



**VALORI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE
AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
ANNO 2012**

A cura di: U.O. Tributi sugli immobili e Federalismo fiscale

(Approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 17/04/2012
modificato con Delibera di Giunta Comunale n.241 del 18/09/2012)

Allegato Tecnico alla Delibera di G.C. n. 76 del 17/04/2012, modificato con Delibera di Giunta Comunale n 241 del 18/09/2012.

Relazione illustrativa del metodo e dei criteri adottati per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili agli effetti dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2012

Studio delle
MICROZONE DEL COMUNE DI RIMINI

Premessa

Con l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici della città (PSC e RUE), avvenuta nel mese di marzo 2011, è stato necessario eseguire una revisione completa delle Microzone e dei valori di mercato delle aree edificabili agli effetti IMU.

I nuovi strumenti urbanistici pongono, dal punto di vista estimativo, non poche problematiche.

Ci troviamo di fronte all'assenza totale di un *dato storico* per la valutazione delle aree. Infatti, i valori unitari a nostra disposizione sono riferiti ad aree con destinazioni urbanistiche non più attuali, perché modificate dal PSC/RUE.

Pertanto si è proceduto mettendo a confronto la nuova normativa con quella pre-vigente per individuare i punti in comune e le caratteristiche simili.

Nella realtà è possibile determinare il probabile valore di mercato di un'area, quando si hanno a disposizione compravendite di terreni con medesima destinazione o simili. Nell'applicazione dell'IMU occorre che l'analisi estimativa porti alla determinazione del valore del bene, nel medesimo modo in cui avverrebbe qualora ne fosse ipotizzata l'alienazione, intendendosi, in tal senso, che il prelievo fiscale è da rapportare al valore effettivo del bene.

Il criterio del valore venale non può comportare una valutazione fissa ed astratta del bene, ma deve tener conto delle specifiche condizioni di fatto, nonché delle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area, con la consapevolezza che solo attraverso il POC adottato e approvato le aree edificabili acquisteranno il loro vero diritto.

E' opportuno puntualizzare che, in assenza di un mercato vero e proprio, riferito ai nuovi ambiti che PSC e RUE individuano e definiscono, i valori sono stati ricavati partendo dalle destinazioni urbanistiche e dai parametri contenuti nel PRG 1999, opportunamente rielaborati sulla base dei nuovi criteri introdotti. Il dato così ottenuto sarà il risultato dell'applicazione di **coefficienti correttivi** ad un valore di riferimento, pertanto non potrà mai assumere un ruolo assoluto e rappresentativo, bensì un valore di orientamento per i contribuenti e per l'ufficio stesso, in attesa di poter attingere a dati di mercato più certi (i quali costituiranno la vera ed attendibile base di stima).

La complessità della valutazione, deriva:

1. da quanto desunto dai nuovi strumenti:
 - ✓ il dichiarato bisogno - ed obiettivo attuale - di limitare il consumo del territorio in favore della sua riqualificazione, che comporterà una previsione a lunghissimo termine delle nuove trasformazioni,
 - ✓ l'esigenza di conseguire trasformazioni sostenibili, che possono implicare la previsione di una riduzione dell'indice rispetto a zone limitrofe aventi densità edilizia realizzata anche maggiore;
2. dallo spostamento nel tempo dell'edificazione ed dall'indice attribuito ai fini della perequazione urbanistica;

così che nella valutazione, gli aspetti di:

- ✓ gradualità di attuazione, adozione, approvazione, formazione del POC (vero strumento prescrittivo),
- ✓ "vocazione edificatoria" dei terreni riconosciuta nel PSC, che individua la futura estensione del territorio edificato;

pongono le aree interessate in una posizione differente rispetto a quelle che permangono e permarranno agricole.

Nei paragrafi successivi si riportano le considerazioni e gli aspetti analizzati, che hanno contribuito alla formazione delle nuove Microzone e dei valori finalizzati al prelievo fiscale IMU.

1. Le nuove forme di pianificazione urbanistica (Legge E.R. n° 20/2000 e successive modifiche) e i riflessi sull'Imposta Municipale Propria.

La Legge Regionale E.R. n. 20 del 2000, ha sostituito il Piano Regolatore Generale (PRG) con uno strumento urbanistico tripartito:

**Piano Strutturale Comunale (PSC),
Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
Piano Operativo Comunale (POC).**

Il **PSC** è un piano programmatico e d'indirizzo, che fissa a priori parametri urbanistici e ambientali. Gli interventi programmati dal PSC sono attuati con un secondo strumento, chiamato **POC**, che è prescrittivo per le previsioni private e per le previsioni pubbliche che il Comune ottiene in compensazione gratuita applicando sistematicamente la Perequazione Urbanistica. Le previsioni del POC scadono decorsi 5 anni dalla sua approvazione, se i relativi Piani Urbanistici Attuativi (PUA) non sono stati ancora adottati. Il governo della città consolidata, da adeguare costantemente senza cambiamenti significativi, è affidato ad un terzo strumento urbanistico, il **RUE**, il quale, oltre alla parte normativa valida per tutto il piano, rappresenta un completo apparato di gestione, con valenza prescrittiva simile a quella del previgente PRG. Le norme del RUE regolano gli interventi diretti relativi alle destinazioni private e pubbliche, ma accolgono anche i diritti acquisiti dei Piani Particolareggiati già approvati dal Consiglio Comunale, con la scadenza temporale residua che li riguarda.

Il Comune di Rimini, con Delibera di C.C. n. 65 del 29/03/2011 e Delibera di C.C. n. 66 del 29/03/2011 ha provveduto ad adottare i nuovi strumenti urbanistici - PSC e RUE- sulla base della suddetta legge regionale .

Dalla data di adozione, tali strumenti divengono rilevanti per il riconoscimento della potenzialità edificatoria ai fini IMU delle aree.

E' necessario soffermarsi sull'effettiva possibilità di riconoscere alle aree inserite nel solo PSC, ricadenti nel territorio "urbanizzabile", la qualifica di "area edificabile ai fini IMU", attribuendo ad esse un probabile "valore venale in comune commercio".

In questi anni, si è aperto un acceso dibattito e sono stati espressi numerosi pareri in merito.

Il parere della Regione Emilia – Romagna.

Sulla "edificabilità ai fini fiscali" delle aree inserite nel PSC tra quelle "urbanizzabili", si esprime la Regione Emilia – Romagna con propria nota n. 9099 del 23/05/2006 emessa dalla Direzione Generale Affari Istituzionali e Legislativi e Direzione Generale Programmazione Territoriale e Sistemi di Mobilità, in essa si arriva a precisare:

"Se alla norma interpretativa si volesse attribuire un più ampio obiettivo (ci si riferisce all'articolo 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 30/09/2005, n° 203, convertito nella L. n° 248 del 02/12/2005), ossia quello di adottare come principio interpretativo la nozione di mera potenzialità edificatoria, potrebbero essere qualificate come edificabili le aree destinate alla urbanizzazione secondo le previsioni del PSC.

(...)

Nell'ambito della propria autonomia, le amministrazioni comunali hanno la possibilità di arricchire i contenuti del PSC, con previsioni che, attenendo alla effettiva potenzialità edificatoria delle aree, risultino idonee a soddisfare i criteri di valutazione delle aree, sopra ricordati. Questa condizione appare quanto mai soddisfatta dai PSC improntati ai criteri perequativi, che richiedono necessariamente una definizione dei potenziali diritti edificatori, i quali, a loro volta, non possono prescindere dai valori di mercato delle aree."

Lo stesso soggetto che ha predisposto la nuova norma urbanistica ritiene, quindi, che le aree inserite nel PSC possano essere qualificate come edificabili se si segue il principio della mera valutazione di mercato, slegando, cioè, la qualifica edificatoria dalle norme urbanistiche che, contrariamente, non attribuiscono a tali aree un diritto effettivo.

L'edificabilità delle aree inserite nel PSC è ancor più evidente, sempre secondo il parere sopra espresso, ove il nuovo strumento di pianificazione strategica venga arricchito di parametri tesi a quantificare l'effettiva potenzialità edificatoria delle aree stesse, individuando gli elementi essenziali per la valutazione.

Il parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Con parere n.21574/2008/DF/DFE il Ministero dell'Economia e delle Finanze analizza la questione dell'edificabilità delle aree inserite nel PSC, in particolare risponde al quesito teso a conoscere se:

"... le aree indicate nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) possano essere considerate edificabili a prescindere dal fatto che in esso non è presente alcun riferimento agli indici di edificabilità che costituiscono uno dei parametri indicati nell'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n° 504/92, per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini ICI."

