



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Valori venali delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. - Anno 2021

Istruzioni Operative

Aprile 2021

1° Step: Individuazione dell'ambito territoriale di Interesse

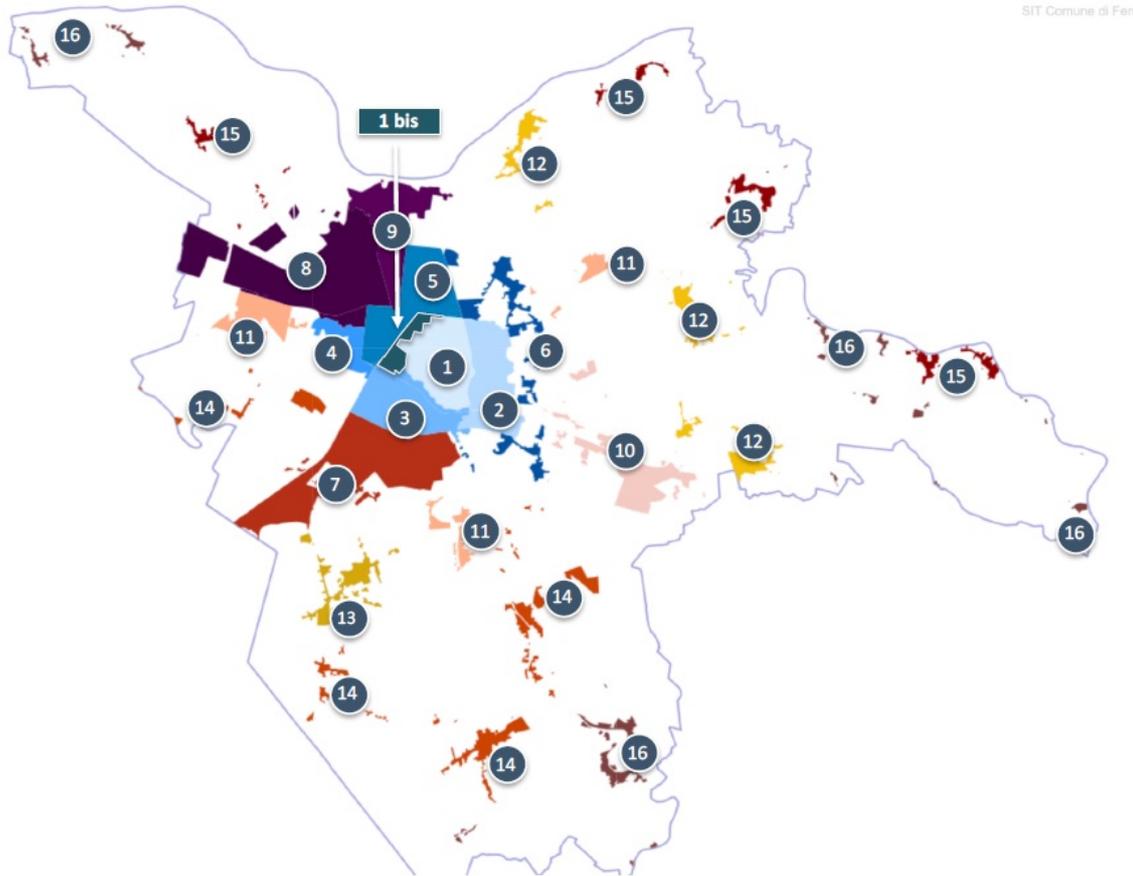
L'articolazione territoriale è di seguito riepilogata e rimanda all'articolazione territoriale e alla denominazioni delle strutture insediative indicate nel Piano strutturale (tavola PSC 4.2 ambiti). In aderenza alla zonizzazione OMI 2020 sono state mantenute le stesse zone omogenee del 2017 che, a parità di destinazioni d'uso, presentano le stesse caratteristiche di mercato, tranne per il centro storico.

E' stata infatti inserita una Zona Imu 1/Bis, denominata Area Centrale: Quartieri Giardino e Arianuova, che ricomprende la zona del centro urbano in prossimità della stazione ferroviaria e in corrispondenza al quartiere denominato Giardino.

