



Comune di Sorbolo Mezzani

Piazza Libert , 1 – 43058orbolo Mezzani (PR) C.F./P.IVA:
02888920341



Verbale di Deliberazione Della Giunta Comunale n° 71 del 03/06/2025

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU). APPROVAZIONE NUOVI VALORI INDICATIVI DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA TASSAZIONE - ANNO 2025.

L'anno duemilaventicinque addì tre del mese di Giugno alle ore 10:50, in Sorbolo Mezzani, nella Residenza Comunale, convocata nei modi prescritti, la Giunta Comunale si è riunita nelle persone dei Signori:

| N° | Qualifica | Nome | Presente | Assente |
|----------|--------------|---------------------|----------|---------|
| <u>1</u> | Sindaco | CESARI NICOLA | X | |
| <u>2</u> | Vice Sindaco | FAVA GIANMARIA | X | |
| <u>3</u> | Assessore | VALENTI CRISTINA | X | |
| <u>4</u> | Assessore | BORIANI SANDRA | | X |
| <u>5</u> | Assessore | COMELLI MARCO | X | |
| <u>6</u> | Assessore | LANCELLOTTI FILIPPO | X | |

Presenti: 5 Assenti: 1

Assiste alla seduta il Vice Segretario , Dott. Francesco Bubbico.

Il Sig. Nicola Cesari, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI i seguenti atti, esecutivi:

- la deliberazione consiliare n. 72 del 19.12.2024 avente ad oggetto: "Esame ed approvazione della nota di aggiornamento al D.U.P. 2025/2027 e del Bilancio di Previsione 2025/2027. Provvedimenti.";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 196 del 24.12.2024, avente ad oggetto: "Esame ed approvazione del piano esecutivo di gestione 2025/2027. Provvedimenti.";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 27.03.2025 con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2025 - 2027;

RICHIAMATI l'art. 52 del D.Lgs.vo n. 446/1997 ed il comma 777 della Legge n. 160/2019 a riguardo della potestà regolamentare dei Comuni sulla disciplina delle entrate tributarie e sulla disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

PREMESSO che l'articolo 1 della Legge n. 160/2019:

- al comma 741, lettera d), stabilisce che per area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- al comma 746, dispone che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:
 - alla zona territoriale di ubicazione;
 - all'indice di edificabilità;
 - alla destinazione d'uso consentita;
 - agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
 - ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

VISTE le deliberazioni di Giunta Comunale del soppresso Comune di Sorbolo:

- n. 17/2005, esecutiva, ad oggetto "Determinazione valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI";
- n. 44/2006, esecutiva, ad oggetto "Determinazione valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI";
- n. 57/2008, esecutiva, ad oggetto "Determinazione valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI per l'anno 2009";
- n. 68/2009, esecutiva, ad oggetto "Determinazione valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI per l'anno 2010";
- n. 80/2010, esecutiva, ad oggetto "Valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI per l'anno 2011";
- n. 4/2012, esecutiva, ad oggetto "Valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI per l'anno 2012";
- n. 95/2015, esecutiva, ad oggetto "Valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2015";
- n. 72/2017, esecutiva, ad oggetto "Valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2018";

VISTE le deliberazioni di Giunta Comunale del soppresso Comune di Mezzani:

- n. 55/2008, esecutiva, ad oggetto "Determinazione Valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI per l'anno 2009";

- n. 70/2009, esecutiva, ad oggetto “Determinazione Valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’ICI per l’anno 2010”;
- n. 70/2010, esecutiva, ad oggetto “Determinazione Valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’ICI per l’anno 2011”;

RILEVATO che:

- la Legge Regionale 21/12/2017, n. 24 e s.m. “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” ha introdotto nuove ed importanti modifiche al regime edificatorio delle aree che avranno un notevole impatto sul calcolo dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell’Imposta Municipale Unica (IMU);
- il nuovo strumento urbanistico previsto dalla legge, ossia il Piano Urbanistico Generale (PUG), è orientato alla rigenerazione urbana e regola primariamente il territorio urbanizzato e non le aree di espansione;
- la citata Legge Regionale attribuisce solo agli strumenti attuativi (Accordo Operativo e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica) la regolazione della edificabilità dei suoli;
- restano quindi edificabili solamente le aree libere intercluse, quelle che “beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo” e quelle oggetto di stipula di convenzione urbanistica entro il 31/12/2023 quali aree finalizzate all’attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell’approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale;
- in particolare, si pone l’obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050, coerentemente con quanto fissato dalla Commissione Europea: per raggiungere questo obiettivo la legge prevede una soglia massima consumabile di territorio pari al 3% della superficie del territorio urbanizzato; ne consegue un significativo ridimensionamento degli ambiti a cui riconoscere una potenzialità edificatoria;

VISTA la deliberazione di Giunta del Comune di Sorbolo Mezzani n. 124/2022, esecutiva, ad oggetto “Determinazione del Valore delle aree edificabili che per effetto della L.R. 24/2017 e s.m. non possono più essere attuate. Atto di Indirizzo”;

DATO ATTO che il Piano Urbanistico Generale di Sorbolo Mezzani è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 27/11/2024 e divenuto efficace in data 02/01/2025 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna;

RILEVATA la necessità di apportare una revisione alla delibera di Giunta Comunale attualmente in vigore sull’indicazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU, al fine di renderli coerenti a quanto previsto nel PUG;

