

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DEL TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILE (TASI)

Relazione

La presente relazione nel confermare l'impostazione metodologica consolidata ed utilizzata per la valutazione delle aree edificabili previste dal PRG vigente, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1470 del 6 dicembre 1996, è redatta allo scopo di fornire i criteri di riferimento e valutazione degli ambiti urbanizzabili inseriti dal Piano Strutturale Comunale adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 31 marzo 2014, nonché le relazioni, quando ciò si rende necessario tra i due strumenti (con riferimento alle aree di nuovo impianto o di trasformazione individuate quali comparti dai nuovi strumenti urbanistici comunali) ai fini dell'applicazione della *Imposta Municipale Unica* (IMU) e della Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI).

L'IMU ha sostituito l'ICI, ma per quanto concerne il valore delle aree fabbricabili, il comma 3 dell'art 13 rimanda espressamente al comma 5 dell'articolo 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'ICI. Per tale motivo, la presente relazione conferma sostanzialmente, come già evidenziato le metodologie ed i criteri già adottati per gli anni precedenti, ossia la valutazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto che incidono sulla determinazione del valore di riferimento.

Per le ragioni sopra evidenziate si è così reso indispensabile inserire quanto è conseguente all'adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale. L'adozione del nuovo *Piano Strutturale Comunale* (PSC) e del nuovo *Regolamento Urbanistico Edilizio* (RUE), agli effetti dell'IMU assumono efficacia infatti già a far corso dalla data di adozione degli stessi (ancorchè con specifico riferimento al PSC occorre parlare in generale di strumento a debole valenza fondiaria).

Se la sola delimitazione di un'area nel PSC ne definisce una potenziale e futura possibile edificabilità, ciò che rende tali aree effettivamente edificabili, sarà poi l'adozione del *Piano Operativo Comunale* (POC), il quale, ai sensi dell'art. 28 della LR 20/2000, è lo strumento urbanistico generale che individua e disciplina l'attuazione dei nuovi ambiti di espansione e di riqualificazione nell'arco temporale di cinque anni.

Nelle tabelle riferite alle singole aree si è così provveduto a verificare come e se i nuovi strumenti urbanistici hanno modificato il riferimento già definito dal PRG vigente in funzione dei nuovi parametri di utilizzazione del suolo.

In realtà emerge come per le schede di PRG che vengono confermate dal nuovo piano le condizioni di attuabilità anche in questa fase non vengono modificate neppure temporalmente per cui si può procedere secondo le determinazioni del piano vigente mentre vi è un'area di sovrapposizione dove si assumono valori di riferimento che ne tengono debitamente conto.

In generale si possono ricondurre gli ambiti urbanizzati ai valori riferiti alle zonizzazioni già precedentemente individuate, mentre occorre ricondurre gli ambiti urbanizzabili al riferimento dei *Valori Agricoli Medi* (VAM) (seminativo) con l'applicazione della triplicazione del valore stesso, fatta eccezione per le schede di comparto n. 02 e n. 07 che, riferendosi ad ambiti di valenza sovracomunale (per i quali quindi l'operatività è condizionata anche ad un adeguamento degli strumenti provinciali), si ritiene congruo un riferimento pari alla duplicazione del VAM.

Tutto ciò assume validità in assenza di atti di compravendita riferiti ad aree incluse negli ambiti urbanizzabili assunti dopo la data di adozione del PSC (31 marzo 2014) con valori più elevati, nel qual caso il riferimento di fatto e di diritto ai fini IMU diventa il valore dell'atto di compravendita o di costituzione di diritti reali sul bene.

Secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la *base imponibile*

delle aree fabbricabili è costituita dal “*valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, 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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*”

Sulla base di detto disposto il Comune di Fidenza ha già definito una compiuta metodologia di analisi e di determinazioni conseguenti che qui si intende integralmente richiamata per determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale, rispondente alla reale situazione del mercato.