Il Ministero giunge alla seguente conclusione:

"... le considerazioni sin qui sviluppate in relazione al contenuto del piano regolatore generale possono, quindi, essere estese anche alle aree inserite nel PSC che rappresenta, in sostanza, <<lo strumento urbanistico generale adottato dal comune >> cui fa riferimento l'articolo 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006. Tale strumento, infatti, seppur in fase embrionale, classifica il territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale, conferendo, dunque, allo stesso una connotazione sulla sua sorte futura che sarà successivamente sviluppata e puntualizzata nel POC. Sulla base di quanto esposto si può pertanto argomentare che neanche la mancata indicazione nel PSC dell'indice di edificabilità costituisce ostacolo al riconoscimento dell'edificabilità delle aree in esso inserite in quanto, come emerge dagli insegnamenti dei massimi organi giurisprudenziali, per la valutazione delle aree soccorrono gli altri parametri fissati dalla legge..."

Il Ministero giunge alla conclusione che le aree inserite nel PSC, anche se prive di indici che quantifichino la capacità edificatoria, sono qualificabili come edificabili ai fini fiscali e quindi del tutto assoggettabili ad imposizione.

I pareri della Corte dei Conti.(n. 9/2009/PAR e n. 1/2010/PAR)

La Corte dei Conti, sezione regionale del controllo per l'Emilia-Romagna, con parere n. 9/2009/PAR, su richiesta del Comune di Parma, risponde al quesito teso a sapere se:

"... la potenzialità edificatoria delle aree non edificate si possa desumere già dal Piano strutturale Comunale o se invece debba attendersi l'approvazione del Piano Operativo Comunale."

La Corte giunge alla seguente conclusione:

"... va detto che pare condivisibile la tesi in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile già a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità dell'ICI"

La Corte dei Conti conferma, quindi, la sufficienza dell'inserimento di un'area nel PSC per qualificarne il presupposto impositivo tra le aree edificabili.

Il secondo parere espresso dalla Corte dei Conti, sezione regionale del controllo per l'Emilia-Romagna (Deliberazione n° 1/2010/PAR), su specifica richiesta da parte del Comune di Ostellato tesa a conoscere se: *"a seguito di quanto disposto dalla legge regionale n° 6 del 6 luglio 2009, l'approvazione del Piano Strutturale Comunale conferisca potenzialità edificatoria e quindi imponibilità ICI alle aree ivi inserite"*, considerata anche la nuova formulazione dell'articolo 28, il quale stabilisce che *"il Piano Strutturale Comunale non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del Piano Operativo Comunale"*, dispone quanto segue:

“... il PSC conserva il suo carattere di strumento destinato a influire concretamente sulla sorte del suddetto territorio ...”; “... il PSC distingue il territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale ...”; “... il PSC fornisce elementi di massima in ordine alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi ed ai parametri urbanistici ed edilizi, circa i quali il POC opera una puntuale definizione e specificazione, senza che ciò comporti modificazioni del PSC.” “... il PSC è idoneo ad indicare l’assetto complessivo del territorio comunale (...) il POC è finalizzato alle definizioni degli interventi specifici di attuazione delle scelte concrete già indicate dal primo.”; “In ogni caso non può negarsi che le ricadute economiche favorevoli siano direttamente connesse a questa prima, decisiva suddivisione del territorio, che ha carattere di definitività, non potendo, come si conferma anche nella nuova legge del 2009, all’art. 6 art. 31 lett. b), il POC modificare i contenuti del PSC, dovendo, anzi, essere predisposto in conformità alle prescrizioni di quest’ultimo.” “Resta quindi valida la tesi in base alla quale la potenzialità edificatoria dell’area sia desumibile già a seguito dell’approvazione del PSC, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l’indice di capacità contributiva ai fini dell’imponibilità dell’ICI.”; “L’orientamento appena manifestato induce, quindi, a concludere che, ai fini dell’applicazione del tributo di cui si tratta, già l’adozione del PSC sia idonea a dare origine a quelle fattispecie concrete previste dall’art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/92 e l’art. 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, n° 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n° 248 che della suddetta norma ha fornito interpretazione autentica.”

2. Definizione di area edificabile e principi generali per la determinazione del valore

Sulla base della normativa vigente un’area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dalla sua approvazione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo. La potenzialità o vocazione edificatoria di un’area costituisce elemento per determinarne l’imponibilità agli effetti dell’IMU.

La differenza tra potenzialità edificatoria e concreta possibilità di edificare viene considerata nella determinazione del valore venale di un’area edificabile e, pertanto, nella determinazione del valore imponibile IMU, il valore di un’area, aumenta in relazione alle fasi in cui essa viene a trovarsi a livello urbanistico.

La potenzialità edificatoria e, quindi, il valore di un’area, dipendono anche dalla stadio di previsione nei nuovi strumenti urbanistici individuati dalla legge regionale E- R n. 20/2000, così articolati:

- Piano Strutturale comunale (PSC) con il quale si effettuano scelte programmatiche su tutto il territorio comunale, classificandolo in urbanizzato, urbanizzabile e rurale, ed avente durata indeterminata;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) che riguarda la disciplina del territorio urbanizzato e rurale;
- Piano Operativo Comunale (POC) che riguarda le sole parti del territorio comunale da trasformare nei cinque anni di riferimento e con il quale si attribuisce e si regola la possibilità di edificare.

Nella determinazione del valore imponibile di un’area edificabile, accanto ai fattori riconducibili ad elementi di carattere urbanistico, si tiene conto, di altri parametri di natura posizionale, edilizio - infrastrutturale, economico-ambientale, che possono influire in modo rilevante sul valore venale di mercato.

3. Introduzione della Superficie Complessiva nel metodo di calcolo

E’ necessario effettuare un confronto tra la quantità di superficie utile edificabile prevista dal PRG 1999 e quella prevista dal nuovo piano. Nel PRG ‘99 la capacità edificatoria massima in metri quadrati di superficie utile si determinava applicando alla consistenza della superficie fondiaria o della superficie territoriale il corrispondente indice edilizio.

Nel PSC Norme all’art.1.7 “Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti” è individuata la nuova unità di misura per la conversione delle quantità edificatorie e degli indici di densità fondiaria applicando i seguenti rapporti:

- ✓ facendo corrispondere 1,3 mq di SC a 1mq di Su, nel caso di insediamenti residenziali o recettivi come definita dal PRG pre-vigente;
- ✓ facendo corrispondere 1 mq di SC ad 1mq di SU, nel caso di insediamenti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie come definita dal PRG pre-vigente.

$$SC = SU + 60\%Sa \text{ (Superficie accessoria)}$$

introducendo il parametro $1,3 = 1 + 60\%Sa$ quindi $Sa = (1,3-1)/0,6$

$$\text{quindi } Sa = 0,3/0,6 = 0,5$$

sostituendo la nuova Sa così ricavata

$$SC = SU + 0,6 \times 0,5$$

$$SC = SU + 0,3$$

$$SU = SC - 30\% \text{ di } SU$$

ESEMPIO :

In un lotto “tipo” di 700 mq di superficie fondiaria con indice U_f (indice di Utilizzazione fondiaria) pari a 0,9 mq/mq, si sarebbe realizzato:

$$SU = 700 \text{ mq} \times 0,9 \text{ mq/mq} = 630 \text{ mq}$$

Nel nuovo piano adottato l'applicazione alla superficie fondiaria o territoriale del corrispondente indice porta alla determinazione non più della “pura” SU, bensì della SC che comprende la superficie utile e la superficie accessoria.

Utilizzando il medesimo lotto “tipo” visto sopra e lo stesso indice, si avrà:

$$SC = 700 \text{ mq} \times 0,9 \text{ mq/mq} = 630 \text{ mq}$$

$$\text{Dove: } 630\text{mq} = SU + 0,6 Sa \quad Sa=0,5 \quad \text{si avrà:}$$

$$630 \text{ mq} = SU + 0,3 \text{ di } SU; \quad 30\% \text{ di } 630 \text{ mq} = 189 \text{ mq}$$

$$SU = 630\text{mq} - 189\text{mq} = 441\text{mq}; \text{ se } SU/S_f \text{ (Superficie fondiaria)} = U_f \text{ allora } 441/700 = U_f = 0,63 \text{ mq/mq}$$

Si comprende come le nuove norme urbanistiche portino ad una riduzione della superficie “commerciale” pari a circa il 30%, rispetto a quanto era possibile realizzare con il PRG 1999.

Le considerazioni fin qui effettuate non derivano da semplici riscontri “accademici”, ma rivestono un' importanza fondamentale proprio quando si vogliono determinare valori unitari partendo da un dato (valore a mq di SU) che non ha più un riscontro preciso nel nuovo piano, dove la SU è parte della SC.

Infatti i valori storici tradotti a mq di SU desunti dagli atti di compravendita stipulati nelle annualità precedenti tengono conto, giustamente, di una realtà parametrica diversa, rispetto a quella introdotta dai nuovi strumenti urbanistici dove, a parità di consistenze (stessa S_f e stesso U_f), si costruirà una SU ridotta (circa 30% in meno). E quindi una superficie commerciale ridotta.

