



COMUNE CASTELNUOVO RANG.  
PROT. 9926-2010/PGI  
DEL. 30/11/2010  
CLAS. 04.01

# COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE

*PROVINCIA DI MODENA*



***STIMA VALORI AREE FABBRICABILI  
ZONIZZATE DAL VIGENTE P.R.G.  
AI FINI APPLICAZIONE I. C. I.  
PER GLI ANNI 2010 E 2011***





COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

Castelnuovo Rangone, 30 novembre 2010

***STIMA dei VALORI AREE FABBRICABILI ZONIZZATE dal VIGENTE  
P.R.G. ai FINI dell'APPLICAZIONE dell'I. C.I. per gli ANNI 2010 e 2011***

**1. PREMESSA**

La presente relazione riguarda la stima delle aree edificabili presenti sul territorio del Comune di Castelnuovo Rangone alla data del 1° gennaio anno di imposizione, ai fini della applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).

Le aree edificabili oggetto dell'imposta sono individuate dall'art. 2 del D. Lgs 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni:

*2. Definizione di fabbricati e aree.*

*1. Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1:*

*a) omissis ...;*

*b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.*

*Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro - silvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.*

*Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;*

*c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile*

Il valore è determinato sulla base dei criteri dettati dall'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/92:

*per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio incidenza gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*

Il P.R.G. contiene tutte le indicazioni necessarie per un corretto e coordinato sviluppo del territorio comunale, sia per le iniziative pubbliche che private, regolamentando in particolare l'attività edilizia sia sulle aree già edificate o parzialmente edificate che sulle nuove aree di espansione da edificare.

La normativa vigente in materia urbanistica (dalla Legge n° 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla Legge Regionale n° 47 del 1978 e successive modificazioni ed



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

integrazioni) prevede per i Comuni l'obbligo di dotarsi di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che deve disciplinare le destinazioni d'uso relative al territorio comunale, gli interventi pubblici e quelli privati, in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali.

In particolare il P.R.G. disciplina:

1. la distribuzione tra insediamenti concentrati e sparsi della popolazione;
2. la specificazione del fabbisogno in termini di residenza, di posti di lavoro e di servizi;
3. l'individuazione del territorio urbanizzato;
4. l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali norme;
5. l'individuazione, attraverso un piano dei servizi, delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima inderogabile di servizi, spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi;
6. l'individuazione delle aree e delle zone di rispetto per le vie di comunicazione.

In rapporto alle indicazioni di cui ai punti precedenti il P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, dettando per ciascuna zona precise norme sulla utilizzazione dei suoli.

Di seguito sono riepilogate le zone urbanistiche:

**Zona A – Centro storico – Art. 4.1.1**

**Zone B1 – Zone prevalentemente residenziali consolidate – Art. 4.1.2**

Comprendono aree edificate di vecchio impianto, ad assetto consolidato, sia sotto il profilo morfologico e tipologico, sia in termini di carico urbanistico rispetto al sistema infrastrutturale e dei servizi. Comprendono inoltre unità edilizie con importanti porzioni di verde privato e - o con edifici tutelati.

**Tipi di intervento consentiti:**

MO, MS, RC, RE, D, CD;

RI con SU non superiore a quella preesistente relativamente alla metodologia di calcolo in vigore al momento della richiesta e NP non superiore a quello preesistente.

**Zone B2 – Zone prevalentemente residenziali di frangia – Art. 4.1.3**

Comprendono i nuclei edificati esterni o ai margini dei centri abitati compatti, nonché ville rurali e corti rurali inglobate ai margini del tessuto urbano.

**Tipi di intervento consentiti:**

MO, MS, RC, RE, D, CD;

NC, RI e AM con  $U_f \max = 0,45 \text{ mq./mq.}$  e  $NP \max = 3$  e solo in caso di interventi NC,  $SP \min. = 40\%$  della SF.

**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534843 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: [edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

**Zone B3 – Zone residenziali di completamento – Art. 4.1.4**

Comprendono il tessuto urbano recente, realizzato prevalentemente senza piani urbanistici attuativi convenzionati.