RICHIAMATA la determinazione n. 334 del 07/05/2024 del Responsabile del Servizio Assetto ed Uso del Territorio – Sviluppo Economico, esecutiva, con la quale si è incaricata la società F.M. Servizi di Filippo Magistrali e C. s.a.s. di Pellegrino Parmense, di tutte le attività di revisione finalizzate a consentire l’adozione di apposita delibera da parte dell’Amministrazione Comunale per l’attribuzione di valori medi alle aree comunali edificabili, al fine di renderli coerenti a quanto previsto nel PUG;

DATO ATTO che società incaricata ha affinato le valutazioni di concerto con i funzionari dell’ufficio Urbanistica ed Edilizia e Ufficio Tributi nel corso di alcuni incontri in presenza e in videoconferenza;

ACQUISITA agli atti dell’Ente con protocollo n. 4743-4744 del 24/03/2025 e successive integrazioni prot. n. 8639 del 27/05/2025 la documentazione tecnica relativa all’incarico affidato alla società F.M. Servizi di Filippo Magistrali e C. s.a.s. consistente in:

- rilevazione atti compravendita terreni edificabili nel periodo 2021-2024;
- rilevazione valori Osservatorio Mercato Immobiliare (Fonte Agenzia delle Entrate);
- manuale Banca Dati quotazioni OMI – istruzioni tecniche;
- calcolo valori OMI con procedimento di stima basato sul valore di trasformazione;
- relazione tecnica valori medi indicativi ai fini IMU delle aree fabbricabili anno 2025 atta a descrivere il procedimento adottato nonché le tabelle suddivise per zone urbanistiche vigenti relative al Piano Urbanistico Generale;

CONSIDERATO che, prendendo come riferimento i due metodi seguiti nell'analisi di valori (indagine di mercato e valore di trasformazione parametri OMI) e confrontandone i risultati, avendo riguardo per il fatto che le risultanze OMI sono riferite ad aree totalmente urbanizzate, mentre i valori rilevati dalle compravendite sono per lo più riferiti a terreni da urbanizzare o in corso di urbanizzazione, è stato possibile quantificare i valori medi di riferimento, quali parametri "base" attribuibili alla zona di Sorbolo capoluogo da cui poi sono riparametrati anche quelli delle altre zone del territorio;

RITENUTO utile precisare che qualora in una o più tabelle non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche, tale valore potrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per aree similari;

DATO ATTO che tali valori svolgono una mera funzione orientativa e non sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'Ufficio, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte ad individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti relativi ai fini fiscali;

VISTI:

- il D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito con modificazioni dalla L. 7 dicembre 2012, n. 213;
- il D.Lgs.vo 14 marzo 2013, n. 33 e s.m. recante il riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;

DATO ATTO, infine, che sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica/contabile, ai sensi dell'art.49.1 del D.Lgs.vo n. 267/00 e s.m., da ultimo modificato dall'art.3.1, lett. b), del D.L. n.174/2012:

- parere favorevole del Responsabile del Servizio Assetto ed Uso del Territorio - Sviluppo Economico, in ordine alla regolarità tecnica;
- parere favorevole del Responsabile del Servizio Economico Finanziario, in ordine alla regolarità contabile;

CON voti unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

DELIBERA

1. DI APPROVARE, per tutto quanto esposto in narrativa, l'allegata documentazione quale parte integrante e sostanziale della presente, relativa ai valori di riferimento delle aree edificabili anno 2025, consistente in Relazione tecnica valori medi indicativi ai fini IMU delle aree fabbricabili anno 2025 atta a descrivere il procedimento adottato nonché le tabelle suddivise per zone urbanistiche vigenti relative al Piano Urbanistico Generale;

- All. "A";

2. DI DARE ATTO che i valori proposti e stabiliti nella relazione presentata e allegata al presente atto, sono il risultato finale di un lavoro di analisi e valutazione degli elementi tecnici che il professionista incaricato ha ritenuto idonei e indispensabili al fine di addivenire alla relazione di una "tabella valore aree fabbricabili ai fini IMU 2025 – Comune Sorbolo Mezzani" come da incarico ricevuto con atto sopra richiamato;

3. DI DARE ATTO altresì che i valori individuati dall'analisi degli atti, sono per i contribuenti puramente orientativi per l'anno 2025 e non vincolanti ai fini fiscali né per l'attività di accertamento degli Uffici, né per i contribuenti;

4. DI TRASMETTERE copia del presente atto all'ufficio Tributi per quanto di competenza;

5. DI PROVVEDERE agli adempimenti di pubblicità riferiti al seguente atto ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.vo 14 marzo 2013, n. 33 e s.m., citato in premessa.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di adottare i valori orientativi delle aree edificabili nel territorio comunale in coerenza con il Piano Urbanistico Generale approvato, CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D.Lgs.vo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

**Il Sindaco
Nicola Cesari**

**Il Vice Segretario
Dott. Francesco Bubbico**

Il presente documento è stato redatto e sottoscritto in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs.vo 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.



Comune di Sorbolo Mezzani

Piazza Libertà, 1 – 43058 Sorbolo Mezzani (PR)
C.F./P.IVA: 02888920341



PROPOSTA DI GIUNTA N. 76 DEL 29/05/2025

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU). APPROVAZIONE NUOVI VALORI INDICATIVI DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA TASSAZIONE – ANNO 2025

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

(Art. 49 del TUEL)

Il Servizio Assetto ed Uso del Territorio - Sviluppo Economico, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, esprime **parere favorevole** di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Sorbolo Mezzani, lì 30/05/2025

Il Responsabile del Servizio

VALTER BERTOZZI

Il presente documento è stato redatto e sottoscritto in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs.vo 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.