Come già evidenziato per quanto attiene agli ambiti urbanizzati del territorio comunale si rimanda alle modalità di definizione già previste negli anni precedenti per le diverse zone di PRG; i valori sono stati sottoposti a verifica in rapporto all’andamento degli atti di compravendita, ad atti di conferimento a società o a valori di riferimento assunti sulla base di specifiche perizie in procedimenti amministrativi. Di particolare rilevanza sono da ritenersi quelli attinenti a compravendite con soggetti pubblici a seguito di procedure di evidenza pubblica.

Sono state così introdotte alcune modifiche puntuali che riguardano: la parte a destinazione tecnico Distributiva del comparto “I Gigliati”; la scheda 7.4 in San Michele Campagna dove è possibile l’insediamento di multisala cinematografica e relativi accessori; le schede 7.5 e 7.6 non presenti precedentemente; l’area ludico-sportiva Vaio e le aree incluse nel Progetto Speciale Parte A e B.

Gli ambiti urbanizzabili sono invece quelli da prendere in puntuale considerazione perché oggetto delle determinazioni del PSC adottato soprattutto per quanto tali ambiti non confermino semplicemente le previsioni del piano previgente. Essi comprendono le nuove aree di trasformazione previste nel PSC con funzione residenziale, commerciale/terziaria o produttiva. Sono comprese in tali ambiti anche quelle aree di trasformazione che, pur essendo previste nel previgente PRG, non sono mai state attuate, fatta salva la facoltà, dove previsto dalle norme di PSC, di concludere gli iter in corso e/o di presentare il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sulla scorta delle norme urbanistiche previgenti l’adozione del PSC.

Per quanto riguarda gli ambiti urbanizzabili, la nozione di edificabilità delle aree è di particolare rilevanza perché, da una parte, si ha la dimensione strategica e non conformativa che la legge regionale n. 20/2000 attribuisce al PSC e, dall’altra, si ha la richiesta di delimitazione degli ambiti con individuazione di capacità attribuite (vedi in tal senso anche il richiamo della Provincia di Parma nella deliberazione di valutazione del Documento Preliminare del nostro PSC). Nei fatti ed operativamente oggi le aree incluse negli ambiti urbanizzabili vengono ad avere una caratterizzazione distinta e diversa da quelle escluse in termini di loro valorizzazione. Ad oggi tale questione deve essere considerata nei seguenti termini: il territorio “urbanizzabile”, a norma del PSC, presenta una idoneità di base alla sua trasformazione che costituisce un elemento oggettivo ed idoneo ad influenzare il valore del terreno, e pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell’articolo 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante (Corte Costituzionale, ord. 41 del 27/02/2008).

Sulla base di questo principio è, però, da tenere in considerazione il fatto che dopo l’adozione del PSC e del RUE, ma fintanto che il POC non è approvato, non è possibile quantificare un parametro certo di edificazione, ma soltanto computare un valore di mercato riferito alla possibile e futura probabile potenzialità edificatoria delle aree. Considerati i tempi del PSC (15 anni) e quelli del POC (5 anni), occorre tenere conto che non tutte le aree saranno effettivamente rese edificabili dal POC, in quanto detto *Piano Operativo Comunale* ha la finalità e lo scopo di rispondere alle esigenze ed ai fabbisogni, reali, di nuovi insediamenti edilizi. Occorre quindi valutare i tempi di trasformazione del territorio e la possibilità che un’area con vocazione edificatoria resti per l’intero corso di validità del PSC, agricola, o permanga improduttiva e tenuta a disposizione.

In merito alle aree comprese nel PSC ma non nel POC, si ritiene quindi opportuno utilizzare quale valore di riferimento il **Valore Agricolo Medio (VAM) riferito al seminativo, determinato dalla Commissione Provinciale Espropri, opportunamente incrementato in modo omogeneo con la sua triplicazione** (che costituiva per tali terreni in generale riferimento per l’acquisizione in procedura espropriativa e probabile valore di mercato) **o duplicazione per i comparti n. 02 e n. 07 come sopra**

evidenziato.