**Tipi di intervento consentiti:**

MO, MS, RC, RE, D, CD;

RI, NC, AM con  $U_f \text{ max} = 0,50 \text{ mq./mq.}$ ,  $NP \text{ max} = 4$  e, inoltre, solo in caso di interventi NC, SP min. = 40% della Sf.

**Zone B4 – Zone residenziali a bassissima densità – Art. 4.1.5**

Comprendono le aree completamente o prevalentemente edificate con tipologia a ville e villini su ampi lotti.

**Tipi di interventi consentiti:**

MO, MS, RC, RE, D, CD;

AM, RI, NC con  $U_f \text{ max} = 0,13 \text{ mq./mq.}$  e  $NP \text{ max} = 2$ .

Numero massimo di Unità immobiliari per ogni lotto come di seguito indicato:

- 2 in ogni lotto avente una SF inferiore a 5.000 mq.;
- 4 in ogni lotto avente una SF superiore a 5.001 mq.;
- 5 in ogni lotto avente una SF superiore a 9.000 mq..
- Per la dimensione dei singoli lotti si prende come riferimento la data di adozione della Variante Generale al P.R.G. (22 aprile 1997).

**Zone B5 – Zone prevalentemente residenziali in corso di attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati – Art. 4.1.6**

**Interventi consentiti:**

a) fino alla scadenza della convenzione, tutti gli interventi, nei limiti e con le prescrizioni contenute nel Piano attuativo vigente; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria, e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva;

b) dopo la scadenza della convenzione qualora le opere di urbanizzazione previste siano state completamente attuate e cedute all'Amministrazione comunale sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei medesimi indici e parametri dimensionali previsti dal Piano Attuativo;

c) dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione previste non siano state completate e cedute all'Amministrazione Comunale, sono ammessi solo interventi MO, MS, RC, RE, CD, mentre interventi AM, RI, NC sono subordinati alla stipula di una nuova convenzione che prevede il completamento e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per standard nella misura prevista al precedente Art. 1.7.1.

**Modalità di attuazione.** Intervento edilizio diretto sulla base del piano attuativo.



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

**Zone D1.1 – Zone industriali – Art. 4.1.7**

Comprendono attività manifatturiere industriali o artigianali.

**Tipi di intervento consentiti:**

MO, MS, RC, RE, D, CD;

AM, RI, NC nel rispetto di:

Uf max = 0,60 mq./mq.

SM = mq. 1500

SP min = 10% della SF.

H max = m. 15 (salvo impianti tecnologici)

**Zone D1.2 – Zone industriali del settore agroalimentare – Art. 4.1.8**

Comprendono attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.

**Tipi di intervento consentiti:**

MO, MS, RC, RE, D, CD;

AM, RI, NC nel rispetto di

Uf max = 0,60 mq./mq.

SM = mq. 1500

SP min = 10% della SF

H max = m. 15 (salvo impianti tecnologici)

**Zone D1.3 – Zone prevalentemente commerciali e terziarie – Art. 4.1.9**

Comprende attività terziarie specializzate, commerciali, medio - piccole strutture di vendita, medie strutture di vendita, pubblici esercizi, magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.

**Tipi di intervento consentiti:** tutti, nel rispetto di:

Ut max = 0,45 mq./mq.

NP max = 3

**Zone D1.4 – Zone per attività di trasporto, deposito, commercio e spettacolo – Art. 4.1.10**

Comprende attività terziarie specializzate, commerciali, medio - piccole strutture di vendita, medie strutture di vendita, pubblici esercizi, magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.

**Tipi di intervento consentiti:** tutti, nel rispetto di:

Ut max = 0,45 mq./mq.

Sm = mq. 1500

NP max = 3

H max = m. 15 (salvo impianti tecnologici)

**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534843 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: [edilizia\\_privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia_privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

**Zone B6 – Zone di ristrutturazione dell'impianto urbano – Art. 4.2.2**

Nelle zone "B6" il piano urbanistico attuativo dovrà precisare i tipi di intervento consentiti nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni dettate per ciascun comparto nelle schede.

