

COMUNE DI CASTELLARANO
Provincia di Reggio Emilia

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI E DELLE METODOLOGIE DI LAVORO
ADOTTATE PER ESEGUIRE LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI DEL
COMUNE DI CASTELLARANO
ANNO 2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI E DELLE METODOLOGIE DI LAVORO ADOTTATE PER ESEGUIRE LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI CASTELLARANO.

La determinazione del valore delle aree è stata effettuata prendendo in considerazione come unità oggetto di stima i singoli mappali individuabili sulle mappe catastali.

Scopo della stima è quello di determinare il valore delle aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Castellarano al fine di poterlo utilizzare come base per il calcolo dell'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) e, dal 2012, dell'IMU (Imposta Municipale Propria).

Per la determinazione di questo valore ci si è avvalsi dei criteri dettati dall'art. 5 comma 5 del DLgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (*Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n 421*).

PREMESSA

Il comune di Castellarano dispone di strumento urbanistico vigente PSC RUE approvato in data 23.05.2016 ed in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT avvenuta in data 10.08.2016 e successive varianti.

I valori delle aree edificabili sono stati definiti in funzione delle classificazioni degli strumenti urbanistici e verranno mantenuti ed aggiornati per lungo tempo: per alcune aree rimarranno valide le norme del PRG pre-vigente (ad esempio per lotti ricompresi in P.P. in corso di validità).

STRUMENTI A DISPOSIZIONE

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili, ci si è avvalsi dei seguenti supporti reperiti presso gli uffici del Comune:

- Tavole di PSC del Comune di Castellarano;
- Tavole di RUE del Comune di Castellarano;
- NTA di PSC del Comune di Castellarano;
- NTA di RUE del Comune di Castellarano;
- Fogli di mappa catastali.

FASI DI LAVORO ED ELABORATI FORNITI PER OGNI MAPPALE STIMATO

Le fasi di lavoro eseguite sono le seguenti:

1. Individuazione di aree classificate dal PSC-RUE come edificabili.
2. Sulle Tavv. grafiche, sono stati riportati i limiti dei mappali, per poter poi individuare in modo agevole i dati catastali (Fg. e mappale) relativi ai singoli lotti oggetto di stima.
3. Preparazione per ogni lotto-mappale oggetto di stima di una scheda con stima sintetica che riporta i seguenti parametri:
 - a) riassunto di tutti i dati principali che permettono l'individuazione del lotto oggetto di stima (Tav. di PSC-RUE, località, foglio e mappale, superficie, proprietari)

- b) indicazione della superficie del mappale o porzione di esso classificata come edificabile e distinta a seconda della destinazione d'uso.
- c) descrizione sintetica delle caratteristiche dell'area che possono influenzare il valore finale della stessa e relativi coefficienti correttivi.

CRITERI DI STIMA

La stima riguarda aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Castellarano, non ancora edificate o per aree edificate con interventi edilizi a carico degli edifici esistenti.

Le aree fabbricabili sono lotti di terreno per i quali il Comune riconosce il diritto all'edificabilità secondo le norme contenute negli strumenti urbanistici e negli strumenti attuativi (PUA ecc...).

E' chiaro quindi che il valore delle aree dipende dal valore dei fabbricati che vi si possono costruire.

La stima, come detto, è da riferirsi alla data del 01 gennaio di ogni anno analizzato: a tal fine è stato considerato il valore di mercato unitario medio di aree ubicate nel Capoluogo, in zona centrale o limitrofe, con buone caratteristiche dal punto di vista morfologico e di inquadramento urbanistico.

Tale valore è stato considerato come valore di riferimento per poter attribuire, mediante un criterio di stima per comparazione, il valore ad altri lotti presi in esame.

La stima delle aree fabbricabili è stata effettuata confrontando le caratteristiche dell'area da stimare con le caratteristiche di altre aree per le quali si conosca il prezzo, in quanto oggetto di compravendita nel periodo interessato.

I dati del mercato, relativi a tali compravendite, sono stati analizzati e criticati, al fine di accertarne l'attendibilità, verificando altresì che le valutazioni fossero state operate con criterio di ordinarietà.

Questa analisi porta a scartare prezzi rilevanti in alcune compravendite, spesso influenzati da situazioni particolari. Per molti anni questo criterio ha supportato in modo adeguato la determinazione dei valori e ancor più ha consentito di adeguare i valori nel tempo, contestualmente si è fatto ricorso a conferenze di servizi con partecipazione di rappresentanti di categorie professionali e rappresentanti di Enti preposti ad operare valutazioni e stime di immobili (Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate) per valutare le dinamiche e l'evoluzione del mercato immobiliare e concertare le variazioni dei valori delle aree edificabili.

CARATTERISTICHE CHE POSSONO INFLUENZARE IL VALORE DI MERCATO

- Caratteristiche fisiche del lotto.

Tra queste le più importanti prese in considerazione sono:

- a) ampiezza
- b) forma planimetrica
- c) pendenza del terreno
- d) impedimenti fisici presenti sul lotto, servitù di elettrodotto, metanodotto, ecc.

I lotti di dimensioni ridotte sono stati penalizzati nella valutazione anche se in alcuni casi tali porzioni di terreno possono avere valori molto elevati perché accorpabili ad altri adiacenti con stessa destinazione.

Si è ricorso a coefficienti correttivi che diminuiscono il valore dell'area qualora la forma non dovesse consentire l'edificabilità in modo autonomo o la limitasse notevolmente.

La pendenza del lotto elevata comporta difficoltà progettuali e costi di costruzione superiori rispetto a lotti pianeggianti per cui se ne è tenuto conto con coefficienti peggiorativi.

- Inquadramento urbanistico.

Fattore che è stato considerato nella stima e che tiene conto della funzionalità dell'area, del maggiore o minore degrado e della vicinanza o meno ad elementi di pregio o di disturbo.

- Località o frazione.

Si attribuisce al Capoluogo il coefficiente 1 e alle frazioni i seguenti coefficienti riduttivi:

Roteglia	0,6
Tressano	0,7
Cadiroggio	0,9
San Valentino	0,55

Il valore di un'area quindi scaturisce dal prodotto del prezzo unitario dell'area, desunto dalle tabelle sopramenzionate, moltiplicato per la consistenza del lotto e per coefficienti che tengono conto dei fattori sopra elencati.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO PER AREE CLASSIFICATE DAL NUOVO PSC-RUE

Il Comune di Castellarano ha approvato il PSC/RUE in data 23.05.2016 con validità dalla data di pubblicazione sul BURERT avvenuta in data 10.08.2016, oltre a successive varianti. Il nuovo strumento urbanistico ha modificato in modo sostanziale la classificazione delle aree, con modifiche sensibili ai parametri edificatori e alle modalità di intervento.

