

VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI PREVALLE AI FINI I.M.U.
ANNO 2022

Area P.G.T.	Denominazione Zona	VALORE AREA AL MC/MQ	
N.A.F.	Nucleo di Antica Formazione	Eventuale nuova volumetria prevista nei piani volumetrico	€ 115,00/mc
Ambito Territoriale a destinazione prevalentemente residenziale - R1	Tipologia uni-bifamiliare art. 26 N.T.A.	a) Tipologia conformi Indice Fondiario aggiuntivo 0,20 mc/mq. b) Tipologia in contrasto =Volume preesist.+10% senza aumento unità abitative. c) Tipologia in contrasto in caso di ricostr/ristrutt. Indice fondiario 0,80 mc/mq	€ 105,00/mq
Ambito Territoriale a destinazione prevalentemente residenziale - R2	Tipologia a blocco edilizio art. 27 N.T.A.	a) Indice fondiario 1,20 mc/mq; b) Incremento lotti saturi Volume 10% SLP 10% Superficie coperta 10%	€ 130,00/mq
Ambiti di Riconversione di attività diverse dalla residenza - R4	A Destinazione prevalentemente Residenziale art. 30 N.T.A.	Riconversione residenziale tip. Uni – bifamiliare Indice fondiario 1,00 mc/mq	€ 100,00/mq
Aree libere - R3	Residenziale con tipologie uni-bifamiliari art. 28 N.T.A.	Indice fondiario 0,80 mc/mq. Con minimo ammissibile per lotto 450 mc. - massimo amm/lotto 900 mc..	€ 130,00/mq *
Ambiti territoriali interessati da P.A. in itinere – R4	Destinazione residenziale art. 29 N.T.A.	Indice Territoriale 1,00 mc/mq	€ 115,00/mq
Verde Urbano - VUS	Di Salvaguardia art. 31 N.T.A.	Consentito incremento volumetrico una tantum del 20%	€ 45,00/mq
Ambiti a destinazione prevalentemente industriale/produttiva - P1	Art. 34 N.T.A.	S.L.P. 120% della S.F.; Superficie coperta 60% della S.F.	€ 135,00/mq
Aree libere - P2	A destinazione prevalentemente produttiva art. 35 N.T.A.	S.L.P. 120% della S.F.; Superficie coperta 60% della S.F.	€ 135,00/mq
Ambiti territoriali interessati da P.A. in itinere – P3	Destinazione Produttiva art. 36 N.T.A.	S.L.P. 100% S.T; S.C. 50% S.T.	€ 117,00/mq

Area di Salvaguardia - AS	Art. 41 N.T.A.	Incremento volume/superficie coperta dal 10% al 20%	€ 4,50/mq **
Area Agricola di Salvaguardia - AAS	Art. 40 N.T.A.	Ved. tabella art. 29 punto 3. della N.T.A.	€ 4,50/mq ***
Ambito di Trasformazione n. 4	Art. 26 N.T.A. D.d.P.	Tipologia Uni/bifamiliare Indice Territoriale IT=0,50 mc/mc della St; Quota SP 39,80 mq/ab – soggetta a Piano Attuativo	€ 90,00/mq****
Ambito di Trasformazione n. 6	Art. 28 N.T.A. D.d.P.	Tipologia Uni/bifamiliare Indice Territoriale IT=0,50 mc/mc della St; Quota SP 39,80 mq/ab – soggetta a Piano Attuativo	€ 100,00/mq
Ambito del Piano dei Servizi SP05-12/01	Art. 21 N.T.A. P.d.S.	Perequazione ex art. 11 L.R. 12/2005 – credito volumetrico di mc 30.000 pari a 10.000 mq di slp	€ 15,00/mc *****
Ambito di Trasformazione n. 13 del Documento di Piano	Art. 36 N.T.A. D.d.P. Destinazione prevalentemente produttiva	Attuazione mediante Piano attuativo – Slp 120% della Superficie fondiaria – Rc 0,6 m/mq della superficie fondiaria- Standard 20% slp	€ 125,00/mq *****

Note

*** fino ad una superficie effettiva del lotto di mq 1.125 si applica un valore di € 130,00 al mq – alla superficie del lotto, eccedente il limite di mq 1.125 di applica un valore di € 45,00 al mq.**

