



RELAZIONE RIGUARDANTE I VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI DEFINITE DAL RUE E DAL PSC AI FINI DELL'IMU PER L'ANNO 2025.

TABELLA "1"

La presente tabella è relativa alle aree edificabili all'interno degli **Ambiti Consolidati** definiti dal RUE e dal PSC nel territorio di Pieve di Cento, per tali aree vengono considerati i seguenti valori di riferimento che tengono conto della zona di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso, degli oneri per eventuali lavori, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

1. aree residenziali

- 1.1 valore medio di mercato della superficie edificata: 1.526,01 €/mq
- 1.2 incidenza media dell'area sul valore della superficie edificabile pari al 18%
- 1.3 valore 274,68 €/mq
- 1.4 tenendo conto dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f aggiungendo il 60% di S.n.r. si ottiene il seguente valore unitario dell'area:

Ambiti:

AUC-A, AUC-C

$U_f = 0,35 \text{ mq/mq} + 60\% \rightarrow 153,82 \text{ €/mq}$

AUC-C2 (lotti su via Cremona), **AUC-C3** (lotti tra via Provinciale Cento e via Circonvallazione Ponente), **AUC-C4** (lotto in via Pradole 8)

$U_f = 0,25 \text{ mq/mq} + 60\% \rightarrow 109,87 \text{ €/mq}$

AUC-C9 (lotto in Via 4 Novembre 25)

$U_f = 0,20 \text{ mq/mq} + 60\% \rightarrow 87,90 \text{ €/mq}$

AUC-A1 (lotto in via Melloni 6), **AUC-C12** (lotti su via Pradole)

$U_f = 0,16 \text{ mq/mq} + 60\% \rightarrow 70,32 \text{ €/mq}$

2. aree residenziali assoggettate a Piani Particolareggiati

- 2.1 valore medio di mercato della superficie edificata: 1.526,01 €/mq
- 2.2 incidenza media dell'area sul valore della superficie edificabile pari al 13%
- 2.3 valore 198,38 €/mq
- 2.4 tenendo conto dell'indice di utilizzazione territoriale U_t si ottiene il seguente valore unitario dell'area:



Ambiti:

AUC-B identificabili nel vecchio PRG come Zone C1 (comparto via Landi/Lodi ex C1.2, comparto 4 in via Cremona ex C1.4, progetto unitario L in via Provinciale Cento – Ponte Vecchio, comparto ex C1.3b in via dei Cordai) e C2 (area ex Lamborghini ex C2.3a)

Ut = 0,15 mq/mq¹ → 29,76 €/mq ex zone C1

Ut = 0,31 mq/mq¹ → 61,50 €/mq ex zona C2

3. aree industro-artigianali

3.1 valore medio di mercato della superficie edificata: 559,54 €/mq

3.2 incidenza media dell'area sul valore della superficie edificabile pari al 18%

3.3 valore 100,72 €/mq

3.4 tenendo conto dell'indice di utilizzazione territoriale Uf si ottiene il seguente valore unitario dell'area:

Ambiti:

ASP-B

Uf = 0,60 mq/mq → 60,43 €/mq

ASP-B1 (G.B. Invest Spa in via Govoni 17), **ASP-B2** (G.B. Invest Spa tra via del Fosso e via Zallone), **ASP-AN 13** (HP Hydraulic Spa), **ASP-BA_ex comparto DUCA/Campanini ora Cyclop**

Ut = 0,45 mq/mq → 45,32 €/mq

4. funzioni miste

Ambiti:

ASP-T5 (Zona Museale – Programma Integrato C) ex Zona B8

Uf = 0,50 mq/mq + 60% → 219,75 €/mq

5. Aree inedificabili

Aree inedificabili con edifici soggetti a interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo e ricostruzione da valutare limitatamente nell'intervallo di tempo che intercorre tra l'inizio e l'ultimazione dei lavori stessi.

Moltiplicare il valore del punto 1.3 (274,68 €) per la superficie complessiva deducibile dal progetto d'intervento approvato.

¹ Dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato il calcolo va effettuato su ogni singolo lotto edificabile a seconda della effettiva capacità edificatoria riscontrabile su ogni lotto, in base alle tavole progettuali del Piano Particolareggiato, secondo i valori di cui ai punti 1.1 - 1.2 - 1.3.



