



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 282 del 08/07/2025

Oggetto: AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARDS) AFFERENTI LE DESTINAZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATE DAL P.R.G.C., NONCHÉ DI ACQUISIZIONE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) – AGGIORNAMENTO ANNO 2025.

L'anno duemilaventicinque, addì otto del mese di Luglio, nella solita sala del Civico Palazzo San Giorgio Sala Giunta del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco EMANUELE CAPRA la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale SANTE PALMIERI.

Intervengono i Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenze</u>
CAPRA EMANUELE	Sindaco	SI
NOVELLI LUCA	Vice Sindaco	SI
DE LUCA VITO	Assessore	SI
PIVETTA FIORENZO	Assessore	SI
RIZZO ANNALISA	Assessore	SI
FRACCHIA GIGLIOLA	Assessore	SI
LENA VINCENZO	Assessore	SI
CARUSO IRENE	Assessore	NO

PRESENTI: 7 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento di cui in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione C.C. n. 38 del 18.07.2005:

- sono stati approvati i criteri per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ai fini ICI (ora IMU) e del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard) afferenti le destinazioni residenziali e produttive ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., da versare al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo o preventiva al rilascio del permesso di costruire, come esposti nella relazione redatta in data 30.05.2005 dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Casale Monferrato allegata allo stesso provvedimento;
- si è dato atto che, applicando il criterio di cui sopra, il valore di mercato ed il corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive è quello indicato nelle tabelle allegate alla suddetta relazione di stima;
- si è stabilito il principio generale che i valori assunti quale corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive dell'anno di imposizione sono quelli indicati nella tabella riferita all'anno precedente, in quanto alla data del 1° gennaio non sono ancora noti i dati statistici finalizzati ad una corretta valutazione e relativi all'andamento del mercato dell'anno in corso;

Dato atto che con deliberazione G.C. n. 281 del 06.06.2024 si è provveduto all'adeguamento:

- a) dei valori venali delle aree edificabili e dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., nonché di acquisizione mediante procedura espropriativa delle aree comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP) e per insediamenti produttivi (PIP), specificato nelle tabelle esplicative;
- b) dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni commerciali ammesse all'interno delle specifiche porzioni di territorio comunale come individuate dal P.R.G.C. vigente, denominate distretto di urbanizzazione commerciale "DC1 S. Bernardino" e ambito di intervento n. 8 "Aree di Piazza Venezia - ex Mercato Ortofrutticolo" relativi all'anno 2024 come specificati nelle relative tabelle esplicative;

Ritenuto provvedere all'adeguamento dei valori da assumere nell'anno 2025 rispettivamente del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU e dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali, produttive e commerciali ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal PRGC, nonché di acquisizione mediante procedura espropriativa delle aree comprese nei piani attuativi di edilizia economica e popolare (PEEP) e nei piani per insediamenti produttivi (PIP);

Vista la relazione redatta in data 19.06.2025 dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Casale Monferrato, Allegato A) quale parte sostanziale e integrante della presente deliberazione, che illustra i criteri utilizzati per la predisposizione delle apposite tabelle esplicative degli adeguamenti operati, riportate nell'Allegato B) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Visto l'allegato parere favorevole tecnico espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, non rilevando nella specie quello relativo alla regolarità contabile;

All'unanimità di voti espressi a termini di legge

DELIBERA

1. di approvare per l'anno 2025 l'adeguamento:
 1. dei valori venali delle aree edificabili e dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., nonché di acquisizione mediante procedura espropriativa delle aree comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP) e per insediamenti produttivi (PIP);
 2. dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni commerciali ammesse all'interno delle specifiche porzioni del territorio comunale denominate "distretto di urbanizzazione commerciale DC1 S. Bernardino" e "ambito di intervento n. 8 "Aree di Piazza Venezia – ex Mercato Ortofrutticolo", come individuate dal vigente P.R.G.C.; specificati nelle tabelle esplicative anno 2025 riportate nell'Allegato B) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di dare atto che detti valori sono stati determinati sulla base delle indagini e ricerche come descritto nella relazione Allegato A) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

STABILISCE INOLTRE

col voto unanime dei presenti, palesemente reso, l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 comma 4° D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

*o*o*

➤ Il Responsabile del Procedimento: Ing. Marina Zimarino

Letto approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Emanuele Capra

Il Segretario Generale
Sante Palmieri



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE

AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARD) AFFERENTI LE DESTINAZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATE DAL PRGC NONCHÉ DI ACQUISIZIONE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) – AGGIORNAMENTO VALORI ANNO 2025

PREMESSA

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 281 del 06/06/2024 si è provveduto all'adeguamento per l'anno 2024 dei valori venali delle aree edificabili e dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali, produttive ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., nonché di acquisizione mediante procedura espropriativa delle aree comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP) e per insediamenti produttivi (PIP), come specificati nelle relative tabelle esplicative.

