											Commerciale			
2024_09_11	18	948	SC ipotizzata applicando alla Superficie del mappale la UF indicata nello stralcio 1 lotto A del PP con destinazione terziaria (SC = mq 2200 / SF tot mq 7312 = 0,304)	€ 108.000,00	600	180	0,30	**€ 600,00**	€ 180,00	**2024**	Commerciale (Terziaria)	21.5 (ZT4)	Urbanizzata	Casalgrande
2025_08_01	18	954	N.B.: i valori qui riportati sono quelli attribuibili alla piena sfruttabilità che avrebbe dato il RUE su queste destinazioni urbanistiche. Nel caso specifico i valori sarebbero maggiori in quanto con variante specifica la SC è stata fissata in mq. 2000	€ 2.218.886,00	8.947	4.920	0,55	**€ 451,00**	€ 248,00	**2025**	Commerciale	21.6 (con variante specifica al RUE)	Urbanizzata	Casalgrande

copia informatica per consultazione

FUNZIONI COMMERCIALI / TERZIARIE

Analisi valori sulla SC periodo 2020-2024 e valori 2025 (in blu)

tipo	PSC/RUE	Norme di RUE	Riferimento PRG vigente	Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino	% scostamento 2020-2024 rispetto alla valore SC della zona 21.12 capoluogo (€/mq 274,18)	Valore 2025 €/mq SC Produttivo 250 + 40%	coeff sul valore base	valore con eventuale ulteriore coeff. (per confronto con rogiti)	note su valori 2025	diff. rispetto al 2020-24 su Casalgrande
Comm	**Sub ambiti urbani a destinazione commerciale**	**21.6**	valore sulla SC	**0,55**	**€ 277,82**	**€ 263,93**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	1,33%	**€ 350,00**	1,00	350,00		25,98%
"misto Artig, Comm, Terz"	**Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto**	**21.7**	valore sulla SC	**0,55**	**€ 277,82**	**€ 263,93**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	1,33%	**€ 350,00**	1,00	350,00		25,98%
Comm	**Ambiti per attività commerciali esistenti**	**21.13**	valore sulla SC	**0,55**	**€ 277,82**	**€ 263,93**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	**€ 250,04**	1,33%	**€ 350,00**	1,00	350,00		25,98%
~~"misto Artig, Comm, Terz"~~	~~D3.1 Zone artig. e miste edificate e di complet.~~	~~(D3.1 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,5~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~**€ 271,65**~~	~~-0,92%~~	~~**€ 350,00**~~	~~1,00~~	~~350,00~~		~~28,84%~~
~~"misto Artig, Comm, Terz"~~	~~D3.2 Zone artig. e miste da trasformare~~	~~(D3.2 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,6~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~**€ 162,99**~~	~~-40,55%~~	~~**€ 350,00**~~	~~0,60~~	~~210,00~~	riduzione del 40% (o di quanto è l'incidenza dei costi da sostenere per realizzare le opere di urbanizzazione) se non già urbanizzata	~~28,84%~~
~~Comm~~	~~**Zone per attività commerciale di completamento D4**~~	~~(D4 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,55~~	~~**€ 277,82**~~	~~**€ 263,93**~~	~~**€ 250,04**~~	~~**€ 250,04**~~	~~**€ 250,04**~~	~~**€ 250,04**~~	~~1,33%~~	~~**€ 350,00**~~	~~1,00~~	~~350,00~~		~~25,98%~~
~~Comm~~	~~**Zone per magazzini e commercializ. merci. D5**~~	~~(D5 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,55~~	~~**€ 305,60**~~	~~**€ 290,32**~~	~~**€ 275,04**~~	~~**€ 275,04**~~	~~**€ 275,04**~~	~~**€ 275,04**~~	~~11,46%~~	~~**€ 350,00**~~	~~1,00~~	~~350,00~~		~~14,53%~~
~~Comm~~	~~**Zone per attività alberghiere D6**~~	~~(D6 prg)~~	~~valore sulla SC~~	~~0,55~~	~~**€ 308,69**~~	~~**€ 293,25**~~	~~**€ 277,82**~~	~~**€ 277,82**~~	~~**€ 277,82**~~	~~**€ 277,82**~~	~~12,59%~~	~~**€ 350,00**~~	~~1,00~~	~~350,00~~		~~13,38%~~

copia informatica per consultazione

Cod_data atto	Foglio	Mappale	Note	Valore	SF_ST	SC	UF_UT	Val_SCmq	Val-SFmq	ANNO	Tipo_area	Zona (Art. NTA del RUE)	Urbanizz?	Localita	Valore SF	Valore calcolatoSC (valore SF/UF)	Elementi di oggettiva riduzione	correttivo %	Valore su SC sul 2024	Valore su SC 2025	% scostamento 2024 / 2025	% diff. tra valore 2024 e rogito	% diff. tra valore 2025_3 e rogito
2024_09_11	18	948	SC ipotizzata applicando alla Superficie del mappale la UF indicata nello stralcio 1 lotto A del PP con destinazione terziaria (SC = mq 2200 / SF tot mq 7312 = 0,304)	€ 108.000,00	600	180	0,30	**€ 600,00**	€ 180,00	**2024**	Commerciale (Terziario)	21.5 (ZT4)	Urbanizzata	Casalgrande	€ 152,80	€ 502,63		1	**€ 502,63**	€ 350,00	-30,37%	**-16,23%**	-41,67%
2025_08_01	18	954	N.B.: i valori qui riportati sono quelli attribuibili alla piena sfruttabilità che avrebbe dato il RUE su queste destinazioni urbanistiche. Nel caso specifico i valori sarebbero maggiori in quanto con variante specifica la SC è stata fissata in mq. 2000	€ 2.218.886,00	8.947	4.920	0,55	**€ 451,00**	€ 248,00	**2025**	Commerciale	21.6 (con variante specifica al RUE)	Urbanizzata	Casalgrande	€ 152,80	€ 277,82	opere di demolizione ed eventuale bonifica € 200000, quantificabile nella misura del 10%	0,9	**€ 250,04**	€ 315,00	25,98%	**-44,56%**	-30,16%

copia informatica per consultazione

INDIVIDUAZIONE ELEMENTI CORRETTIVI

Oltre ad **alcuni coefficienti di raccordo che sono individuati puntualmente nelle diverse zone di tipo non residenziale e già considerate nel valore base sulla SC**, all'incidenza degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e più in generale sui costi che gravano, per le aree di espansione espansione / trasformazione e comunque soggette a strumento urbanistico preventivo o ad accordo operativo, sul soggetto attuatore, nella generalità dei casi si potrà tener conto di altre caratteristiche che, rispetto ad un'area "tipo" possono influenzare il valore di mercato.
E' stata elaborata una tabella in cui sono riportate le casistiche potenzialmente più ricorrenti.

In tutti questi casi sarà facoltà del contribuente richiedere all'ufficio tributi la possibilità di veder applicati coefficienti correttivi ai valori orientativi derivanti dalla formula
Valore base SC * indice UF (o UT) * coefficiente correttivo indice UF * coefficiente località

L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'ufficio, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

A titolo di esempio si veda la tabella che segue

copia informatica per consultazione

COEFFICENTI CORRETTIVI PER CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA
IN BASE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PSC-RUE VIGENTE

In presenza di aree con caratteristiche oggettive potenzialmente penalizzanti nella individuazione del valore (quali, a titolo di esempio: costi di adeguamento dell'area se non già urbanizzata, presenza di infrastrutture o contesti particolari, di vincoli, di forma e dimensione dell'area) è facoltà del contribuente richiedere all'ufficio tributi la possibilità di veder applicati coefficienti correttivi. L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'Ufficio, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