**Zone C – Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali – Art. 4.2.3**

**Tipi di intervento consentiti:** Tutti, nel rispetto dei limiti dettati nelle schede relative a ciascun comparto.

**Dimensione media degli alloggi.** Per ciascuno dei comparti individuati il Piano Attuativo e i successivi permessi di costruire dovranno prevedere che le unità immobiliari residenziali abbiano una dimensione media non inferiore a mq. 85 di SU. La presente norma non si applica per gli interventi di edilizia economica popolare.

**Zone D2 – Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente produttive (D2.1 e D2.2) – Art. 4.2.4**

**Tipi di intervento consentiti:**

Ove è indicato un numero di comparto i limiti di edificazione sono dettati per ciascun comparto nelle schede che seguono.

Ove non è indicato un numero di comparto il piano attuativo deve essere esteso a ciascuna zona "D2" e si applicano i seguenti indici:

Uf max	= 0,35 mq./mq.
SP min.	= 20% della ST
NP max	= 2
H max	= m. 15 (salvo impianti tecnologici)

## 2. QUADRO NORMATIVO URBANISTICO

Il P.R.G. è quindi lo strumento che disciplina l'individuazione, l'ubicazione, l'estensione e la classificazione delle aree fabbricabili destinate alla residenza, alle attività direzionali e commerciali, alle attività produttive, ai servizi (scuole, ospedali, ecc ...) ecc., la cui attuazione può avvenire per alcune aree dotate delle opere di urbanizzazione attraverso interventi diretti sul territorio (quali la concessione o autorizzazione edilizia) mentre per alcune aree, sprovviste delle opere di urbanizzazione, attraverso strumenti urbanistici attuativi (quali piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata), che definiscono nel dettaglio l'edificazione sulla base dei parametri e degli indici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.d.A.) e dal Regolamento Edilizio (R.E.).

Di seguito si riporta lo stralcio delle N.T.d.A. relativo alle modalità di intervento sul suolo:

**Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici**

1. L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici urbanistici, oltre che da quelli edilizi definiti dal Regolamento Edilizio:

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE  
tel. 059 534843 - fax. 059 534861  
Indirizzo e-mail: [edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

- **Superficie territoriale = St:** è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza degli edifici (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla St si applica l'indice territoriale Ut che determina la massima quantità di edificazione ammissibile.
- **Superficie fondiaria = Sf:** è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice fondiario Uf che determina la quantità massima di edificazione ammissibile.
- **Superficie utile ai fini urbanistici = SU:** è la misura della Superficie edificata o edificabile che si applica ai fini della verifica dei parametri urbanistici; essa è data convenzionalmente dalla seguente formula:  $SU = Spr + 40\% Sac$ , nella quale Spr = Superficie principale e Sac = Superficie accessoria, come definite nell'apposito allegato, che fa parte integrante delle presenti Norme.
- **Indice di utilizzazione territoriale = Ut:** rappresenta il rapporto in mq./mq. fra la SU edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (St).
- **Indice di utilizzazione fondiaria = Uf:** rappresenta il rapporto in mq./mq. fra la SU edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (Sf).
- **Superficie minima di intervento = Sm:** è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.
- **Carico Urbanistico = CU:** si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.
- **Potenzialità edificatoria = PE:** si definisce potenzialità edificatoria di un comparto (vedi Art. 1.5.1) o di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie utile SU, oppure in forma di indice Ut o Uf, consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico - edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, e definiti nel Regolamento Edilizio.

Le modalità del calcolo della S.U. sono indicate nel R.E. di cui si riporta un estratto:

**Art. 3.23 - Superficie Principale (Spr) Superficie accessoria (Sac)**

1. La Superficie Principale (Spr) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'U.I., salvo quelli che costituiscono sue pertinenze.
2. La Spr di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle Spr delle sue U.I.
3. La Superficie accessoria (Sac) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti, dell'unità edilizia:
  - a) spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad es. soffitte condominiali, lavanderie,

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534843 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: [edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)





COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

- stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, atri e androni, ballatoi, disimpegno e simili;*
- b) *spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad es. centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili ;*
- c) *pertinenze aperte e coperte delle singole unità immobiliari, e cioè: logge e simili;*
- d) *pertinenze chiuse delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente cantine, autorimesse pertinenziali, soffitte pertinenziali.*
4. *In relazione a quanto sopra e utilizzando lo schema di scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali e in spazi a diverso grado di protezione di cui agli Artt. 2.13 e 2.15, la definizione della Spr e della Sac è riassunta nella seguente figura n° 3.*

**Figura 3 - Definizione della Spr e della Sac**

		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo	Spr	Sac	
	1.2. Spazi di servizio e spazi accessori			
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento			
	1.3.1. orizzontale			
1.3.2. verticale				
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		Sac	Sac	
3. Spazi comuni a più U.I.	3.1. Spazi di servizio			
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento			
	3.2.1. orizzontale			
3.2.2. verticale				
	3.3. Spazi tecnici praticabile	Sac	Sac	
4. Spazi non fruibili				

**Art. 3.24 - Specificazioni sulla misurazione della Spr e della Sac**

1. Sia la Spr che la Sac si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti - contenitore).
2. Non costituiscono né Spr, né Sac le superfici dei seguenti elementi:
  - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico e privato;
  - gli spazi di collegamento verticale: ad es. le scale, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
  - i corselli delle autorimesse anche se coperti;
  - tutti gli spazi scoperti: ad es. le terrazze di copertura parziale o totale di edifici, anche se praticabili;
  - i balconi scoperti e coperti;
  - tutti gli spazi non fruibili;



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

- i "sottotetti tecnici", ossia i vani sottotetto con intradosso della chiusura superiore inclinato con pendenza costante compresa fra il 30% e il 40%, con altezza utile media non superiore a m. 1,50 e con superficie illuminante non superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento; ai fini del calcolo della superficie illuminante non devono essere computate le aperture in falda e i vani porta dotati di serramenti non vetrati per consentire l'accesso a eventuali terrazzi esterni;
  - gli spazi collegamento orizzontale (corridoi) quando funzionali a locali di servizio (autorimesse, cantine, ecc.);
  - gli atri di ingresso condominiali.
3. Le scale sono escluse dal computo limitatamente alla proiezione delle rampe e agli eventuali pianerottoli intermedi se si tratta di scale interne ad una singola unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili); sono esclusi anche i pianerottoli di arrivo se si tratta di scale comuni che disimpegnano più unità immobiliari.
4. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,50 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad es. attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono Spr se chiuse, o Sac se aperte e coperte.
5. Si considerano "cantine" (e quindi Sac) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.
6. I vani sottotetto (o soffitte):
- a) sono considerati parte integrante della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ed abbiano una superficie illuminante pari o superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento;
  - b) sono considerati pertinenze della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ma abbiano una superficie illuminante inferiore a quella indicata alla lettera precedente;
  - c) sono considerati spazi comuni della U.E. qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più U.I.
- Le parti fruibili (vedi Artt. 2.13 e 3.27) dei sottotetti, che non rientrino nella esclusione di cui al comma 2, costituiscono pertanto Spr nel caso a), costituiscono Sac nei casi b) e c).
7. Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come Spr per il doppio della loro superficie.

**Art. 3.25 - Rapporti minimi e massimi fra Spr e Sac**

1. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente: cantine, autorimesse pertinenziali, soffitte pertinenziali, si considerano Sac solamente alle seguenti condizioni:
- si trovino in piani interrati;
  - oppure, se posti in piani non interrati, la loro superficie complessiva non ecceda il 100% della Spr dell'unità edilizia. L'eventuale eccedenza è da considerare Spr.
2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituiti da sei o più unità immobiliari, la Sac degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliare deve essere pari ad

SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534843 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: [edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

*almeno l'8% della Spr dell'unità edilizia. La condizione non si applica alle residenze a schiera e gli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.*

### 3. IL P.R.G.

Nella determinazione dei valori di stima è stata considerata la deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 in data 22 aprile 1997 con la quale è stata adottata la Variante Generale al P.R.G. ed approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n° 645 del 03 novembre 1998; oltre ad una serie di varianti urbanistiche specifiche approvate successivamente.