Eventuali Note:



Comune di Sorbolo Mezzani

Piazza Libertà, 1 – 43058orbolo Mezzani (PR) C.F./P.IVA:
02888920341



PROPOSTA DI GIUNTA N. 76 DEL 29/05/2025

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU). APPROVAZIONE NUOVI VALORI INDICATIVI DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA TASSAZIONE – ANNO 2025

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

(Art. 49 del TUEL)

Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, esprime **parere favorevole** di regolarità contabile.

Sorbolo Mezzani, li 03/06/2025

Il Responsabile del Servizio
Kieda Xhindoli

Il presente documento è stato redatto e sottoscritto in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs.vo 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.

Eventuali note:



Comune di Sorbolo Mezzani

Piazza Libertà, 1 – 43058orbolo Mezzani (PR) C.F./P.IVA:
02888920341



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la Deliberazione di Giunta n. 71 del 03/06/2025, avente ad oggetto:

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU). APPROVAZIONE NUOVI VALORI INDICATIVI DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA TASSAZIONE - ANNO 2025.

è pubblicata all'albo pretorio di questo Ente per quindici giorni consecutivi dal 03/06/2025 al 18/06/2025 ai sensi dell'art. 124 comma I, del TUEL e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69 e s.m.

Sorbolo Mezzani, li 03/06/2025

Il Responsabile della Pubblicazione
RAFFAELA d'ANGELO

Il presente documento è stato redatto e sottoscritto in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs.vo 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.



F.M. servizi s.a.s

Servizi tecnico tributari enti pubblici



RELAZIONE TECNICA VALORI MEDI INDICATIVI AI FINI IMU AREE FABBRICABILI ANNO 2024 COMUNE DI SORBOLO MEZZANI

ELEMENTI RACCOLTI IN FASE ISTRUTTORIA

INDAGINE ATTI DI COMPRAVENDITA TERRENI EDIFICABILI

L'indagine è stata svolta su tutto il territorio comunale di Sorbolo Mezzani, prendendo in esame tutte le particelle di terreno compravendute nel periodo 01/01/2021 – 31/08/2024. L'intervallo temporale fa riferimento alle date di registrazione degli atti, pertanto possono rientrare nel range temporale, compravendite stipulate antecedentemente o successivamente al periodo di controllo, ma registrate nell'intervallo di analisi. Fra i terreni compravenduti sono stati evidenziati gli edificabili e per gli stessi si è proceduto a verificare:

destinazione urbanistica

potenzialità edificatoria

prezzo di compravendita

valore €/mq di superficie utile

valore €/mq di superficie fondiaria

Appare opportuno, in via preliminare, dare atto che le compravendite rilevate risultano essere di numero esiguo e per lo più concentrate in specifici comparti del territorio comunale, sintomo di un mercato ancora stagnante, fatta eccezione per la zona di Sorbolo capoluogo.

Risulta altresì rilevante, dare atto dell'inconsistente numero di compravendite rilevato per terreni compravenduti nel territorio urbanizzato o con riferimento a comparti aventi destinazione artigianale e produttiva.

Nella tabella riepilogativa seguente vengono esposti i risultati dell'indagine di mercato:

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Documento firmato digitalmente da FRANCESCO BUBBICO, FRANCESCO BUBBICO, NICOLA CESARI, Filippo Magistrali.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.vo n. 82/2005 e s.m. di originale digitale.