Rilevante precisare ulteriormente che, qualora intervenissero trasferimenti immobiliari per valori superiori a quelli derivati dal VAM, la base imponibile non potrà comunque essere inferiore ai corrispettivi di compravendita risultanti dagli atti notarili.

I criteri e la metodologia precedentemente esposti consentono di individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di fornire ai contribuenti ed agli uffici preposti, uno strumento atto alla definizione dell'imposta dovuta, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

L'applicazione concreta delle attività di accertamento ha determinato, inoltre, la necessità di introdurre in modo puntuale disposizioni in materia di fabbricati in categoria F in modo da dare certezza al contribuente ma anche di usare in modo improprio ai fini della loro tassazione dette categorie catastali.

FABBRICATI "COLLABENTI" (cat. F/2)

Si tratta di fabbricati con un alto livello di degrado (diroccati o pericolanti), non utilizzabili ed improduttivi di reddito.

Qualora per detti fabbricati, lo strumento urbanistico preveda la possibilità di recupero e riuso (in termini generali lo prevede quasi in modo sistematico), essi dovranno essere assoggettati al tributo, assumendo il valore dell'area fabbricabile sottesa al fabbricato dichiarato "collabente".

Si rende necessario, quindi, qualificare detti fabbricati in rapporto alle possibilità edificatorie date con il riuso degli stessi, anche necessariamente conseguenti a una preliminare demolizione, così rientranti nelle previsioni della normativa ICI art. 2 lettera b) del D. Lgs. n.504/1992. Per i fabbricati esistenti nell'ambito rurale si procederà alla valutazione ad hoc di ogni singola situazione in rapporto alle caratteristiche e dimensioni degli immobili, alla zona di ubicazione degli stessi, ai valori di mercato riscontrati nell'area di riferimento, al mix di destinazioni d'uso ritenute ammissibili dallo strumento urbanistico e di ogni altro elemento di diritto e di fatto che può incidere sulla determinazione del valore di riferimento.

Nell'ambito del territorio urbanizzato o urbanizzabile si assumono a riferimento i costi unitari per la superficie fondiaria di riferimento del fabbricato nell'articolazione delle previsioni urbanistiche di PRG e piani adottati (PSC e RUE). A tale valore verrà applicato un coefficiente riduttivo del 20% in rapporto alla stima dei prevedibili costi di demolizione e smaltimento dei materiali.

RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI

Nel caso di interventi di demolizione e recupero di fabbricati esistenti a norma dell'articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 2001, la base imponibile, come noto, è costituita dal valore dell'area, la quale è da considerarsi fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del D.Lgs 504/1992, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione (art. 5 comma 6 D.Lgs 504/1992).

Nei casi in cui:

- a) l'utilizzo del fabbricato sia antecedente alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione;
 - b) la residenza anagrafica sia mantenuta nell'unità immobiliare durante i lavori di ristrutturazione;
- sarà necessario presentare al Comune entro 30 giorni dalla data di utilizzo dell'unità immobiliare apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, a norma del DPR 445/2000 e s.m.i., della sussistenza dei requisiti di residenza e dimora abituale, al fine di consentire la verifica delle condizioni di sicurezza del fabbricato e il riscontro della fattispecie imponibile per i tributi locali (IMU, TASI, TARI).

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3.

I fabbricati "in corso di costruzione" costituiscono una situazione transitoria durante la realizzazione di interventi edilizi legata ad esigenze imprenditoriali che non devono però mettere in discussione che fino al loro definitivo accatastamento sono ordinariamente soggetti al pagamento dei tributi come aree edificabili.

Si tratta, infatti, di una condizione transitoria in quanto permane l'obbligo, a trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite.

Il valore di riferimento è dato per le unità interessate dagli stessi meccanismi di calcolo utilizzati per l'intera area edificabile o per le parti soggette ad interventi di recupero.