Ai lotti a cui è stata assegnata una volumetria definita la superficie da assoggettare al valore di € 130,00/mq viene determinata dividendo la volumetria assegnata all'indice dello 0,80, mentre alla superficie edificabile eccedente, si applica il valore di € 45,00/mq

**** le modalità di calcolo dell'area sono le seguenti: in caso di residenza (agricola o extra agricola) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula $Se = V / If$ dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile V corrisponde alla Volumetria di Progetto e If corrisponde all'Indice Fondiario – es. per una volumetria di progetto per una nuova abitazione, ovvero per ampliamento di abitazione, di mc 500, essendo l'Indice Fondiario di zona di 0,03 mc/mq la superficie da considerarsi edificabile e da assoggettare all'imposta IMU, fino all'accatastamento, è pari a mq 16.666,67 (500/0,03); in caso di struttura a servizio dell'agricoltura (magazzino, deposito, stalla, serra fissa) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula $Se = Sc / Rc$ dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile Sc corrisponde alla Superficie Coperta di progetto e Rc corrisponde al Rapporto di Copertura previsto dall'art. 40, punto 1, delle N.T.A. (equiparandole alla Zona agricola di Salvaguardia) – Es. per una superficie coperta di progetto per ampliamento di deposito agricolo di mq 1.000 e da assoggettare all'imposta IMU, fino all'accatastamento, è pari a mq 10.000 (1000/0,10).**

In caso di intervento edilizio comportante la contemporanea realizzazione di abitazione e struttura agricola i due valori risultanti dall'applicazione della formula non verranno cumulati ma verrà considerato il valore più alto tra i due interventi edilizi in progetto (di tipo abitativo o agricolo).

***** le modalità di calcolo dell'area sono le seguenti: in caso di residenza (agricola o extra agricola) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula $Se = V / If$ dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile V corrisponde alla Volumetria di Progetto e If corrisponde all'Indice Fondiario – es. per una volumetria di progetto per una nuova abitazione,**

ovvero per ampliamento di abitazione, di mc 500, essendo l'Indice Fondiario di zona di 0,03 mc/mq la superficie da considerarsi edificabile e da assoggettare all'imposta IMU, fino all'accatastamento, è pari a mq 16.666.67 (500/0,03); in caso di struttura a servizio dell'agricoltura (magazzino, deposito, stalla, serra fissa) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula $Se = Sc/Rc$ dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile Sc corrisponde alla Superficie Coperta di progetto e Rc corrisponde al Rapporto di Copertura previsto dall'art. 40, punto 1, delle N.T.A. – Es. per una superficie coperta di progetto per nuova costruzione o ampliamento di serra fissa di mq 500 e da assoggettare all'imposta IMU, fino all'accatastamento, è pari a mq 5.000 (500/0,10).

In caso di intervento edilizio comportante la contemporanea realizzazione di abitazione e struttura agricola i due valori risultanti dall'applicazione della formula non verranno cumulati ma verrà considerato il valore più alto tra i due interventi edilizi in progetto (di tipo abitativo o agricolo).

N.B. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. di edificio esistente ricadente nelle Aree di Salvaguardia e Agricole di Salvaguardia le modalità di calcolo dell'area sono le seguenti: in caso di residenza (agricola o extra agricola) il calcolo della superficie edificabile risulterà dalla seguente formula $Se = V1/ If$ dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile V1 corrisponde alla Volumetria interessata dall'intervento di ristrutturazione e If corrisponde all'Indice Fondiario; in caso di ristrutturazione di struttura a servizio dell'agricoltura (magazzino, deposito, stalla, serra fissa) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula $Se = Sc1/Rc$ dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile Sc1 corrisponde alla Superficie Coperta di progetto interessata dalla ristrutturazione e Rc corrisponde al Rapporto di Copertura previsto dall'art. 40, punto 1, delle N.T.A..

**** Il valore dell'Ambito di Trasformazione n. 4 è stato ridotto a € 90,00 in quanto da un'analisi grafica del comparto risulta una superficie da destinarsi a Servizi Pubblici superiore rispetto al parametro previsto nelle norme del vigente PGT;

***** Il valore è stato determinato sulla base di apposita perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 22 dicembre 2014;

*****Il valore è stato determinato sulla base di apposita perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 28 febbraio 2019