| RILEVAZIONE ATTI TERRENI EDIFICABILI COMUNE DI SORBOLO-MEZZANI periodo 01/01/2021 - 31/08/2024 | | | | | | | | | | |
|--|---|------------|---|----------------------|------------------|--------|-----------------|--|-------------------|------------|
| VENDITORE | ACQUIRENTE | DATA | DESTINAZIONE | SUPERFICIE FONDIARIA | SUPERFICIE UTILE | PREZZO | PREZZO/MQ | ZONA | NOTAIO | REPERTORIO |
| Garsi Giuseppe Ghidini Cristina ; Carretta Veronica ; Carretta Matteo ; Ventura Samuel ; Carretta Giulia | Cocconi Alex ; Ferrari Cecilia | 17/03/2021 | AUC1 | 1313 | 656 | 65000 | €/mq 99,08 SLU | Sorbolo Mezzani - Enzano | Varani Manuela | 805 |
| | Donelli Idemma | 28/02/2023 | AUC1 | 269 | 135 | 20000 | €/MQ 148 SLU | Sorbolo Mezzani - Enzano | Caputo Antonio | 54016 |
| Edilmarket | Rossi Gino | 14/12/2021 | ZONA C RESIDENZIALE DI ESPANSIONE TIPO 2 | 449 | | 50000 | €/MQ 111 S.F. | Sorbolo Mezzani - Mezzano Inferiore - Strada del Castello | Varani Manuela | 1362 |
| Maioli Giuseppe - Camozzi Rita | Cosider spa | 30/09/2021 | ZONA D INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE ESTERNA | 7906 | | 118590 | €/MQ 15 S.F. | Sorbolo Mezzani - Loc. Mezzani | Trasatti Guido | 1230 |
| Brazzi Onelio - Contini Maria Rapacchi Raffaele - Maini Maria Luisa | Cosider spa | 30/09/2021 | ZONA D INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE ESTERNA | 4284 | | 64260 | €/MQ 15 S.F. | Sorbolo Mezzani - Loc. Mezzani | Trasatti Guido | 1231 |
| Rapacchi Raffaele - Maini Maria Luisa | Cosider spa | 30/09/2021 | ZONA D INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE ESTERNA | 13583 | | 252000 | €/MQ 18,55 S.F. | Sorbolo Mezzani - Loc. Mezzani | Trasatti Guido | 1232 |
| Marella srl | Themic srl | 22/12/2020 | LOTTO RESIDENZIALE A7 - AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI 1.4 | 1076 | 230 | 145000 | €/MQ 630 SLU | Sorbolo Mezzani - via Bianchi - via Mina - Loc. Sorbolo | Caputo Antonio | 52971 |
| Themic srl | Bertolini Michele | 27/01/2021 | LOTTO RESIDENZIALE A7 - AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI 1.4 | 1076 | 230 | 150000 | €/mq 652,17 SLU | Sorbolo Mezzani - via Bianchi - via Mina - Loc. Sorbolo | Caputo Antonio | 53007 |
| La Guaresca srl | Audiosales srl | 21/03/2024 | PIP ARTIGIANALE "AMPLIAMENTO 1995" - APC 4 - ambiti per attività produttive in corso di attuazione | 2878 | 1741,4 | 310000 | €/mq 178,02 SLU | Sorbolo Mezzani - Loc. Sorbolo | Caputo Antonio | 54390 |
| Finbolo srl | Edilagri srl | 01/02/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 1411 | 140 | 110000 | €/MQ 785,71 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Chiari Giorgio | 74009 |
| Dallasta Annita | Barigazzi Gianfranco - Corradini Manuela | 01/02/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 708 | 126 | 40194 | €/MQ 319,00 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Chiari Giorgio | 74010 |
| Dallasta Annita | Pellicelli Annalisa | 01/02/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 1442 | 240 | 83000 | €/MQ 345,83 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Chiari Giorgio | 74011 |
| Dallasta Annita | Pesoni Fabio | 16/03/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 793 | 140 | 80000 | €/MQ 571,42 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Chiari Giorgio | 74164 |
| Dallasta Annita | Bosi Mario - Cattani Marilena | 16/03/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 675 | 120 | 60000 | €/MQ 500,00 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Chiari Giorgio | 74165 |
| Dallasta Annita | Silva Samanta - Chiussi Corrado | 30/03/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 688 | 120 | 60000 | €/MQ 500,00 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Lamberti Domenico | 51653 |
| Dallasta Annita | Paini Domenico | 16/03/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 1209 | 140 | 80000 | €/MQ 571,42 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Caputo Antonio | 53088 |

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Documento firmato digitalmente da FRANCESCO BUBBICO, FRANCESCO BUBBICO, NICOLA CESARI, PIERPAOLO MAGISTRALI

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. vo n. 82/2005 e s.m. di originale digitale.

| | | | | | | | | | | |
|--|---|------------------|---|-------|-------|---------|-----------------|--|---------------------|--------|
| Dallasta Annita | Mavilla Enrico | 16/04/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 806 | 140 | 55000 | €/MQ 392,86 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Chiari Giorgio | 74284 |
| Finbolo srl | Edilagri srl | 02/08/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 1761 | 140 | 130000 | €/MQ 928,57 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Chiari Giorgio | 74667 |
| Pellicelli Annalisa | Voltoolini Giulia | 18/05/2022 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 935 | 129,4 | 50000 | €/MQ 386,39 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | D'Alessandro Pietro | 9216 |
| Dallasta Annita | Cugini - Mazzoli - Cugini | 04/10/2022 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 1342 | 160 | 60000 | €/MQ 375 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Caputo Antonio | 53820 |
| Dallasta Annita | Edilagri srl | 04/06/2024 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.3 | 1261 | 180 | 80000 | €/MQ 444,44 SLU | Sorbolo Mezzani - via Di Vittorio - Loc. Sorbolo | Caputo Antonio | 54463 |
| Conad Centro Nord Società Cooperativa srl | Isotta srl | 21/09/2021 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 8690 | 4600 | 1600000 | €/MQ 347,83 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Almansi Giulio | 103732 |
| Concreta srl | Net srl | 26/04/2022 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 1143 | 550 | 175000 | €/MQ 318,18 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Caputo Antonio | 53670 |
| Isotta srl | Ce.Si. Costruzioni srl | 11/05/2022 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 900 | 256 | 155000 | €/MQ 605,46 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Borri Bernardo | 50960 |
| Conad Centro Nord Società Cooperativa srl | Isotta srl | 16/12/2022 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 4600 | 660 | 400000 | €/MQ 606,06 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Almansi Giulio | 105541 |
| Isotta srl | Lemuria srl | 16/12/2022 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 4600 | 660 | 400000 | €/MQ 606,06 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Almansi Giulio | 105544 |
| Marella srl | Isotta srl | 16/12/2022 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 19273 | 4000 | 2000000 | €/MQ 500,00 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Almansi Guido | 366 |
| Concreta srl | Frignani srl | 20/04/2023 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 1165 | 250 | 160000 | €/MQ 640,00 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Caputo Rodolfo | 1449 |
| Isotta srl | Costruzioni Amadini srl | 08/06/2023 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 2765 | 755 | 406500 | €/MQ 538,41 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Chizzini Augusto | 48254 |
| Isotta srl | RGM New srl | 03/08/2023 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 2570 | 830 | 450000 | €/MQ 542,16 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Spotti Federico | 5154 |
| Isotta srl | Ce.Si. Costruzioni srl | 20/10/2023 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI NU.1.1 | 900 | 256 | 155000 | €/MQ 605,46 SLU | Sorbolo Mezzani - via IV Novembre - Loc. Sorbolo | Diasco Pietro | 871 |
| Lina Andrea | SOR SOLAR SAS DI SARSOL SRL & C. | 27/06/2023 | Ambito Specializzato per attività produttive APC1.1 | 74794 | | 700000 | €/mq 9,36 Sf | Sorbolo Mezzani - Strada di Casaltone - Loc. Sorbolo | Mariani Cesare | 455 |
| Ferreri Giuseppe - Viridis Francesco - Cecutta Cristina | CONSORZIO ITALIANO CORPORATION AND SERVICE SOCIETA' CONSORTILE A R.L. | 21/11/2023 | Ambito Specializzato per attività produttive APC1.1 | 12330 | | 250000 | €/mq 20,28 Sf | Sorbolo Mezzani - Loc. Bogolese | Pulvirenti Giuseppe | 28468 |
| Cecchi Umberto - Giampellegrini Giacomo - Giampellegrini Guido - Giampellegrini Giulia | F B R - ELPO SPA | 15/07/2020 | Ambito per attività produttive di rilievo sovracomunale | 98510 | | 3447850 | €/mq 35,00 sf | Sorbolo Mezzani - via Enrico Fermi | Almansi Giulio | 101787 |
| Valore medio zona terziaria - commerciale - rilevato da analisi atti | €/mq s.u. 345,00 | €/mq 69,00 S.f. | | | | | | | | |
| Valore medio zona residenziale (mono - bi - tri familiari) rilevato da analisi atti | €/mq s.u. 515,00 | €/mq 103,00 S.f. | | | | | | | | |
| Valore medio comparto N.U 1.1 rilevato da analisi atti | €/mq s.u. 531,00 | €/mq 106,00 S.f. | | | | | | | | |
| Valore medio zona produttiva urbanizzata rilevato da analisi atti | €/mq s.u. 178,00 | €/mq 80,00 S.f. | | | | | | | | |
| Valore medio zona produttiva non urbanizzata rilevato da analisi atti | €/mq s.u. 77,00 | €/mq 35,00 S.f. | | | | | | | | |