Si evidenziano, in questo contesto, anche le comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio dove viene ricordato che l'assegnazione della categoria catastale "F" definita "fittizia", **ha natura transitoria, e non deve essere utilizzata dai contribuenti per lungo tempo, per consentire indebiti risparmi di imposta, data l'assenza di rendita catastale per tali immobili.**

AREE DI INTERVENTO				
scheda-norma	UBICAZIONE TERRITORIALE		Ante approvazione Piano Attuativo (s.t.)	Post approvazione Piano Attuativo (s.f.)
	Scheda PRU			600,00
1.1 B	Scheda 1.1 B			600,00
1.8	Area ex ospedale via Borghesi			600,00
2.1	Via Trieste	- Lotti 1-12		240,00
2.2	Via Tagliamento		37,50	
2.3	S. Faustino		69,00	
2.6	Area Ex Esso			615,00
2.7	Area "Pinguino"			125,00
3.4	Triangolo Vanazza – Venzola	- lotto 1		Valore di assegnazione asta pubblica
		- lotto 2, 3, 4, 6, 28		320,00
		- lotti 5,7,8,9,10,11,12,13,16,17,18,22,23,24,25,27,29,30,31,32,33,34,35,36,45,46,47		265,00
		- lotti 14, 15, 38, 48		220,00
		- lotti 19,20,21,26,39,40,41,43,44		250,00
		- lotti 37, 42		valore da convenzione
		- aree p.e.e.p. e/o edifici convenzionati		valore da convenzione
3.5	Triangolo strada Tabiano	- ZCV 2		250,00
		- ZCV 3		325,00
		- ZCV 4, ZCV 3 Via Aspromonte		225,00
		- Area PEEP		valore da

				convenzione
3.8	Area "Casa Editrice Mattioli"			75,00
4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Compart o A	- Aree PEEP lotti 1 – 2 – 11-7.27		valore da convenzione
		- Lotti n. 3 – 10		275,00
		- Lotto n. 4		230,00
		- Lotti n. 5 – 6 – 9		250,00
		- Lotto n. 7		235,00
		- Lotto n. 8		260,00
4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Compart o B	- Aree PEEP lotti 1,2,3,4,5,5/a,26,50		valore da convenzione
		- Lotti 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 18 – 20 – 29 – 33 – 34 - 51		225,00
		- Lotti 22 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47		235,00
		- Lotti 23 – 24 – 25 – 27 – 28 – 30 – 31 – 32		260,00
		- Lotti 15 – 17 – 19 - 21		265,00
		- Lotti 48 – 49 – 52		290,00
4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Compart o C-D	- Lotti 5 – 6 – 18 – 19 PEEP; 1,2,3,4,7,20 parte,22 parte,23 parte convenzionati		Valore da convenzione
		- Lotto 12		230,00
		- Lotti 13 – 14 – 15 – 16 - 17		235,00
		- Lotti 11 - 21		245,00
		- Lotti 1 – 2 – 3 – 4 - 7		260,00
		- Lotti 8 – 9 - 10		275,00
		- Lotti 20 parte – 22 parte – 23 parte		280,00
5.2	S. Cristoforo		60,00	
6.2	Gigliati (area fiere)	Parte TD		175,00
		Parte residenziale		265,00
7.1	S. Andrea		38,00	
7.3	San Michele Campagna			145,00
7.4	San Michele Campagna			700.000,00
7.5	San Michele Campagna			145,00
7.6	Area Produttiva Colla S.p.A.			65,00
8.1	Castione Marchesi		30,00	
8.2	Ponte Ghiara		33,00	
8.3	S. Margherita			105,00
LS1 art. 31	Zone ludico sportive – Vaio (sup.ragguagliata)			60,00
LS2 art. 31	Zone ludico sportive – Bastelli (sup. ragg.ta)			37,00
Castelletto	Centro Integrato del Freddo			46,00

