

Sintesi DGC n. 58 del 29.03.2017

(in aggiornamento DGC n. 67/2016)

valore medio di riferimento AREE EDIFICABILI ai fini IMU e TASI
per l'esercizio 2017= 189 €/mq (rif. superficie territoriale – ST)

parametri di graduazione da applicare al valore medio/mq

I₁ - Zona territoriale <i>(vedi ulteriori precisazione a margine)</i>	Parametro
Zona A – centro STORICO	1,00
Zona B – EST ex SS525	1,00
Zona C – OVEST ex SS525	1,05
Zona D – aree produttive NORD EST	0,90
Zona E – aree produttive SUD	1,00
Zona F – Zingonia SUD EST	0,70
Zona G - Zingonia SUD OVEST	0,80

I₂ - Indice di edificabilità	Parametro aggiornato
Indice > 1,50	1,40
1,00 < Indice ≤ 1,50	1,20
Indice = 1,00	1,00
0,76 < Indice < 1,00	0,98
0,50 < Indice ≤ 0,76	0,95
0,35 < Indice ≤ 0,50	0,58
Indice ≤ 0,35	0,37

I_{2BIS} - Indice di edificabilità per gli Ambiti di Trasformazione (base indice aggiornato I ₂)		
Ambito	Indice di edificabilità Territoriale	Parametro
AT 4	Indice = 0,49	0,58
AT5	Indice = 0,32	0,37
AT 7	Indice = 0,49	0,58
AT 8	Indice = 0,50	0,58
AT 9	Indice = 0,50	0,58
AT 10	Indice = 0,49	0,58

I₃ - Destinazione d'uso	Parametro
Residenziale	1,00
Commerciale	1,00
Produttiva	0,80
Terziaria	1,10

I₄ - Dimensione dell'area	Parametro
Superficie ≤ 1.000 mq	1,00
Superficie > 1.000 mq / ≤ 5.000 mq	0,95
Superficie > 5.000 mq / ≤ 10.000 mq	0,90
Superficie ≥ 10.000 mq	0,85

I₅ - Stato d'avanzamento dell'iter edificatorio	Parametro
Aree ad immediata edificabilità	1,00
Aree con strumento urbanistico APPROVATO	0,90
Aree con strumento urbanistico NON ANCORA APPROVATO	0,80
Aree a compensazione urbanistica	0,70

Un opportuno indice correttivo (I₆) potrà essere eventualmente applicato e valutato per situazioni non codificate, che andranno di volta in volta analizzate e gestite

□□□□□□

Zone omogenee territorio comunale:

ZONA A – CENTRO STORICO

ZONA B – ad EST della SP525

ZONA C – ad OVEST della SP525

ZONA D – AREE PRODUTTIVE a NORD EST (in prossimità dell'autostrada A4) caratterizzate da una buona visibilità per chi proviene dall'arteria di traffico autostradale A4, ma con viabilità meno accessibile rispetto alle aree produttive a sud

ZONA E – AREE PRODUTTIVE a SUD con viabilità più accessibile rispetto alle aree produttive a nord est, trovandosi in prossimità della SP525

ZONA F – ZINGONIA SUD – OVEST, nella parte alta di Corso Europa in direzione della SP525

ZONA G – ZINGONIA SUD - EST, nella parte bassa di Corso Europa in direzione della SP122

Zona	Ambiti
A – CENTRO STORICO	ATp 14; ATp 15; AC 2
B – AREE ad EST della SP525	AC 5;
C – AREE ad OVEST della SP525	AT 4; AT 5; ATp 5; ATp 6; AT 7; AT 8; AT 9; ATv 10; AT 10; ATv 12; ATp 8; ATp 10; AT 01; AC 0; AC 1; AC 3; AC 4;
D – AREE PRODUTTIVE a NORD - EST	AT 1/2; AT 3;
E – AREE PRODUTTIVE a SUD	ATv 13; ATv 14; ATp 11; ATv 17; ATp 9; ATp 17; ATp 12; AT 13;
F - ZINGONIA SUD – OVEST	AT 16; AT 12;
G - ZINGONIA SUD - EST	ATv 21

□□□□□

**Tabella riassuntiva ambiti di trasformazione AT4, AT5, AT7, AT8, AT9, AT10;
strutturata per parametri, indici di differenziazione e valori venali**

	AT4	AT5	AT7	AT8	AT9	AT10
PARAMETRI						
SUPERFICIE TERRITORIALE	20.666	14.147	30.439	7.671	45.294	22.833
SUPERFICIE FONDIARIA	16.889	6.217	20.358	5.278	26.748	18.439
VOLUMETRIA A DISPOSIZIONE PRIVATI	10.100	4.550	15.000	3.850	22.700	11.200
SLP	3.367	1.517	5.000	1.283	7.567	3.733
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	9	9	9	9	9	9
It =V/St	0,489	0,322	0,493	0,502	0,501	0,491
If= V/Sf	0,598	0,732	0,737	0,729	0,849	0,607
It/If =Sf/St	0,817	0,439	0,669	0,688	0,591	0,808

INDICI						
ZONA	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
INDICE EDIFICABILITA' TERRITORIALE	0,58	0,37	0,58	0,58	0,58	0,58
USO	1	1	1	1	1	1
DIMENSIONE	0,85	0,85	0,85	0,9	0,85	0,85
ITER EDIFICATORIO	0,80	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80
INDICE PARTICOLARI CONDIZIONI OGGETTIVE	1	1	1	1	1	0,65
INDICE GLOBALE	0,41	0,33	0,41	0,44	0,41	0,27

VALORI VENALI						
VALORE MEDIO UNITARIO DI ST 2017	€ 189,00	€ 189,00	€ 189,00	€ 189,00	€ 189,00	€ 189,00
VALORE DI ST RAGGUAGLIATO UNITARIO 2017	€ 78,27	€ 62,41	€ 78,27	€ 82,87	€ 78,27	€ 50,87
VALORE DI SF RAGGUAGLIATO UNITARIO 2017	€ 95,77	€ 142,02	€ 117,03	€ 120,45	€ 132,54	€ 63,00
VALORE AL METRO CUBO UNITARIO 2017	€ 160,15	€ 194,05	€ 158,83	€ 165,12	€ 156,17	€ 103,72