### 4. LOCALIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è situato nell'alta pianura, a 13 km a sud-est di Modena, a cui è collegata attraverso la Strada Provinciale n° 16 e la Strada Statale n° 12.

Insieme ai Comuni di Castelvetro di Modena, Savignano sul Panaro, Spilamberto e Vignola costituisce l'Unione Terre di Castelli.

La frazione principale è Montale mentre le altre località sono Cavidole, San Lorenzo e Settecani, l'estensione territoriale ammonta a 22,61 kmq e l'altitudine media è di circa 76 m. s.l.m.

La posizione favorisce l'appetibilità delle aree con vocazione sia residenziale sia artigianale – industriale, soprattutto del settore agro – alimentare, poiché la vicinanza al capoluogo ed agli altri comuni connessa alla buona viabilità permette la brevità dei collegamenti.

### 5. ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Il Comune negli ultimi anni ha subito un incremento demografico, come si evidenzia nella tabella riportata, relativa agli ultimi 14 anni:

Descrizione	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Popolazione 31 dicembre	10.745	10.988	11.225	11.478	11.759	12.081	12.294
Popolazione Montale	3.370	3.401	3.416	3.448	3.485	3.561	3.604
Popolazione Castelnuovo	7.375	7.587	7.809	8.030	8.274	8.520	8.690
Famiglie	4.066	4.182	4.313	4.417	4.535	4.678	4.799
Maschi	5.308	5.441	5.570	5.694	5.843	5.988	6.096
Femmine	5.437	5.547	5.655	5.784	5.916	6.093	6.190
Nati	109	109	110	117	120	147	133
Deceduti	88	88	106	97	98	110	104
Emigrati	296	296	350	385	339	355	388
Immigrati	518	518	583	618	598	640	541
Natalità	1,01%	0,99%	0,98%	1,02%	1,02%	1,22%	1,08%
Mortalità	0,82%	0,80%	0,94%	0,85%	0,83%	0,91%	0,85%

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534843 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: [edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

Descrizione	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Popolazione 31 dicembre	12.533	12.724	12.979	13.261	13.563	13.951	14.196
Popolazione Montale	3.645	3.667	3.751	3.886	4.114	4.255	4.409
Popolazione Castelnuovo	8.888	9.057	9.228	9.375	9.449	9.696	9.787
Famiglie	4.912	4.980	5.077	5.216	5.394	5.525	5.675
Maschi	6.208	6.403	6.446	6.602	6.782	6.998	7.078
Femmine	6.325	6.321	6.533	6.659	6.781	6.953	7.118
Nati	155	123	164	137	137	168	165
Deceduti	94	102	92	96	117	123	113
Emigrati	439	433	488	463	553	564	542
Immigrati	617	603	671	704	835	907	735
Natalità	1,24%	0,97%	1,26%	1,03%	1,01%	1,20%	1,16%
Mortalità	0,75%	0,80%	0,71%	0,72%	0,86%	0,88%	0,80%

## 6. ATTIVITÀ EDILIZIA PRIVATA

Nel territorio comunale la richiesta di nuove unità immobiliari residenziali e di conseguenza la richiesta di aree fabbricabili residenziali e produttive è risultata costante e sostenuta, in particolare per la richiesta di mercato da parte di soggetti non residenti sul territorio comunale, sia sotto forma di investimento che di acquisto della abitazione per la propria famiglia.

Di seguito si riporta il riepilogo degli alloggi per cui sono state presentate istanza edilizia e conseguentemente è stato rilasciato il titolo abilitativo.