TABELLA "2"

La presente tabella è relativa alle aree identificate dal PSC come **Ambiti di futura attuazione** per funzioni residenziali/terziarie e funzioni produttive, di seguito elencati:

- Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia individuati con la sigla AR-B e identificati con le lettere A-B-D-F;
- Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da riqualificazione individuati con la sigla AR-A e identificato con la lettera C;
- Ambiti per nuovi insediamenti su area libera individuati con la sigla ANS-C e identificati con i numeri 1-2-3-8-10-11;
- Ambiti produttivi sovra comunali di sviluppo individuati con la sigla ASP-AN e identificati con i numeri 4-5
- Ambito ASP-CN identificato con il numero 7².

I valori di riferimento tengono conto della destinazione d'uso, degli oneri per eventuali lavori, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche partendo come riferimento dallo stesso valore per le aree libere in zone già edificate (**vedi valori Tabella "1"**) e dall'indice di edificabilità desunto dalle "schede", prodotte dall'Ufficio di Pianificazione, che si allegano alla presente e che identificano le zone interessate.

Nelle schede per ogni Ambito viene indicata la Superficie Territoriale e una diversificazione di indici di Utilizzazione Territoriale basata su vincoli oggettivi dell'area stessa (fasce di rispetto stradale, vincoli ambientali) e una diversificazione in termini di superfici utili divise tra private e pubbliche (queste ultime cedute all'Amministrazione Comunale dal privato come perequazione urbanistica in fase di approvazione di POC / PUA).

Per ogni Ambito si sono considerati i seguenti parametri:

ST = superficie territoriale

UT diff. = Utilizzazione territoriale differenziata

SU = superficie utile privata realizzabile nell'Ambito

SC = superficie complessiva (SU + 60% di SU in accessoria)

UT reale = calcolato come rapporto tra la SC privata realizzabile e la Superficie Territoriale di tutto l'Ambito

198,38 €/mq = valore dell'area edificabile rispetto al valore medio del costruito a fini residenziali/terziari da considerare per gli Areali inseriti in POC approvato con aumento ISTAT;

274,68 €/mq = valore dell'area edificabile rispetto al valore medio del costruito a fini residenziali/terziari da considerare per gli Areali inseriti in PUA approvato con aumento ISTAT;

72,23 €/mq = valore dell'area edificabile rispetto al valore medio del costruito a fini produttivi da considerare per gli Areali inseriti in POC approvato con aumento ISTAT;

100,72 €/mq = valore dell'area edificabile rispetto al valore medio del costruito a fini produttivi da considerare per gli Areali inseriti in PUA approvato con aumento ISTAT;

10,17 €/mq = valore degli Areali residenziali/terziari/produttivi inseriti in PSC approvato con aumento ISTAT.

² Come indicato nella scheda fornita dall'Ufficio di Pianificazione, per questo Ambito il PSC non fissa un indice ma rimanda al POC; viene applicato l'indice fissato per gli altri Ambiti produttivi, senza perequazione pubblica perché è fuori dalla perequazione territoriale (vedi Accordo per gli ambiti produttivi sovra comunali).



4° SETTORE
EDILIZIA, URBANISTICA, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE

Tale valore si è ottenuto come media arrotondata tra il valore unitario di un'area edificabile con UT più basso tra gli areali previsti in PSC pari a $0.008 \text{ mq/mq} \times 195,00 \text{ €} = 15,60 \text{ €/mq}$ e il valore di mercato dell'area agricola per seminativo/frutteto della nostra regione agraria n 7 – pianura a destra Reno – pari a $3,20 \text{ €/mq}$.

Si precisa che nella valutazioni di seguito riportate si è considerato come indice di edificabilità l'**UT reale e le superfici territoriali indicate possono essere leggermente diverse da quelle catastali effettive.**

AMBITO – ANS-C1 – Via Ariosto

ST = 102.920 mq
UT diff. = 0,024 – 0,08 mq/mq
SU = 7.965 mq
SC = 12.744 mq
UT reale = 0,12 mq/mq
 $274,68 \text{ €/mq} \times 0,12 \text{ mq/mq} = 32,96 \text{ €/mq}$ (valore area a PUA approvato)
 $198,38 \text{ €/mq} \times 0,12 \text{ mq/mq} = 23,81 \text{ €/mq}$ (valore area a POC approvato)