casistica coeff. Correttivo	***coefficiente correttivo***	***note / esempi / dettagli***	***calcolo*** *(inserire il coefficiente pertinente* ***o lasciare 1)***	**applicabilità dei coefficienti correttivi**
caratteristiche del lotto che ne **impediscono l'edificabilità**	fino a 0,30	- superficie inferiore alla s.m. prevista dalle norme urbanistiche; - conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che ne impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione;- ecc.	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
ridotta possibilità edificatoria che **limita lo sfruttamento dell'indice di edificabilità**	fino a 0,70	conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che riduca la capacità edificatoria (maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù, infrastrutture, ecc.).	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
Elevato indice di edificabilità nelle destinazioni di tipo produttive, che per la tipologia media delle costruzioni rischiano di non poter essere completamente sfruttate **indice** / **coefficiente correttivo** fino a 0,6 — 1 da 0,6 a 0,65 — 0,95 da 0,65 a 0,7 — 0,90 da 0,7 a 0,75 — 0,85 da 0,75 a 0,8 — 0,80 da 0,8 a 0,85 — 0,75 l'eventuale maggior indice UF superiore a 0,85 non incide sul valore unitario dell'area		al crescere dell'indice UF di ogni 0,01 oltre lo 0,6 e fino allo 0,85, si applica una riduzione percentuale dell'1% per ogni incremento di indice; oltre l'indice di 0,85, l'eventuale maggior indice non ha effetti sull'incremento del valore dell'area in quanto considerata la tipologia media delle costruzioni di tipo produttivo, oltre certi limiti la potenzialità edificatoria non verrebbe sfruttata	1	
carenza e/o sottodimensionamento di opere di **urbanizzazione**	fino a **0,85** nelle zone soggette ad intervento diretto; in **% variabile** a seconda della reale incidenza del costo delle opere per le zone soggette a strumento urbanistico preventivo	- carenza di opere di urbanizzazione nell'area o nel comparto nel quale è ubicata l'area edificabile; - ad avvenuta approvazione del Piano particolareggiato o di altro strumento urbanistico preventivo, incidenza del costo per la realizzazione delle opere semprechè non sia prevista una compensazione con gli oneri urbanistici al momento della costruzione degli edifici	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
aree da sottoporre a Intervento Edilizio Unitario	0,90	Vista la dimensione dell'area, uno sfruttamento autonomo dell'area edificabile comporterebbe la necessità di sottoporsi a preventivo I.E.U.; fino a quel momento è prevista una riduzione del 10% del valore indicato in tabella	1	
presenza di **elementi di deprezzamento dell'area**	fino a 0,80	- caratteristiche fisiche del lotto (ampiezza, forma planimetrica, pendenza del terreno) - lotti interclusi - particolari condizioni dell'area circostante il lotto in esame quali: vicinanza a fabbricati particolari; contesto ambientale; - presenza di proprietà frazionate che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
area edificabile derivante obbligatoriamente da intervento di **recupero sui fabbricati di valore storico esistenti**	fino a 0,80	maggiore onerosità dell'intervento di recupero sugli edifici di valore storico rispetto alla libera edificazione	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
area edificabile derivante dallo stato di **collabenza** di edificio esistente (categoria **catastale F2**) ubicato in **zona non edificabile**	**0,2** omnicomprensivo di tutte le eventuali altre riduzioni riconducibili alle casistiche della presente tabella	stato di assoluta inutilizzabilità di edificio, accatastato con categoria F2, fino ad eventuale inizio lavori di recupero edificio	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
indice di edificabilità sulla singola area avente **destinazione residenziale** **indice** / **percentuale correttiva** inferiore a 0,45 — da 1 fino a ... 0,45 - 0,75 — 1 superiore a 0,75 — da 1 fino a 0,...		coefficiente legato all'indice di edificabilità ed inversamente proporzionale allo stesso secondo lo schema di seguito riportato incremento del 2,2% ad ogni diminuzione di 0,01 di indice UF diminuzione del 0,7% ad ogni incremento di 0,01 di indice UF	1	
valore già ricompreso nella rendita del fabbricato	in base alla percentuale di incidenza che si verifica	Riduzione da applicare in funzione del valore attribuito nella rendita del fabbricato produttivo in caso di area cortiliva annessa catastalmente al fabbricato stesso nei casi in cui non è applicabile da parte del contribuente il concetto, ai fini IMU, di PERTINENZIALITA' URBANISTICA considerata la entità della capacità edificatoria residua	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
		coefficiente totale	**1,000**	

copia informatica per consultazione

CONCLUSIONI

Determinazione valori di orientamento aree edificabili ai fini IMU anno 2025

Il Valore area al mq di superficie imponibile (Fondiaria UF o Territoriale UT) è determinato dalla seguente formula:

A) **Valore SC** * B) **UF** * C) **Coeff. Località** * D) **Coeff correttivo su UF** * E) **Altre riduzioni (ufficio tributi)**

Valore base al mq di SC	INDICE UF o UT (mq. di Suc su mq. di SF o ST)	Eventuale Coeff. correttivo in base all'indice UF	Eventuale coefficiente correttivo per caratteristiche specifiche dell'area **	valore unitario area al mq.
€ 400,00	0,45	1,000	1,000	€ 180,00

** la applicazione dei coefficienti correttivi per caratteristiche specifiche dell'area è vincolato al confronto con l'Ufficio tributi

A) Valori base sulla SC:

- Funzioni Residenziali: €/mq 400
- Funzioni Produttive: €/mq 250
- Funzioni Commerciali/terziarie: €/mq 350

B) **Indice UF (o UT)** stabilito dagli strumenti urbanistici generali o attuativi

C) Coefficienti correttivi in funzione dell'indice UF x le funzioni Residenziali e Produttive

D) Coefficienti correttivi in base alla località:

- Residenziale:
  1: Casalgrande, Casalgrande Alto, Salvaterra
  0,85: Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga
  0,75: S.Donnino e forese
- Produttivo: 1 intero territorio
- Commerciale/terziario:
  1: Casalgrande
  0,95: Casalgrande Alto
  0,9: altre località

E) Riduzioni per caratteristiche specifiche aree:
applicabili previa verifica/confronto con **ufficio tributi**

copia informatica per consultazione

Gli stessi principi sono stati utilizzati per attribuire un valore di orientamento anche alle aree individuate dal PSC-RUE come Ambiti di Trasformazione AT, di Trasformazione con Riserva ATR e ambiti urbani da riqualificare R per i quali, stante la limitazione della L.R. 24/2017, lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti e/o il mancato convenzionamento di tali comparti, al momento sono attuabili gli interventi previsti dalle schede d'ambito riportate all'Appendice 2 del PSC.
Si rimanda a tabella specifica.
I valori al mq di ST indicati nella tabella, da prendere a riferimento per il calcolo dell'imponibile sul quale effettuare il versamento dell'IMU come area edificabile, sono stati determinati in base ai valori di orientamento delle funzioni prevalenti e complementari, della capacità edificatoria presumibile dalle schede dei vari ambiti ed in considerazione degli ipotizzati costi per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio e oneri da sostenere per la urbanizzazione dell'ambito mediamente riscontrabili in aree similari.

Rimane fermo il principio che qualora sia attribuito all'area un valore valido ai fini fiscali (atti di compravendita, perizie di stima per cosiddetto affrancamento, atti di donazione, ecc.) di importo superiore a quello della applicazione dei valori di orientamento deliberati da Comune, il contribuente si dovrà allineare a quel maggior valore e non impedirà al Comune di procedere ad accertamento in caso contrario.

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 2

COMUNE DI CASALGRANDE

(Provincia di Reggio Emilia)

Settore Servizi al cittadino

Ufficio Tributi

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DI ORIENTAMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Casalgrande, 11/11/2025

copia informatica per consultazione

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, in continuità con il Decreto legge 30 dicembre 1992 n. 504 definisce che per le **aree fabbricabili il valore imponibile** è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- alla **zona territoriale di ubicazione**;
- all'**indice di edificabilità**;
- alla **destinazione d'uso** consentita;
- agli **oneri per eventuali lavori di adattamento** del terreno necessari per la costruzione;
- ai **prezzi rilevati sul mercato** dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

ed inoltre che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di **demolizione di fabbricato**, di **interventi di recupero** a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, **la base imponibile è costituita dal valore dell'area**, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, **fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato**

Come previsto dalla normativa ed esplicitamente riportato all'art. 3 del Regolamento comunale per il pagamento dell'IMU, **al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente** e in particolare allo scopo di facilitarne il versamento dell'imposta **nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio**, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune quali **valori di riferimento/orientamento**. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali soggetti competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.

Sulla base di tali principi, negli anni sono stati definiti i valori di orientamento sulla base delle seguenti deliberazioni di Giunta Comunale:

-n. 138 del 15.06.1999, n. 118 del 16.05.2000, n. 128 del 29.05.2001, n. 125 del 28 maggio 2002, n. 127 del 06.06.2003, n. 152 del 24 maggio 2004, n. 70 del 24.05.2005, n. 68 del 04.05.2006, n. 171 del 23.11.2006, n. 63 del 10.05.2007, n. 71 del 30.04.2008, n. 84 del 28.05.2009, n. 80 del 08.06.2010, n. 75 del 21.05.2011 di "Determinazione dei criteri e dei valori delle aree fabbricabili ai sensi dell'art. 3 comma 1 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'ICI" per le annualità d'imposta dal 1999 al 2011;

-n. 38 del 27.04.2012, n. 47 del 23.05.2013, n. 35 del 17.04.2014, n. 112 del 19.11.2015, n. 51 del 12.05.2016, n. 45 del 18.05.2017, n. 62 del 24.05.2018, n. 64 del 16.05.2019, n. 146 del 30.10.2020, n. 209 del 02.12.2021, n. 63 del 20.05.2022, n. 183 del 15.11.2023 e n. 139 del 30/10/2024 di "Determinazione dei criteri e dei valori delle aree fabbricabili ai sensi dell'art. 3 comma 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU" per le annualità d'imposta dal 2012 al 2024,

con rimando, oltre che alle tabelle dei valori sulle singole aree urbanistiche, a specifica **Relazione di Stima** via via aggiornata con il contributo consultivo di specifica Conferenza dei servizi, consultabile nelle pagine web del sito istituzionale del Comune.