Conseguenza diretta di quanto detto sopra, è che, in sede di determinazione del nuovo valore di mercato espresso a mq di SC, non si potrà affermare che esso coincida al valore a mq di SU, desunto dalle compravendite della annualità pregresse, ma occorrerà tenere conto della minore “capacità edificatoria”, derivante dal diverso calcolo introdotto con la nuova norma.

Si ritiene che tale riduzione corrisponda **a circa il 30% in meno rispetto al valore unitario a mq di SU** ottenendo, in tal modo, il probabile valore a mq di SC.

Es: un lotto con indice 0.9 di SU nel Regolamento Comunale ICI delle aree edificabili, poteva valere 1000 €/mq, oggi con i nuovi parametri di SC potrebbe avere un valore di partenza pari a 700 €/mq.

Queste considerazioni hanno validità fino a che non si rileveranno dati oggettivi (compravendite) che esprimano valori unitari a mq di SC tali da divenire il vero parametro di mercato cui fare riferimento.

L'incidenza in diminuzione del 30% del valore riferito alla SU non potrà applicarsi nei seguenti casi:

- ✓ aree ricadenti all'interno dei PUA in corso di attuazione o presentati prima del 1/07/2010, in quanto per espressa previsione normativa, vengono mantenuti i parametri edilizi del PRG '99 o della convenzione sottoscritta; di conseguenza l'applicazione dell'indice edilizio alla Sf o alla St (Superficie territoriale) determina la consistenza della SU e non della SC;
- ✓ aree con destinazione produttiva e terziaria dove 1mq di SC, corrisponde 1mq di SU.

4. Il Diritto Edificatorio (DE) e la perequazione urbanistica

Si riporta di seguito parte dell'art. 4.4 PSC N :

“1. Il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

2.L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico; può riguardare inoltre le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o alla città storica, che si intenda acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; o ancora aree del territorio rurale che si intenda acquisire per la realizzazione di infrastrutture o dotazioni ecologiche; può riguardare infine immobili che si intenda demolire. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

3. Per “Diritto Edificatorio” (DE) si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di determinate aree nel caso in cui tali aree ed eventuali soprastanti edifici siano da trasformare o demolire o siano ceduti al Comune; il diritto edificatorio si conforma quindi solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detti immobili ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall'area alla cui proprietà viene riconosciuto ad altra area specifica nella quale è ammessa la sua trasformazione in effettiva edificazione.

4. Il POC assegna il diritto edificatorio ai proprietari delle aree interessate dalla trasformazione urbana o che si intenda acquisire al patrimonio pubblico in misura proporzionale all'entità delle aree detenute. L'entità del diritto edificatorio di ciascuna area è quantificata in termini di mq di SC per ogni mq. della superficie dell'area, ed è stabilita secondo una specifica casistica delle aree potenzialmente interessabili, in rapporto a differenti condizioni di fatto e di diritto. La casistica è esposta nella tabella seguente e le aree potenzialmente trasformabili sono identificate nella Tav. 4 del PSC: per eventuali aree non individuate nella Tav. 4 e alle quali si intenda applicare le regole della perequazione urbanistica si procede per assimilazione alle casistiche della tabella”:

Casistica delle condizioni di fatto e di diritto del territorio assoggettabile a trasformazioni a fini dei diritti edificatori (DE).

1	All'interno del perimetro del territorio urbanizzato	DE mq/mq
1.1	nel caso di lotti, o porzioni di lotti, liberi inedificati di modesta dimensione, di fatto urbanizzati, e già destinati a spazi pubblici nel PRG pre-vigente, possono essere riconosciuti in sede di POC diritti edificatori (da trasferire altrove) nel caso in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali.	da 0,18 a 0,21
1.2	nel caso di aree edificate o occupate da impianti, da trasformare attraverso complessive operazioni di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica: (di norma: aree industriali dismesse).	da 0,25 a 0,30
1.3	nel caso di aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano destinate interamente o quasi interamente a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità.	da 0,10 a 0,12
1.4	nel caso di aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in comparti edificatori per destinazioni d'uso anche residenziali.	da 0,15 a 0,20
1.5	nel caso di lotti urbanizzati già considerati edificabili nel PRG pre-vigente	da 0,25 a 0,30
1.6	nel caso di unità edilizie a destinazione alberghiera di cui si intenda incentivare la demolizione	da definire in sede di POC
2	All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato negli ambiti potenzialmente urbanizzabili	
2.1	nel caso di aree che nel PRG pre-vigente erano destinate a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità, o a destinazioni non residenziali.	da 0,08 a 0,10
2.2	nel caso di aree che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in zone edificabili per destinazioni d'uso residenziali.	da 0,10 a 0,12
2.3	nel caso di aree che nel PRG pre-vigente erano classificate come aree agricole	da 0,08 a 0,10
3	Nel territorio rurale:	
	nel solo caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente per la collettività quali dotazioni ecologiche, o per la realizzazione di opere di interesse generale (DE da trasferire necessariamente in ambiti per nuovi insediamenti).	da 0,03 a 0,05

Ai fini della valutazione il parametro di riferimento diventa, essenzialmente, il Diritto Edificatorio (DE) in quanto è l'unico a fornire le prime indicazioni della capacità edificatoria "quantificabile" dalla proprietà.

Quindi la valutazione delle aree comprese all'interno degli ambiti AR, ANS, ASP_N, AUC_6, AUC_T6, potrà essere espressa in euro a mq di SC, con la distinzione negli ambiti sulla base del diverso Diritto Edificatorio, riducendo il valore unitario a mq di SC sulla base delle considerazioni viste nel paragrafo precedente nonché in base ai tempi ipotetici necessari all'attuazione (percentuali di riduzione nelle varie fasi).

Nelle schede tecniche, che sono parte integrante ai suddetti criteri, si potrà verificare nel dettaglio l'individuazione di valori medi "moderati", ai quali sono state applicate delle percentuali di riduzione, che tengono conto:

- ✓ della classifica di territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
- ✓ delle aree e dei rispettivi valori che sono stati confrontati con la norma del PSC e del RUE, degli ambiti in cui le aree stesse ricadono e dei diritti edificatori individuati.

E' stata applicata una riduzione del 30% nel periodo decorrente tra l'adozione (19/03/2011) e l'approvazione del PSC; un'altra riduzione del 30% per tutte quelle aree per le quali l'edificabilità effettiva viene riconosciuta in sede di adozione del POC. Quest'ultima riduzione decade solo per le aree che saranno interessate dall'adozione dello strumento operativo (POC).

Il contribuente, qualora richiesto dall'Ufficio ed in sede di accertamento, può illustrare i criteri e gli elementi concretamente considerati per la determinazione del valore imponibile e fornire idonea documentazione comprovante la situazione di fatto dell'immobile.

5. Casi che ricadono in regime transitorio.

A decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica, disciplinati dalla LR 20/2000, art.12, le amministrazioni pubbliche sospendono ogni determinazione in ordine alla domanda di permesso di costruire e di approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), qualora l'intervento da realizzare risulti in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati. Tale sospensione opera fino alla data di entrata in vigore del piano. Pertanto alla data di adozione del PSC, fino alla definitiva approvazione, si applicano le misure di salvaguardia come definito nelle Norme di PSC, art. 1.13 :“Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie”, commi 4 e seguenti.

Di conseguenza, le disposizioni previste nei commi indicati qui di seguito, sono trattate come eccezioni:

- ✓ per i casi ricadenti nei comma 4 e 5, il valore sarà individuato nelle rispettive Microzone e regolato secondo gli indici e le prescrizioni specifiche di ogni accordo sottoscritto. Non sono previste riduzioni;
- ✓ per i casi ricadenti nel comma 6, si farà riferimento alle Microzone del 2007. Non sono previste riduzioni;
- ✓ per i casi ricadenti nel comma 8, il valore sarà calcolato in riferimento ad ogni Microzona e regolato secondo gli indici le indicazioni del PRG pre-vigente confrontate con le disposizioni del PSC. E' prevista una riduzione del 10%;
- ✓ per i casi previsti nel comma 9, regolati dalle norme di PRG pre-vigente, si farà riferimento alle Microzone 2007. Non sono previste riduzioni.

6. Microzone e valori di riferimento

Le considerazioni e gli aspetti analizzati hanno determinato la suddivisione del territorio comunale in 34 microzone e sono stati individuati i valori di riferimento per il pagamento dell'imposta.

