

S.U.E. Sportello Unico per l'Edilizia Comunale	 Comune di Calendasco Provincia di Piacenza
Responsabile del Servizio: Dott. Giovanni Androni	Calendasco 13 aprile 2020

ALLEGATO A

DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI

ANNO 2020

Il Tecnico Comunale
(Dott. Giovanni Androni)



Introduzione

Su incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Calendasco si è proceduto alla determinazione del valore delle aree fabbricabili a partire per l'anno 2020.

Nella Valutazione si è tenuto conto per ogni Zona urbanistica delle seguenti variabili:

1. destinazione d'uso;
2. ubicazione;
3. indice di edificabilità;
4. oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
5. Inserimento dei medesimi negli strumenti attuativi (P.P.A. – P.O.C.)

La valutazione dei terreni è stata pertanto fatta con procedimenti per confronto, attraverso un'attenta ricerca di mercato, facendo riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si rileva dalle indagini svolte un sostanziale immobilismo dei valori di mercato, derivanti da un forte rallentamento delle attività commerciali legate all'edilizia in relazione alla negativa congiuntura economica; tale situazione è rilevabile osservando il n° e il tipo di pratiche edilizie presentate durante l'ultimo triennio.

Si allega tabella con i valori determinati per zone urbanistiche omogenee riferite e coordinate per gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.

VALORE AREE EDIFICABILI (anno 2020)

Tessuti residenziali (Zone di completamento residenziale/Ambiti Urbani Consolidati)

	Unità di misura	Importo unitario *€/mq
ZONE B2 Edificate Sature	Superficie fondiaria	80,00
Ambiti di saturazione residenziale A	Superficie fondiaria	80,00
ZONE B3 – di completamento	Superficie fondiaria	70,00
Ambiti di saturazione residenziale B	Superficie fondiaria	70,00
ZONE B4 – di completamento speciale	Superficie fondiaria	65,00
Ambiti di saturazione speciale	Superficie fondiaria	65,00
Ambiti da assoggettare a sostituzione edilizia	Superficie fondiaria	60,00

Ambiti urbani per nuovi insediamenti (Zone di espansione residenziale)

	Unità di misura	Importo unitario *€/mq
Zone sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo (P.P.-PUA)		
Urbanizzate * *	Superficie fondiaria	80,00
Aree destinate a standard urbanistico * *	Superficie territoriale	15,00
Zone sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo (P.P.-PUA) – Aree da urbanizzare Inserite nel P.P.A / P.O.C.	Superficie territoriale	20,00
Zone sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo (P.P.-PUA) Non inserite nel P.P.A / P.O.C.	Superficie territoriale	5,00

Ambiti per attività produttive (Zone di completamento produttivo)

	Unità di misura	Importo unitario *€/mq
Zone D1-D2	Superficie fondiaria	45,00
Zone D5	Superficie fondiaria	35,00
Ambiti prod. da assoggettare a sostituzione edilizia	Superficie fondiaria	35,00
Ambiti specializzati per attività produttive artigianali	Superficie fondiaria	45,00
Ambiti specializzati per attività produttive industriali	Superficie fondiaria	45,00

Ambiti per nuovi insediamenti produttivi (Zone di espansione produttiva)

	Unità di misura	Importo unitario *€/mq
Zone sottoposte a piani attuativi		
Urbanizzate * *	Superficie fondiaria	45,00
Aree destinate a standard urbanistico * *	Superficie territoriale	10,00
Zone sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo (P.P.-PUA) – Aree da urbanizzare Inserite nel P.P.A / P.O.C.	Superficie territoriale	15,00
Zone sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo (P.P.-PUA) Non inserite nel P.P.A – P.O.C.	Superficie territoriale	5,00

Note:

* Valori di riferimento minimi ai fini dell'imposizione tributaria

* * nel caso di Piano Particolareggiato(P.P:)/Piano Urbanistico attuativo (PUA) approvato e con precisa definizione catastale dei lotti e delle aree di standard