Per l'anno **2025 i valori di orientamento delle aree edificabili**, in continuità con le valutazioni e le analisi contenute nella Relazione di stima per le annualità di imposta fino al 2024, così come riportato nella Relazione illustrata a specifica Conferenza dei Servizi tenutasi il 6/11/2025, in cui sono analizzati gli atti notarili del periodo 2020-2025 ed illustrati elementi volti alla semplificazione e cui **si rimanda per gli approfondimenti**, in estrema sintesi sono così determinati:

Il Valore area al mq di superficie imponibile (Fondiaria UF o Territoriale UT) è determinato dalla seguente formula:

A) **Valore SC** * B) **UF** * C) **Coeff correttivo su UF** * D) **Coeff. Località** * E) **Altre riduzioni (ufficio tributi)**

A) **Valori base sulla SC[1] e mettere descrizione dei numeri**

- **Residenziale**: individuazione di un valore base sulla SC pari a **€/mq 400,00** per indice UF compreso tra 0,45 e 0,75, con coefficienti maggiorativi e riduttivi inversamente proporzionali rispettivamente alla diminuzione o incremento dell'indice UF, in base al concetto per cui, in continuità con i principi già

[1] *vedi DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI vigenti in base agli atti di coordinamento regionale in materia edilizia/urbanistica*

copia informatica per consultazione

contenuti nei valori orientativi precedentemente deliberati, quando un indice è “troppo alto” il valore unitario proporzionalmente diminuisce (*si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore)* e al contrario quando è molto basso proporzionalmente aumenta (*lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore)*.

- **Produttivo**: individuazione di un valore base sulla SC pari ad **€/mq 250,00** per indice UF fino a 0,6, con individuazione di coefficienti correttivi con indici di UF superiori (è evidente che per le destinazioni industriali, artigianali e produttive in genere ci sia la necessità di avere spazi significativi a disposizione, al punto che oltre un certo limite diventa ininfluente avere un indice di edificabilità molto alto, che non verrebbe sfruttato)

- **Commerciale/terziario**: individuazione di un valore base sulla SC pari ad **€/mq 350,00** (+ 40% rispetto al valore base produttivo)

B) **Indice UF[2] (o UT)** stabilito dagli strumenti urbanistici generali o attuativi

C) **Coefficienti correttivi in funzione dell’indice UF** x le funzioni Residenziali[3] e Produttive[4]

D) Coefficienti correttivi in base alla località[5], con individuazione grafica in analogia alla zonizzazione OMI della Agenzia delle Entrate:

- Residenziale:
  1: Casalgrande, Casalgrande Alto, Salvaterra
  0,85: Dinazzano, S.Antonino, Veggia, Villalunga
  0,75: S.Donnino e forese
- Produttivo: 1 intero territorio
- Commerciale/terziario:
  1: Casalgrande
  0,95: Casalgrande Alto
  0,9: altre località

E) Riduzioni per caratteristiche specifiche[6] aree:
applicabili previa verifica/confronto con **ufficio tributi (o elaborazione dell’ufficio stesso su richiesta da parte del contribuente o di chi ne gestisce la contabilità tributaria).**

Rimane fermo il principio che qualora il contribuente, ai fini del versamento dell’imposta, abbia utilizzato un valore imponibile non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d’imposta, **l’Ufficio Tributi si riserva la facoltà di contestare il valore assunto** dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei a rappresentare in maniera più puntuale il valore venale dell’area fabbricabile (ad es.: **atti di compravendita**, **perizie di stima per rivalutazione ai fini fiscali**, **atti di successione**, ecc.).

[2] *vedi DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI vigenti in base agli atti di coordinamento regionale in materia edilizia/urbanistica*
[3] *vedi dettagli a pagina 4*
[4] *vedi dettagli a pagina 5*
[5] *vedi dettagli a pagina 6*
[6] *vedi dettagli a pagina 7*

copia informatica per consultazione

C) Coefficienti correttivi in funzione dell'indice UF x le funzioni **Residenziali**

Valore 1 con indice UF compreso tra 0,45 e 0,75; UF < 0,45: +2,2% ogni 0,01 di diminuzione indice UF;
UF > 0,75: -0,7% ogni 0,01 incremento di indice UF
A seguire tabella con indicati i coefficienti (colonna sfondo verde) e i valori sulla SC relative alle tre macrozone individuate

Tabelle valori 2025

Coeff. Residenziale su SC

Coefficienti località sul Residenziale			1	0,85	0,75
UF	Valore sulla SC 2025	coefficenti 2025 in base all'indice UF	Capoluogo, Casalgrande alto, Salvaterra	S.Antonino, Dinazzano, Villalunga, Veggia (0,85)	S.Donnino e altro territorio (0,75)
0,2	€ 620,00	1,550	€ 620,00	€ 527,00	€ 465,00
0,21	€ 611,20	1,528	€ 611,20	€ 519,52	€ 458,40
0,22	€ 602,40	1,506	€ 602,40	€ 512,04	€ 451,80
0,23	€ 593,60	1,484	€ 593,60	€ 504,56	€ 445,20
0,24	€ 584,80	1,462	€ 584,80	€ 497,08	€ 438,60
0,25	€ 576,00	1,440	€ 576,00	€ 489,60	€ 432,00
0,26	€ 567,20	1,418	€ 567,20	€ 482,12	€ 425,40
0,27	€ 558,40	1,396	€ 558,40	€ 474,64	€ 418,80
0,28	€ 549,60	1,374	€ 549,60	€ 467,16	€ 412,20
0,29	€ 540,80	1,352	€ 540,80	€ 459,68	€ 405,60
0,3	€ 532,00	1,330	€ 532,00	€ 452,20	€ 399,00
0,31	€ 523,20	1,308	€ 523,20	€ 444,72	€ 392,40
0,32	€ 514,40	1,286	€ 514,40	€ 437,24	€ 385,80
0,33	€ 505,60	1,264	€ 505,60	€ 429,76	€ 379,20
0,34	€ 496,80	1,242	€ 496,80	€ 422,28	€ 372,60
0,35	€ 488,00	1,220	€ 488,00	€ 414,80	€ 366,00
0,36	€ 479,20	1,198	€ 479,20	€ 407,32	€ 359,40
0,37	€ 470,40	1,176	€ 470,40	€ 399,84	€ 352,80
0,38	€ 461,60	1,154	€ 461,60	€ 392,36	€ 346,20
0,39	€ 452,80	1,132	€ 452,80	€ 384,88	€ 339,60
0,4	€ 444,00	1,110	€ 444,00	€ 377,40	€ 333,00
0,41	€ 435,20	1,088	€ 435,20	€ 369,92	€ 326,40
0,42	€ 426,40	1,066	€ 426,40	€ 362,44	€ 319,80
0,43	€ 417,60	1,044	€ 417,60	€ 354,96	€ 313,20
0,44	€ 408,80	1,022	€ 408,80	€ 347,48	€ 306,60
0,45	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,46	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,47	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,48	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,49	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,5	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,51	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,52	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,53	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,54	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,55	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,56	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,57	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,58	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,59	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,6	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,61	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,62	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,63	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,64	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,65	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,66	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,67	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,68	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,69	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,7	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,71	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,72	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,73	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,74	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,75	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,76	€ 397,20	0,993	€ 397,20	€ 337,62	€ 297,90
0,77	€ 394,40	0,986	€ 394,40	€ 335,24	€ 295,80
0,78	€ 391,60	0,979	€ 391,60	€ 332,86	€ 293,70
0,79	€ 388,80	0,972	€ 388,80	€ 330,48	€ 291,60
0,8	€ 386,00	0,965	€ 386,00	€ 328,10	€ 289,50
0,81	€ 383,20	0,958	€ 383,20	€ 325,72	€ 287,40
0,82	€ 380,40	0,951	€ 380,40	€ 323,34	€ 285,30
0,83	€ 377,60	0,944	€ 377,60	€ 320,96	€ 283,20
0,84	€ 374,80	0,937	€ 374,80	€ 318,58	€ 281,10
0,85	€ 372,00	0,930	€ 372,00	€ 316,20	€ 279,00

copia informatica per consultazione

C) **Coefficienti correttivi in funzione dell'indice UF** x le funzioni **Produttive**