Codice zona	Capoluogo e centri limitrofi	Zone OMI 2016
1	Area centrale: centro storico	B4
1 bis	Area centrale: Quartieri Giardino e Arianuova	B5
2	Areale ad est : via Gramicia, Borgo Punta, Portamare, Frutteti, inizio via Pomposa, Villa Fulvia	C2
3	Areale a sud: via Argine Ducale, Ippodromo, San Giorgio, via Bologna fino a Via Wagner e via Beethoven	C3
4	Mizzana, Arginone	D10
5	Areale ovest e nord: Stazione, Doro, San Giacomo, Porta Catena, via Canapa, Parco Urbano	C4
6	Prima cintura urbana est: via Ravenna, Aguscello, Malborghetto, Pontegradella	D13
7	Via Bologna oltre via Beethoven e via Wagner e Chiesuol del Fosso	D11
8	Polo Chimico e Piccola Media Industria (via Diamantina, via Ferrari, via Eridano)	D9
9	Barco, Pontelagoscuro	D12
10	Asse sub urbano di via Comacchio (Focomorto, Cocomaro e Cona)	E6, E23
11	Porotto, Cassana, Boara, Fossanova San Marco	E7, E14, E21
12	Centri minori a est (Baura, Contrapo, Quartesana, Codrea) e nord (Francolino)	E10, E12, E16
13	San Martino	E18
14	Centri minori sud e sud-ovest (Fondo Reno, Montalbano, Gaibana, Gaibanella, San Bartolomeo)	E4, E15, E19, E20
15	Forese (Casaglia, Fossadalbero, Corlo, Villanova, Denore, Pescara, Sabbioni, Malborghetto di Correggio)	E5, E9, E11, E22
16	Forese (Porporana, Ravalle, Albarea, Parasacco, Spinazzino, Marrara, Monestirolo, Viconovo)	R1
17	Territorio Rurale	-

Nella figura seguente è riportato uno stralcio dell'articolazione.

L' articolazione territoriale



2° Step: Individuazione dello strumento urbanistico di inserimento

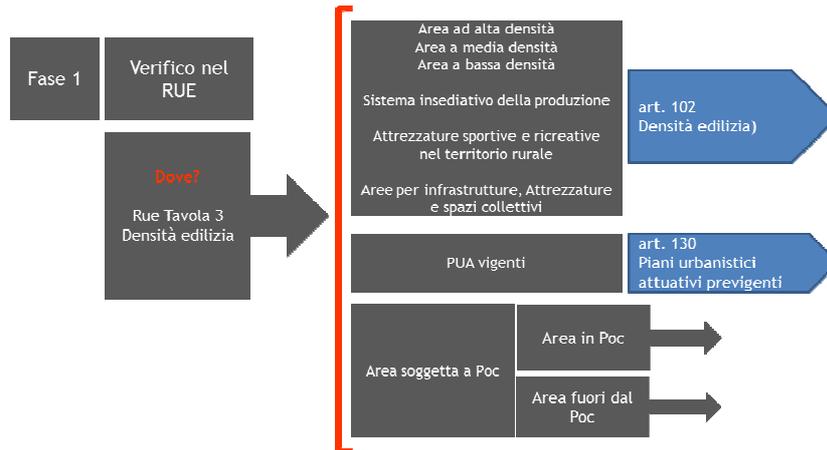
La definizione dei livelli di valorizzazione avviene a partire dai contenuti degli strumenti urbanistici:

- il Piano Strutturale (Psc) adottato il 14/09/2007 e definitivamente approvato dal Consiglio Comunale il 16/04/2009. Con delibera PG. 100273 del 09/12/2014, esecutiva in data 29/12/2014, il Consiglio Comunale ha adeguato le Norme Tecniche di attuazione all'art. 18 bis L.R. 20/2000;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) adottato il 09/07/2012; definitivamente approvato dal Consiglio Comunale il 10/06/2013. Il Rue è entrato in vigore il 17/07/2013, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione. Con delibera di P.G. 100273 del 09/12/2014, esecutiva in data 29/12/2014, il Consiglio Comunale ha adeguato le Norme Tecniche di attuazione all'art. 18 bis L.R. 20/2000. Con delibera PG. 25234 del 20/04/2015 il Consiglio Comunale ha adottato una