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Documento firmato digitalmente da FRANCESCO BUBBICO, FRANCESCO BUBBICO, NICOLA CESARI, Filippo Magistrali.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.vo n. 82/2005 e s.m. di originale digitale.

PROCEDIMENTO DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE

VALORI DI MERCATO PRODOTTI FINITI – OMI I SEM. 2024
COMUNE SORBOLO MEZZANI

| Valori OMI primo semestre 2024 Comune di Sorbolo Mezzani | | | fonte : Agenzia Entrate | | | | | | |
|--|--------------|---|-------------------------|-------------|------|-------|---|---|--|
| Tipologia | Destinazione | Zona | Stato Conservativo | VALORE €/mq | | | Rivalutaz a stato conservativo OTTIMO +30% | Coeff. Adeguamento valore da Superficie Commerciale a Superficie utile = 1,20 | Coeff. Differenziale di zona proposto |
| | | | | MIN | MAX | MEDIO | | | |
| Abitazioni Civili | RESIDENZIALE | Sorbolo | NORMALE | 1200 | 1650 | 1425 | 1853 | 2223 | 1 |
| Abitazioni Civili | RESIDENZIALE | Bogolese | NORMALE | 1100 | 1500 | 1300 | 1690 | 2028 | 0,95 |
| Abitazioni Civili | RESIDENZIALE | Mezzano Superiore - Inferiore - Casale e Parmetta | NORMALE | 860 | 1100 | 980 | 1274 | 1529 | 0,7 |
| Ville e Villini | RESIDENZIALE | Sorbolo | NORMALE | 1800 | 2400 | 2100 | 2730 | 3276 | 1 |
| Ville e Villini | RESIDENZIALE | Bogolese | NORMALE | 1800 | 2400 | 2100 | 2730 | 3276 | 0,95 |
| Ville e Villini | RESIDENZIALE | Mezzano Superiore - Inferiore - Casale e Parmetta | NORMALE | 860 | 1100 | 980 | 1274 | 1529 | 0,7 |
| Negozi | COMMERCIALE | Sorbolo | NORMALE | 1000 | 1400 | 1200 | 1560 | 1872 | 1 |
| Negozi | COMMERCIALE | Bogolese | NORMALE | 1000 | 1300 | 1150 | 1495 | 1794 | 0,95 |
| Negozi | COMMERCIALE | Mezzano Superiore - Inferiore - Casale e Parmetta | NORMALE | 570 | 730 | 650 | 845 | 1014 | 0,5 |
| Uffici | TERZIARIO | Sorbolo | NORMALE | 1000 | 1400 | 1200 | 1560 | 1872 | 1 |
| Uffici | TERZIARIO | Bogolese | NORMALE | 920 | 1300 | 1110 | 1443 | 1732 | 0,95 |
| Uffici | TERZIARIO | Mezzano Superiore - Inferiore - Casale e Parmetta | NORMALE | 530 | 660 | 595 | 774 | 928 | 0,5 |
| Capannoni | PRODUTTIVO | Sorbolo | NORMALE | 330 | 470 | 400 | 520 | 624 | 1 |
| Capannoni | PRODUTTIVO | Bogolese | NORMALE | 330 | 470 | 400 | 520 | 624 | 1 |
| Capannoni | PRODUTTIVO | Mezzano Superiore - Inferiore - Casale e Parmetta | NORMALE | 210 | 305 | 258 | 335 | 402 | 0,65 |

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Documento firmato digitalmente da FRANCESCO BUBBICO, FRANCESCO BUBBICO, NICOLA CESARI, Filippo Magistrali.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.vo n. 82/2005 e s.m. di originale digitale.