Valore 1 con indice UF fino a 0,6; al crescere dell'indice UF di ogni 0,01 oltre lo 0,6 e fino allo 0,80, si applica una riduzione percentuale dell'1% per ogni incremento di indice; oltre l'indice di 0,80, l'eventuale maggior indice non ha effetti sull'incremento del valore dell'area in quanto considerata la tipologia media delle costruzioni di tipo produttivo, oltre certi limiti la potenzialità edificatoria non verrebbe sfruttata
A seguire tabella con indicati i coefficienti (colonna sfondo verde)

Tabelle valori 2025 — Coeff. correttivi su UF funzioni Produttive

coeff correttivi per UF Produttivo

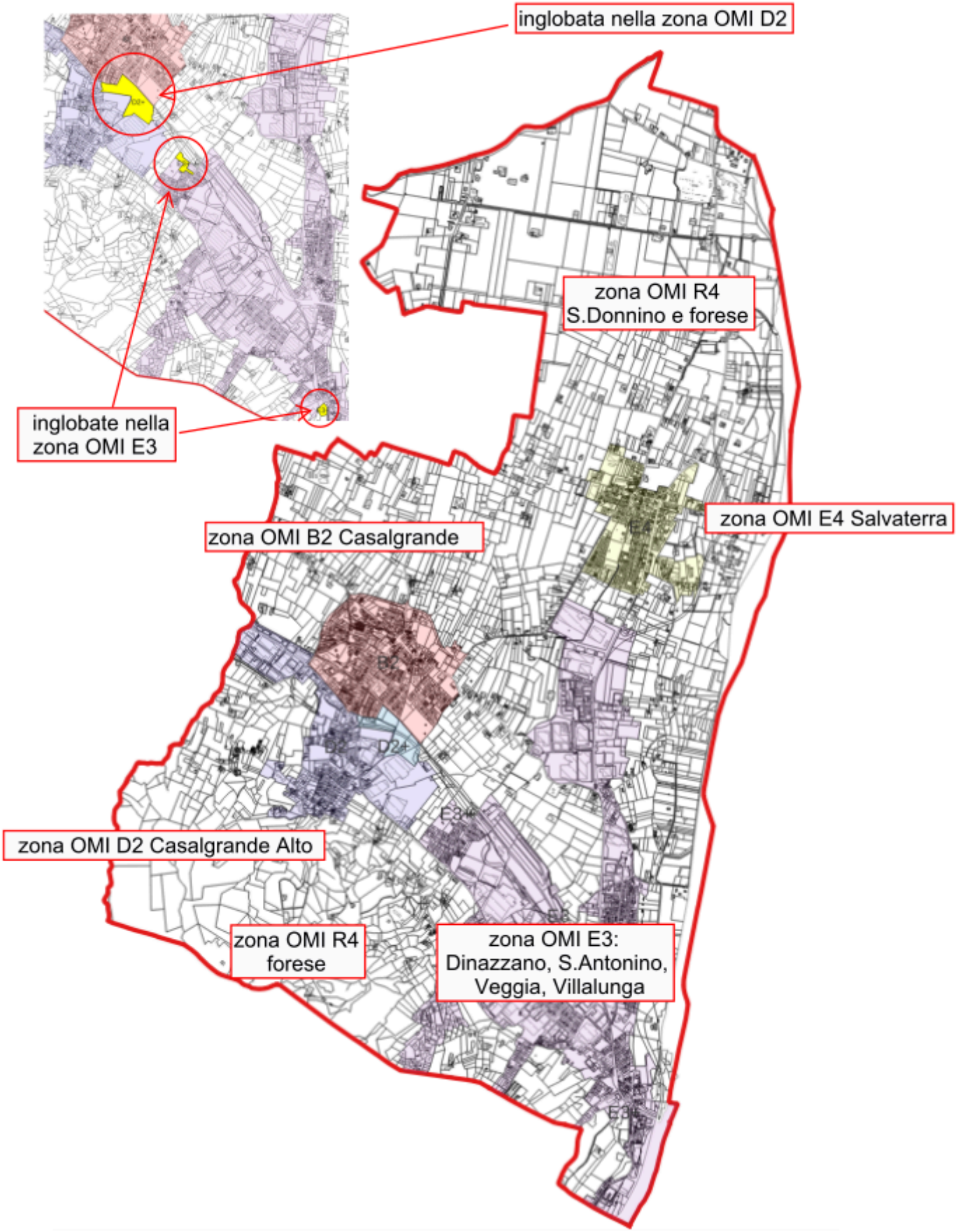
UF	Coeff. riduttivo	Valore sulla SF
0,6	1	€ 150,00
0,61	0,99	€ 150,98
0,62	0,98	€ 151,90
0,63	0,97	€ 152,78
0,64	0,96	€ 153,60
0,65	0,95	€ 154,38
0,66	0,94	€ 155,10
0,67	0,93	€ 155,78
0,68	0,92	€ 156,40
0,69	0,91	€ 156,98
0,7	0,9	€ 157,50
0,71	0,89	€ 157,98
0,72	0,88	€ 158,40
0,73	0,87	€ 158,78
0,74	0,86	€ 159,10
0,75	0,85	€ 159,38
0,76	0,84	€ 159,60
0,77	0,83	€ 159,78
0,78	0,82	€ 159,90
0,79	0,81	€ 159,98
0,8	0,8	€ 160,00

l'eventuale maggior indice UF superiore a 0,80 non incide sul valore unitario dell'area

copia informatica per consultazione

Individuazione grafica coincidente, salvo le modifiche evidenziate in giallo nel riquadro, con le Zone OMI secondo semestre 2024

D) Individuazione grafica delle zone



copia informatica per consultazione

E) Coefficienti correttivi per caratteristiche specifiche che possono interessare certe aree

In presenza di aree con caratteristiche oggettive potenzialmente penalizzanti nella individuazione del valore (quali, a titolo di esempio: costi di adeguamento dell'area se non già urbanizzata, presenza di infrastrutture o contesti particolari, di vincoli, di forma e dimensione dell'area) è facoltà del contribuente **richiedere all'ufficio tributi** la possibilità di veder applicati coefficienti correttivi. **L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'Ufficio**, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

COEFFICENTI CORRETTIVI PER CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA IN BASE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PSC-RUE VIGENTE

In presenza di aree con caratteristiche oggettive potenzialmente penalizzanti nella individuazione del valore (quali, a titolo di esempio: costi di adeguamento dell'area se non già urbanizzata, presenza di infrastrutture o contesti particolari, di vincoli, di forma e dimensione dell'area) è facoltà del contribuente richiedere all'ufficio tributi la possibilità di veder applicati coefficienti correttivi. L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'Ufficio, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