- variante alle Norme Tecniche di Attuazione ; con delibera PG. 105662 del 09/11/2015 il Consiglio Comunale ha deciso le osservazioni e approvato la variante, che è entrata in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. in data 02/12/2015;
- il Piano Operativo (POC) è stato adottato il 28/10/2013; il 07/04/2014 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il POC è entrato in vigore il 18/06/2014, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione. Successivamente, il 1° POC è stato modificato con i seguenti provvedimenti:
 - 1a variante, adottata con delibera PG. 22885/14 del 07/04/2014, approvata con delibera PG. 4692/15 del 09/02/2015 ed entrata in vigore in data 25/03/2015;
 - PUA in variante, adottato con delibera PG. 26447/16 del 21/03/2016, approvato con delibera PG. 98196/16 del 19/09/2016 ed entrato in vigore in data 05/10/2016;
 - 2a variante, adottata con delibera PG. 37005/16 del 09/05/2016, approvata con delibera PG. 132237/16 del 05/12/2016 ed entrata in vigore in data 28/12/2016;
 - 3a variante, adottata con delibera PG. 128038/16 del 05/12/2016, in fase di salvaguardia.
 - Documento degli obiettivi per il 2° POC approvato con delibera PG. 43125/15 del 15/06/2015.
 - In data 12/06/2017 il Consiglio Comunale, con delibera PG. 56423/17 ha adottato il 2° Piano Operativo Comunale;
 - In data 11/12/2017 il Consiglio Comunale con delibera PG. 139299/17 ha deciso l'osservazione presentata e approvato definitivamente il POC2, che è entrato in vigore il 27/12/2017 con la pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione. Successivamente, il 2° POC è stato modificato con i seguenti provvedimenti:
 - 1a variante, adottata con delibera PG. 19913/18 del 18/04/2018, approvata con delibera PG. 103773/18 del 24/09/2018 ed entrata in vigore in data 31/10/2018;
 - 2° variante, adottata con delibera PG. 141928/18 del 03/12/2018, approvata con delibera PG. 32267/19 del 25/03/2019 ed entrata in vigore in data 02/05/2019.

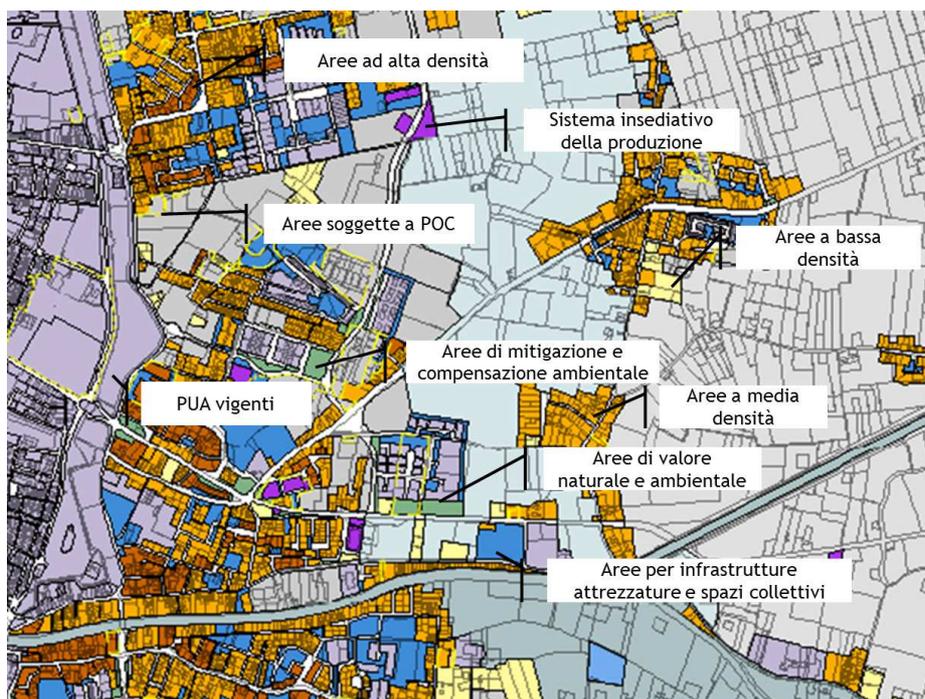
Il Rue fornisce le prime indicazioni utili poichè individua le aree edificabili con riferimento a tutte le possibili tipologie di attuazione:

1. le aree edificabili governate dal Rue;
2. le aree caratterizzate da uno strumento urbanistico attuativo previgente (Pua previgente).
3. le aree soggette a Poc che quindi rimandano al predetto Piano;
4. I contenuti rilevanti del Rue



L'individuazione avviene attraverso la cartografia (Tavola 3, Densità edilizia) e la Normativa tecnica (art. 102).

Nella figura seguente è riportato uno stralcio della Tavola n. 3 che definisce le classi di densità per le aree edificabili ricadenti nel sistema insediativo dell'abitare ed in particolare degli insediamenti storici e dei tessuti pianificati.