Partendo dalle rilevazioni OMI riferite a fabbricati costruiti e compravenduti nel territorio comunale, il presente metodo estimativo, prevede la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile, scomputando dal valore venale in comune commercio del fabbricato, i costi e gli oneri necessari per giungere alla realizzazione dell'immobile finito oggetto di compravendita.

Stima dei costi necessari per la realizzazione dell'intervento

COSTI DIRETTI

| tipologia | costo costruzione |
|---|----------------------|
| residenziale Abitazioni Civili /Villini - Ville | 1100 €/mq - 1900€/mq |
| negozi/spazi commerciali | 960 €/mq |
| uffici | 960 €/mq |
| capannoni | 315 €/mq |

COSTI INDIRETTI

| | | |
|---|----|--|
| oneri e contributo commisurato al c.c. det.sommariamente | 5% | computati sul costo di costruzione |
| oneri professionali computati sommariamente in base al tariffario nazionale | 5% | computati sul costo di costruzione |
| Spese di gestione ed amministrazione ed allacci alle utenze | 1% | computati sul costo di costruzione |
| Spese di commercializzazione | 1% | comutate sul valore del prodotto finito |
| Utile del promotore | 9% | computato sul valore del prodotto finito |

Procedimento di stima del valore venale in comune commercio delle aree edificabili basato sulla determinazione del valore di trasformazione

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|-------------------|---|------|--|----|----|----|-----|------------------------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| tipologia | costo costruzione | | oneri e contributo commisurato al c.c. det. | 5% | computati sul costo di costruzione | | | | | | | | | | | | | | | | |
| residenziale Abitazioni Civili /Villini - Ville | 1100 €/mq - 1900€/mq | | oneri professionali computati sommariamente | 5% | computati sul costo di costruzione | | | | | | | | | | | | | | | | |
| negozi/spazi commerciali | 960 €/mq | | Spese di gestione ed amministrazione ed a | 1% | computati sul costo di costruzione | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uffici | 960 €/mq | | Spese di commercializzazione | 1% | comutate sul valore del prodotto finito | | | | | | | | | | | | | | | | |
| capannoni | 315 €/mq | | Utile del promotore | 9% | computato sul valore del prodotto finito | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valori Medi edifici Comune di Sorbolo Mezzani | destinazione | tipologia | valore €/mq superficie utile | Kc | Ou | Op | Sg | Sc | Up | Valore trasf €/mq s.u. | fattore attualizzazione - saggio 3% - anni 3 (1+r) ⁿ | | | | | | | | | | |
| Omi 1-sem 2024 | RESIDENZIALE | Abitazioni Civili | 2223 | 1150 | 58 | 58 | 12 | 22 | 200 | 724 | 664 | | | | | | | | | | |
| Omi 1-sem 2024 | RESIDENZIALE | Ville e Villini | 3276 | 1770 | 89 | 89 | 18 | 33 | 295 | 984 | 902 | | | | | | | | | | |
| Omi 1-sem 2024 | COMMERCIALE | Negozi | 1872 | 960 | 48 | 48 | 10 | 19 | 168 | 619 | 568 | | | | | | | | | | |
| Omi 1-sem 2024 | TERZIARIO | Uffici | 1872 | 960 | 48 | 48 | 10 | 19 | 168 | 619 | 568 | | | | | | | | | | |
| Omi 1-sem 2024 | PRODUTTIVO | Capannoni | 624 | 315 | 16 | 16 | 3 | 6 | 56 | 212 | 194 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore medio zona terziaria - commerciale - rilevato da valore trasformazione OMI | €/mq 568 s.u. | €/mq 114,00 s.f. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore medio zona residenziale (condomini - abitazioni civili) | €/mq 664 s.u. | €/mq 133,00 s.f. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore medio zona residenziale (mono - bi - tri familiari) rilevato da valore trasformazione OMI | €/mq 902 s.u. | €/mq 180,00 s.f. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore medio zona produttiva rilevato da valore trasformazione OMI | €/mq 194 s.u. | €/mq 88,00 s.f. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Documento firmato digitalmente da FRANCESCO BUBBICO, FRANCESCO BUBBICO, NICOLA CESARI, Filippo Magistrali.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.vo n. 82/2005 e s.m. di originale digitale.

Il valore unitario quantificato in €/mq di S.U. viene trasformato in un equivalente valore di S.f., utilizzando il coefficiente moltiplicatore 0,2 con riferimento alle aree con destinazione residenziale e terziaria – commerciale, mentre si utilizza il coefficiente moltiplicatore 0,45 per le aree con destinazione produttiva.

Il metodo estimativo deve tenere in opportuna considerazione anche quelli che sono i costi medi necessari per l'urbanizzazione dei comparti destinati a nuove edificazioni. In tal senso si è proceduto ad eseguire rilevazioni presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, con riferimento ad accordi sottoscritti e contenuti in convenzioni urbanistiche stipulate negli ultimi anni. Le risultanze della suddetta attività di indagine hanno portato a quantificare i seguenti costi medi €/mq delle opere di urbanizzazione:

€/mq S.U. 150,00 con riferimento alle aree con destinazione residenziale, terziaria, commerciale;

€/mq 73,00 S.U. con riferimento alle aree con destinazione produttiva.