Si è pertanto reso necessario rideterminare il valore di tutte le aree edificabili in funzione della nuova classificazione, garantendo continuità con i valori stabiliti per gli anni precedenti.

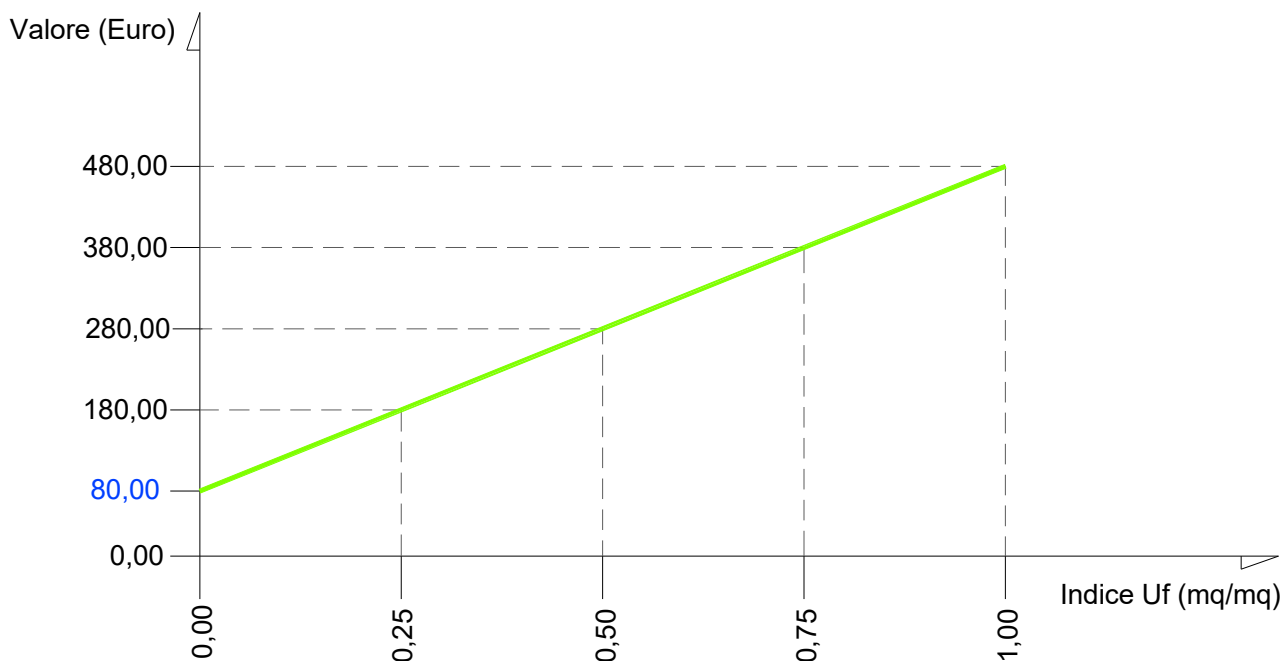
La determinazione del valore delle aree del nuovo PSC-RUE deriva dal valore delle aree classificate nel PRG pre-vigente i cui valori sono riassunti in una tabella che si allega alla presente relazione (ALLEGATO A).

La tabella dei valori relativi al PRG pre-vigente manterrà la sua validità per tutte le aree edificabili per le quali si continuerà ad utilizzare tale strumento urbanistico, ad esempio per gli ambiti AUC(d) o ambiti ad essi riconducibili (ALLEGATO B).

Si considera la seguente formula per attribuire valori a lotti con indici diversi da quello di tabella (ALLEGATO A), relativamente ad aree con funzione insediabile di tipo residenziale nel Capoluogo:

$$V(Uf) = 80,00 + 400 \times Uf$$

Ad es. il valore unitario di un'area con superficie fondiaria pari a 500 mq sulla quale è realizzabile una superficie complessiva di 180 mq è pari a $V=80+400 \times (180/500)= 224,00 \text{ €/mq}$



ATTRIBUZIONE DEL VALORE AD AREE PER LA CUI ATTUAZIONE E' NECESSARIO LA SOTTOSCRIZIONE DI UN ACCORDO

Per quanto riguarda le aree di espansione non convenzionate è possibile darne attuazione solo previa stipula di accordo con il comune di Castellarano.

Per tali aree, libere da edifici, si è proceduto alla valorizzazione dell'area.

I valori, riportati in Tabella (Allegato A e relative Tabelle), sono validi fino alla data di stipula dell'accordo. A decorrere da tale data il valore sarà rideterminato sulla base dei parametri previsti nell'accordo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO PER AREE CLASSIFICATE DAL NUOVO PSC-RUE DISTINTE PER SUB AMBITI ED INDICE

1. Centri storici.

Gli articoli ai quali si fa riferimento sono il 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4 e 4.1.5 del RUE, aree edificate da conservare e riqualificare.

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 valori delle aree in ambito urbano residenziale (Artt. 4.2.1. commi 3 e 14).

Considerata la superficie fondiaria esistente (Sf) e la superficie complessiva (S.C.) in ristrutturazione si determina l'indice $Uf=SC/Sf \text{ mq/mq}$. Il valore per unità di Sf si ottiene con la formula **$V \text{ [€/mq]}=80,00+400 \times Uf$**

Riduzioni da applicare:

- Il valore così determinato viene ridotto del 20% per tenere conto della tipologia di intervento relativa ad edifici esistenti
- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

2. Nuclei storici.

Gli articoli ai quali si fa riferimento sono il 4.2.1, 4.1.3, 4.14 e 4.1.5 del RUE, aree edificate da conservare e riqualificare.

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 valori delle aree in ambito urbano residenziale (Artt. 4.2.1. commi 14 e 24).

Considerata la superficie fondiaria esistente (Sf) e la superficie complessiva (S.C.) in ristrutturazione si determina l'indice $Uf = SC/Sf$ mq/mq; il valore per unità di Sf si ottiene con la formula **$V[€/mq] = 80,00 + 400 \times Uf$** .