Si elencano in sintesi i criteri:

- ✓ **Edificabilità ai fini fiscali delle aree:** il legislatore ha attribuito alla nozione di area fabbricabile significati diversi, separando la disciplina urbanistica da quella fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, la seconda mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono in parallelo dal sorgere della mera aspettativa fino al suo perfezionamento. Ne consegue che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Quindi si presenteranno aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistici, ma rilevanti ai fini fiscali, perché, per esse, è di fatto iniziato un processo di trasformazione economica del bene che non consente più la valutazione secondo il criterio del reddito dominicale (attribuito cioè, ai soli terreni agricoli). Pertanto occorrerà fare esplicito riferimento alle norme fiscali, anche se in apparente contrasto con quelle di stampo urbanistico-edilizio.
- ✓ **I valori proposti:** i valori medi di mercato espressi nella scheda sono indicativi al fine della determinazione della base imponibile ai sensi dell'art. 5, comma 5 e 6, D. Lgs. 504/1992 e ss.mm. L'Ufficio, nell'attività di controllo, utilizza questo studio per la determinazione dell'imposta dovuta in mancanza di altri riferimenti certi, quali atti o perizie puntuali. Anche il soggetto passivo, può riferirsi a tale strumento per calcolare la base imponibile della propria area.
- ✓ **Valori espressi a mq di Superficie utile (SU) e a mq di Superficie complessiva (SC):** nella scheda, i valori di riferimento sono espressi al mq di Superficie utile e rapportati al mq di Superficie Complessiva. Per la determinazione della base imponibile si potrà fare riferimento all'uno o all'altro valore, a seconda dei parametri tecnici che definiscono il terreno. Per aree già edificabili prima della data di adozione del PSC e RUE, qualora i nuovi strumenti ne confermino l'edificabilità, il valore di riferimento potrà essere determinato in base alla destinazione urbanistica più vincolante, secondo le norme di salvaguardia.
- ✓ **Aree di "atterraggio" e di "decollo":** le aree indicate come ambiti ANS (vedi art. 5.7 PSC.N), potranno essere interessate da previsioni di trasformazione urbanistica. Quindi, risultano già apprezzabili dal punto di vista fiscale, in quanto sono riconducibili ad aree con potenzialità edificatoria, che sul mercato sono stimate diversamente dai terreni agricoli. Pertanto, fino alla stipula dell'atto formale di trasferimento delle superfici o dei volumi, nelle schede, il valore proposto subisce degli ulteriori sconti che successivamente a stipula avvenuta decadranno. In tal caso la valutazione dovrà, necessariamente, essere ricondotta a quella espressa o esprimibile per aree con medesimo indice ed uso prevalente.
- ✓ **Norme urbanistiche transitorie:** nel PSC.N, all' art. 1.13 : "Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie", commi 4 e seguenti, le norme urbanistiche transitorie comportano la determinazione del valore facendo riferimento alle disposizioni ivi previste e specificate al paragrafo 5 del presente provvedimento.
- ✓ **Interventi sul patrimonio edilizio esistente:** ai sensi dell'art. 5, comma 6, D. Lgs. 504/1992 e ss.mm., in caso di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ecc, rimane l'obbligo di calcolare la base imponibile utilizzando il valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) dalla data d'inizio lavori fino alla data di ultimazione degli stessi. Tale valore potrà essere determinato in funzione dei parametri edilizi ricadenti nei permessi rilasciati dal Comune stesso.
- ✓ **Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista urbanistico/edilizio:** nel caso d'interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistiche (per es. terreni a destinazione agricola) ai sensi dell'art.5, comma 6, D. Lgs. 504/1992 e ss.mm., vi è, comunque, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione dei parametri edilizi ricadenti nei permessi rilasciati dal Comune stesso.
- ✓ **Destinazioni non presenti nelle schede:** nel caso in cui non sia presente nelle schede, la destinazione urbanistica ed il relativo valore di riferimento, il contribuente è, comunque, tenuto a determinare il valore di mercato del suo terreno, prendendo a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona o in zone omogenee confinanti.

Note alla Lettura delle schede

L'ufficio nella elaborazione dei valori di riferimento, maturata in più di 10 anni di attività sulla materia, in sede di determinazione dei valori di mercato per l'anno 2012 successivi l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, ha raggruppato alcune zone omogenee concentrando i valori di mercato su territori più vasti, arrivando a determinare **n.34 Microzone** con una nuova perimetrazione in coerenza con i contorni dei fogli di mappa catastale. Tale scelta nasce dall'esigenza di rendere l'opera maggiormente leggibile ed aderente allo strumento urbanistico (RUE) la cui entità minima di lettura è definita dal foglio catastale.

In ogni microzona sono state inserite le nuove destinazioni, denominate dal PSC e RUE come **Ambiti**, assimilabili alle destinazioni urbanistiche del PRG previgente (residenziale, produttivo, terziario) con le medesime caratteristiche territoriali e con le dotazioni di servizio, che caratterizzano il mercato immobiliare.

Ciò permetterà all'Ufficio, al contribuente ed agli operatori del settore, individuato il foglio catastale di appartenenza, di risalire alla scheda di microzona nella quale verranno proposti i valori di riferimento a seconda dell'ambito in cui ricade la particella interessata.

Alcuni termini nelle schede sono abbreviati e qui di seguito si riporta una breve legenda:

Diversi ambiti del territorio

AUC_U	Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali
AUC_T	Ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica
ASP	Ambiti specializzati per attività produttive
AR	Ambiti da riqualificare
APF	Poli funzionali
ANS	Ambiti per nuovi insediamenti urbani
ASP_N	Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive

Tipi di intervento edilizio di applicazione generale

MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RRC	Risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia
D	Demolizione
NC	Nuova costruzione
AM	Ampliamento
DR	Demolizione con ricostruzione

Si elencano le microzone con i relativi valori.

1.Torre Pedrera

A mare della ferrovia confina con : Comune di Bellaria -Igea Marina,Ferrovia RN-RA, via Lago Rodolfo,mare Adriatico.

MICROZONA 1	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.2							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 690 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 690 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
			Indice	€/MQ				
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	362,25	20%	30%	30%	30%
AUC_T6	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	84,53			59,17	41,42
AUC_T6	DE da disciplinarsi con POC			30,00			21,00	14,70
AUC_T6	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	48,30			33,81	23,67
AUC_T6	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	80,50			56,35	39,45
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	483,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	375,67				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	429,33				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	483,00				
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR		0,6	322,00				

2. Viserbella

A mare della ferrovia confina con : v.LagoRodolfo, ferrovia RN-RA, scolo consorziale dei Mulini o fossa Viserba, mare Adriatico.

MICROZONA 2	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.2							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 690 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 690 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
			Indice	€/MQ				
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	362,25	20%	30%	30%	30%
AUC_T6	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	80,50			56,35	39,45
AUC_T6	DE da disciplinarsi con POC			50,00			35,00	24,50
AUC_T2	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	84,53			59,17	41,42
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	483,00				
AUC_T1; AUC_T2; AUC_T7	Il V. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							
AUC_T3	nella fase di salvaguardia che precede l'adozione del primo POC: vedi AUC_2							
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	375,67				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	429,33				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	483,00				

3. Viserba

A mare della ferrovia confina con: Scolo consorziale dei Mulini o fossa Viserba, ferrovia RN-RA, foglio catastale 53, mare Adriatico.

MICROZONA 3	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.4								
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 862 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 862 *(-30%)					ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ					
						20%	30%	30%	30%
RUE	interventi ordinari								
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	603,40					
AUC_T1; AUC_T2; AUC_T7	Il V. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.								
AUC_T3	nella fase di salvaguardia che precede l'adozione del primo POC: vedi AUC_2								
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	469,31					
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	536,36					
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	603,40					
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR		0,6	402,27					
ASP_2	interventi di : AM, NC, DR		0,6	402,27					

4.Rivabella

A mare della ferrovia confina con: foglio catastale 58, ferrovia RN-RA, deviatore del fiume Marecchia, mare Adriatico.

MICROZONA 4	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.5							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 916 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 916 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
			Indice	€/MQ				
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	480,90	20%	30%	30%	30%
ANS_A	DE da disciplinarsi con POC			50,00			35,00	24,50
ANS_B	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	106,87	85,49		59,85	41,89
AUC_T6	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	106,87			74,81	52,36
AUC_T6	DE da disciplinarsi con POC			50,00			35,00	24,50
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	641,20				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	498,71				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	569,96				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	641,20				
AUC_T2	Il V. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							
AUC_T3	nella fase di salvaguardia che precede l'adozione del primo POC: vedi AUC_2							

5. S.Giuliano mare

A mare della ferrovia confina con: deviatore del fiume Marecchia, ferrovia RN-RA, via Sinistra del Porto, mare Adriatico.