A - Aree Attuabili con RUE

L'art. 102 consente di individuare le aree per le quali non è necessario effettuare approfondimenti in ulteriori documenti: per tali aree i contenuti del predetto articolo sono sufficienti a fornire un'indicazione di valore imponibile su base parametrica (euro/mq di SU o euro/mq di superficie dell'area).

Tali aree sono :

- aree ad alta densità, a media densità e a bassa densità;
- le aree del sistema insediativo della produzione;
- le aree sportive e ricreative nel territorio rurale;
- le aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi.

La tabella seguente riprende tutte le aree identificate all'art. 102 e ne individua l'edificabilità a fini fiscali.

		Aree attuabili con RUE (rif. Art. 102 Nta)	Indici fondiari	Edificabilità ai fini fiscali
Sistema insediativo dell'abitare	Art. 102 c. 1.1	Insedimenti storici e tessuti pianificati		No
	Art. 102 c. 1.3	Aree ad alta densità	0,9	Si in Rue
	Art. 102 c. 1.4	Aree a media densità	0,5	Si in Rue
	Art. 102 c. 1.5	Aree a bassa densità	0,3	Si in Rue
	Art. 102 c. 1.6	Aree con modesto incremento della densità edilizia esistente	<i>una tantum</i>	Si in Rue
In tutti i casi è prevista la fattispecie "area edificabile" che decorre dalla demolizione/inizio lavori su una unità immobiliare				
Sistema insediativo della produzione	Art. 102 c. 2	Sistema insediativo della produzione	non definita in Rue	Si
		Aree produttive comprese in zona A	<i>una tantum</i>	Si
		Aree produttive comprese in zona B	0,7	Si
In tutti i casi è prevista la fattispecie "area edificabile" che decorre dalla demolizione/inizio lavori su una unità immobiliare				
Territorio rurale	Art. 102 c. 3.1	Interventi di nuova costruzione nel territorio rurale		Si
	Art. 102 c. 3.2	Interventi di recupero edilizio nel territorio rurale		No
	Art. 102 c. 3.3	Aree di valore naturale e ambientale		No
	Art. 102 c. 3.4	Aree agricole di rilievo paesaggistico		No
	Art. 102 c. 3.5	Aree agricole del forese		No
	Art. 102 c. 3.6	Aree agricole di cintura		No
	Art. 102 c. 3.7	Attrezzature sportive e ricreative del territorio rurale	<i>una tantum</i>	Si in Rue
	Art. 102 c. 3.8	Interventi del territorio rurale da prevedersi nei Poc		Si in POC/PSC
In tutti i casi è prevista la fattispecie "area edificabile" che decorre dalla demolizione/inizio lavori su una unità immobiliare				
Dotazioni territoriali	Art. 102 c. 4.1	Aree per infrastrutture attrezzature servizi collettivi	In funzione del progetto	Si in Rue
	Art. 102 c. 4.2	Aree di mitigazione e compensazione ambientale		No
	Art. 102 c. 4.3	Aree soggette a Poc		Si nel POC

Per quanto attiene le aree per le quali il Piano non individua un indice (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: gli insediamenti storici e tessuti pianificati, le aree con modesto incremento della densità esistente) ma che potenzialmente possono rientrare nella fattispecie delle aree edificabili a decorrere dalla demolizione/inizio lavori sull'unità immobiliare la stima del valore imponibile è sempre possibile attraverso il prodotto tra il Valore della capacità edificatoria (euro/mq Su) e la capacità edificatoria caratterizzante il progetto d'intervento.

In tutti i casi si raccomanda massima attenzione sia alla corretta individuazione della capacità edificatoria che all'eventuale conversione dei parametri tecnici (in particolare, superficie lorda/superficie utile).

B - Aree Attuabili con PUA previgenti

Per le aree perimetrate come comprese in PUA previgenti, è invece necessario procedere ad una ulteriore indagine relativamente ai contenuti urbanistici del Piano urbanistico attuativo approvato. Infatti per tali aree la localizzazione consente di fornire un'indicazione di valore imponibile su base parametrica (euro/mq di SU), ma l'indicazione di valore espressa sulla superficie dell'area è possibile solo acquisendo i dati del Pua. Per quanto riguarda tali aree, poichè non è noto l'indice di edificabilità, la stima del valore imponibile potrà avvenire attraverso il prodotto tra il Valore della capacità edificatoria (euro/mq Su) e la capacità edificatoria indicata nel Piano (individuabile nel Pua ed espressa in mq).