Con lo stesso provvedimento si è inoltre proceduto all'adeguamento dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni commerciali ammesse all'interno delle specifiche porzioni di territorio comunale come individuate dal P.R.G.C. vigente denominate distretto di urbanizzazione commerciale "DC1 S. Bernardino" e ambito di intervento n.8 "Aree di Piazza Venezia - ex Mercato Ortofrutticolo" relativi all'anno 2023, come specificati nelle relative tabelle esplicative.

La presente relazione viene redatta al fine di verificare e adeguare i sopra citati valori venali e corrispettivi per l'anno 2025 con riferimento all'andamento dei prezzi del mercato immobiliare rilevati nel corso dell'anno 2024.

Per quanto concerne la determinazione dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) si evidenzia il presupposto fondamentale che, in assenza di uno specifico mercato, il probabile valore delle aree in oggetto è desunto in base alla potenzialità media di trasformazione, mettendo in rapporto la capacità edificatoria complessiva nell'ambito di intervento di appartenenza, riferita alle nuove costruzioni previste dal PRGC, con la relativa superficie territoriale.

In tal modo la valutazione prescinde dalla diminuzione che deriva dal vincolo di inedificabilità, in quanto le potenzialità edificatorie concentrate sulle aree edificabili sono distribuite anche sulle aree non edificabili, in conformità agli orientamenti di consolidata giurisprudenza. Detto valore segue la curva di variazione del mercato immobiliare nel periodo di riferimento, eventualmente corretta considerando le specifiche situazioni locali e generali (incremento dei costi di costruzione, inflazione ecc).

La variazione del valore commerciale dei fabbricati nell'anno 2024 rispetto al 2023 è determinata sulla base delle quotazioni ed indicatori statistici pubblicati da enti, istituti di ricerca e operatori vari del settore immobiliare quali, ad esempio, l'Agenzia del Territorio, "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il Sole24ore, ISTAT, Scenari Immobiliari, ecc.

RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA L.244/2007 (FINANZIARIA 2008)

Fino al 31/12/2007 il corrispettivo per la acquisizione e/o monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) e delle aree edificabili territoriali ⁽¹⁾ è stato determinato applicando le modalità di cui all'art. 5bis della legge 359/92, integralmente riportate dall'art.37 del T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità approvato con DPR 327/2001.

Come noto, in base a tale norma l'indennità di esproprio corrispondeva alla media tra il valore di mercato (valore venale) ed il Reddito Dominicale rivalutato (senza riduzione del 40% nel caso di cessione bonaria). In linea di massima si può dire che con tale modalità si determinava un'indennità d'esproprio pari a circa la metà del valore di mercato, o valore venale, del bene.

La legge 244/2007 (finanziaria 2008), accogliendo la sentenza della Corte costituzionale n.348/2007, con il disposto di cui all'art.2 commi 89 e 90 ha modificato il T.U. degli espropri DPR 327/2001 stabilendo in sintesi che, a decorrere dal 01/01/2008:

- l'indennità di espropriazione delle aree edificabili è determinata in misura pari al valore venale del bene. (Art.37 c.1 del T.U.).
- quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economica-sociale, l'indennità è ridotta del 25%. (Art.37 c.1 del T.U.).
- nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, l'indennità è aumentata del 10% (Art.37 c.2 del T.U.)

Pertanto, con deliberazione G.C. n.73 del 18/03/2008 sono state adeguate le modalità di calcolo dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive, nonché delle aree edificabili territoriali da acquisire mediante la procedura espropriativa, comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP) e per insediamenti produttivi (PIP).

Considerato che ad oggi la gran parte dei terreni edificabili aventi tali caratteristiche sono stati acquisiti mediante procedura espropriativa con i valori determinati secondo i criteri aggiornati con deliberazione G.C. n.73/2008, si ritiene che si sia concretamente formato il "valore di mercato" di tale tipologia di aree a conferma di quanto determinato con la citata deliberazione.

Premesso quanto sopra, nel corso dell'anno 2025 è stato rilevato quanto segue.

RELAZIONE

PARTE PRIMA

1A) AREE EDIFICABILI E AREE PER SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ISTAT: Secondo il rapporto ISTAT di marzo 2025, nel quarto trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dello 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 4,5% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +3,8% nel terzo trimestre 2024)

NOMISMA: Secondo il rapporto dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma, presentato a marzo 2025, il 2024 si chiude con un aumento dell'1,3% delle transazioni rispetto all'anno precedente, raggiungendo quota 719.578, trainato in particolare dalla performance positiva dell'ultimo trimestre (+7,6%). Anche il mercato dei mutui evidenzia una crescita significativa, con un incremento del 19,5% nel tasso di variazione delle compravendite finanziate nell'ultimo trimestre dell'anno.