casistica coeff. Correttivo	*coefficiente correttivo*	*note / esempi / dettagli*	*calcolo (inserire il coefficiente pertinente o lasciare 1)*	**applicabilità dei coefficienti correttivi**
caratteristiche del lotto che ne **impediscono l'edificabilità**	fino a 0,30	- superficie inferiore alla s.m. prevista dalle norme urbanistiche; - conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che ne impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione;- ecc.	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
ridotta possibilità edificatoria che **limita lo sfruttamento dell'indice di edificabilità**	fino a 0,70	conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che riduca la capacità edificatoria (maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù, infrastrutture, ecc.).	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
Elevato indice di edificabilità nelle destinazioni di tipo produttive, che per la tipologia media delle costruzioni rischiano di non poter essere completamente sfruttate				
indice: fino a 0,6	**coefficiente correttivo**: 1	al crescere dell'indice UF di ogni 0,01 oltre lo 0,6 e fino allo 0,80, si applica una riduzione percentuale dell'1% per ogni incremento di indice; oltre l'indice di 0,80, l'eventuale maggior indice non ha effetti sull'incremento del valore dell'area in quanto considerata la tipologia media delle costruzioni di tipo produttivo, oltre certi limiti la potenzialità edificatoria non verrebbe sfruttata	già considerato in automatico	
da 0,6 a 0,65	0,95			
da 0,65 a 0,7	0,90			
da 0,7 a 0,75	0,85			
da 0,75 a 0,8	0,80			
l'eventuale maggior indice UF superiore a 0,80 non incide sul valore unitario dell'area				
carenza e/o sottodimensionamento di opere di **urbanizzazione**	fino a **0,85** nelle zone soggette ad intervento diretto; in **% variabile** a seconda della reale incidenza del costo delle opere per le zone soggette a strumento urbanistico preventivo	- carenza di opere di urbanizzazione nell'area o nel comparto nel quale è ubicata l'area edificabile; - ad avvenuta approvazione del Piano particolareggiato o di altro strumento urbanistico preventivo, incidenza del costo per la realizzazione delle opere sempreché non sia prevista una compensazione con gli oneri urbanistici al momento della costruzione degli edifici	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
aree da sottoporre a Intervento Edilizio Unitario	0,90	Vista la dimensione dell'area, uno sfruttamento autonomo dell'area edificabile comporterebbe la necessità di sottoporsi a preventivo I.E.U.; fino a quel momento è prevista una riduzione del 10% del valore indicato in tabella	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
presenza di **elementi di deprezzamento dell'area**	fino a 0,80	- caratteristiche fisiche del lotto (ampiezza, forma planimetrica, pendenza del terreno) - lotti interclusi - particolari condizioni dell'area circostante il lotto in esame quali: vicinanza a fabbricati particolari; contesto ambientale; - presenza di proprietà frazionate che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
area edificabile derivante obbligatoriamente da intervento di **recupero sui fabbricati di valore storico esistenti**	fino a 0,80	maggiore onerosità dell'intervento di recupero sugli edifici di valore storico rispetto alla libera edificazione	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
area edificabile derivante dallo stato di **collabenza** di edificio esistente (categoria **catastale F2**) ubicato in **zona non edificabile**	**0,2** omnicomprensivo di tutte le eventuali altre riduzioni riconducibili alle casistiche della presente tabella	stato di assoluta inutilizzabilità di edificio, accatastato con categoria F2, fino ad eventuale inizio lavori di recupero edificio	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
indice di edificabilità sulla singola area avente **destinazione residenziale**		coefficiente legato all'indice di edificabilità ed inversamente proporzionale allo stesso secondo lo schema di seguito riportato	già considerato in automatico	
indice: inferiore a 0,45	**percentuale correttiva**: da 1 fino a ...	incremento del 2,2% ad ogni diminuzione di 0,01 di indice UF		
0,45 - 0,75	1			
superiore a 0,75	da 1 fino a 0,...	diminuzione del 0,7% ad ogni incremento di 0,01 di indice UF		
valore già ricompreso nella rendita del fabbricato	in base alla percentuale di incidenza che si verifica	Riduzione da applicare in funzione del valore attribuito nella rendita del fabbricato produttivo in caso di area cortiliva annessa catastalmente al fabbricato stesso nei casi in cui non è applicabile il concetto, ai fini IMU, di PERTINENZIALITA' URBANISTICA considerata la entità della capacità edificatoria residua	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
			coefficiente totale	1,000

copia informatica per consultazione

A seguire le zone urbanistiche riferite al PSC / RUE Vigente[7] e le considerazioni relative alla individuazione del valore di orientamento

[7] *si rimanda a questa pagina web per una consultazione e visualizzazione rapida della documentazione urbanistica del PSC e RUE*

copia informatica per consultazione

ELENCO ZONE URBANISTICHE INDICATE NEL RUE con relativi articoli di riferimento delle Norme Tecniche di Attuazione assoggettabili ad AREE EDIFICABILI ai fini IMU

Sub ambiti di conservazione paesaggistica ***aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione***	**21.2**
Sub ambiti di manutenzione urbanistica	**21.3**
Sub ambito a manutenzione qualitativa ***aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione***	**21.4**
Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata	**21.5**
Sub ambiti urbani a destinazione commerciale	**21.6**
Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto	**21.7**
Ambiti urbani da riqualificare R1, … R6 ***vedi tabella specifica***	**21.8**
Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR) ***vedi tabella specifica***	**21.9**
Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali **Uf = 0,40 mq/mq calcolato su 1/5 della ST, il resto ceduto gratuitamente**	**21.10**
Ambiti specializzati per attività produttive consolidate	**21.12**
Ambiti per attività commerciali esistenti	**21.13**
Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati ***lotti liberi oggetto di convenzioni o accordi: valori da definire in funzione dei valori base deliberati per gli ambiti produttivi e all'indice UF indicato nello strumento urbanistico attuativo***	**21.14**
Ambiti produttivi di completamento ***valori da definire in funzione dei valori base deliberati per gli ambiti produttivi e all'indice UF***	**21.15**
Ambiti produttivi di riqualificazione ***area edificata (identificata con la sigla P1 nelle tavole del PSC): valore da definire in fase di eventuale intervento edilizio o accordo operativo***	**21.16**
Ambiti produttivi di ampliamento ***area di espansione di cui alla scheda d'ambito PA.1 del PSC vedi tabella specifica***	**21.17**
Aree per attività produttive in territorio rurale ***aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.***	**22.18**

Altre zone urbanistiche in cui le aree ai fini IMU non sono riconducibili a terreno agricolo o a destinazioni esplicitamente esentate dal pagamento della suddetta imposta, sono da valutare caso per caso confrontandosi con l'Ufficio Tributi

Interventi di ristrutturazione in altre zone urbanistiche: da valutare in base ai valori base sulla SC individuata per le funzioni insediabili (residenziali, produttive, commerciali/terziarie) e alle effettive capacità edificatorie

copia informatica per consultazione

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO PER AREE CLASSIFICATE NEL PSC/RUE.

Sub ambiti di conservazione paesaggistica
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.2 del RUE, aree con edificato non coerente con la peculiarità paesaggistica, da conservare e riqualificare nel loro insieme o a bassa densità edilizia di rilievo vegetazionale e/o paesaggistico.
Il valore delle aree, per le quali l'Uf rimane invariato rispetto all'indice esistente sul lotto, è da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai criteri di calcolo per le funzioni residenziali.

Sub ambiti di manutenzione urbanistica
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.3 del RUE, aree edificate a prevalente destinazione residenziale.
Si tratta di aree ad intervento diretto con Uf = 0,45 mq/mq.
Le aree sottoposte ad I.E.U. verranno valutate caso per caso e praticata un'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere straordinarie richieste in sede di rilascio del P.d.C. Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 10% rispetto ai valori di tabella.

Sub ambiti urbani a manutenzione qualitativa.
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.4 del RUE, aree edificate a destinazione residenziale intercluse a tessuti urbanizzati con tipologie edilizie o elementi di verde di particolare interesse.
Il valore delle aree, per le quali l'Uf rimane invariato, è da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai criteri di calcolo per le funzioni residenziali.

Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.5 del RUE, aree a prevalente destinazione residenziale interessate da PUA. Trattasi di aree edificabili (lotti) interni a Piani Particolareggiati convenzionati, in corso di validità, per i quali rimangono valide le norme tecniche di attuazione del P.P. stesso sino alla scadenza della convenzione urbanistica.
Il valore delle aree, per le quali l'Uf rimane quello esistente o derivante da P.P. o P.U.A., è definito sulla base dei valori previsti per le destinazioni residenziali, con la applicazione dei coefficienti correttivi in base all'effettivo indice di Utilizzazione Fondiaria rispetto ai valori del sub ambito di manutenzione urbanistica.

Sub ambiti urbani a destinazione commerciale
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.6 del RUE, aree edificate a prevalente attività commerciale intercluse nel tessuto urbano a matrice residenziale.
Il valore delle aree a destinazione commerciale è definito in base al valore base sulla SC stabilito per le destinazioni produttive, alle quali viene attribuito un incremento del 40% considerata la possibilità di poter inserire destinazioni commerciali maggiormente pregiate rispetto a quelle produttive/artigianali/industriali.

Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.7 del RUE, aree edificate, intercluse negli ambiti urbani, ove è ammesso il mantenimento delle funzioni produttive esistenti. Le funzioni insediabili sono quelle artigianali, commerciali e terziarie. L'indice dell'ambito in oggetto è Uf = 0,55 mq/mq.
Il valore delle aree a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto è definito in base al valore base sulla SC stabilito per le destinazioni produttive, alle quali viene attribuito un incremento fino al 40% considerata la possibilità di poter inserire destinazioni commerciali maggiormente pregiate rispetto a quelle produttive/artigianali/industriali.

Ambiti urbani da riqualificare R1,…R6
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.8 del RUE, parti del territorio che necessitano di una riorganizzazione territoriale che ne favorisca il miglioramento della qualità ambientale e architettonica. L'articolo 6.3 del PSC detta le previsioni da attuare, comunque subordinate all'inserimento nel POC.

copia informatica per consultazione

Stante la limitazione della L.R. 24/2017, lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti e/o il mancato convenzionamento di tali comparti, al momento sono attuabili gli interventi previsti dalle schede d'ambito riportate all'Appendice 2 del PSC.
Si rimanda a tabella specifica.
I valori di orientamento indicati nella tabella, da prendere a riferimento per il calcolo dell'imponibile sul quale effettuare il versamento dell'IMU come area edificabile, sono stati determinati in base ai valori di orientamento delle funzioni prevalenti e complementari, della capacità edificatoria presumibile dalle schede dei vari ambiti ed in considerazione degli ipotizzati costi per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio e oneri da sostenere per la urbanizzazione dell'ambito mediamente riscontrabili in aree similari.