Riduzioni da applicare:

- Il valore così determinato viene ridotto del 20% per tenere conto della tipologia di intervento relativa ad edifici esistenti.
- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

3. Ambiti Urbani di impianto prevalentemente residenziale consolidati, edificati e non, esterni ai centri storici, di pianura [Auc(a)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.1 commi da 1 a 13 del RUE, aree edificate o da edificare situate nelle zone più pianeggianti dei centri esterni ai perimetri dei centri storici e privi di interesse storico-culturale per i quali sono confermate le destinazioni residenziali, oltre alle attività compatibili così come definiti dalle norme del RUE, nella misura minore del 40%.

Si tratta di aree ad intervento diretto, il cui valore è funzione della superficie complessiva massima realizzabile (SC) e della superficie fondiaria (Sf). Si possono avere i seguenti casi:

(b1)

1° CASO: Aree libere con superficie fondiaria $500 \text{ mq} \leq Sf < 750 \text{ mq}$ e SC massima pari a 180 mq

In questo caso il valore unitario del terreno segue la seguente formula:

$$V [€/mq] = 80,00 + 400 \times Uf$$

dove $Uf = SC/Sf$.

Per i lotti edificabili con superficie fondiaria $500 \text{ mq} \leq Sf < 750 \text{ mq}$ la SC massima realizzabile è pari a 180 mq e la Sf è pari alla superficie fondiaria del lotto.

Il valore complessivo dell'area è pari a **$V [€] = (80,00 \times Sf) + (400 \times 180)$** .

2° CASO: Aree libere con superficie fondiaria $750 \text{ mq} \leq Sf < 1.500 \text{ mq}$ e SC massima pari a 360 mq

In questo caso il valore unitario del terreno segue la seguente formula:

$$V [€/mq] = 80,00 + 400 \times Uf$$

dove $U_f = SC/S_f$.

Per i lotti edificabili con superficie fondiaria $750 \text{ mq} \leq S_f < 1.500 \text{ mq}$ la SC massima realizzabile è pari a 360 mq e la S_f è pari alla superficie fondiaria del lotto.

Il valore complessivo dell'area è pari a $V [\text{€}] = (80,00 \times S_f) + (400 \times 360)$.

3° CASO: Aree libere con superficie fondiaria $S_f \geq 1.500 \text{ mq}$ e SC massima pari a 540 mq.

In questo caso il valore unitario del terreno segue la seguente formula:

$$V [\text{€/mq}] = 80,00 + 400 \times U_f$$

dove $U_f = SC/S_f$.

Per i lotti edificabili con superficie fondiaria $S_f \geq 1.500 \text{ mq}$ la SC massima realizzabile è pari a 540 mq e la S_f è pari alla superficie fondiaria del lotto.

Il valore complessivo dell'area è pari a $V [\text{€}] = (80,00 \times S_f) + (400 \times 540)$.

Fanno parte della categoria (b1) anche i lotti liberi "da convenzionare" contrassegnati, nelle tavole di RUE, da un pallino (edificabile da convenzionare).

Riduzioni da applicare a tutti i casi (b1):

- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

(b2) Aree libere con superficie fondiaria $S_f < 500 \text{ mq}$ adiacenti/accorpabili ad altre aree con stessa classificazione.

Per le aree con superficie fondiaria (S_f) minore di 500 mq, adiacenti ad altre aree libere o edificate con stessa classificazione che consentano la creazione di due lotti di superficie minima ciascuno $\geq 500 \text{ mq}$, il valore è pari a $V [\text{€/mq}] = 80,00 \text{ €/mq}$, per il capoluogo. La tabella riporta già valori ridotti per le frazioni, secondo i rispettivi coefficienti riduttivi.

(b3) Aree libere con superficie fondiaria $S_f < 500 \text{ mq}$ non adiacenti/accorpabili ad altre aree con stessa classificazione e lotti di qualsiasi superficie privi di capacità edificatoria.

Per le aree con superficie fondiaria (S_f) minore di 500 mq, non adiacenti ad altre aree libere o edificate con stessa classificazione, il valore è pari a $V [\text{€/mq}] = 20,00 \text{ €/mq}$.

Riduzioni da applicare:

Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

Per le aree con superficie fondiaria qualsiasi prive di capacità edificatoria (contraddistinte sulle tavole di RUE con il simbolo *), il valore è pari a $V [\text{€/mq}] = 20,00 \text{ €/mq}$.

Riduzioni da applicare:

Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

(b4) Aree edificate.

Per le aree edificate, considerata la superficie fondiaria esistente (Sf) e la superficie complessiva (S.C.) in ristrutturazione si determina l'indice $Uf=SC/Sf$ mq/mq. Il valore per unità di Sf si ottiene con la formula **$V[€/mq]= 80+400 \times Uf$** .

Riduzioni da applicare:

- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

4. Ambiti Urbani di impianto prevalentemente residenziale consolidati, esterni ai centri storici, edificati e non, di collina [Auc(b)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.1 comma da 14 a 23 del RUE, aree edificate o da edificare situate nelle zone più pianeggianti dei suddetti centri esterni ai perimetri dei centri storici e privi di interesse storico-culturale per i quali sono confermate le destinazioni residenziali, oltre alle attività compatibili così come definiti dalle norme del RUE, nella misura minore del 40%.

Si tratta di aree ad intervento diretto, il cui valore è funzione della superficie complessiva massima realizzabile (SC) e della superficie fondiaria (Sf), come di seguito specificato.

Si possono avere i seguenti casi:

(b1)

1° CASO: Aree libere con superficie fondiaria $500 \text{ mq} \leq Sf < 750 \text{ mq}$ e SC massima pari a 180 mq

In questo caso il valore unitario del terreno segue la seguente formula:

$$V [€/mq] = 80,00 + 400 \times Uf$$

dove $Uf = SC/Sf$.

Per i lotti edificabili con superficie fondiaria $500 \text{ mq} \leq Sf < 750 \text{ mq}$ la SC massima realizzabile è pari a 180 mq e la Sf è pari alla superficie fondiaria del lotto.

Il valore complessivo dell'area è pari a **$V [€] = (80,00 \times Sf) + (400 \times 180)$** .

2° CASO: Aree libere con superficie fondiaria $750 \text{ mq} \leq Sf < 1.500 \text{ mq}$ e SC massima pari a 360 mq

In questo caso il valore unitario del terreno segue la seguente formula:

$$V [€/mq] = 80,00 + 400 \times Uf$$

dove $Uf = SC/Sf$.