C - Aree attuabili con POC

Per rendere più semplice la consultazione delle tabelle dei valori venali in comune commercio è stata lasciata disponibile la sola indicazione del valore unitario della capacità edificatoria dei diversi usi, che andrà rapportata alle capacità edificatorie indicate nelle singole schede di comparto e/o negli accordi.

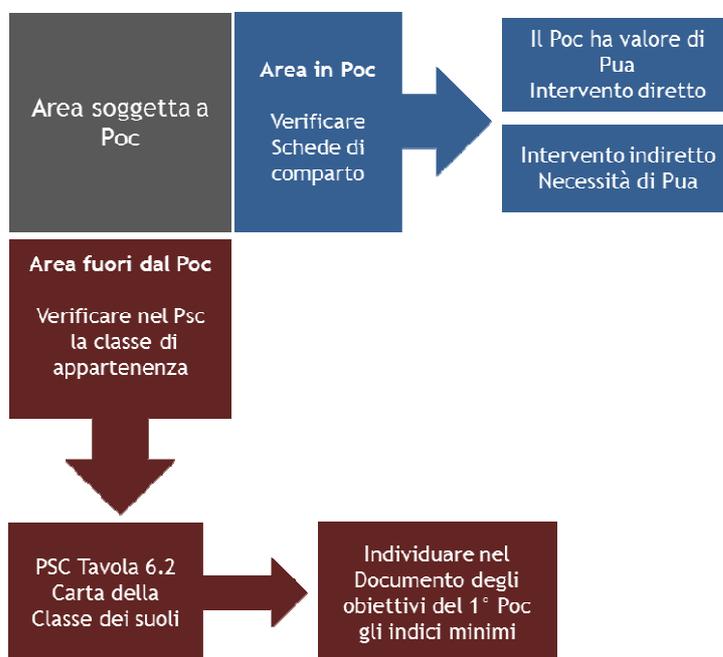
Per le aree soggette a Poc il Rue non fornisce informazioni sufficienti per procedere all'identificazione del valore. Ne consegue per queste aree è necessario fare riferimento al Poc ovvero al Psc.

In particolare:

- qualora l'area soggetta a Poc sia effettivamente stata inserita del Poc vigente le regole della sua trasformazione sono contenute nel Poc;
- qualora l'area soggetta a Poc sia stata esclusa dal Poc vigente, le regole della sua potenziale valorizzazione sono individuate dal Piano Strutturale comunale e dai Documenti degli Obiettivi del 1° e 2° Poc.

La valorizzazione delle aree soggette a Poc ed effettivamente comprese nel Poc adottato il 28/10/2013 si basa sulle regole contenute nelle schede di comparto, negli accordi e nelle Norme tecniche di attuazione.

Lo schema per le aree soggette a Poc



Ne consegue che ogni area compresa nel Poc si caratterizza per regole di valorizzazione proprie del Comparto a cui appartiene. Per tali aree, sulla base della localizzazione è possibile di fornire un'indicazione di valore imponibile su base parametrica (euro/mq di SU), ma l'indicazione di valore espressa sulla superficie dell'area è possibile solo acquisendo i dati contenuti nelle schede di comparto e/o negli accordi. Le aree soggette a Poc si articolano in due tipologie:

- le aree attualmente comprese nel Poc;
- le aree escluse dal Poc.

Poichè queste aree si caratterizzano per due livelli di valorizzazione decrescente, il valore unitario della capacità edificatoria in tabella è opportunamente ponderato in ragione dello strumento di attuazione ammesso:

- se un'area può essere attuata con intervento diretto: 100% del valore della capacità edificatoria;
- se l'area richiede l'attuazione attraverso la predisposizione di Pua: 80% del valore della capacità edificatoria.

Qualora un'area soggetta a Poc in Rue sia stata esclusa dal Poc vigente, per individuare le regole di valorizzazione è necessario riferirsi allo strumento di natura strutturale, il Piano Strutturale comunale.

Esso fornisce le indicazioni circa le tipologie (classificazione) dei suoli destinati a futura trasformazione urbanistica e attuabili solo previo inserimento in un Piano operativo comunale.