Ambiti urbani di trasformazione AT e ATR
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.9 del RUE, parti del territorio individuate nel PSC a prevalente funzione residenziale, comprendenti gli ambiti di trasformazione previsti dal vecchio PRG (art. 6.5 PSC) e gli ambiti di trasformazione di riserva definite dallo stesso PSC (art.6.7 PSC).
Gli effetti della Legge Regionale 24/2017 per le aree che ad oggi non risultano essere inserite nel POC o hanno strumenti urbanistici attuativi non convenzionati determina la impossibilità di poter procedere alla attuazione di quelle previsioni, in attesa della adozione del nuovo strumento urbanistico generale previsto dalla legge regionale medesima, il PUG.
Per i valori si rimanda a specifica tabella
Le aree ATR sono aree che il PSC-RUE vigente prevedeva di nuova classificazione (aree in zona agricola nel vigente PRG) per le quali è prevista l'attribuzione delle capacità edificatorie nel POC che deve stabilire tutti i parametri edificatori. Non essendo state ricomprese nel POC, visto il perdurare della assenza del PUG e considerato che le stesso sono al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, si ritiene, ai fini IMU, di abbassarne ulteriormente il valore, anche inferiore di quello agricolo medio registrato in atti di compravendita, portandolo ad €/mq 1,00.

Aree per nuove dotazioni territoriali
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.10 del RUE, aree destinate a servizi in previsione per le quali si intende attivare procedimenti di esproprio per la loro acquisizione.
Il valore delle aree, per le quali l'Uf = 0,40 mq/mq è applicabile ad una SF pari ad 1\5 dell'intera SF posseduta, è calcolato sulla sola superficie fondiaria utilizzabile a fini edificatori e varia a seconda della frazione in cui sono localizzate. Il valore di riferimento è definito in funzione del valore delle aree in ambito di manutenzione urbanistica con una riduzione del 20% che tiene conto della necessità di attuare l'intervento previo accordo con l'amministrazione comunale e la cessione gratuita dei 4/5 dell'area in proprietà. E naturalmente fatte salve le eventuali ulteriori riduzioni relative alle specificità delle aree.

Ambiti specializzati per attività produttive consolidati
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.12 del RUE, aree edificate o parzialmente edificate appartenenti ad ambiti produttivi. Il valore è definito in continuità con il valore delle aree D1.1 del PRG vigente.
Per valore delle aree (l'Uf = 0,60 mq/mq) sottoposte ad I.E.U. verrà valutata caso per caso l'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere richieste in sede di rilascio del PdC.
Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 10% rispetto ai valori di tabella.

Ambiti per attività commerciali esistenti.
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.13 del RUE, aree edificate a prevalente presenza di attività commerciali intercluse nel tessuto produttivo.
Il valore delle aree, per le quali l'Uf = 0,55 mq/mq, varia a seconda della frazione a cui appartengono ed è definito in misura uguale a quello di sub ambiti urbani a destinazione commerciale di cui all'art. 21.6 del RUE e di sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto di cui all'art. 21.7 del RUE.
Le aree sottoposte ad I.E.U. verranno valutate caso per caso e praticata un'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere straordinarie richieste in sede di rilascio del P.d.C. Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 10% rispetto ai valori di tabella.

copia informatica per consultazione

Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.14 del RUE, aree appartenenti agli ambiti produttivi oggetto di convenzioni o accordi, interessati da un PUA approvato e in esecuzione.
Il valore delle aree è da definire sulla base dei valori previsti per le destinazioni produttive.

Ambiti produttivi di completamento
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.15 del RUE, aree già previste dal PRG e oggetto di PP o PdC, se non attuate entro il primo POC, l'intervento si attua previo inserimento nel POC.
Il valore delle aree è da definire sulla base dei valori previsti per le destinazioni produttive.

Ambiti produttivi di riqualificazione
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.16 del RUE, parti del territorio oggetto di nuova riqualificazione a fini produttivi. Si tratta di aree edificate: il valore delle aree è da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e stabilirà dotazioni territoriali e gli altri parametri. Il valore delle aree sarà pertanto da definire sulla base dei valori previsti per le destinazioni produttive.

Ambiti produttivi di ampliamento
L'articolo al quale si fa riferimento è il 21.17 del RUE, parti del territorio oggetto di nuova urbanizzazione a fini produttivi.
E' regolamentato dalla scheda d'ambito produttivo PA.1 riportata nell'Appendice 2 del PSC e da assoggettare ad Accordo territoriale di secondo livello in recepimento dell'Accordo territoriale sottoscritto dal
Comune di Casalgrande, Provincia e comuni contermini con DCC n. 26 del 28 aprile 2016.
Il valore di orientamento indicato nella tabella dei valori AT-ATR-R, è stato determinato in base ai valori di orientamento delle funzioni prevalenti e complementari insediabili, della capacità edificatoria presumibile dalla scheda d'ambito ed in considerazione degli ipotizzati costi per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio e oneri da sostenere per la urbanizzazione dell'ambito mediamente riscontrabili in aree similari.

Aree per attività produttive in territorio rurale
L'articolo al quale si fa riferimento è il 22.18 del RUE, aree edificate il cui valore è da definire in fase di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.

Altre zone urbanistiche in cui le aree ai fini IMU non sono riconducibili a terreno agricolo o a destinazioni esplicitamente esentate dal pagamento della suddetta imposta, sono da valutare caso per caso confrontandosi con l'Ufficio Tributi.

Interventi di ristrutturazione in altre zone urbanistiche: da valutare in base ai valori base sulla SC individuata per le funzioni insediabili (residenziali, produttive, commerciali/terziarie) e alle effettive capacità edificatorie

Come documento a sé stante è resa disponibile una **Tabella dei valori** di orientamento con indicati, ove possibile, i valori unitari per unità di superficie imponibile (quindi Superficie Fondiaria o Territoriale).

E' inoltre reso disponibile un calcolatore online col quale è possibile individuare, in base al tipo di **funzione** (Residenziale, Produttiva o Commerciale/Terziaria), **ubicazione dell'area** ed **indice di edificabilità** il valore unitario che ne deriverebbe.
Per quanto siano visibili, non è possibile utilizzare le eventuali riduzioni su specificità delle aree, in quanto sono demandate al confronto con l'Ufficio Tributi

Istruttore tecnico del Settore Tributi
Geom. Adelmo Davoli
Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

copia informatica per consultazione

	Destinazione urbanistica PSC/RUE	Norme di RUE	Uf	Capoluogo Boglioni	Casalgrande Alto	Salvaterra	S.Antonino e Dinazzano	Veggia, Villalunga	San Donnino
	VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PSC/RUE AL 01.01.2025								
1	**Sub ambiti di conservazione paesaggistica**	**21.2**	**esistente**	aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località					
2	**Sub ambiti di manutenzione urbanistica**	**21.3**	**0,45**	**€ 180,00**	**€ 180,00**	**€ 180,00**	**€ 153,00**	**€ 153,00**	**€ 135,00**
3	**Sub ambito a manutenzione qualitativa**	**21.4**	**esistente**	aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località					
4	**Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata**	**21.5**	**derivante da P.P. o PUA**	valore da definire con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località assegnati dallo strumento urbanistico attuativo					
5	**Sub ambiti urbani a destinazione commerciale**	**21.6**	**0,55**	**€ 192,50**	**€ 182,88**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**
6	**Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto**	**21.7**	**0,55**	**€ 192,50**	**€ 182,88**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**
7	**Ambiti urbani da riqualificare R1, … R6** *vedi tabella specifica*	**21.8**	**vedi tabella specifica**	vedi tabella specifica AT-ATR-R					
8	**Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR)** *vedi tabella specifica*	**21.9**	**vedi tabella specifica**	vedi tabella specifica AT-ATR-R					
9	**Ambiti urbani per nuove dotazioni territoriali** Uf = 0,40 mq/mq calcolato su 1/5 della ST, il resto ceduto gratuitamente **N.B: il valore unitario riportato in questa tabella è riferito alla intera superficie ricadente in tale zonizzazione ed in considerazione di quanto sopra riportato**	**21.10**	**0,4**	**€ 28,42**	**€ 28,42**	**€ 28,42**	**€ 24,16**	**€ 24,16**	**€ 21,32**
10	**Ambiti specializzati per attività produttive consolidate**	**21.12**	**0,6**	**€ 150,00**	**€ 150,00**	**€ 150,00**	**€ 150,00**	**€ 150,00**	**€ 150,00**
11	**Ambiti per attività commerciali esistenti**	**21.13**	**0,55**	**€ 192,50**	**€ 182,88**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**	**€ 173,25**
12	**Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati**	**21.14**	**derivante da P.P. o PUA**	valore da definire con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località assegnati dallo strumento urbanistico attuativo					
13	**Ambiti produttivi di completamento**	**21.15**	**da definire in base alla tipologia di situazione prevista dalle NTA RUE**	valore da definire con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località assegnati dallo strumento urbanistico attuativo					
14	**Ambiti produttivi di riqualificazione**	**21.16**	**derivante da P.P. o PUA**	valore da definire con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località assegnati dallo strumento urbanistico attuativo					
15	**Ambiti produttivi di ampliamento** *vedi tabella specifica*	**21.17**		vedi tabella specifica AT-ATR-R					
16	**Aree per attività produttive in territorio rurale**	**22.18**		aree edificate: valore da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori unitari sulla SC corrispondenti all'indice di UF e alla località					

Altre zone urbanistiche in cui le aree ai fini IMU non sono riconducibili a terreno agricolo o a destinazioni esplicitamente esentate dal pagamento della suddetta imposta, sono da valutare caso per caso.