Per i lotti edificabili con superficie fondiaria $750 \text{ mq} \leq Sf < 1.500 \text{ mq}$ la SC massima realizzabile è pari a 360 mq e la Sf è pari alla superficie fondiaria del lotto.

Il valore complessivo dell'area è pari a **$V [€] = (80,00 \times Sf) + (400 \times 360)$** .

3° CASO: Aree libere con superficie fondiaria $Sf \geq 1.500 \text{ mq}$ e SC massima pari a 540 mq.

In questo caso il valore unitario del terreno segue la seguente formula:

$$V [€/mq] = 80,00 + 400 \times Uf$$

dove $Uf = SC/Sf$.

Per i lotti edificabili con superficie fondiaria $Sf \geq 1.500 \text{ mq}$ la SC massima realizzabile è pari a 540 mq e la Sf è pari alla superficie fondiaria del lotto.

Il valore complessivo dell'area è pari a **$V [€] = (80,00 \times Sf) + (400 \times 540)$** .

Fanno parte della categoria (b1) anche i lotti liberi “da convenzionare” contrassegnati, nelle tavole di RUE, da un pallino (edificabile da convenzionare).

Riduzioni da applicare a tutti i casi (b1):

- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

(b2) Aree libere con superficie fondiaria $S_f < 500$ mq adiacenti/accorpabili ad altre aree con stessa classificazione.

Per le aree con superficie fondiaria (S_f) minore di 500 mq, adiacenti ad altre aree libere o edificate con stessa classificazione che consentano la creazione di due lotti di superficie minima ciascuno ≥ 500 mq, il valore è pari a $V[\text{€/mq}] = 80,00 \text{ €/mq}$, per il capoluogo. La tabella riporta già valori ridotti per le frazioni, secondo i rispettivi coefficienti riduttivi.

(b3) Aree libere con superficie fondiaria $S_f < 500$ mq non adiacenti/accorpabili ad altre aree con stessa classificazione e lotti di qualsiasi superficie privi di capacità edificatori.

Per le aree con superficie fondiaria (S_f) minore di 500 mq, non adiacenti ad altre aree libere o edificate con stessa classificazione, il valore è pari a $V[\text{€/mq}] = 20,00 \text{ €/mq}$.

Riduzioni da applicare:

Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

Per le aree con superficie fondiaria qualsiasi prive di capacità edificatoria (contraddistinte sulle tavole di RUE con il simbolo *), il valore è pari a $V[\text{€/mq}] = 20,00 \text{ €/mq}$.

Riduzioni da applicare:

Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

(b4) Aree edificate.

Per le aree edificate, considerata la superficie fondiaria esistente (S_f) e la superficie complessiva (S.C.) in ristrutturazione si determina l'indice $U_f = SC/S_f$ mq/mq. Il valore per unità di S_f si ottiene con la formula $V[\text{€/mq}] = 80 + 400 \times U_f$.

Riduzioni da applicare:

- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

5. Ambiti urbani costituiti da tessuti prevalentemente residenziali d'interesse tipologico ed ambientale [Auc(c)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.1 comma da 24 a 30 del RUE, aree edificate prevalentemente residenziali situati nelle zone collinari dei suddetti centri esterni ai perimetri dei centri storici per i quali sono confermate le destinazioni residenziali, oltre alle attività compatibili così come definiti dalle norme del RUE, nella misura minore del 40%.

Ambiti contraddistinti da edifici con tipologia di interesse tipologico-ambientale e con giardini d'interesse urbano e ambientale.

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 valori delle aree in ambito urbano residenziale (Artt. 4.2.1. commi 14 e 24).

Considerata la superficie fondiaria esistente (Sf) e la superficie complessiva (S.C.) in ristrutturazione si determina l'indice $Uf = SC/Sf$ mq/mq. Il valore per unità di Sf si ottiene con la formula: **$V[\text{€/mq}] = 80 + 400 \times Uf$** .

Riduzioni da applicare:

- Il valore così determinato viene ridotto del 10% per tenere conto della tipologia di intervento relativa ad edifici esistenti.
- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

6. Ambiti urbani residenziali in corso di formazione disciplinati da norme urbanistiche attuative [Auc(d)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.1 comma da 31 a 34 del RUE, aree in fase di realizzazione a prevalente destinazione residenziale.

Si tratta di aree confermate nel loro impianto normativo originale, il cui valore è funzione della SC massima realizzabile individuata per ogni comparto dalle specifiche norme di PUA (PP-CD o PR approvati).

Il valore dei lotti è da definire sulla base dei valori del PRG vigente per interpolazione lineare tra valori noti (sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica o dell'accordo).

Riduzioni da applicare:

- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

7. Ambiti subordinati ad accordi sottoscritti [Auc(e)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.1 commi 35 e 36 del RUE, aree a prevalente destinazione residenziale subordinate ad accordi sottoscritti ex art.18 L20/2001.

Tali accordi modificano i parametri urbanistici dell'ambito definito dal PSC-RUE a cui appartengono.

Il valore di ogni singolo lotto viene determinato in funzione degli accordi sottoscritti con riferimento ai valori di tabella 1.

Il valore per unità di Sf è ottenuto utilizzando la formula **$V[\text{€/mq}] = 80,00 + 400 \times Uf$** .

Il valore determinato è relativo al capoluogo.

Nelle frazioni il valore viene adeguato secondo i coefficienti riduttivi previsti nella presente relazione.

Al valore determinato viene applicata una riduzione del 20% che tiene conto dei costi straordinari da sostenere, derivanti dagli accordi sottoscritti con l'Amministrazione (vedi Tabella 1).

8. Ambiti a volumetria definita da convenzionare [Auc(e)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.1 comma 37 del RUE, aree a prevalente destinazione residenziale a volumetria definita.

Per tali lotti il valore sarà definito caso per caso in base alla SC e alla superficie del lotto secondo la formula $V[\text{€/mq}] = 80,00 + 400 \times U_f$, dove $U_f = SC/S_f$.

Il valore determinato è relativo al capoluogo.

Nelle frazioni il valore viene adeguato secondo i coefficienti riduttivi previsti nella presente relazione (vedi Tabella 2)

9. Ambiti di espansione Residenziale [AeR].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 46 delle NTA del PSC ed in particolare l'Allegato I- scheda Ambito N° 07, aree di completamento dell'assetto urbanistico del tessuto esistente residenziale.