LS3 art.	Zone ludico sportive – Cabriolo	12,50
-----------------	--	--------------

31		
LS4 art. 31	Zone ludico sportive – Pesca Sportiva	10,00
art. 30	Campeggio	6,45
art. 49	Progetto Speciale s.f. (parte A - lotti 1A, 1B, 2 “outlet”)	160,00
art. 49	Progetto Speciale s.f. (parte A - lotti 3,4 s.f.)	125,00
art. 49	Progetto Speciale s.f. (parte B - Scheda 7.2)	105,00
art. 26	ROT (Zone per attività di rottamazione)	
	- s.f. destinazione d’uso ROT	60,00
	- s.f. destinazione d’uso artigianale-industriale	95,00
art. 50	Area ospedaliera di Vaio	V.A.M. (Valore Agricolo Medio anno 2012)

ZONA AGRICOLA		
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE		
Interventi di ristrutturazione edilizia su case sparse (il volume si intende vv.pp.)	116,00	€/mc.
AMBITO 1 - CENTRO STORICO		
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE		
Valore minimo in casi di ristrutturazione (il volume si intende vv.pp.)	137,00	€/mc.
Valore ad hoc in caso di nuova costruzione / ricostruzione		

AMBITO 2 - CENTRO URBANO**SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

TVP	art. 19	Tessuto a verde privato		Valore ad hoc	€/mq.
TEC 1	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1		485,00	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		390,00	€/mq.
TTE	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		430,00	€/mq.

SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

AR	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
-----------	------------	------------------------	--	-------	-------

SISTEMA PRODUTTIVO

AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali	Esistente		78,00	€/mq.
AR2		Prima, Seconda Classe				

SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	105,00	€/mq.
CAR	art. 53	Zone per distribuzione carburanti	Esistente	55,00	€/mq.

AMBITO 3 - CENTRO URBANO**SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

TVP	art. 19	Tessuto a verde privato	valore ad hoc	€/mq.
TEC 1	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1	460,00	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2	355,00	€/mq.
TTE	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo	480,00	€/mq.

SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

AR	art. 50	Attrezzature religiose	10,00	€/mq.
IE	art. 50	Zone per l'istruzione dell'obbligo - elementari	16,00	€/mq
IM	art. 50	Zone per l'istruzione dell'obbligo – medie inferiori	16,00	€/mq

SISTEMA PRODUTTIVO

AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		72,00	€/mq.
AR2						

SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	100,00	€/mq.
-----------	------------	---	-----------	--------	-------

AMBITO 4 - CENTRO URBANO						
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE						
TVP	art. 19	Tessuto a verde privato			valore ad hoc	€/mq.
TPU	art.20	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C10		230,00	€/mq.
			C11		205,00	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2			300,00	€/mq.
TTE	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo			320,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE						
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido			12,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari				
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori				
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore				
AC		Attrezzature comuni				
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani				
SISTEMA PRODUTTIVO						
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali	Esistente		85,00	€/mq.
AR2		Prima, Seconda Classe				
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali	Nuovo Impianto	Ante Piano Attuativo (st)	25,00	€/mq.
AR2		Prima, Seconda Classe		Post Piano Attuativo (sf)	70,00	€/mq.
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE						
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive		Esistente	195,00	€/mq.
CAR	art. 53	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	48,00	€/mq.
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	40,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	95,00	
CAR	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	36,00	€/mq.

AMBITO 5 - CENTRO URBANO						
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE						
TVP	art. 19	Tessuto a verde privato			Valore ad hoc	€/mq.
TPU	art.20	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C1	330,00	€/mq.	
			C2	270,00	€/mq.	
			C3	270,00	€/mq.	
TEC 1	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1			440,00	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2			380,00	€/mq.
TTE	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo			415,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE						
PC	art. 50	Attrezzatura per protezione civile e ordine pubblico			18,00	€/mq.
AR	art. 50	Attrezzature religiose			10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido			16,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari				
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori				
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore				
AC		Attrezzature comuni				
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani				
SISTEMA PRODUTTIVO						
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		78,00	€/mq.
AR2						
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE						
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive		Esistente	95,00	€/mq.
CAR	art. 53	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	42,00	€/mq.
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	38,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	85,00	
CAR	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	36,00	€/mq.