Interventi di ristrutturazione in altre zone urbanistiche: da valutare in base ai valori base sulla SC individuata per le funzioni insediabili (residenziali, produttive, commerciali/terziarie) e alle effettive capacità edificatorie

Più in generale il valore delle aree edificabili potrà essere determinato con la formula **Valore base sulla SC** * **Coeff. località** * **Indice UF** * **Coeff. correttivo in base a indice UF**
come riportato nel foglio "Tabelle per calcolo puntuale", "Coeff. Residenziale su SC", Coeff. Produttivo su SC", "Coefficienti"

copia informatica per consultazione

DETERMINAZIONE VALORE DI ORIENTAMENTO AREA EDIFICABILE ANNO 2025

FUNZIONI	**zona urbanistica** PSC-RUE	Macrozona IMU	Valore base al mq di SC	**INDICE UF o UT** (mq. di Suc su mq. di SF o ST)	**Coeff località**	**Eventuale Coeff. correttivo in base all'indice UF**	Eventuale coefficiente correttivo per caratteristiche specifiche dell'area **	**valore unitario area** al mq.	Superficie imponibile mq.	**valore imponibile al 1° gennaio 2025 Euro**
RESIDENZIALI	Selezionare zona urbanistica	Selezionare località	**€ 400,00**				1,000	**€ 0,00**		**€ 0,00**
PRODUTTIVE	Selezionare zona urbanistica	Selezionare località	**€ 250,00**				1,000	**€ 0,00**		**€ 0,00**
COMMERCIALI/ TERZIARIE	Selezionare zona urbanistica	Selezionare località	**€ 350,00**				1,000	**€ 0,00**		**€ 0,00**

** la applicazione dei coefficienti correttivi per caratteristiche specifiche dell'area è vincolato al confronto con l'Ufficio tributi

copia informatica per consultazione

COEFFICENTI CORRETTIVI PER CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA
IN BASE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PSC-RUE VIGENTE

In presenza di aree con caratteristiche oggettive potenzialmente penalizzanti nella individuazione del valore (quali, a titolo di esempio: costi di adeguamento dell'area se non già urbanizzata, presenza di infrastrutture o contesti particolari, di vincoli, di forma e dimensione dell'area) è facoltà del contribuente richiedere all'ufficio tributi la possibilità di veder applicati coefficienti correttivi. L'ufficio ne terrà conto nelle proprie attività di controllo e accertamento solo nel caso in cui tale verifica sia stata formalmente elaborata dall'Ufficio, fornita al richiedente e recepita dallo stesso con la presentazione di idonea Dichiarazione IMU per l'anno di imposta cui fa riferimento.

casistica coeff. Correttivo	***coefficiente correttivo***	***note / esempi / dettagli***	***calcolo*** *(inserire il coefficiente pertinente **o lasciare 1)***	**applicabilità dei coefficienti correttivi**
caratteristiche del lotto che ne **impediscono l'edificabilità**	fino a 0,30	- superficie inferiore alla s.m. prevista dalle norme urbanistiche; - conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che ne impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione;- ecc.	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
ridotta possibilità edificatoria che **limita lo sfruttamento dell'indice di edificabilità**	fino a 0,70	conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe e/o insite che riduca la capacità edificatoria (maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù, infrastrutture, ecc.).	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
Elevato indice di edificabilità nelle destinazioni di tipo produttive, che per la tipologia media delle costruzioni rischiano di non poter essere completamente sfruttate **indice** / **coefficiente correttivo** fino a 0,6 — 1 da 0,6 a 0,65 — 0,95 da 0,65 a 0,7 — 0,90 da 0,7 a 0,75 — 0,85 da 0,75 a 0,8 — 0,80 l'eventuale maggior indice UF superiore a 0,80 non incide sul valore unitario dell'area		al crescere dell'indice UF di ogni 0,01 oltre lo 0,6 e fino allo 0,80, si applica una riduzione percentuale dell'1% per ogni incremento di indice; oltre l'indice di 0,80, l'eventuale maggior indice non ha effetti sull'incremento del valore dell'area in quanto considerata la tipologia media delle costruzioni di tipo produttivo, oltre certi limiti la potenzialità edificatoria non verrebbe sfruttata	già considerato in automatico	
carenza e/o sottodimensionamento di opere di **urbanizzazione**	fino a **0,85** nelle zone soggette ad intervento diretto; in **% variabile** a seconda della reale incidenza del costo delle opere per le zone soggette a strumento urbanistico preventivo	- carenza di opere di urbanizzazione nell'area o nel comparto nel quale è ubicata l'area edificabile; - ad avvenuta approvazione del Piano particolareggiato o di altro strumento urbanistico preventivo, incidenza del costo per la realizzazione delle opere semprechè non sia prevista una compensazione con gli oneri urbanistici al momento della costruzione degli edifici	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
aree da sottoporre a Intervento Edilizio Unitario	0,90	Vista la dimensione dell'area, uno sfruttamento autonomo dell'area edificabile comporterebbe la necessità di sottoporsi a preventivo I.E.U.; fino a quel momento è prevista una riduzione del 10% del valore indicato in tabella	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
presenza di **elementi di deprezzamento dell'area**	fino a 0,80	- caratteristiche fisiche del lotto (ampiezza, forma planimetrica, pendenza del terreno) - lotti interclusi - particolari condizioni dell'area circostante il lotto in esame quali: vicinanza a fabbricati particolari; contesto ambientale; - presenza di proprietà frazionate che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
area edificabile derivante obbligatoriamente da intervento di **recupero sui fabbricati di valore storico esistenti**	fino a 0,80	maggiore onerosità dell'intervento di recupero sugli edifici di valore storico rispetto alla libera edificazione	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
area edificabile derivante dallo stato di **collabenza** di edificio esistente (categoria **catastale F2**) ubicato in **zona non edificabile**	**0,2** omnicomprensivo di tutte le eventuali altre riduzioni riconducibili alle casistiche della presente tabella	stato di assoluta inutilizzabilità di edificio, accatastato con categoria F2, fino ad eventuale inizio lavori di recupero edificio	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi
indice di edificabilità sulla singola area avente **destinazione residenziale** **indice** / **percentuale correttiva** inferiore a 0,45 — da 1 fino a ... — incremento del 2,2% ad ogni diminuzione di 0,01 di indice UF 0,45 - 0,75 — 1 superiore a 0,75 — da 1 fino a 0,... — diminuzione del 0,7% ad ogni incremento di 0,01 di indice UF		coefficiente legato all'indice di edificabilità ed inversamente proporzionale allo stesso secondo lo schema di seguito riportato	già considerato in automatico	
valore già ricompreso nella rendita del fabbricato	in base alla percentuale di incidenza che si verifica	Riduzione da applicare in funzione del valore attribuito nella rendita del fabbricato produttivo in caso di area cortiliva annessa catastalmente al fabbricato stesso nei casi in cui non è applicabile il concetto, ai fini IMU, di PERTINENZIALITA' URBANISTICA considerata la entità della capacità edificatoria residua	1	applicabile in seguito a confronto con Ufficio Tributi

