

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

**COEFFICIENTI 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							già considerato in automatico				
indice			coefficiente correttivo		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						
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											
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			percentuale correttiva		coefficiente legato all'indice di edificabilità ed inversamente proporzionale allo stesso secondo lo schema di seguito riportato		già considerato in automatico				
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						
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**

Coefficienti località sul Residenziale			1	0,85	0,75
UF	Valore sulla SC 2025	coefficienti 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

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		

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.