MICROZONA 5	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.5							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 1070 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 1070 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
			Indice	€/MQ				
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	437,25	20%	30%	30%	30%
ANS_A	DE 1.2 da 0,25 a 0,30		0,30	145,75			102,03	71,42
AUC_6	DE 1.2 da 0,25 a 0,30		0,3	145,75			102,03	71,42
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	102,03		71,42	49,99	34,99
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	749,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	582,56				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	665,78				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	749,00				
AUC_T1, AUC_T2	Il V. verrà calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							
AUC_T3	nella fase di salvaguardia che precede l'adozione del primo POC:vedi AUC_2							

6. Marina Centro

A mare della ferrovia confina con: via Destra del Porto, via Monfalcone, viale Rodi, viale Fiume, torrente Ausa, P.le Kennedy, mare Adriatico.

MICROZONA 6	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.5 e 1.8								
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 1363 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 1363 *(-30%)					ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ			30%	30%	30%
RUE	interventi ordinari								
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	954,00					
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	742,00					
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	848,00					
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	954,00					
AUC_T1 ; AUC_T2	Il Val. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.								

7. P.zza Marvelli- v.Pascoli

A mare della ferrovia confina con: torrente Ausa fino a P.le Kennedy, ferrovia BO-AN, foglio catastale 75, mare Adriatico.

MICROZONA 7	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.8							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 1088 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 1088 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
			Indice	€/MQ			30%	30%
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato			0,9	571,20				
AUC_T6	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	76,16			53,31	37,32
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	761,60				
AUC_T1 E AUC_T2 (interventi ammessi: MO,MS,RRC,RE,D)	Il Val. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							
AUC_T4 Parco del Mare da Programmare con POC	Il Val. viene calcolato solo nei casi di RRC,,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							

8.Bellariva

A mare della ferrovia confina con: foglio catastale 88, ferrovia BO-AN, viale Perugini, mare Adriatico.

MICROZONA 8	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.8							
VAL.DI RIFERIMENTO di SU anno 2007: B1 €/mq 898 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 898 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC		Indice	€/MQ				
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato				630,17	20%	30%	30%	30%
AUC_T6	DE da disciplinarsi con POC			60,00			42,00	29,40
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	628,60				
AUC_T2	Il V. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							

9. Rivazzurra-Miramare

A mare della ferrovia confina con: viale Perugini, ferrovia BO-AN, Comune di Riccione, mare Adriatico.

MICROZONA 9	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.12							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 856 indice 0,9	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 856 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	449,40	20%	30%	30%	30%
ANS_C	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	59,92		41,94	29,36	20,55
AR 4 (Talassoterapico)	DE da disciplinarsi con POC			60,00			42,00	29,40
AUC_T6	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	99,87			69,91	48,93
AUC_T2	DE da disciplinarsi con POC			60,00		42,00	29,40	20,58
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	599,20				
AUC_T2 (INT: MO,MS,RRC,RE,D)	Il V. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							

10. Rivazzurra-Miramare

A monte della ferrovia confina con: ferrovia BO-AN, Comune di Riccione, strada Statale Adriatica, via Rosmini, via Siracusa

MICROZONA 10	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.12							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 866 indice 0,9 mq/mq; D2 250 €/mq	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 866 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
			Indice	€/MQ				
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	454,65	20%	30%	30%	30%
ANS_B (Spina verde)	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	60,62	48,50		33,95	23,76
ANS_C	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	60,62		42,43	29,70	20,79
AR 4	DE da disciplinarsi con POC							
AUC_6	DE 1.5 da 0,25 a 0,30		0,3	151,55			106,09	74,26
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	106,09		106,09	74,26	51,98
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_A	DE 2.3 da 0,08 a 0,10		0,10	50,52			35,36	24,75

10. Rivazzurra-Miramare

A monte della ferrovia confina con: ferrovia BO-AN, Comune di Riccione, strada Statale Adriatica, via Rosmini, via Siracusa

VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 866 indice 0,9 mq/mq; D2 250 €/mq	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 866 *(-30%)							
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	606,20				
		D2	0,7	250,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	471,49				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	538,84				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	606,20				
ASP_2	interventi di : AM, NC, DR		0,6	214,29				

11.Bellariva

A monte della ferrovia confina con: ferrovia BO- AN, via Rosmini, via Siracusa, Statale Adriatica, via Settembrini, via Chiabrera.

MICROZONA 11	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.8 - 1.12							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 882 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 882*(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
			Indice	€/MQ				
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	463,05	20%	30%	30%	30%
ANS_B	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	61,74	49,39		34,57	24,20
ANS_B	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	102,90	82,32		57,62	40,34
AUC_6	DE 1.5 da 0,25 a 0,30		0,3	154,35			108,05	75,63
AUC_6	DE da disciplinare con POC			60,00			42,00	29,40
AUC_6	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	102,90			72,03	50,42
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	108,05		75,63	52,94	37,06
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_B	DE 2.1 da 0,08 a 0,1		0,10	51,45	41,16		28,81	20,17
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	617,40				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	480,20				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	548,80				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	617,40				

12. Pascoli-Ospedale

A monte della ferrovia cinfina con: ferrovia BO-AN, via Pascoli, via Chiabrera, via Settembrini, Statale Adriatica.

MICROZONA 12	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.8									
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 936 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 936 *(-30%)					Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC									
			Indice			€/MQ				
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90			437,25	20%	30%	30%	30%
AR 2 "Colonnella Lagomaggio"	DE da disciplinarsi con POC					60,00			42,00	29,40
ANS_B	DE 1.4 da 0,15 a 0,20				0,20	97,17	77,73		54,41	38,09
ANS_B	DE 2.1 da 0,08 a 0,10				0,10	48,58	38,87		27,21	19,04
AUC T6	DE 1.3 da 0,10 a 0,12				0,12	58,30			40,81	28,57
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21				0,21	102,03		71,42	49,99	34,99
RUE	interventi ordinari									
AMBITI URBANI	descrizione			B1	0,90	655,20				
AUC_2	interventi di NC o DR				0,70	509,60				
AUC_2	con certificazione energetica classe B				0,8	582,40				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore				0,9	655,20				

13.Tripoli-Stadio

A monte della ferrovia confina con: ferrovia BO-AN, via Pascoli, Parco Cervi, via XX Settembre.

MICROZONA 13	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.8							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 1043 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 1043 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC		Indice	€/MQ				
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	547,50	20%	30%	30%	30%
AR 2 "Colonnella-Lagomaggio"	DE da disciplinarsi con POC			60,00			42,00	29,40
AUC_6	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	73,00			51,10	35,77
AUC_6	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	121,67			85,17	59,62
AUC_6	DE 1.5 da 0,25 a 0,30		0,30	182,50			127,75	89,43
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	127,75		89,43	62,60	43,82
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE da disciplinarsi con POC			60,00		42,00	42,00	29,40
AUC_T6	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	73,00			51,10	35,77
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	730,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	567,78				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	648,89				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	730,00				

14. via Della Repubblica

confina con: Nuova Circonvallazione, via Flaminia, via Circ. Meridionale, via della Fiera, via Abruzzo, via del Centino,
via Levoli.

MICROZONA 14	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.7-1.8							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 874 indice 0,9 mq/mq; D2 €/mq 250	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 874 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	437,25	20%	30%	30%	30%
		D2	0,7	187,50				
AUC_6	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	102,03			71,42	49,99
AR3 "V.le C.A. Della Chiesa"	DE da disciplinarsi con POC			60,00			42,00	29,40
ANS_B	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	97,17	77,73		54,41	38,09
ANS_B (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7, art.2.6)	DE 1.4 da 0,15 a 0,20; DE ridotto della metà		0,1	48,58	38,87		27,21	19,04
ASP_NB	DE 1.2 da 0,25 a 0,3		0,30	80,36			56,25	39,38
ANS_B	DE da disciplinarsi con POC			60,00	48,00		33,60	23,52
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21;		0,21	102,03		71,42	49,99	34,99
AUC_2 (RUE.N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso;con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21; DE ridotto della metà		0,1	48,58		34,01	23,81	16,66
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	611,80				
		D2	0,7	250,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	475,84				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	543,82				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	611,80				

15. v.Euterpe - v.Panzini

confina con: via Levoli, via del Centino. via Abruzzo, Via Circonvallazione Nuova, Via Marecchiese.

MICROZONA 15	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.7-1.8							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 937 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 937 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	492,00	20%	30%	30%	30%
AUC_6	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	65,60			45,92	32,14
AUC_6	DE 1.2 da 0,25 a 0,30		0,3	164,00			114,80	80,36
ANS_6	DE 1.5 da 0,25 a 0,3		0,30	164,00			114,80	80,36
ANS_B	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	109,33	87,47		61,23	42,86
ANS_B (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7, art.2.6)	DE 1.3: da 0,10 a 0,12; DE ridotto della metà		0,06	32,80	26,24		18,37	12,86
ANS_B	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	65,60	52,48		36,74	25,72
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	114,80		80,36	56,25	39,38
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	656,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	510,22				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	583,11				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	656,00				

16.

Via D.Campana-S.Giuliano

confina con: via Nicolò, via Capelli, deviatore Marecchia, via Madonna della Scala, v.le Tiberio, via Bissolati,
ferrovia RN-RA.