Il valore delle aree è da definire in sede di stipula dell'accordo che attribuirà i diritti edificatori e definirà le dotazioni territoriali e gli altri parametri. Le aree AeR sono aree di nuova classificazione per le quali non è prevista l'attribuzione di capacità edificatoria.

Trattasi di parti del territorio il valore è riconducibile a quello residenziale con potenzialità edificatoria nulla, ma che possono essere accorpate ad ambiti residenziali. Si attribuisce pertanto un valore pari $V[\text{€/mq}] = 80,00 \text{ €/mq}$, come per gli ambiti Auc relativamente al capoluogo.

Il valore così determinato è stato ridotto del 50% per tenere conto della necessità di stipulare accordo con il comune.

Nelle frazioni il valore è stato adeguato al coefficiente riduttivo, secondo la tabella riportata nella presente relazione.

10. Ambiti di assoggettati a interventi di ristrutturazione urbanistica [ARU].

Gli articoli ai quali si fa riferimento sono il 4.2.3 del RUE ed articolo 45 delle NTA del PSC ed in particolare l'Allegato I- scheda Ambito N° 1-2-3-4-5 e 6, aree di riqualificazione residenziale o terziaria.

Sono aree prevalentemente edificate a destinazione residenziale e terziaria, per le quali l'accordo definirà i diritti edificatori e definirà le dotazioni territoriali e gli altri parametri.

Per le aree edificate il valore verrà valutato in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.

Per le aree libere, ARU[05], il valore è pari a $V[\text{€/mq}] = 91,50 \text{ €/mq}$.

I valori indicati sono validi fino alla data di stipula dell'accordo. Dopo tale data l'accordo ne definirà il nuovo valore.

11. Ambiti urbani produttivi sovra-comunali subordinati ad accordi territoriali [Aup(s)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.4 comma 1 del RUE, aree a destinazione produttiva di rilievo sovra-comunale subordinati ad accordi territoriali.

Per lotti liberi la capacità edificatoria massima è pari al rapporto di copertura pari a 0,70 mq/mq, nel rispetto di tutti i parametri edilizi e urbanistici previsti dalle norme di PSC e di RUE.

Il valore delle aree è pari a $V[\text{€/mq}] = 200,00 \text{ €/mq}$.

Per le aree edificate il valore verrà valutato in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento al valore di riferimento. Non sono previsti adeguamenti di valore nelle frazioni.

12. Ambiti urbani produttivi comunali [Aup(c)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.4 commi da 4 a 7 del RUE, aree a destinazione produttiva di rilievo comunale.

Per lotti liberi la capacità edificatoria massima coincide con il rapporto copertura pari a 0,65 mq/mq, nel rispetto di tutti i parametri edilizi e urbanistici previsti dalle norme di PSC e di RUE.

Il valore delle aree è pari a **V [€/mq]= 200,00 €/mq**.

Fanno parte di questi ambiti anche aree disciplinate da norme urbanistiche attuative (ex ZCA). Si tratta di aree confermate nel loro impianto normativo originale, il cui valore è funzione della SC massima realizzabile individuata per ogni comparto dalle specifiche norme di PUA (PP-CD o PR approvati). Valori da definire sulla base dei valori del PRG vigente per interpolazione lineare tra valori noti (sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica o dell'accordo).

Per le aree edificate il valore verrà valutato in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento al valore di riferimento. Non sono previsti adeguamenti di valore nelle frazioni.

13. Ambiti urbani terziari consolidati [Au(Ter)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.4 dopo comma da 10 a 12 del RUE, aree edificate a destinazione terziaria consolidate, a prevalente destinazione direzionale.

In fase di ristrutturazione verrà definito il valore con riferimento agli ambiti urbani commerciali consolidati e pari a **V [€/mq]= 341,00 €/mq**.

Nelle frazioni verrà adeguato il valore secondo la tabella riportata nella presente relazione.

14. Ambiti urbani commerciali consolidati [Au(com)].

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.2.4 comma 10 del RUE, aree edificate e non a destinazione commerciale consolidate, a prevalente destinazione commerciale al dettaglio.

Per lotti liberi la capacità edificatoria massima coincide con il rapporto di copertura pari a 0,65 mq/mq, nel rispetto di tutti i parametri edilizi e urbanistici previsti dalle norme di PSC e di RUE.

Il valore di queste aree è pari a **V [€/mq]= 341,00 €/mq**, relativo al capoluogo.

Nelle frazioni verrà adeguato il valore secondo la tabella riportata nella presente relazione.

15. Impianti produttivi isolati in territorio rurale.

L'articolo al quale si fa riferimento è il 4.4.3 commi da 13 a 15 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. Non sono previsti adeguamenti di valore nelle frazioni.

16. Insediamenti rurali non più connessi all'uso agricolo.

Aree in ambito agricolo riconducibili agli ambiti AUC(b)

Gli articoli ai quali si fa riferimento sono il 4.4.10 commi 46 e 47 del RUE, aree classificate dal previgente PRG come lotti di completamento residenziali edificabili e/o edificate, per le quali si riconosce la riduzione del diritto edificatorio, in conformità a quanto previsto per gli ambiti AUC(b), in conformità alle analisi contenute nel Rapporto Ambientale del RUE.

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso i parametri edilizi ed ambientali di cui agli ambiti AUC(b) art.4.2.1 comma 14 e seguenti.

Si tratta di aree ad intervento diretto, il cui valore è funzione della superficie complessiva massima realizzabile (SC) e della superficie fondiaria (Sf), come di seguito specificato.

Si possono avere i seguenti casi:

(b1)

1° CASO: Aree libere con superficie fondiaria 500 mq \leq Sf < 750 mq e SC massima pari a 180 mq

In questo caso il valore unitario del terreno segue la seguente formula:

$$V [\text{€/mq}] = 80,00 + 400 \times U_f$$

dove $U_f = SC/S_f$.

Per i lotti edificabili con superficie fondiaria 500 mq \leq Sf < 750 mq la SC massima realizzabile è pari a 180 mq e la Sf è pari alla superficie fondiaria del lotto.

Il valore complessivo dell'area è pari a **$V [\text{€}] = (80,00 \times S_f) + (400 \times 180)$** .

2° CASO: Aree libere con superficie fondiaria 750 mq \leq Sf < 1.500 mq e SC massima pari a 360 mq

In questo caso il valore unitario del terreno segue la seguente formula:

$$V [\text{€/mq}] = 80,00 + 400 \times U_f$$

dove $U_f = SC/S_f$.