AMBITO 6 - CENTRO URBANO						
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE						
TVP	art. 19	Tessuto a verde privato			valore ad hoc	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2			150,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE						
PC	art. 50	Attrezzatura per protezione civile e ordine pubblico			16,00	€/mq.
AR	art. 50	Attrezzature religiose			10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido			10,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari				
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori				
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore				
AC		Attrezzature comuni				
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani				
SISTEMA PRODUTTIVO						
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		96,00	€/mq.
AR2						
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Nuovo Impianto	Ante Piano Attuativo (st)	24,00	€/mq.
AR2				Post Piano Attuativo (sf)	81,00	€/mq.
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE						
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive		Esistente	105,00	€/mq.
CAR	art. 53	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	45,00	€/mq.
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	54,00	€/mq.
				Post Piano	102,00	

				Attuativo (sf)		
CAR	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	54,00	€/mq.

AMBITO 7						
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI						
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE						
TCF	art. 24	Tessuto di completamento			84,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE						
AR	art. 50	Attrezzature religiose			10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido			9,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari				
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori				
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore				
AC		Attrezzature comuni				
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani				
SISTEMA PRODUTTIVO						
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali prima, seconda classe	Esistente		75,00	€/mq.
AR2						€/mq.
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE						
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente		80,00	€/mq.
CAR	art.53	Zone per distribuzione carburanti			36,00	
CAR	art.53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00		
SISTEMA AGRICOLO						
F10	art. 43	Zone per Attività floro-vivaistiche			16,50	€/mq.

AMBITO 8					
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI					
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE					
TCF	art. 24	Tessuto di completamento		84,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE					
AR	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		9,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
AC		Attrezzature comuni			
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			
SISTEMA PRODUTTIVO					
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali prima,	Esistente	78,00	€/mq.
AR2		seconda classe			€/mq.
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE					
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	85,00	€/mq.
CAR	art.53	Zone per distribuzione carburanti		40,00	
CAR	art.53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

SISTEMA AGRICOLO				
F10	art. 43	Zone per Attività floro-vivaistiche	16,50	€/mq.

AMBITO 9				
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI				
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE				
TCF	art. 24	S. Margherita	102,00	€/mq.
		Ponte Ghiara	92,00	€/mq.
		Castione Marchesi	75,00	€/mq.
		Fornio	92,00	€/mq.
		Rimale, Bastelli	40,00	€/mq.
		Chiusa Ferranda	62,00	€/mq.
		Villa Chiara	44,00	€/mq.
		Pieve Cusignano	50,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE				
AR	art. 50	Attrezzature religiose	10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido	10,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari		
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori		
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore		
AC		Attrezzature comuni		
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani		
SISTEMA PRODUTTIVO				
AR1	art.	Zone artigianali-industriali prima, Esistente	56,00	€/mq.

AR2	25	seconda classe			€/mq.
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE					
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	74,00	€/mq.
CA R	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo Impianto	42,00	€/mq.

AMBITO 10					
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI					
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE					
TCF	art. 24	Tessuto di completamento		78,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE					
AR	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		9,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
AC		Attrezzature comuni			
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			
SISTEMA PRODUTTIVO					
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali prima,	Esistente	44,00	€/mq.
AR2	25	seconda classe			€/mq.
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE					
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	50,00	€/mq.
CA	art.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo	50,00	€/mq.

R	53		impianto		
----------	----	--	----------	--	--

Il Dirigente del Settore Servizi Tecnici

arch. Alberto Gilioli