AMBITO – ANS-C2 – Via Asia/via Prov. San Pietro

ST = 74.603 mq
UT diff. = 0,024 – 0,08 mq/mq
SU = 5.348 mq
SC = 8.556,80 mq
UT reale = 0,11 mq/mq
 $274,68 \text{ €/mq} \times 0,11 \text{ mq/mq} = 30,22 \text{ €/mq}$ (valore area a PUA approvato)
 $198,38 \text{ €/mq} \times 0,11 \text{ mq/mq} = 21,82 \text{ €/mq}$ (valore area a POC approvato)

AMBITO – ANS-C3.1 – Via Prov. San Pietro/via San Procolo

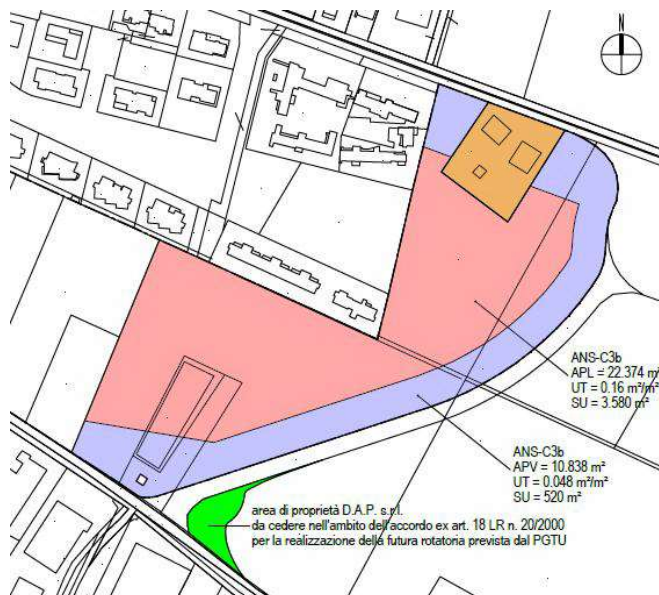
STtotale = 33.212 mq (senza corte)

APL

ST = 22.374 mq
UT diff. = 0,024 – 0,08 mq/mq
SU = 3.580,00 mq
SC = 5.728,00 mq
 $UT^3 = 0,16 \text{ mq/mq}$
 $274,68 \text{ €/mq} \times 0,16 \text{ mq/mq} = 43,95 \text{ €/mq}$ (PUA approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21/12/2022)

APV

ST = 10.838 mq
UT diff. = 0,024 – 0,08 mq/mq
SU = 520,00 mq
SC = 832,00 mq
 $UT^3 = 0,048 \text{ mq/mq}$
 $274,68 \text{ €/mq} \times 0,048 \text{ mq/mq} = 13,18 \text{ €/mq}$ (PUA approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21/12/2022)



AMBITO – ANS-C3.2 – Via Mascarino

³ UT calcolato sulla SU privata + SU pubblica.



4° SETTORE
EDILIZIA, URBANISTICA, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE

ST = 5.166 mq
UT diff. = 0,024 – 0,08 mq/mq
SU = 523,00 mq
SC = 837,60 mq
UT reale = 0,16 mq/mq
 $274,68 \text{ €/mq} \times 0,16 \text{ mq/mq} = 43,95 \text{ €/mq}$ (PUA approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21/12/2022)

AMBITO – ANS-C8 – Via Rusticana

ST = 76.317 mq
UT diff. = 0,024 – 0,08 mq/mq
SU = 5.777,00 mq
SC = 9.243,20 mq
UT reale = 0,12 mq/mq
 $274,68 \text{ €/mq} \times 0,12 \text{ mq/mq} = 32,96 \text{ €/mq}$ (valore area a PUA approvato)
 $198,38 \text{ €/mq} \times 0,12 \text{ mq/mq} = 23,81 \text{ €/mq}$ (valore area a POC approvato)

AMBITO – ANS-C10 – Via Cremona

ST = 26.983 mq
UT diff. = 0,048 – 0,16 mq/mq
SU = 1.993 mq
SC = 3.167,50 mq
UT reale = 0,12 mq/mq
 $274,68 \text{ €/mq} \times 0,12 \text{ mq/mq} = 32,96 \text{ €/mq}$ (PUA approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21/12/2022)