Per i lotti edificabili con superficie fondiaria 750 mq \leq Sf < 1.500 mq la SC massima realizzabile è pari a 360 mq e la Sf è pari alla superficie fondiaria del lotto.

Il valore complessivo dell'area è pari a **$V [\text{€}] = (80,00 \times S_f) + (400 \times 360)$** .

3° CASO: Aree libere con superficie fondiaria Sf \geq 1.500 mq e SC massima pari a 540 mq.

In questo caso il valore unitario del terreno segue la seguente formula:

$$V [\text{€/mq}] = 80,00 + 400 \times U_f$$

dove $U_f = SC/S_f$.

Per i lotti edificabili con superficie fondiaria Sf \geq 1.500 mq la SC massima realizzabile è pari a 540 mq e la Sf è pari alla superficie fondiaria del lotto.

Il valore complessivo dell'area è pari a **$V [\text{€}] = (80,00 \times S_f) + (400 \times 540)$** .

Fanno parte della categoria (b1) anche i lotti liberi "da convenzionare" contrassegnati, nelle tavole di RUE, da un pallino (edificabile da convenzionare).

Riduzioni da applicare a tutti i casi (b1):

- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

(b2) Aree libere con superficie fondiaria $S_f < 500$ mq adiacenti/accorpabili ad altre aree con stessa classificazione.

Per le aree con superficie fondiaria (S_f) minore di 500 mq, adiacenti ad altre aree libere o edificate con stessa classificazione che consentano la creazione di lotti di superficie minima ≥ 500 mq, il valore è pari a $V [\text{€/mq}] = 80,00 \text{ €/mq}$, per il capoluogo. La tabella riporta già valori ridotti per le frazioni, secondo i rispettivi coefficienti riduttivi.

(b3) Aree libere con superficie fondiaria $S_f < 500$ mq non adiacenti/accorpabili ad altre aree con stessa classificazione e lotti di qualsiasi superficie privi di capacità edificatoria.

Per le aree con superficie fondiaria (S_f) minore di 500 mq, non adiacenti ad altre aree libere o edificate con stessa classificazione, il valore è pari a $V[\text{€/mq}] = 20,00 \text{ €/mq}$.

Riduzioni da applicare:

Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

Per le aree con superficie fondiaria qualsiasi prive di capacità edificatoria (contraddistinte sulle tavole di RUE con il simbolo *), il valore è pari a $V[\text{€/mq}] = 20,00 \text{ €/mq}$.

(b4) Aree edificate.

Per le aree edificate, considerata la superficie fondiaria esistente (S_f) e la superficie complessiva (S.C.) in ristrutturazione si determina l'indice $U_f = SC/S_f$ mq/mq. Il valore per unità di S_f si ottiene con la formula $V[\text{€/mq}] = 80 + 400 \times U_f$.

Riduzioni da applicare:

- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

Aree in ambito agricolo riconducibili agli ambiti AUC(d)

L'articolo a cui si fa riferimento è il 4.4.10 comma 48 del RUE.

Nelle Tavole di RUE è rappresentato il perimetro dell'ambito "ex CD Il Pescale", ambito classificato dal previgente P.R.G., per il quale si confermano, analogamente a quanto previsto per gli ambiti "AUC(d)", i parametri edilizi ed ambientali che lo hanno originato.

Il valore dei lotti è da definire sulla base dei valori del PRG vigente per interpolazione lineare tra valori noti (sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica o dell'accordo).

Riduzioni da applicare:

- Nelle frazioni verrà applicato un coefficiente riduttivo come riportato nella presente relazione.

Aree in ambito agricolo riconducibili agli ambiti AUC(e)

L'articolo a cui si fa riferimento è il 4.4.10 comma 49 del RUE.

Nelle Tavole di RUE sono appositamente perimetrate aree oggetto di specifico Accordo ex art.18 LR20/2000 per la ristrutturazione edilizia di edifici e/o complessi edilizi o la delocalizzazione di capacità edificatorie, per le quali i parametri sono determinati dallo specifico Accordo.

Tali accordi modificano i parametri urbanistici dell'ambito definito dal PSC-RUE a cui appartengono.

Il valore di ogni singolo lotto viene determinato in funzione degli accordi sottoscritti con riferimento ai valori di tabella 3.

Per i lotti liberi acc 4a e acc 4b il valore per unità di Sf è ottenuto utilizzando la formula **$V [€/mq] = 80,00 + 400 \times Uf$**

dove $Uf = SC/Sf$ con SC superficie massima realizzabile a seguito degli accordi e Sf superficie fondiaria del lotto.

Per i lotti edificati acc 3b, acc 5 e acc 11 viene determinato il valore della sola potenzialità edificatoria, utilizzando la formula **$V [€/mq] = 400 \times SC$** .

dove SC superficie complessiva acquisita.

VALORI DI RIFERIMENTO DA UTILIZZARE PER L'ALIENAZIONE DI AREE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CASTELLARANO CLASSIFICATE IN ZONE NON EDIFICABILI.

Trattasi di aree di proprietà del comune di Castellarano per le quali l'Amministrazione intende stabilire un valore di riferimento da utilizzare per l'alienazione delle stesse.

Sono aree prive di potenzialità edificatoria che possono avere diverse classificazioni dal punto di vista urbanistico.

La problematica in esame riguarda essenzialmente aree con le seguenti classificazioni:

1. "Zona destinata alla viabilità e fasce di rispetto stradale" sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art. 20.9 dello strumento urbanistico generale.
2. "Zona Residenziale vincolata a verde privato" sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art. n. 22.1 dello strumento urbanistico generale
3. "Zona agricola di rispetto dell'abitato" sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art. n. 21.9 dello strumento urbanistico generale

ANNO 2003

- 1. Per operare una stima del più probabile valore di mercato, si utilizza un valore di riferimento relativo a terreni ricompresi all'interno di aree edificabili che hanno di fatto esaurito la loro potenzialità edificatoria e possono essere utilizzate come estensione dell'area cortiliva di pertinenza del fabbricato o dell'area da utilizzare a giardino privato.

Il valore di riferimento, in termini commerciali, è pari ad 1/10 del prezzo di vendita di appartamenti di nuova costruzione; considerando il prezzo di vendita medio di appartamenti di nuova costruzione pari a circa 1.600,00 €/mq, si può stimare il valore di un'area cortiliva in **160,00 €/mq**.