<b>STATISTICHE UNITÀ IMMOBILIARI</b>						
Anni	Alloggi	Garage	Capannoni artigianali	Uffici	Negozi	Magazzini
2001	208	225	5	4	2	44
2002	64	64	38	9	3	13
2003	110	136	15	7	4	19
2004	131	171	0	10	1	6
2005	240	358	21	12	15	35
2006	135	131	1	3	3	12
2007	205	214	16	5	1	87
2008	228	316	2	2	1	22
2009	89	141	12	6	0	5
al 30.9. '10	74	80	1	0	2	0
<b>Totale</b>	<b>1.484</b>	<b>1.836</b>	<b>111</b>	<b>58</b>	<b>32</b>	<b>243</b>

**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534843 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: [edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

**7. DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO BASE DELLE AREE EDIFICABILI  
ALLA DATA DEL 1° GENNAIO 2010 E DEL 1° GENNAIO 2011**

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili sono stati presi in considerazione i seguenti elementi:

1. Stime di aree edificabili redatte dall'Ufficio Tecnico Comunale;
2. Rogiti di compravendita di aree similari reperiti dall'Amministrazione;
3. Riferimenti, calcoli e prezzi di aree compravendute dal Comune;
4. Monetizzazioni degli standard urbanistici;
5. Incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria al fine di determinare la diversa base di valore fra aree di espansione ed aree di completamento;
6. Valori accertati definitivamente nei confronti dei contribuenti per le annualità pregresse.

La superficie oggetto di stima è il mq. di S.U. (Superficie Utile) edificabile, considerata come superficie realizzabile, in base alle N.T.d.A. del P.R.G., come già indicato al punto 2 della presente relazione.

**8. CRITERI DI STIMA**

La valutazione su cui s'impone la stima consiste nella distinzione delle aree a seconda della destinazione urbanistica, residenziale o produttiva e nell'ulteriore suddivisione tra aree di completamento, dotate o meno di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ed aree di espansione, soggette ad intervento urbanistico preventivo.

Il valore unitario medio delle aree è stato ricavato confrontando caratteristiche di aree analoghe di cui si conosce il prezzo, o valore venale.

Dai valori ricavati, calcolati e confrontati, si sono individuati poi elementi correttivi per le diverse classificazioni di aree, al fine di giungere ad una valutazione che tenga nella giusta considerazione altri fattori che incidono in modo rilevante nella valutazione delle aree, quali l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, i collegamenti con la viabilità, nonché le richieste di mercato.

In conclusione il valore delle aree oltre che dalla classificazione dello strumento urbanistico, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dalla ubicazione, dipende dalla presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla facilità di collegamento con le infrastrutture esistenti, dalla presenza o vicinanza di servizi ed attrezzature pubbliche e private, dalle caratteristiche tipologiche, urbanistiche e costruttive e dalla destinazione dei edifici che vi si possono realizzare.

**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534843 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: [edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

UFFICIO TECNICO

Per quanto concerne le zone omogenee "A", "B1", "B6" e "C", viste le peculiarità urbanistiche che le contraddistinguono, si determina che si effettueranno delle stime puntali per ogni singolo lotto edificabile.

Valore di stima per gli anni 2010 e 2011 per le seguenti zone:

**VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE UTILE:**

<b>Zona A</b>	–	Valore da definire con stima puntuale	
<b>Zona B1</b>	–	Valore da definire con stima puntuale	
<b>Zona B2</b>	–	Valore minimo di riferimento	900,00 €
<b>Zona B3</b>	–	Valore minimo di riferimento	1.155,00 €
<b>Zona B4</b>	–	Valore minimo di riferimento	1.245,00 €
<b>Zona B5</b>	–	Valore minimo di riferimento	1.040,00 €
<b>Zona D1.1</b>	–	Valore minimo di riferimento	235,00 €
<b>Zona D1.2</b>	–	Valore minimo di riferimento	235,00 €
<b>Zona D1.3</b>	–	Valore minimo di riferimento	400,00 €
<b>Zona D1.4</b>	–	Valore minimo di riferimento	295,00 €
<b>Zona B6</b>	–	Valore da definire con stima puntuale	
<b>Zona C</b>	–	Valore da definire con stima puntuale	
<b>Zona D2</b>	–	Valore minimo di riferimento	360,00 €

**Il Responsabile dello Sportello Unico**  
(VISONI Arch. Umberto)



**L'Istruttore Tecnico**  
PALLEGRA Geom. Giancristoforo)

**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534843 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: [edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)