

**ZONE RESIDENZIALI**

ID	LEGENDA P.R.G.	DESCRIZIONE AREA	Indice Mc/mq	CAPOLUOGO	FRAZIONI
1	B1	Zona residenziale semintensiva di completamento	3.00	100,00	
2	B2	Zona residenziale semiestensiva di completamento	2.00	75,00	25,00
3	B3	Zona residenziale estensiva di completamento	1.50	40,00	17,00

**ESPANSIONE RESIDENZIALE**

4	C1	Zona residenziale semiestensiva di espansione a intervento diretto	1.50	31,00	
5	C1D	Zona per servizi e/o attrezzature collettive o di interesse pubblico integrate alla residenza	3.00	31,00	
6	C1D/1	Zona per servizi e/o attrezzature collettive di interesse pubblico integrate alla residenza	0.80	31,00	
7	C2	Zona residenziale semiestensiva di espansione	1.20	16,00	9,30

**PIANI ATTUATIVI**

8	COA	Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) approvati		VALORE DI CESSIONE DELLE AREE	VALORE DI CESSIONE DELLE AREE
9	COB	Piani di Lottizzazione (P.d.L.) approvati		62,00	25,00

**ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

ID	LEGENDA P.R.G.	DESCRIZIONE AREA	Indice Mc/mq	CAPOLUOGO	FRAZIONI
----	----------------	------------------	-----------------	-----------	----------

**INDUSTRIALI ARTIGIANALI**

10	D1 D1A D1B D1-R D1-M	Zone produttive di completamento o con P.I.P./P.d.L. approvato		17,00	
11	D2	Zona produttiva di espansione		11,00	5,50

**COMMERCIALI DIREZIONALI RICETTIVE**

12	D3A D4A	Zona commerciale Direzionale di Completamento Zona turistico ricettiva di completamento		13,00	
13	D3B D3B-M D5A	Zone Commerciali Direzionali Ricettive di espansione		9,00	4,00

**ZONE E - AGRICOLE**

ID	LEGENDA P.R.G.	DESCRIZIONE AREA	Indice Mc/mq	CAPOLUOGO	FRAZIONI
----	----------------	------------------	-----------------	-----------	----------

14	E2 E2-T E3	Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva Aree agricole di tutela		Reddito dominicale	Reddito dominicale
15	E4 E4R	Sottozone agricole e sottozone agricole in fregio alla Romea.		15,00	9,00

**ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE**

ID	LEGENDA P.R.G.	DESCRIZIONE AREA	Indice Mc/mq	CAPOLUOGO	FRAZIONI
16	F1	Istruzione		*Valore esproprio	*Valore esproprio
17	F2	Attrezzature d'interesse comune		*Valore esproprio	*Valore esproprio
18	F3	Verde pubblico		*Valore esproprio	*Valore esproprio
19	F4	Verde sportive attrezzato		*Valore esproprio	*Valore esproprio
20	F5 F5-R	Verde ambientale		*Valore esproprio	*Valore esproprio
21	F6	Parcheggi		*Valore esproprio	*Valore esproprio
22	F7	Zona per attrezzature tecnologiche		*Valore esproprio	*Valore esproprio
23	F17	Area attrezzata per le attività dello sport, del tempo libero e del turismo			3,50

\* Ove non disponibile il valore di esproprio, si considera il reddito dominicale.

Per le aree omogenee si fa riferimento alle norme tecniche di attuazione

Vigenti del P.R.G.

## VALORE DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI TAGLIO DI PO (RO) AL 01.01.2007

Per calcolare l'ICI da versare per le aree edificabili occorre tenere conto del valore venale in comune commercio cioè quanto potrei ricavare se vendessi quel terreno.

Per evitare di incorrere in accertamenti da parte del Comune, il valore dell'area (al metro quadrato) da dichiarare non può essere inferiore ai valori indicati, anno per anno, nelle allegate Tabelle.