AMBITO – ANS-C11 – Via Lanzoni

ST = 31.518 mq
UT diff. = 0,024 – 0,08 mq/mq
SU = 2.521 mq
SC = 4.033,60 mq
UT reale = 0,13 mq/mq
 $274,68 \text{ €/mq} \times 0,13 \text{ mq/mq} = 35,71 \text{ €/mq}$ (valore area a PUA approvato)
 $198,38 \text{ €/mq} \times 0,13 \text{ mq/mq} = 25,79 \text{ €/mq}$ (valore area a POC approvato)

AMBITO “A” – AR-B – Via Provinciale Cento

ST = 8.156 mq
UT = 0,29 mq/mq
SU = 2.365 mq
SC = 3.784 mq
UT reale = 0,46 mq/mq
 $274,68 \text{ €/mq} \times 0,46 \text{ mq/mq} = 126,35 \text{ €/mq}$ (valore area a PUA approvato)
 $198,38 \text{ €/mq} \times 0,46 \text{ mq/mq} = 91,26 \text{ €/mq}$ (valore area a POC approvato)

AMBITO “B” – AR-B – Via Carbonara (dati inseriti nell'accordo art. 18 Bargellini/Comune scaduto)

ST = 16.947 mq
UT diff. = 0,048 – 0,29 mq/mq
SU = 4.131 mq
SC = 6.625,60 mq
UT reale = 0,39 mq/mq



274,68 €/mq x 0,39 mq/mq = 107,13 €/mq (valore area a PUA approvato)
198,38 €/mq x 0,39 mq/mq = 77,37 €/mq (valore area a POC approvato)

AMBITO "C" – AR-A – Via Circ. Ponente (Slum-Campanini)

ST = 11.170 mq
UT diff. = 0,048 – 0,29 mq/mq
SU = 3.239,00 mq
SC = 5.182,40 mq
UT reale = 0,46 mq/mq
274,68 €/mq x 0,46 mq/mq = 126,35 €/mq (valore area a PUA approvato)
198,38 €/mq x 0,46 mq/mq = 91,26 €/mq (valore area a POC approvato)

AMBITO "D" – AR-B – Via Circ. Levante/via Gessi

ST = 2.287 mq
UT = 0,29 mq/mq
SU = 663 mq
SC = 1.060,80 mq
UT reale = 0,46 mq/mq
274,68 €/mq x 0,46 mq/mq = 126,35 €/mq (valore area a PUA approvato)
198,38 €/mq x 0,46 mq/mq = 91,26 €/mq (valore area a POC approvato)

AMBITO "F" – AR-B – Via Ponte Nuovo

ST = 3.329 mq
UT = 0,29 mq/mq
SU = 965,00 mq
SC = 1.665,60 mq
UT reale = 0,46 mq/mq
274,68 €/mq x 0,46 mq/mq = 126,35 €/mq (valore area a PUA approvato)
198,38 €/mq x 0,46 mq/mq = 91,26 €/mq (valore area a POC approvato)

AMBITO "4" – ASP-AN – Via Mascarino/via S. Procolo

ST = 57.491 mq
UT diff. = 0,25 – 0,10 mq/mq
SC = 14.372,75 mq
UT reale = 0,25 mq/mq
100,72 €/mq x 0,25 mq/mq = 25,18 €/mq (valore area a PUA approvato)
72,23 €/mq x 0,25 mq/mq = 10,06 €/mq (valore area a POC approvato)

AMBITO "5" – ASP-AN – Via Budriola/via del Fosso

ST = 106.000 mq
UT diff. = 0,25 – 0,10 mq/mq
SC = 26.500,00 mq
UT reale = 0,25 mq/mq
100,72 €/mq x 0,25 mq/mq = 25,18 €/mq (valore area a PUA approvato)
72,23 €/mq x 0,25 mq/mq = 10,06 €/mq (valore area a POC approvato)

AMBITO "7" – ASP-CN – Via Prov. Bologna

ST = 13.060 mq
UT = 0,35 mq/mq
SC = 4.571,00 mq



4° SETTORE
EDILIZIA, URBANISTICA, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE

UT reale = 0,35 mq/mq
 $100,72 \text{ €/mq} \times 0,35 \text{ mq/mq} = 35,25 \text{ €/mq}$ (valore area a PUA approvato)
 $72,23 \text{ €/mq} \times 0,35 \text{ mq/mq} = 25,28 \text{ €/mq}$ (valore area a POC approvato)

Pieve di Cento, 12/12/2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

ing. Alessia Tonello

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai
sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 82/2005