Sul fronte dei valori, i prezzi delle abitazioni mostrano un incremento che assorbe l'inflazione: +2,1% nei mercati intermedi e +1,5% nei mercati principali. Non emergono differenze rilevanti tra il nuovo e l'usato.

Nei principali centri urbani, la difficoltà di accesso all'acquisto ha spostato l'interesse verso la locazione, mentre nei mercati secondari persiste una preferenza per l'acquisto. Il mercato degli affitti continua a essere

¹⁽¹⁾ ai sensi art.22 Regolamento Edilizio, la Superficie Territoriale "... è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (S_f) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste."

dinamico, con un aumento dei canoni del 3,4% nell'ultimo anno, seppur condizionato dalle capacità di spesa delle famiglie.

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate): con il suo "Rapporto immobiliare 2025 – Settore residenziale" pubblicato a maggio 2025 segnala che, a fronte dell'incremento % del PIL, tornano a crescere gli scambi nel settore residenziale che chiude il 2024 con una crescita, seppure non accentuata, dell'1,3%. Dopo il calo osservato nel 2023, era -9,5%, la dinamica dei volumi di compravendita delle abitazioni riprende quindi una tendenza di rialzo. Nel 2024 il mercato residenziale sfiora le 720 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), circa 9 mila unità in più del 2023.

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%, rimanendo poco superiore all'1% nel 2023 e accentuandosi nel 2024 con l'incremento che è del 3,2%.

TECNOCASA: l'Osservatorio Tecnocasa ha rilevato un decremento del volume di compravendite pari al 2,8% rispetto al 2023 durante il primo semestre del 2024, mentre a fine 2024 si è vista una ripresa delle transazioni pari al 1,2%. Anche i prezzi delle abitazioni segnano un generale rallentamento nella loro crescita ed in particolare si rileva per le grandi città un aumento medio del +0,9%, mentre per i capoluoghi di provincia un valore pari al +0,7%.

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE CASALESE

Si evidenzia che lo scopo della presente valutazione è la variazione del valore di mercato delle aree edificabili e, di conseguenza, l'indagine dell'andamento del mercato immobiliare deve focalizzarsi sulle variazioni dei prezzi per le nuove costruzioni o di recentissima ristrutturazione, anziché per gli edifici esistenti.

Per il mercato immobiliare dell'area casalese si è proceduto attraverso l'analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dai principali operatori in campo immobiliare, in particolare le variazioni delle quotazioni specifiche del territorio comunale indicate da BORSINO IMMOBILIARE e OMI, da cui è risultato quanto segue:

OMI: Nel periodo 2°sem 2023/2°sem 2024, l'OMI indica nell'area casalese variazioni molto basse, pari circa allo +0,5% sull'intero territorio.

BORSINO IMMOBILIARE: L'andamento delle quotazioni 2024 rispetto al 2023 registrato nell'area casalese denota un ribasso medio nell'ordine del 1,2% per gli immobili residenziali.

Pertanto, vista la variabilità delle oscillazioni delle quotazioni espresse a livello locale, si ritiene opportuno assumere la variazione media degli indici sopra rilevati rispetto l'anno precedente per gli immobili residenziali.

Le analisi e la comparazione delle quotazioni raccolte da detti operatori e la loro successiva elaborazione, ha determinato i seguenti risultati:

DISTRETTO	UBICAZIONE	variazione media netta 2023-2024
DR1	Centro storico	-4,58%
DR2	Oltreponte	1,00%
DR3	Agro Callori	-4,06%
DR4	Valentino	-2,10%
DR5	S.Anna bassa	-9,09%
DR6	Rotondino	1,04%
DR7	Nuova Casale Porta Milano	-1,90%
AMBITO 1	S.Anna	1,67%
AMBITO 2	Ronzzone	1,04%

DR2a	C.Popolo	0,84%
DR2b	Terranova	0,84%
DR4a	S.Germano	8,47%
DR4b	Roncaglia	0,89%
DR6 a-b	Rolasco - Vialarda	0,89%
DR7a	S.M.Tempio	0,89%
Variazione Media Complessiva		-0,28%

1B) AREE EDIFICABILI E PER SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LA DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Per quanto riguarda il settore produttivo (capannoni industriali) nel corso del 2024 si è riscontrato quanto di seguito descritto.

