

Allegato 5

“Tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali”

Nei casi di cui agli Artt. 1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, dell’Allegato A – Tomo I del RUE vigente, nei quali è ammessa la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, si applicano i valori commisurati al valore di mercato delle aree edificabili oggetto dell’intervento urbanistico proposto, approvati con Delibera di Giunta Comunale n. 85 del 20 Maggio 2019 avente per oggetto “APPROVAZIONE CRITERI E VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L’ANNO 2019”. I valori delle aree edificabili sono aggiornati con cadenza annuale.

TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI DELLE AREE					
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	VALORI UNITARI €/MQ Superficie Utile				
	ZONE a VALORE OMOGENEO				
	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
ACS_A1	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
ACS_A2	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_A1	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_A2	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_A3	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_A4	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_B	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AR.n	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
ASP_A	85,00	75,00	49,28	33,44	
ASP_C	135,00	90,00	65,00	41,36	41,36
ASP_COM	135,00	90,00	65,00	41,36	41,36

- zona 1 -Capoluogo e zone limitrofe di Ganzanigo e Villafontana; compresa nei fogli catastali interi: 132, 133, 134, 137, 139, 140, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 176, 178, 179, 180, 181.
- zona 2 - Fossatone e porzioni di territorio comunale verso ovest; compresa nei fogli catastali interi: 88, 109, 110, 111, 112, 128, 129, 130, 131, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 171, 172, 173, 174, 175, 177.
- zona 3 - Crocetta, San Martino e porzioni di territorio comunale verso est; compresa nei fogli catastali interi :165, 166, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190.
- zona 4 -Frazioni di Fiorentina, Sant’Antonio, Portonovo e le porzioni di territorio comunale verso nord. compresa nei fogli catastali interi: 19, 33, 38, 54, 55, 18, 32, 67, 68,72
- zona 5 - aree agricole compresa nei fogli catastali interi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99,100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 135, 136, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 167, 168, 169, 170.

CALCOLO DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

Per determinare il valore di monetizzazione, pari al valore dell'area edificabile, espresso in Euro/mq, si applica la seguente formula

$$V \text{ monetizzazione} = V \text{ Area edificabile} = UF \text{ o } UT * VAU$$

dove:

UF = indice di utilizzazione fondiaria, risultante della "norme tecniche di attuazione del piano vigente, espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.

UT = indice di utilizzazione territoriale,, risultante della "norme tecniche di attuazione del piano vigente, espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.

VAU = VALORI UNITARI espressi in Euro per metro quadrato di superficie utile del fabbricato, come espressi dalle tabelle sopra indicate.

S = superficie del lotto fabbricabile risultante dalla mappa catastale e dalle tavole del Piano, espressa in metri quadrati

SU = superficie utile del fabbricato, in caso di lotto non edificato, si ottiene dal prodotto di $S * UF$ oppure $S * UT$,

Per gli ambiti ACS_A1 e ACS_A2, centri storici e agglomerati di interesse storico-architettonico, si assume un indice fondiario $U_f = 0,35$ mq/mq, pari all'indice fondiario degli ambiti AUC_A1, ambiti urbani consolidati costituiti da nuclei compatti, in quanto limitrofi ai nuclei storici.

Esempio 1:

ambito AUC_A1, $U_f = 0,35$, zona 1

VAU= 507,52 €/mq di SU

$V \text{ Area edificabile} = 0,35 * 507,52 \text{ €/mq} = 177,63 \text{ €/mq}$ di area edificabile

Esempio 2:

ambito ACS_A1, $U_f = 0,35$, zona 2

VAU= 285,05 €/mq di SU

$V \text{ Area edificabile} = 0,35 * 285,05 \text{ €/mq} = 99,76 \text{ €/mq}$ di area edificabile