MICROZONA 16	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.7						
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 1010 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 1010 *(-30%)		Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
		Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC						
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		0,90	530,25	20%	30%	30%	30%
AUC_6 (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 1.2 da 0,25 a 0,30; DE ridotto della metà	0,15	88,38			88,38	61,86
AUC_6	DE 1.2 da 0,25 a 0,30	0,30	176,75			123,73	86,61
AUC_6	DE 1.5 da 0,25 a 0,30	0,30	176,75			123,73	86,61
ANS_C	DE 1.3 da 0,10 a 0,12	0,12	70,70		49,49	34,64	24,25
ANS_C (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 1.3 da 0,10 a 0,12; DE ridotto della metà	0,06	35,35		24,75	17,32	12,13
ANS_B	DE 1.4 da 0,15 a 0,20	0,20	117,83	94,27		65,99	46,19
ANS_B	DE 1.3 da 0,10 a 0,12	0,12	70,70	56,56		39,59	27,71
AUC_2 (RUE.N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21	0,21	123,73		86,61	60,63	42,44
AUC_2 (RUE.N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso;con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21; DE ridotto della metà	0,1	58,92		41,24	28,87	20,21
RUE	interventi ordinari						
AMBITI URBANI	descrizione	0,90	707,00				
AUC_2	interventi di NC o DR	0,70	549,89				
AUC_2	con certificazione energetica classe B	0,80	628,44				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore	0,90	707,00				

17.Centro Storico

perimetro delimitato dalle antiche mura romano-medioevali, esteso ai Borghi S.Giovanni - Mazzini e S.Giuliano

MICROZONA 17	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.7-1.8								
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 1141,00 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 1141,00 *(-30%)					ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice		€/MQ				
						20%	30%	30%	30%
RUE	interventi ordinari								
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90		798,70				

18. Celle-cimitero

confina con: ferrovia RN-RA, Deviatore Marecchia, Fiume Marecchia, Nuova Circonvallazione, in adiacenza allo stabilimento Sacramora e fossa Turchetta.

MICROZONA 18	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.4-1.5-1.7							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 833 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq; D2 250 €/mq	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 833 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	437,25	20%	30%	30%	30%
AUC_6	DE 1.2 da 0,25 a 0,30		0,3	145,75			102,03	71,42
AUC_6	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	58,30			40,81	28,57
ANS_B	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	58,30	46,64		32,65	22,85
ANS_B	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	97,17	77,73		54,41	38,09
ANS_B	DE da disciplinarsi con POC			60,00	48,00		33,60	23,52
ANS_A	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	97,17			68,02	47,61
ANS_B (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE da disciplinarsi con POC			30,00	24,00		16,80	11,76
ANS_C	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	58,30		40,81	28,57	20,00
ANS_A (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 1.4 da 0,15 a 0,20 DE ridotto della metà		0,10	48,58			34,01	23,81
ANS_B (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 1.3 da 0,10 a 0,12 DE ridotto della metà		0,06	29,15	23,32		16,32	11,43
ANS_C (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 1.3 da 0,10 a 0,12 DE ridotto della metà		0,06	29,15		20,41	14,28	10,00
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_A	DE 2.1 da 0,08 a 0,1		0,10	48,58			34,01	23,81
ANS_A (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10 DE ridotto della metà		0,05	24,29			17,00	11,90

18. Celle-cimitero

confina con: ferrovia RN-RA, Deviatore Marecchia, Fiume Marecchia, Nuova Circonvallazione, in adiacenza allo stabilimento Sacramora e fossa Turchetta.

VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 833 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq; D2 250 €/mq	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 833 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC	B1	0,90	437,25	20%	30%	30%	30%
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_A	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	58,30			40,81	28,57
ANS_A (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12 DE ridotto della metà		0,06	29,15			20,41	14,28
ANS_B	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	48,58	38,87		27,21	19,04
ANS_B	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	58,30	46,64		32,65	22,85
ANS_B (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12 DE ridotto della metà		0,06	29,15	23,32		16,32	11,43
ANS_C	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	48,58		34,01	23,81	16,66
ANS_C (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10 DE ridotto della metà		0,05	24,29		17,00	11,90	8,33
ANS_C	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	58,30		40,81	28,57	20,00
ANS_C (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12 DE ridotto della metà		0,06	29,15		20,41	14,28	10,00
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	583,00				
		D1	0,70	140,00				
		D2	0,7	250,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	453,44				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	518,22				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	583,00				
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR		0,6	120,00				
ASP_2	interventi di : AM, NC, DR		0,6	214,29				

19. Viserba Monte

confina : in adiacenza allo stabilimento Sacramora e fossa Turchetta, ferrovia RN-RA, via Fattori, Statale Adriatica.

MICROZONA 19	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.4							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 784 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 784 x (-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	411,60	20%	30%	30%	30%
AUC_6	DE 1.5 da 0,25 a 0,30		0,3	137,20			96,04	67,23
ANS_A	DE 1.2 da 0,25 a 0,30		0,3	137,20			96,04	67,23
ANS_A	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	91,47			64,03	44,82
ANS_A	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	54,88		38,42	26,89	18,82
ANS_B	DE 1.2 da 0,25 a 0,30		0,30	137,20	109,76		76,83	53,78
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_A	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	45,73			32,01	22,41
ANS_A (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,05	22,87			16,01	11,20
ANS_A	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	54,88			38,42	26,89
ANS_B	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	45,73	36,59		25,61	17,93
ANS_C	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	45,73		32,01	22,41	15,69
ANS_C (PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10;		0,05	22,87		16,01	11,20	7,84
ANS_C	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	54,88		38,42	26,89	18,82
ANS_C (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,06	27,44		19,21	13,45	9,41

19. Viserba Monte

confina : in adiacenza allo stabilimento Sacramora e fossa Turchetta, ferrovia RN-RA, via Fattori, Statale Adriatica.

VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 784 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 784 x (-30%)							
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	548,80				
AUC_1	Il V. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	426,84				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	487,82				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	548,80				
AUC_3	interventi di NC o DR		0,6	365,87				
AUC_3	con certificazione energetica classe B		0,7	426,84				
AUC_3	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,8	487,82				

20.Viserbella Monte

confina con:ferroviaRN-RA, via Fattori, scolo dei Mulini, strada di penetrazione Viserbella, Statale Adriatica.

MICROZONA 20	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.2-1.4									
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 627 indice 0,9 mq/mq; D1 €/mq140 ;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 627 *(-30%)					Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice			€/MQ				
PSC	da programmare con POC									
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato			B1	0,90		329,25	20%	30%	30%	30%
AUC 6	DE 1.4 da 0,15 a 0,20			0,20		73,17			51,22	35,85
ANS A	DE 1.3 da 0,10 a 0,12			0,12		43,90			30,73	21,51
ANS_A	DE 1.4 da 0,15 a 0,20			0,20		73,17			51,22	35,85
ANS_B	DE 1.2 da 0,25 a 0,30			0,30		109,75	87,80		61,46	43,02
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile										
ANS A	DE 2.1 da 0,08 a 0,10			0,10		36,58			25,61	17,93
ANS_A	DE 2.2 da 0,10 a 0,12			0,12		43,90			30,73	21,51
ANS_A (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12; DE ridotto della metà			0,06		21,95			15,37	10,76
ANS_A	DE 2.3 da 0,08 a 0,10			0,10		36,58			25,61	17,93
ANS_B	DE 2.1 da 0,08 a 0,10			0,10		36,58	29,27		20,49	14,34
ANS_B	DE 2.2 da 0,10 a 0,12			0,12		43,90	35,12		24,58	17,21
ANS_B (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12; DE ridotto della metà			0,06		21,95	17,56		12,29	8,60
ANS_B	DE 2.3 da 0,08 a 0,10			0,10		36,58	29,27		20,49	14,34
ANS_C	DE 2.1 da 0,08 a 0,10			0,10		36,58		25,61	17,93	12,55
ANS_C (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10; DE ridotto della metà			0,05		18,29		12,80	8,96	6,27

20.Viserbella Monte

confina con:ferroviaRN-RA, via Fattori, scolo dei Mulini, strada di penetrazione Viserbella, Statale Adriatica.

VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 627 indice 0,9 mq/mq; D1 €/mq140 ;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 627 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_C	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	43,90		30,73	21,51	15,06
ANS_C (con vincolo PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12; DE ridotto della metà		0,06	21,95		15,37	10,76	7,53
ASP_T "Italia in Miniatura in Miniatura " (area con delimitazione PUA)	verificare prescrizioni PUA							
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	439,00				
		D1	0,70	140,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	341,44				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,80	390,22				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,90	439,00				
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR		0,60	120,00				

21.Torre Pedrera Monte

confina con: ferrovia RN-RA, strada di penetrazione Viserbella, Comune di Bellaria, Statale Adriatica.