Le indicazioni necessarie per stabilire il livello di possibile valorizzazione delle aree soggette a Poc rimandano ai seguenti documenti:

1. la tavola PSC Tavola 6.2 Carta della Classe dei suoli;
2. le Norme tecniche di attuazione del Psc, ed in particolare l'art. 28 Classi di suoli che illustra i contenuti della Tavola 6.2;
3. il Documento degli obiettivi del primo Piano Operativo Comunale (approvato dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 56628 del 19/07/2010);
4. il Documento degli obiettivi del secondo Piano Operativo Comunale (approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG. 43125/15 del 15/06/2015);

La tabella seguente riporta i diritti minimi assegnabili indicati nei Documenti degli obiettivi.

Aree attuabili con POC		Diritti edificatori perequativi minimi mq/ha
Aree di riqualificazione o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione servizi		
Centrali	Aree edificate	3750
	Aree già edificabili	1500
Centro urbano	Aree edificate	3000
	Aree già edificabili	1300
	Aree già dotazioni territoriali	1250
	Aree ex agricole	1200
Prima corona	Aree edificate	2250
	Aree già edificabili	1150
	Aree già dotazioni territoriali	1100
	Aree ex agricole	1050
Forese e rurali	Aree edificate	1500
	Aree già edificabili	1000
	Aree già dotazioni territoriali	950
	Aree ex agricole	900

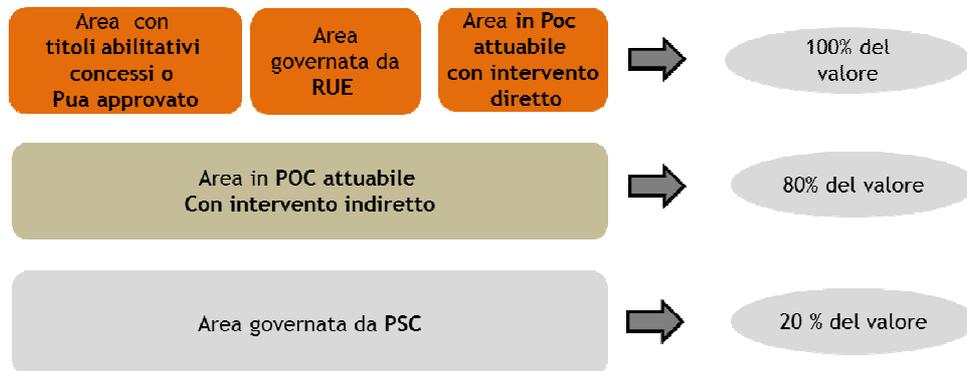
Aree di riqualificazione o di nuova urbanizzazione terziaria e per la realizzazione servizi		
Centrali	Aree edificate	3750
	Aree già edificabili	1950
Centro urbano	Aree edificate	3000
	Aree già edificabili	1900
	Aree già dotazioni territoriali	1250
	Aree ex agricole	1200
Prima corona	Aree edificate	2250
	Aree già edificabili	1450
	Aree già dotazioni territoriali	1100
	Aree ex agricole	1050
Forese e rurali	Aree edificate	1650
	Aree già edificabili	1000
	Aree già dotazioni territoriali	950
	Aree ex agricole	900
Aree di riqualificazione o di nuova urbanizzazione produttiva e per realizzazione servizi		
	Aree edificate	4.400
	Aree già edificabili	4.200
	Aree già dotazioni territoriali	3.330
	Aree ex agricole	3.000

Ne consegue che per le aree soggette a Poc ma escluse dal Poc vigente, sulla base della localizzazione, la tabella fornisce un'indicazione di valore imponibile su base parametrica (euro/mq di SU) e anche un'indicazione di valore unitario espressa sulla superficie dell'area (euro/mq di superficie dell'area).

Per le aree escluse dal Poc vigente, il valore di riferimento è stimato come prodotto tra:

- il valore della capacità edificatoria opportunamente ponderata in ragione dell'incertezza e dell'orizzonte temporale di possibile attuazione: 20% del valore della capacità edificatoria;
- l'indice minimo desunto dal Documento degli Obiettivi del primo e/o del secondo Poc.

Il riepilogo dei coefficienti



Nota:

Qualora si intenda esprimere il valore dell'area con riferimento all'unità di superficie del suolo, è necessario trasformare il valore della capacità edificatoria espresso sul mq di SU tenendo in opportuna considerazione:

- la capacità edificatoria dell'area (espressa mediante un indice di edificabilità o un ammontare predefinito dallo strumento urbanistico);
- la misura di consistenza attraverso cui si esprime tale capacità edificatoria nel piano.