

# COMUNE DI ROVATO

## VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2012/2016

*Ai sensi delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano delle Regole del PGT art. 5 punto 6 il volume è determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di 3m*

### **Casi generali:**

AREE FABBRICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NEL PGT: B, C att):

VALORE BASE DI RIFERIMENTO AL MC € 210,00

PER LE AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (NEL PGT: D1, D2, D att): UN VALORE BASE AL MQ DI SLP € 140,00

PER LE AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E/O DIREZIONALI (NEL PGT: D3, D4, D5, DC att): UN VALORE BASE AL MQ DI SLP € 160,00

PER LE AREE RESIDENZIALI CHE PREVEDONO ANCHE PORZIONI DI VOLUMI CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE E/O DIREZIONALE IL VALORE A MC DI RIFERIMENTO È PARI A € 230,00 PER LA PORZIONE DIREZIONALE/COMMERCIALE.

### **Coefficienti di abbattimento:**

- 1) Ubicazione microzone catastali come individuate nel Comune di Rovato ai sensi del DPR 138/98:

coefficiente	descrizione
1,00	Microzona 1: Zona urbana (Centro)
0,90	Microzona 2: Zona extraurbana (tra ex statale e Ferrovia)
0,80	Microzona 3: zona periferica (frazioni)

- 2) estensione del lotto, nei soli casi di valutazione al mq di aree non residenziali, da riferirsi alla sommatoria delle superfici di tutti i mappali appartenenti allo stesso soggetto passivo ICI:

coefficiente	descrizione
1,00	Meno di 1000 mq di Slp
0,90	Da 1000 a 5000 mq di Slp
0,80	Da 5000 a 10000 mq di Slp
0,75	Da 10000 a 25000 mq di Slp
0,70	Oltre 25000 mq di Slp

- 3) area da urbanizzare inserita in piani attuativi, di lottizzazione o equipollenti:

coefficiente	descrizione
1,00	Urbanizzato (si intende per aree con opere di urbanizzazione già esistenti od eseguite)
0,90	parzialmente urbanizzato (si intende per aree sulle quali le opere di urbanizzazione sono iniziate ma non ancora concluse)
0,80	da urbanizzare (si intende per aree sulle quali non esistono o non sono ancora iniziate le opere di urbanizzazione)

- 4) area oggetto di variante al P.G.T. ed area interessata a P.I.I. (piani integrati di intervento) adottati ma non definitivamente approvati

0,70	Varianti e Piani adottati ma non definitivamente approvati
------	--

- 5) Nuove aree edificabili previste nel PGT adottato con Deliberazione CC n. 45 del 14.11.2011 e non ancora vigente, fino alla sua entrata in vigore

0,50	nuove aree adottate ma non definitivamente approvate non ricadenti in ambiti di trasformazione con NOTE particolari
------	---

## Casi particolari:

- a) Nel caso di aree ricadenti negli ambiti di trasformazione (AT) per i soli casi con NOTE particolari riportati in tabella:

AT n°	DENOMINAZIONE	NOTE particolari
1.1	Mulino Piantoni/Plodio	
1.2	Ex Consorzio	
2	Via Santa Caterina	
4	Ex Zoodula Sud	
5	P.I.I. Serenissima	
6	Via Toscana	
9	Cozzanoli Produttivo: non soggetto a vincoli allevamenti	
10	Lo detto Via Milano Ovest	Parzialmente ricompreso nella fascia di rispetto degli allevamenti
11	Lo detto Cascina Inverardi	
12	Lodetto Prandelli	Interamente ricompresa nell'area di rispetto degli allevamenti
13	Duomo Nord	
17	Salvella	
18	Polieco	
20	Via San Giuseppe Già ricompreso nel PRG precedente: non soggetto vincoli allevamenti	
21	Campanella	
22	Castrina Sud	

Se le aree ricadono in ambiti di attuazione **interamente** coinvolti in fasce di rispetto come previsto dall'art. 8 c. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano (Tavola P0b) e non sono state precedentemente già ricomprese in un P.E. del PRG sono soggette ad un abbattimento di valore del **60%**;

Se le aree ricadono in ambiti di attuazione **parzialmente** coinvolti in fasce di rispetto come previsto dall'art. 8 c. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano (Tavola P0b) e non sono state precedentemente già ricomprese in un P.E. del PRG, l'area ricadente nella fascia di rispetto è soggetta ad un abbattimento di valore del **60%**;

- b) Le aree individuate in P.G.T. come ambiti disciplinati nel Piano dei Servizi (AC, IS, IP, SR), in analogia ai corrispettivi di monetizzazione aree fissati dal Comune, sono valutate in **€ 90,00** per metro quadro.

- c) Le aree individuate in P.G.T. come ambiti disciplinati nel Piano dei Servizi destinate a servizi tecnologici (ST) sono valutate **€ 40,00** per metro quadrato.

**nei precedenti casi a), b), c) vanno comunque applicati anche i coefficienti di abbattimento previsti per i casi generali.**

## VALORI DA USARE IN CASO DI INTERVENTI EDILIZI SU FABBRICATI

Nel caso di fabbricati soggetti a interventi edilizi ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. c), d) ed e) del DPR 6 giugno 2001 n. 380, quali restauri e risanamenti conservativi, ristrutturazioni e nuove costruzioni (compresi ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti), anche in zona non edificabile e anche nel caso di opere abusive, il valore dell'area è quello derivante dall'applicazione dei parametri sopra descritti.

In particolare, nel caso di sopraelevazioni ed ampliamenti che non comportino la modifica del fabbricato esistente, ai fini del pagamento dell'imposta, si somma al valore del fabbricato esistente determinato sulla base della rendita catastale il valore dell'area fabbricabile calcolato per il fabbricato o porzione di esso in corso di costruzione. Nel caso che tali interventi riguardino edifici in zona agricola viene applicato un ulteriore abbattimento del **40%**.