MICROZONA 21	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.2							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 627 indice 0,9 mq/mq; D1 €/mq 140	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 627 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile		B1	0,90	329,25	20%	30%	30%	60%
AUC_6	DE 1,4 da 0,15 a 0,20		0,20	73,17			51,22	20,49
ANS_A	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	36,58			25,61	10,24
ANS_A (con vincolo PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10;DE ridotto della metà		0,05	18,29			12,80	5,12
ANS_A	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	43,90			30,73	12,29
ANS_A (con vincoli PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12; DE ridotto della metà		0,06	21,95			15,37	6,15
ANS_B	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	36,58	29,27		20,49	8,19
ANS_B (con vincoli PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10;DE ridotto della metà		0,05	18,29	14,63		10,24	4,10
ANS_B	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	43,90	35,12		24,58	9,83
ANS_B	DE 2.3 da 0,08 a 0,10		0,10	36,58	29,27		20,49	8,19
ANS_B (con vincoli PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.3 da 0,08 a 0,10;DE ridotto della metà		0,05	18,29	14,63		10,24	4,10
ANS_C	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	36,58		25,61	17,93	7,17
ANS_C (PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10;DE ridotto della metà		0,05	18,29		12,80	8,96	3,59

Comprende i fogli catastali n: 192p.-28p.-32-33p.-36p.-31p.-193p.

**Delibera di G.C. n. 76 del 17/04/2012 modificata
con delibera di G.C. n. 241 del 18/09/2012**

21.Torre Pedrera Monte

confina con: ferrovia RN-RA, strada di penetrazione Viserbella, Comune di Bellaria, Statale Adriatica.

VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 627 indice 0,9 mq/mq; D1 €/mq 140	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 627 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
ANS_C	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	43,90		30,73	21,51	8,60
ANS_C (con vincoli PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12;DE ridotto della metà		0,06	21,95			15,37	6,15
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	439,00				
		D1	0,70	140,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	341,44				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	390,22				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	439,00				
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR		0,6	120,00				

Comprende i fogli catastali n: 192p.-28p.-32-33p.-36p.-31p.-193p.

*Delibera di G.C. n. 76 del 17/04/2012 modificata
con delibera di G.C. n. 241 del 18/09/2012*

22. S.Vito – Orsoleto

A monte della Statale Adriatica confina con: Comuni di S.Arcangelo di Romagna, Bellaria-Igea Marina, S.Mauro Pascoli, Statale Adriatica, ferrovia BO-AN, via Tolemaide, Autostrada.

MICROZONA 22	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.1-1.3-1.4							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 578 indice 0,9 mq/mq; D1 €/mq 140	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 578 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	303,45	20%	30%	30%	30%
		D1	0,70	105,00				
ANS_B	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	40,46	32,37		22,66	15,86
ANS_B	DE 1.4 da 0,15 a 0,20		0,20	67,43	53,95		37,76	26,43
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_A	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	33,72			23,60	16,52
ANS_C	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	33,72		23,60	16,52	11,56
ASP_NA	DE 2.3 da 0,08 a 0,10		0,10	15,00			10,50	7,35

Comprende i fogli catastali n: 56p.52,47,45,37p.,36p.,35,31p.,26,25,39,40,41p.,42p.,30,29,34,44,43p.,50,51,54p.,55p.

Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 17/04/2012

22. S.Vito – Orsoleto

A monte della Statale Adriatica confina con: Comuni di S.Arcangelo di Romagna, Bellaria-Igea Marina, S.Mauro Pascoli, Statale Adriatica, ferrovia BO-AN, via Tolemaide, Autostrada.

VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 578 indice 0,9 mq/mq; D1 €/mq 140	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 578 *(-30%)						
RUE	interventi ordinari						
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	404,60			
		D1	0,70	140,00			
AUC_1	Il V. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.						
AUC_2 (RUE.N art.4.2.16 comma 5)	via Turchetta, con normativa speciale n.10; previsti interventi nello specifico Accordo di Programma già sottoscritto.						
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	314,69			
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,80	359,64			
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,90	404,60			
AUC_3	interventi di NC o DR		0,60	269,73			
AUC_3	con certificazione energetica classe B		0,70	314,69			
AUC_3	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,80	359,64			
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR		0,60	120,00			

Comprende i fogli catastali n: 56p.52,47,45,37p.,36p.,35,31p.,26,25,39,40,41p.,42p.,30,29,34,44,43p.,50,51,54p.,55p.

Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 17/04/2012

23.S.Giustina

A monte dell'Autostrada confina con: via Tolemaide, Comune di S.Arcangelo, Fiume Marecchia.

MICROZONA 23	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.3							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 470 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 470 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile		B1	0,90	246,75	20%	30%	30%	30%
ANS_A	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	32,90			23,03	16,12
APF	DE da disciplinarsi con POC			15,00			10,50	7,35
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	329,00				
		D1	0,70	140,00				
AUC_3	interventi di NC o DR		0,60	219,33				
AUC_3	con certificazione energetica classe B		0,70	255,89				
AUC_3	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,80	292,44				
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR		0,60	120,00				

Comprende i fogli catastali n: 41p.-42p.-43p.-49-54p.-61p.-60-67-68.

**Delibera di G.C. n. 76 del 17/04/2012 modificata
con delibera di G.C. n. 241 del 18/09/2012**

24. Mercato Celle

A monte della nuova Circonvallazione, confina con: Nuova Circonv., ferrovia BO-AN, Autostrada, Fiume Marecchia.

MICROZONA 24	Tavole PSC.4a - PSC.3; RUE tav.1.4 - 1.7							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 570 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq; D2 €/mq 250	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 570 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	299,25	20%	30%	30%	30%
		D1	0,7	210,00				
		D2	0,70	187,50				
AR1 (zona produttiva Celle)	Il V. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ASP_NB	DE 2.1 da 0,08 a 0,1		0,10	26,79			18,75	13,13
APF				15,00			10,50	7,35
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	399,00				
		D1	0,70	140,00				
ASP_2 con perimetro Accordo di Programma	verificare Accordo di Programma							
ASP_2 con perimetro PUA	verificare prescrizioni PUA							

Comprende i fogli catastali n: 54p.-55p.-56p.-61p.-62-63-64p.

Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 17/04/2012

25. Padulli

A monte della nuova Circonvallazione, confina con: Nuova Circonv., Fiume Marecchia, Autostrada, via Covignano.

MICROZONA 25	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.7							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 637 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 637 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	437,25	20%	30%	30%	30%
		D1	0,70	105,00				
ANS_B	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	58,30	46,64		32,65	22,85
ANS_B (PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 1.3 da 0,10 a 0,12; DE ridotto della metà		0,06	29,15	23,32		16,32	11,43
ANS_B	DE 1,4 da 0,15 a 0,20		0,20	97,17	77,73		54,41	38,09
ANS_B (PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 1,4 da 0,15 a 0,20 DE ridotto della metà		0,10	48,58	38,87		27,21	19,04
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_A	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	58,30			40,81	28,57
ANS_A	DE 2.3 da 0,08 a 0,10		0,10	48,58			34,01	23,81
ANS_C	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	48,58		34,01	23,81	
ANS_C (PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10; DE ridotto della metà		0,05	24,29		17,00	11,90	8,33
ASP_NA	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	15,00			10,50	7,35

25. Padulli

A monte della nuova Circonvallazione, confina con: Nuova Circonv., Fiume Marecchia, Autostrada, via Covignano.

VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 637 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 637 *(-30%)							
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	446,00				
		D1	0,70	140,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	346,89				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	396,44				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	446,00				
AUC_3	interventi di NC o DR		0,6	297,33				
AUC_3	con certificazione energetica classe B		0,7	346,89				
AUC_3	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,8	396,44				
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR		0,6	120,00				

26. Casetti - Grotta Rossa

A monte della nuova Circonvallazione, confina con: Nuova Circonv., via Covignano, Autostrada, via Montese, via S.Cristina, via Leoni, via Grotta Rossa, strada Consolare R.S.M.

MICROZONA 26	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.7-1.11									
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 570 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 570 *(-30%)					Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice		€/MQ					
PSC E RUE	da programmare con POC									
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato			B1	0,90	299,25	20%	30%	30%	30%	30%
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21				0,21	69,83		48,88	34,21	23,95
ANS_A	DE 1,4 da 0,15 a 0,20				0,20	66,50			46,55	32,59
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile										
ANS_A	DE 2.2 da 0,10 a 0,12				0,12	39,90			27,93	19,55
RUE	interventi ordinari									
AMBITI URBANI	descrizione			B1	0,90	399,00				
				D1	0,70	140,00				
AUC_2	interventi di NC o DR				0,70	310,33				
AUC_2	con certificazione energetica classe B				0,80	354,67				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore				0,90	399,00				
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR				0,60	120,00				
AUC_5	fino ad approvazione primo POC sono ammessi: NC AM DR			D1	1,20	240,00				

27. Gros - Artigianale Montescudo

A monte della nuova Circonvallazione, confina con: consolare R.S.M., Autostrada, via Montescudo, via Ca' Sabbioni, via Monte l'Abate, via Coriano, via Acquabona, via Macanno.