Tale valore di riferimento trova riscontro anche nei valori deliberati da altri comuni del Comprensorio alla monetizzazione di aree per Parcheggi di U1, che varia da 150 a 160 €/mq (il Comune di Castellarano non dispone di tale valore in quanto le NTA del PRG non consentono generalmente di monetizzazione tali aree).

- 2. Per quanto riguarda le aree da utilizzare esclusivamente come giardino privato, che sono quelle con classificazione "Residenziale vincolata a verde privato" o "Zona agricola di rispetto dell'abitato", non è reperibile un valore univoco, in quanto la valutazione andrebbe fatta caso per caso, al fine di stabilire il reale beneficio a favore del fondo acquirente.

In ogni caso, trattandosi di terreni che vengono venduti con il vincolo assoluto di inedificabilità e di utilizzo esclusivo come giardino privato, si ritiene che per aree poste all'interno del perimetro di centro urbanizzato, il valore congruo di mercato in condizioni ordinarie sia di **40 €/mq**.

ANNO 2004

Per l'anno 2004 si ritiene di non dover praticare alcun aumento dei valori rispetto l'anno 2003: le considerazioni fatte per l'anno 2003 si ritengono valide anche per l'anno in corso.

ANNO 2005

Per l'anno 2005 si ritiene di praticare un aumento dei valori rispetto all'anno 2004 del 5%: il valore di aree poste all'interno del perimetro di centro urbanizzato, vendute con l'apposizione del vincolo di inedificabilità, per l'anno 2005, è pari a **42,00 €/mq**.

Per aree di cessione per le quali è richiesta la monetizzazione (e pertanto vengono accorpate ai lotti edificabili (senza ovviamente incrementi di volumetria), è stabilito un valore aggiornato di **168,00 €**.

ANNO 2006

Per l'anno 2006 si ritiene di praticare un aumento dei valori rispetto all'anno 2005 corrispondente a quello praticato per le aree edificabili, in misura pari al 5%: il valore di aree poste all'interno del perimetro di

centro urbanizzato, vendute con l'apposizione del vincolo di inedificabilità, per l'anno 2006, è pari a **44,10 €/mq.**

Per aree di cessione per le quali è richiesta la monetizzazione (e pertanto vengono accorpate ai lotti edificabili (senza ovviamente incrementi di volumetria), è stabilito un valore aggiornato di **176,40 €.**

ANNO 2007

Per l'anno 2007 si ritiene di praticare un aumento dei valori rispetto all'anno 2006 corrispondente a quello praticato per le aree edificabili, in misura pari al 3%: il valore di aree poste all'interno del perimetro di centro urbanizzato, vendute con l'apposizione del vincolo di inedificabilità, per l'anno 2007, è pari a **45,42 €/mq.**

Per aree di cessione per le quali è richiesta la monetizzazione (e pertanto vengono accorpate ai lotti edificabili (senza ovviamente incrementi di volumetria), è stabilito un valore aggiornato di **181,69 €.**

ANNO 2008

Per l'anno 2008 si ritiene di praticare un aumento dei valori rispetto all'anno 2007 corrispondente a quello praticato per le aree edificabili, in misura pari al 2%: il valore di aree (reliquati stradali o simili) poste all'interno del perimetro di centro urbanizzato, vendute con l'apposizione del vincolo di inedificabilità, per l'anno 2008, è pari a **46,33 €/mq.**

Per aree di cessione per le quali è richiesta la monetizzazione (in particolare aree verdi che possono essere accorpate a lotti edificabili, senza ovviamente incrementi di volumetria), è stabilito un valore aggiornato di **185,32 €.**

I valori sopraindicati sono relativi a compravendite di aree nel Capoluogo. Per tutte le frazioni i valori indicati possono essere ridotti fino ad un massimo del 20%.

ANNO 2009

Per l'anno 2009, visto quanto espresso in precedenza relativamente ai valori delle aree edificabili, si ritiene di non apportare variazioni ai valori (rispetto ai valori 2008) delle aree vendute con l'apposizione di vincolo di in edificabilità.

ANNO 2010

Per l'anno 2010, visto quanto espresso in precedenza relativamente ai valori delle aree edificabili, si ritiene di non apportare variazioni ai valori (rispetto ai valori 2009) delle aree vendute con l'apposizione di vincolo di inedificabilità.

ANNO 2011

Per l'anno 2011, visto quanto espresso in precedenza relativamente ai valori delle aree edificabili, si ritiene di non apportare variazioni ai valori (rispetto ai valori 2010) delle aree vendute con l'apposizione di vincolo di inedificabilità.

ANNO 2012

Per l'anno 2012, visto quanto espresso in precedenza relativamente ai valori delle aree edificabili, si ritiene di non apportare variazioni ai valori (rispetto ai valori 2011) delle aree vendute con l'apposizione di vincolo di inedificabilità; il valore di tutte le aree di proprietà dell'Amministrazione Pubblica e delle aree di cessione, vendute con l'apposizione di vincolo di inedificabilità, è pari a **185,32 €/mq**.

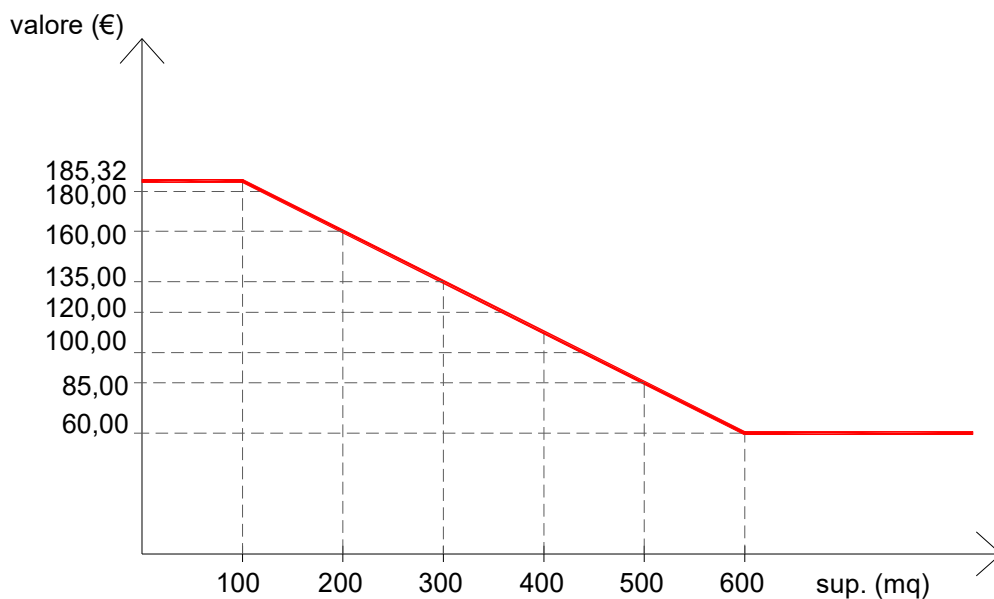
Il valore di riferimento così definito è valido per aree di modeste dimensioni (superficie inferiore a 100 mq), ubicate in posizione centrale, nel capoluogo. Per aree aventi dimensioni maggiori il valore di riferimento verrà adeguatamente ridotto in modo lineare sino al raggiungimento del valore minimo di 60€/mq per aree aventi superficie maggiore di 600mq