Per **area edificabile** si intende una qualsiasi porzione di terreno, che il PRG (Piano Regolatore Generale) indichi come area sulla quale è possibile costruire un edificio, anche quando questa possibilità è solo teorica (es. quando la porzione di terreno è troppo piccola). Perché sussista l'edificabilità dell'area è dunque sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale in vigore.

Anche quando si eseguono dei **lavori su un fabbricato** (esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria), per calcolare l'ICI non si tiene più conto della rendita catastale ma, per tutto il periodo dei lavori, si calcola il valore come area fabbricabile moltiplicando cioè la superficie dell'edificio e l'area di sedime per il valore al mq. indicato nel Regolamento ICI con riferimento alla zona dove si trova l'edificio.

E' importante inoltre ricordarsi che, dal 2005, **non** è considerata area fabbricabile la parte di superficie del terreno che circonda l'abitazione, anche se indicata come fabbricabile dal PRG, purché costituisca effettivamente pertinenza dell'abitazione medesima. Si precisa che costituisce pertinenza di un fabbricato (salvo prova contraria) l'area che negli atti catastali risulta aggregata ("graffata") al predetto fabbricato.

L'area di pertinenza di un fabbricato, così come sopra definita, considerata edificabile dagli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

Per i lotti che si trovano in condizioni sfavorevoli, è prevista una percentuale di svalutazione variabile in relazione alle situazioni sottoelencate:

1. Lotti di fatto non edificabili a causa della ridotta superficie o dell'impossibilità materiale del rispetto dei parametri urbanistici per le singole zone, quali distanze minime da fabbricati esistenti o da confini di proprietà: **esenzione totale**;
2. Lotti che presentano limitazioni della capacità edificatoria e/o risultano svantaggiati dal punto di vista commerciale per:
  - Mancanza di fronte su strada pubblica o aperta al pubblico transito su almeno un lato nelle zone territoriali B del P.R.G.: **riduzione del 50%**;
  - Presenza di edifici su lotti limitrofi a distanza inferiore, fino a 1/3, di quella prevista dalle norme urbanistiche; presenza di reti tecnologiche o elettrodotti che esercitano un vincolo fino al limite della superficie teoricamente copribile; possibilità di utilizzo della volumetria disponibile inferiore al massimo teoricamente ammesso: **riduzione del 25%**;
  - Condizioni come sopra ma aggravate per: edifici presenti su lotti limitrofi a distanza minore di 2/3 del minimo previsto o a confine; vincolo dovuto alla presenza di reti tecnologiche elettrodotti che interessa la superficie teoricamente copribile; possibilità di utilizzo della volumetria inferiore al 75% di quella teoricamente disponibile: **riduzione del 50%**;
3. Per le aree ricadenti nelle zone territoriali omogenee del P.R.G. di tipo C, qualora si verificano condizioni sfavorevoli per l'edificazione, come quelle sotto accennate, è prevista una percentuale di svalutazione del terreno del 35% in relazione ai singoli casi.

### Esempi di limitazione alle normali possibilità edificatorie nelle zone di tipo C:

- Eccessiva parcellizzazione delle proprietà interessate dalla zona soggette a piano attuativo;

- Mancanza di accessibilità dalla viabilità esistente che comporti oneri rilevanti per la costruzione di nuove strade di accesso, esterne alla Zona territoriale omogenea;
  - Viabilità di accesso di progetto che interessa proprietà diverse da quelle comprese all'interno della zona soggetta a piano attuativo.
- 
4. La riduzione di valore non è applicabile qualora via siano particelle fondiarie contigue appartenenti allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado, anche pro quota, la cui superficie complessiva consenta la realizzazione di un edificio.
  5. Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, individuata nel P.R.G., è ridotta del 100%.
  6. Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto stradale, individuata nel P.R.G. come zona F8, se presenta edifici, viene equiparata alle zone agricole.
  7. Al valore dell'area edificabile sarà riconosciuta, in presenza di servitù regolarmente intavolate, una riduzione rapportata all'effettiva limitazione all'edificabilità dell'area stessa per effetto della servitù.