coefficiente totale **1,000**

copia informatica per consultazione

Coefficienti località sul Residenziale			1	0,85	0,75
UF	Valore sulla SC 2025	coefficenti 2025 in base all'indice UF	Capoluogo, Casalgrande alto, Salvaterra	S.Antonino, Dinazzano, Villalunga, Veggia (0,85)	S.Donnino e altro territorio (0,75)
0,2	€ 620,00	1,550	€ 620,00	€ 527,00	€ 465,00
0,21	€ 611,20	1,528	€ 611,20	€ 519,52	€ 458,40
0,22	€ 602,40	1,506	€ 602,40	€ 512,04	€ 451,80
0,23	€ 593,60	1,484	€ 593,60	€ 504,56	€ 445,20
0,24	€ 584,80	1,462	€ 584,80	€ 497,08	€ 438,60
0,25	€ 576,00	1,440	€ 576,00	€ 489,60	€ 432,00
0,26	€ 567,20	1,418	€ 567,20	€ 482,12	€ 425,40
0,27	€ 558,40	1,396	€ 558,40	€ 474,64	€ 418,80
0,28	€ 549,60	1,374	€ 549,60	€ 467,16	€ 412,20
0,29	€ 540,80	1,352	€ 540,80	€ 459,68	€ 405,60
0,3	€ 532,00	1,330	€ 532,00	€ 452,20	€ 399,00
0,31	€ 523,20	1,308	€ 523,20	€ 444,72	€ 392,40
0,32	€ 514,40	1,286	€ 514,40	€ 437,24	€ 385,80
0,33	€ 505,60	1,264	€ 505,60	€ 429,76	€ 379,20
0,34	€ 496,80	1,242	€ 496,80	€ 422,28	€ 372,60
0,35	€ 488,00	1,220	€ 488,00	€ 414,80	€ 366,00
0,36	€ 479,20	1,198	€ 479,20	€ 407,32	€ 359,40
0,37	€ 470,40	1,176	€ 470,40	€ 399,84	€ 352,80
0,38	€ 461,60	1,154	€ 461,60	€ 392,36	€ 346,20
0,39	€ 452,80	1,132	€ 452,80	€ 384,88	€ 339,60
0,4	€ 444,00	1,110	€ 444,00	€ 377,40	€ 333,00
0,41	€ 435,20	1,088	€ 435,20	€ 369,92	€ 326,40
0,42	€ 426,40	1,066	€ 426,40	€ 362,44	€ 319,80
0,43	€ 417,60	1,044	€ 417,60	€ 354,96	€ 313,20
0,44	€ 408,80	1,022	€ 408,80	€ 347,48	€ 306,60
0,45	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,46	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,47	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,48	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,49	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,5	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,51	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,52	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,53	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,54	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,55	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,56	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,57	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,58	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,59	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,6	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,61	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,62	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,63	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,64	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,65	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,66	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,67	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,68	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,69	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,7	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,71	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,72	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,73	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,74	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,75	€ 400,00	1,000	€ 400,00	€ 340,00	€ 300,00
0,76	€ 397,20	0,993	€ 397,20	€ 337,62	€ 297,90
0,77	€ 394,40	0,986	€ 394,40	€ 335,24	€ 295,80
0,78	€ 391,60	0,979	€ 391,60	€ 332,86	€ 293,70
0,79	€ 388,80	0,972	€ 388,80	€ 330,48	€ 291,60
0,8	€ 386,00	0,965	€ 386,00	€ 328,10	€ 289,50
0,81	€ 383,20	0,958	€ 383,20	€ 325,72	€ 287,40
0,82	€ 380,40	0,951	€ 380,40	€ 323,34	€ 285,30
0,83	€ 377,60	0,944	€ 377,60	€ 320,96	€ 283,20
0,84	€ 374,80	0,937	€ 374,80	€ 318,58	€ 281,10
0,85	€ 372,00	0,930	€ 372,00	€ 316,20	€ 279,00

copia informatica per consultazione

coeff correttivi per UF Produttivo

UF	Coeff. riduttivo	Valore sulla SF
0,6	1	€ 150,00
0,61	0,99	€ 150,98
0,62	0,98	€ 151,90
0,63	0,97	€ 152,78
0,64	0,96	€ 153,60
0,65	0,95	€ 154,38
0,66	0,94	€ 155,10
0,67	0,93	€ 155,78
0,68	0,92	€ 156,40
0,69	0,91	€ 156,98
0,7	0,9	€ 157,50
0,71	0,89	€ 157,98
0,72	0,88	€ 158,40
0,73	0,87	€ 158,78
0,74	0,86	€ 159,10
0,75	0,85	€ 159,38
0,76	0,84	€ 159,60
0,77	0,83	€ 159,78
0,78	0,82	€ 159,90
0,79	0,81	€ 159,98
0,8	0,8	€ 160,00

l'eventuale maggior indice UF superiore a 0,80 non incide sul valore unitario dell'area

copia informatica per consultazione

AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

sigla Ambito	LOCALITA'	Attuazione previsioni urbanistiche riportate nel PSC/RUE	ST	FUNZIONE PREVALENTE	N. ALLOGGI MAX	FUNZIONI COMPLEMENTARI	VALORE IMU 2025 AL MQ DI ST
AT2	Casalgrande Alto	NON ATTUABILE in base alle limitazioni previste dalla Legge Regionale 24/2017 ed in assenza di PUG; **area all'interno del Territorio Urbanizzato**					**€ 20,00**
AT4 (Ex ZT17/A-B)	Veggia	possibilità previste dalla scheda degli ambiti di cui all'allegato 2 del PSC	18324	Residenziale	30	Terziarie, commerciali e di servizio	**€ 24,74**
ATR1	Casalgrande	NON ATTUABILE in base alle limitazioni previste dalla Legge Regionale 24/2017 ed in assenza di PUG; **area all'esterno del Territorio Urbanizzato**					**€ 1,00**
ATR2	Casalgrande	NON ATTUABILE in base alle limitazioni previste dalla Legge Regionale 24/2017 ed in assenza di PUG; **area all'esterno del Territorio Urbanizzato**					**€ 1,00**
ATR3	Salvaterra	NON ATTUABILE in base alle limitazioni previste dalla Legge Regionale 24/2017 ed in assenza di PUG; **area all'esterno del Territorio Urbanizzato**					**€ 1,00**
R1							**IMU sui fabbricati esistenti**
R2							**IMU sui fabbricati esistenti**
R3 (ex ZT8)	Casalgrande	possibilità previste dalla scheda degli ambiti di cui all'allegato 2 del PSC	34912	Residenziale	50	Terziarie, commerciali e di servizio: in particolare 1MP(NA)	**€ 20,19**
R4 (ex ZT 10a e b)	Casalgrande	possibilità previste dalla scheda degli ambiti di cui all'allegato 2 del PSC	33365	Residenziale	87	Terziarie, commerciali e di servizio: in particolare 1MP(NA)	**€ 36,77**
R5							**IMU sui fabbricati esistenti**
R6 (ex ZT 7)	Casalgrande Alto	possibilità previste dalla scheda degli ambiti di cui all'allegato 2 del PSC	30170	Residenziale	80	Terziarie, commerciali e di servizio	**€ 43,25**

AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

sigla Ambito	MACROAREA IMU	Attuazione previsioni urbanistiche riportate nel PSC/RUE	ST	FUNZIONE PREVALENTE	SC MAX	FUNZIONI COMPLEMENTARI	VALORE IMU 2025 AL MQ DI ST
PA.1 (APEA)	Salvaterra	assoggettabile alle procedure di Accordo operativo	84493	Produttivo	50696	funzioni compatibili con quelle indistriali/artigianali	**€ 50,00**
P1							**IMU sui fabbricati esistenti**

I **VALORI IMU 2025 AL MQ DI ST** indicati nella tabella, da prendere a riferimento per il calcolo dell'imponibile sul quale effettuare il versamento dell'IMU come area edificabile, sono stati determinati in base ai valori di orientamento delle funzioni prevalenti e complementari, della capacità edificatoria presumibile dalle schede dei vari ambiti ed in considerazione degli ipotizzati costi per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio e oneri da sostenere per la urbanizzazione dell'ambito mediamente riscontrabili in aree similari.
Si omettono le valorizzazioni degli ambiti di riqualificazione **R1, R2, R5** e del **Polo produttivo P1** di cui all'allegato 2 del PSC in quanto non essendo attuati e con edifici esistenti, l'IMU deve essere versata in base alla rendita catastale attribuita alle unità immobiliari presenti.

Per gli ambiti **AT4**, **R3** e **R4**, essendo presenti edifici, il valore unitario orientativo qui riportato deve essere applicato alla superficie delle particelle prive di fabbricati

Istruttore tecnico del Settore Tributi
Geom. Adelmo Davoli
Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA
Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Settore SETTORE FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 918/2025 ad oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2025 AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

Casalgrande lì, 13/11/2025

Sottoscritto dal Responsabile
(GHERARDI ALESSANDRA)
con firma digitale

copia informatica per consultazione