Prendendo come riferimento i due metodi seguiti nell'analisi di valori (indagine di mercato e valore di trasformazione parametri OMI) e confrontandone i risultati, avendo riguardo per il fatto che le risultanze OMI sono riferite ad aree totalmente urbanizzate, mentre i valori rilevati dalle compravendite sono per lo più riferiti a terreni da urbanizzare o in corso di urbanizzazione, è stato possibile quantificare i seguenti valori medi di riferimento, quali parametri "base" attribuibili alla zona di Sorbolo capoluogo:

Valori OMI €/mq S.U. zona residenziale al netto dei costi delle opere di urbanizzazione (€/mq 752,00 ; €/mq 514,00)

Valori rilevati da atti compravendita €/mq S.U. zona residenziale (€/mq 531,00 ; €/mq 515,00)

Valore medio base zona residenziale €/mq S.U. €/mq 578,00

Valori OMI €/mq S.U. zona produttiva al netto dei costi delle opere di urbanizzazione (€/mq 121,00)

Valori rilevati da atti compravendita €/mq S.U. zona produttiva da urbanizzare (€/mq 77,00)

Valore medio base zona produttiva €/mq S.U. €/mq 99,00

I valori di mercato "base" sono stati differenziati come segue:

- valore per €/mq di superficie utile assegnata dalle schede di piano con riferimento ai PUA, agli ambiti di rigenerazione soggetti ad accordo operativo e per le zone produttive;
- valore per €/mq di superficie fondiaria con riferimento alle aree residenziali classificate nel territorio urbanizzato. In tali casi è stato utilizzato il valore €/mq base sopra quantificato, moltiplicato per un coefficiente di trasformazione da superficie utile a superficie fondiaria di 0,2, tenendo anche in considerazione il fatto, che spesso questi terreni non risultano completi di tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione.

Per quanto riguarda i terreni inseriti in PUA ed in ambiti di rigenerazione, sono stati inoltre individuati step temporali caratterizzati da valori crescenti, proporzionati alle fasi operative necessarie per giungere alla realizzazione del comparto (stipula degli accordi operativi, realizzazione delle opere di urbanizzazione, ecc..) Gli step sono caratterizzati da una “spalmatura” dei costi medi delle opere di urbanizzazione partendo dai valori €/mq base di superficie utile quantificati nei punti precedenti.

I valori base determinati per la zona 1 “Sorbolo capoluogo”, sono stati riparametrati con riferimento alle diverse zone del territorio comunale, avendo riguardo per gli elementi raccolti dall’analisi di mercato e con per le risultanze d’indagine, utilizzando i seguenti coefficienti di zona:

| AMBITI E LOCALITA' | coeff. (località) |
|---------------------------------|----------------------|
| Sorbolo capoluogo | 1 |
| Sorbolo capoluogo - Via Venezia | 0,95 |
| Bogolese, Croce dei Morti | 0,95 |
| Mezzano Inferiore | 0,70 |
| Casale | 0,70 |
| Mezzano Superiore | 0,65 |
| Casaltone | 0,65 |
| Ramoscello | 0,65 |
| Enzano, Corte Godi, Tomba | 0,65 |
| Mezzano Rondani | 0,60 |
| Frassinara | 0,60 |
| Coenzo | 0,60 |

Tutto ciò premesso si riporta di seguito la tabella dei valori di riferimento ai fini IMU delle aree edificabili site nel territorio di Sorbolo Mezzani e valida per l’anno 2024:

VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU 2024 – COMUNE SORBOLLO MEZZANI

| AMBITI E LOCALITA' | coeff. 1 (località) | valore 1 | valore 2 | valore 3 | valore 4 | valore 5 | |
|---|------------------------|------------------|---|---|--|--|--|
| | | aree urbanizzate | aree inserite in PUA approvato e con opere di urbanizzazione in corso | aree inserite in PUA approvato da urbanizzare | aree inserite in ambiti di rigenerazione con accordo operativo stipulato | aree inserite in ambiti di rigenerazione con accordo operativo non stipulato | |
| Zona residenziale, commerciale, direzionale nel territorio urbanizzato (valore espresso in €/mq di superficie fondiaria s.f.) | | | | | | | |
| Sorbolo capoluogo | 1 | 115,60 | | | | | |
| Sorbolo capoluogo - Via Venezia | 0,95 | 109,82 | | | | | |
| Bogolese, Croce dei Morti | 0,95 | 109,82 | | | | | |
| Mezzano Inferiore | 0,70 | 80,92 | | | | | |
| Casale | 0,70 | 80,92 | | | | | |
| Mezzano Superiore | 0,65 | 75,14 | | | | | |
| Casaltone | 0,65 | 75,14 | | | | | |
| Ramoscello | 0,65 | 75,14 | | | | | |
| Enzano, Corte Godi, Tomba | 0,65 | 75,14 | | | | | |
| Mezzano Rondani | 0,60 | 69,36 | | | | | |
| Frassinara | 0,60 | 69,36 | | | | | |
| Coenzo | 0,60 | 69,36 | | | | | |
| Ambiti di Rigenerazione Urbana - funzioni: residenziale, commerciale, direzionale (valore espresso in €/mq di superficie utile s.u.) (0,7 coefficiente di adeguamento per lotti destinati esclusivamente alla realizzazione di condomini) | | | | | | | |
| Sorbolo capoluogo | | | | | 728,00 | 578,00 | |
| Sorbolo capoluogo - Via Venezia | | | | | 699,00 | 549,00 | |
| Bogolese, Croce dei Morti | | | | | 699,00 | 549,00 | |
| Mezzano Inferiore | | | | | 555,00 | 405,00 | |
| Casale | | | | | 555,00 | 405,00 | |
| Mezzano Superiore | | | | | 526,00 | 376,00 | |
| Casaltone | | | | | 526,00 | 376,00 | |
| Ramoscello | | | | | 526,00 | 376,00 | |
| Enzano, Corte Godi, Tomba | | | | | 526,00 | 376,00 | |
| Mezzano Rondani | | | | | 497,00 | 347,00 | |
| Frassinara | | | | | 497,00 | 347,00 | |
| Coenzo | | | | | 497,00 | 347,00 | |

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Documento firmato digitalmente da FRANCESCO BUBBICO, FRANCESCO BUBBICO, NICOLA CESARI, Filippo Magistrali.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.vo n. 82/2005 e s.m. di originale digitale.

VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU 2024 – COMUNE SORBOLO MEZZANI

| AMBITI E LOCALITA' | coeff. 1 (località) | valore 1 | valore 2 | valore 3 | valore 4 | valore 5 | |
|--|------------------------|------------------|---|---|--|--|--|
| | | aree urbanizzate | aree inserite in PUA approvato e con opere di urbanizzazione in corso | aree inserite in PUA approvato da urbanizzare | aree inserite in ambiti di rigenerazione con accordo operativo stipulato | aree inserite in ambiti di rigenerazione con accordo operativo non stipulato | |
| PUA confermati rispetto allo strumento urbanistico previgente - funzioni: residenziale, commerciale, direzionale (valore espresso in €/mq di superficie utile s.u.) | | | | | | | |
| Sorbolo capoluogo | | 728,00 | 653,00 | 578,00 | | | |
| Sorbolo capoluogo - Via Venezia | | 699,00 | 624,00 | 549,00 | | | |
| Bogolese, Croce dei Morti | | 699,00 | 624,00 | 549,00 | | | |
| Mezzano Inferiore | | 555,00 | 480,00 | 405,00 | | | |
| Casale | | 555,00 | 480,00 | 405,00 | | | |
| Mezzano Superiore | | 526,00 | 451,00 | 376,00 | | | |
| Casaltone | | 526,00 | 451,00 | 376,00 | | | |
| Ramoscello | | 526,00 | 451,00 | 376,00 | | | |
| Enzano, Corte Godi, Tomba | | 526,00 | 451,00 | 376,00 | | | |
| Mezzano Rondani | | 497,00 | 422,00 | 347,00 | | | |
| Frassinara | | 497,00 | 422,00 | 347,00 | | | |
| Coenzo | | 497,00 | 422,00 | 347,00 | | | |
| Coefficiente 2 (grado di edificabilità) da applicare ai valori 1-2-3 | | | | | | | |
| - 1,20: per $U_f < 0,20$ mq/mq | | | | | | | |
| - 1,00: per U_f da 0,20 mq/mq a 0,40 mq/mq | | | | | | | |
| - 0,70: per $U_f > 0,40$ | | | | | | | |
| Zone produttive nel territorio urbanizzato (valore espresso in €/mq di superficie utile s.u.) | | | | | | | |
| Sorbolo capoluogo | 1 | 172,00 | | | | | |
| Sorbolo capoluogo - Via Venezia | 0,95 | 167,05 | | | | | |
| Bogolese, Croce dei Morti | 0,95 | 167,05 | | | | | |
| Mezzano Inferiore | 0,70 | 142,30 | | | | | |
| Casale | 0,70 | 142,30 | | | | | |
| Mezzano Superiore | 0,65 | 137,35 | | | | | |
| Casaltone | 0,65 | 137,35 | | | | | |
| Ramoscello | 0,65 | 137,35 | | | | | |
| Enzano, Corte Godi, Tomba | 0,65 | 137,35 | | | | | |
| Mezzano Rondani | 0,60 | 132,40 | | | | | |

| | | | | | |
|------------|------|--------|--|--|--|
| Frassinara | 0,60 | 132,40 | | | |
| Coenzo | 0,60 | 132,40 | | | |

VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU 2024 – COMUNE SORBOLLO MEZZANI

| AMBITI E LOCALITA' | | valore 1 | valore 2 | valore 3 | valore 4 | valore 5 | |
|---|--|------------------|---|---|--|--|--|
| | | aree urbanizzate | aree inserite in PUA approvato e con opere di urbanizzazione in corso | aree inserite in PUA approvato da urbanizzare | aree inserite in ambiti di rigenerazione con accordo operativo stipulato | aree inserite in ambiti di rigenerazione con accordo operativo non stipulato | |
| PUA con funzioni produttive (valore espresso in €/mq di superficie utile s.u.) | | | | | | | |
| Sorbolo capoluogo | | 172,00 | 135,50 | 99,00 | | | |
| Sorbolo capoluogo - Via Venezia | | 167,05 | 130,55 | 94,05 | | | |
| Bogolese, Croce dei Morti | | 167,05 | 130,55 | 94,05 | | | |
| Mezzano Inferiore | | 142,30 | 105,80 | 69,30 | | | |
| Casale | | 142,30 | 105,80 | 69,30 | | | |
| Mezzano Superiore | | 137,35 | 100,85 | 64,35 | | | |
| Casaltone | | 137,35 | 100,85 | 64,35 | | | |
| Ramoscello | | 137,35 | 100,85 | 64,35 | | | |
| Enzano, Corte Godi, Tomba | | 137,35 | 100,85 | 64,35 | | | |
| Mezzano Rondani | | 132,40 | 95,90 | 59,40 | | | |
| Frassinara | | 132,40 | 95,90 | 59,40 | | | |
| Coenzo | | 132,40 | 95,90 | 59,40 | | | |

F.M. Servizi s.a.s

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Documento firmato digitalmente da FRANCESCO BUBBICO, FRANCESCO BUBBICO, NICOLA CESARI, Filippo Magistrali.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.vo n. 82/2005 e s.m. di originale digitale.