MICROZONA 27	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.8-1.11 - 1.12							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 625 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq; D2 200 €/mq	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 625 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	328,00	20%	30%	30%	30%
		D1	0,7	105,00				
		D2	0,7	150,00				
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 comma 3 ultimo capoverso.)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	76,53		53,57	37,50	26,25
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_A	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	36,44			25,51	17,86
ANS_A (PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10 DE ridotto della metà		0,05	18,22			12,76	8,93
ANS_A	DE 2.3 da 0,08 a 0,10		0,10	36,44			25,51	17,86
ANS_A (PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.3 da 0,08 a 0,10 DE ridotto della metà		0,05	18,22			12,76	8,93
ANS_B	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	43,73	34,99		24,49	17,14
ANS_B (PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12 DE ridotto della metà		0,06	21,87	17,49		12,25	8,57
ASP_NA	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	15,00			10,50	7,35
ASP_NA (PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10; DE ridotto della metà		0,05	7,50			5,25	3,68

Comprende i fogli catastali n: 109p.- 108 - 98p. - 97p. - 106p. - 107.

Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 17/04/2012

27. Gros - Artigianale Montescudo

A monte della nuova Circonvallazione, confina con: consolare R.S.M., Autostrada, via Montescudo, via Ca' Sabbioni, via Monte l'Abate, via Coriano, via Acquabona, via Macanno.

VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 625 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq; D2 200 €/mq	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 625 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ASP_NB	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	21,43			15,00	10,50
ASP_NB (PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10; DE ridotto della metà		0,05	10,71	8,57		6,00	4,20
APF	DE da disciplinarsi con POC			15,00			10,50	7,35
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	437,50				
		D1	0,70	140,00				
AUC_1	Il V. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si tiene conto della eventuale superficie incrementata, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	340,28				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,8	388,89				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,9	437,50				
AUC_5	fino ad approvazione primo POC sono ammessi: NC AM DR	D1	1,2	240,00				

28. Aeroporto - Casalecchio

A monte Statale Adriatica confina con: Comune di Riccione, via Marano, Autostrada , via Monte l'Abate, via Macanno, via Acquabona, via Coriano

MICROZONA 28	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.11-1.12							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 381 indice 0,9 mq/mq; D1 €/mq 140 €/mq; D2 €/mq 250	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 381 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC e RUE	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	200,25	20%	30%	30%	30%
		D1	0,70	105,00				
		D2	0,70	187,50				
AUC_2 (RUE_N art.4.2.3 ultimo comma)	DE 1.1 da 0,18 a 0,21		0,21	46,73		32,71	22,90	16,03
ANS_B	DE 1.3 da 0,10 a 0,12		0,12	32,14	25,71		18,00	12,60
AUC_6	DE 1.5 da 0,25 a 0,30		0,30	66,75			46,73	32,71
AUC_6	DE da disciplinarsi con POC			40,00			28,00	19,60
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ASP_NA	DE 2.1 da 0,08 a 0,10	D1	0,10	15,00			10,50	7,35
ASP_NA (PSC.N art. 4.4 comma 7)	DE 2.1 da 0,08 a 0,10; DE ridotto della metà	D1	0,05	7,50			5,25	3,68
ASP_NB	DE 2.1 da 0,08 a 0,10	D2	0,10	26,79			18,75	13,13

28. Aeroporto - Casalecchio

A monte Statale Adriatica confina con: Comune di Riccione, via Marano, Autostrada , via Monte l'Abate, via Macanno, via Acquabona, via Coriano

VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 381 indice 0,9 mq/mq; D1 €/mq 140 €/mq; D2 €/mq 250	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 381 *(-30%)							
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	267,00				
		D1	0,70	140,00				
AUC_2	interventi di NC o DR		0,70	207,67				
AUC_2	con certificazione energetica classe B		0,80	237,33				
AUC_2	con certificazione energetica in classe A o superiore		0,90	267,00				
ASP_1	interventi di : AM, NC, DR		0,60	120,00				

29. S.Martino- S.Lorenzo- Gaiofana

Confina con: Autostrada, via S.Lorenzo, via Montescudo, via Maceri, Torrente Ausa, Consolare R.S.M.

MICROZONA 29	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.11-1.15-1.16							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 352 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 352 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile		B1	0,90	184,50	20%	30%	30%	30%
		D1	0,7	105,00				
ASP_NA	DE 2.1 da 0,08 a 0,10		0,10	15,00			10,50	7,35
ASP_NA	DE 2.1 da 0,08 a 0,10; DE ridotto della metà		0,05	7,50			5,25	3,68
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	246,00				
		D1	0,70	140,00				
AUC_4	Il Val. viene calcolato solo nei casi di RRC,RE,D, si prendono i dati contenuti nel progetto autorizzato.							

Comprende i fogli catastali n: 119,120p.,145,146p.,147p.,117p.,116p.,118.

*Delibera di G.C. n. 76 del 17/04/2012 modificata
con delibera di G.C. n. 241 del 18/09/2012*

30. S.Salvatore - S.Maria in Cerreto

Confina con: Autostrada, Comune di Coriano, Torrente Ausa, via Maceri, via Ca'del Drago.

MICROZONA 30	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.15							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 250 indice 0,9 mq/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 250 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
					20%	30%	30%	30%
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	175,00				

31. Colle di Covignano

Confina con: via Grotta Rossa, via Leoni, via S.Cristina, via Buonanotte, via Della Torretta, via Covignano, via Castellaccio, via Della Fontanina.

MICROZONA 31	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.11							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 1140 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 1140 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile		B1	0,90	598,50	20%	30%	30%	30%
ANS_B	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	79,80	63,84		44,69	31,28
ANS_B (PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12; DE ridotto della metà		0,06	39,9	31,92		22,34	15,64
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	798,00				
		D1	0,70	140,00				

32.Covignano Monte-S. Aquilina

Confina con: Autostrada, v. Montese, v. Buonanotte, v. della Torretta, v. Covignano, v. Castellaccio, v. della Fontanina, Consolare R.S.M., v. S.Aquilina, v. S.Cristina.

MICROZONA 32	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.11									
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 281,99 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 281,99 *(-30%)					Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice		€/MQ					
							20%	30%	30%	30%
RUE	interventi ordinari									
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90		197,39					
		D1	0,70		140,00					

Comprende i fogli catastali n: 81p.-82p.-91-93p.-103-104p.-114-115-116p.-105p.-140-139-113-112p.-136-138p.-158p.-159p.-160p.-162.

**Delibera di G.C. n. 76 del 17/04/2012 modificata
con d. di G.C. n. 241 del 18/09/2012**

33. S.Paolo - S.Cristina

Confina con: Fiume Ausa, R.S.M, Comune di Verucchio, Torrente Mavone, Comune di S.Arcangelo, S.Martino in Venti, via S.Aquilina, via Zingarina.

MICROZONA 33	Tavole PSC.4a-PSC.3; RUE tav.1.11							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 310,89 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 310,89 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
					20%	30%	30%	30%
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	217,62				
		D1	0,70	140,00				

34. Corpolò

Confina con: Comune di Santarcangelo e Comune di Verucchio, torrente Mavone.

MICROZONA 34	Tavole PSC.4b-PSC.3; RUE tav.1.6							
VAL.DI RIFERIMENTO DI SU anno 2007: B1 €/mq 310,64 indice 0,9 mq/mq; D1 140 €/mq;	VALORE RIFERIMENTO DI SC IN €/MQ SC=Su+60%Sa val. microz. 310,64 *(-30%)			Oneri per urbanizzazioni (-25%)	ANS_B	ANS_C	VALORE IN ATTESA DI POC	SCONTO FASE ADOZIONE
			Indice	€/MQ				
PSC	da programmare con POC							
AMBITI URBANI in territorio urbanizzato		B1	0,90	163,08	20%	30%	30%	30%
		D1	0,70	105,00				
AUC_6	DE 1.5 da 0,25 a 0,30		0,30	54,36			38,05	26,64
AMBITI URBANI in territorio urbanizzabile								
ANS_A	DE 2.2 da 0,10 a 0,12		0,12	21,74			15,22	10,65
ANS_A (PSC.N art. 4.4. comma 7)	DE 2.2 da 0,10 a 0,12; DE ridotto della metà		0,06	10,87			7,61	5,33
ANS_B	DE 2.3 da 0,08 a 0,10		0,10	18,12	14,50		10,15	
RUE	interventi ordinari							
AMBITI URBANI	descrizione	B1	0,90	217,44				
		D1	0,70	140,00				