Anno 2013

Per l'anno 2013 si conferma quanto previsto per l'anno 2012

Anno 2014

Per l'anno 2014 si conferma quanto previsto per l'anno 2013. Si ritiene di dover modificare in aumento la percentuale massima di riduzione per terreni con particolari caratteristiche fisiche:



- Per sup. terreno inferiore a 100 mq il valore è pari a 185,32€/mq

- Per superfici X comprese tra 100 mq e 600 mq il valore è pari a:

$$\text{Valore unitario (€/mq)} = 60,00 \text{ €/mq} + 0,25064 * (600 - X)$$

- Per sup. maggiori di 600 mq il valore è pari a 60,00 €/mq

Per aree ubicate nelle frazioni verrà praticata una riduzione massima in misura pari al 20% rispetto al valore di riferimento determinato in precedenza.

Per terreni in forte pendenza, con problemi di natura geologica, con presenza di servizi o sotto servizi, servitù ecc, verrà valutata un'eventuale riduzione, in misura massima pari del 25% del valore di riferimento, da valutare caso per caso.

Viene introdotto il valore da utilizzare per la monetizzazione di aree verdi ricomprese all'interno di Ambiti ad uso Artigianale-Commerciale ed Industriale, da vendersi con apposizione di vincolo assoluto di inedificabilità. Per queste aree è stabilito il valore di monetizzazione pari a 60,00 €/mq.

Anno 2015

Per l'anno 2015 si confermano i valori del 2014.

Anno 2016

Per l'anno 2016 si confermano i valori dell'anno 2015.

Anno 2017.

Per l'anno 2017 si confermano i valori dell'anno 2016.

Anno 2018.

Per l'anno 2018 si confermano i valori dell'anno 2017.

Anno 2019.

Per l'anno 2019 si confermano i valori dell'anno 2018.

Anno 2020.

Per l'anno 2020 si confermano i valori dell'anno 2019.

Anno 2021.

Per l'anno 2021 si confermano i valori dell'anno 2020.

Anno 2022.

Per l'anno 2022, visto l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene di apportare variazioni ai valori delle aree in proprietà al comune di Castellarano vendute con l'apposizione di vincolo di inedificabilità.

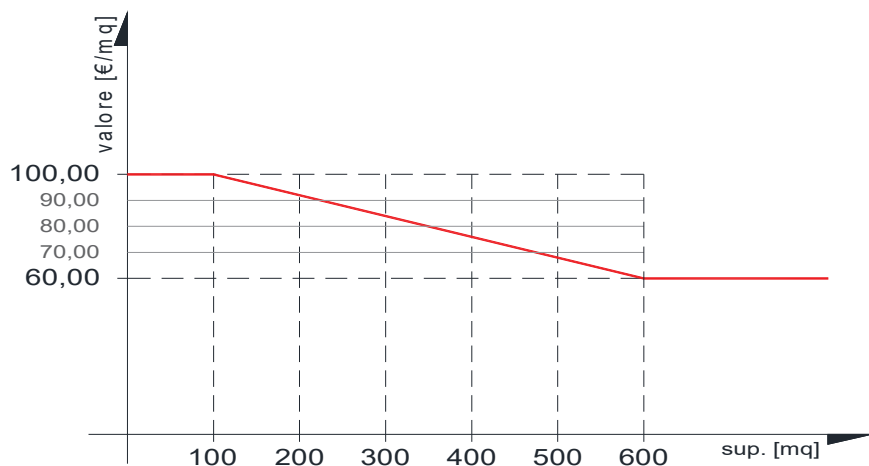
Anno 2023

Per l'anno 2023 si confermano i valori dell'anno 2022.

Anno 2024

Per l'anno 2024 si confermano i valori dell'anno 2023.

Per la monetizzazione di aree ricomprese all'interno di **AMBITI RESIDENZIALI** il valore è determinato dal seguente grafico:



- Per superficie terreno inferiore a 100 mq il valore unitario è pari a 100,00 €/mq.
- Per superfici x comprese tra 100 mq e 600 mq il valore è pari a:
 $[V_x] \text{ Valore unitario (€/mq)} = 60,00 \text{ €/mq} + 0,09576 * (600 - X).$
- Per superfici maggiori di 600 mq il valore unitario è pari a 60,00 €/mq.

Per la monetizzazione di aree ricomprese all'interno di **AMBITI ARTIGIANALI-COMMERCIALI** ed **INDUSTRIALI** si applicano i seguenti valori:

- per la monetizzazione di aree verdi è stabilito il valore di monetizzazione pari a 60,00 €/mq.
- per la monetizzazione di aree quali reliquati stradali, pedonali, parcheggi, ecc è stabilito il valore di monetizzazione pari a 100,00 €/mq.

Anno 2025

Per l'anno 2025 si confermano i valori dell'anno 2024.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Allegato A: tabella riassuntiva del valore per unità di superficie di aree edificabili individuate nel PSC-RUE;

Tabella 1: Tabella riassuntiva del valore per unità di superficie degli ambiti AUC(e) oggetto di accordi sottoscritti;

Tabella 2: Tabella riassuntiva del valore per unità di superficie degli ambiti AUC(e) lotti a volumetria definita;

Tabella 3: Tabella riassuntiva del valore per unità di superficie degli ambiti rurali "acc" oggetto di accordi sottoscritti;

Allegato B: Tabella riassuntiva del valore per unità di superficie di aree edificabili.

Castellarano, 20/12/2024