OMI: Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva: La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale, risulta nel 2024 in calo di mezzo punto percentuale rispetto al 2023, a conferma di una dinamica discendente, ma comunque in attenuazione rispetto le precedenti annualità. A livello di singole macroaree, solo il Sud e il Nord Est mostrano quotazioni medie con variazioni positive, trainate dalle corrispondenti e principali regioni in termini di scambi (rispettivamente +1,3% e 0,4%); in discesa tutte le restanti aree, con il massimo negativo del Centro, ma con un tasso di perdita che comunque non arriva al punto e mezzo percentuale.

TECNOCASA: Il segmento degli immobili per l'impresa si inserisce in un quadro economico in leggera ripresa. Cresce la ricerca di spazi da destinare a data center e di terreni su cui installare impianti fotovoltaici. La percentuale di chi acquista queste tipologie, passata da 28,3% della prima parte del 2023 a 35,4% dello stesso periodo del 2024, aumento scaturito dalla possibilità di acquistare a prezzi più bassi vista la diminuzione che si è avuta negli ultimi 10 anni: -10,5% per le tipologie usate e 7,6% per quelle di nuova costruzione

IL MERCATO IMMOBILIARE PRODUTTIVO CASALESE

OMI: Nell'ambito degli immobili produttivi per l'area casalese nell'anno 2024 non si registra alcuna variazione rispetto all'anno 2023, denotando la vocazione produttiva dell'area che a tal proposito si distingue come una delle maggiormente attive della provincia insieme a quella gravitante attorno ad Alessandria.

BORSINO IMMOBILIARE: Borsino Immobiliare rileva per il 2024 una sostanziale stabilità delle quotazioni con una variazione media pari a 1,2%

Pertanto, vista la variabilità delle oscillazioni delle quotazioni espresse a livello locale, si ritiene opportuno assumere la variazione media degli indici sopra rilevati rispetto l'anno precedente per gli immobili produttivi.

Le analisi e la comparazione delle quotazioni raccolte da detti operatori e la loro successiva elaborazione ha determinato i seguenti risultati:

DISTRETTO - UBICAZIONE	VARIAZIONE 2023-2024
DI 1 Popolo – St. Vercelli	0,88%
DI 2 Str.Asti	0,96%
DI 3 Via Adam Oltreponte	-0,09%
DI 4 Via Negri Maniseta	0,00%
DI 5 Piccole Industrie	0,00%
DI 6 PIP1 St Valenza	0,00%
DI 7 PIP2 PIP4	0,00%
DI 4a San Germano	0,00%

DI 7a Strada Valenza	0,00%
DI 9 PIP5 cantone Rossi	0,97%
Variazione Media Complessiva	0,27%

1C) AREE EDIFICABILI E PER SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LA DESTINAZIONE COMMERCIALE

Per quanto riguarda il settore commerciale nel corso del 2024 si riscontra quanto segue:

OMI: In termini di volumi compravenduti, il dato nazionale nel 2024 è in aumento rispetto al dato del 2023 del 5,3%. La quotazione media di riferimento, per unità di superficie, che per la tipologia negozi e a livello nazionale è pari a 1.422 €/m², mostra nel 2024 una lieve flessione dello 0,3% rispetto al 2023.

GRUPPO TECNOCASA: Il segmento del retail evidenzia una ripresa dal lato delle compravendite, sono infatti in crescita nella prima parte del 2024 le compravendite secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate: +6,0% rispetto allo stesso del 2023.

Anche i dati diffusi dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa forniscono indicazioni in tal senso, evidenziando però un calo della componente per investimento che passa da 50,5% a 44,2%, confermandosi comunque la motivazione principale resa possibile dal ribasso dei prezzi avvenuto negli ultimi dieci anni: -25% per le soluzioni in via di passaggio e -28,7% per quelle in via non di passaggio.

IL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE NELL'AREA CASALESE

OMI: Nell'ambito degli immobili commerciali per l'area casalese nell'anno 2024 si registra, rispetto al 2023, un leggero aumento del 1,32%.

BORSINO IMMOBILIARE: la flessione rilevata risulta pari allo 1,67% denotando una sostanziale stabilità dei valori immobiliari per questa tipologia di fabbricati.

Con specifico riferimento alle porzioni di territorio comunale individuate dal P.R.G.C. comunale:

1) dal P.R.G.C. Var. 24 approvata con deliberazione C.C. n.42 del 11/07/2018, denominata distretto di urbanizzazione commerciale "DC1 S. Bernardino";

2) dal P.R.G.C. Var. 27 approvata con deliberazione C.C. n.37 del 28/07/2022, denominata ambito di intervento n.8 "Aree di Piazza Venezia - ex Mercato Ortofrutticolo", dove è presente un lotto per cui, in caso di trasformazione d'uso in commerciale, è necessario monetizzare la corrispondente area servizi;

si fa riferimento alle variazioni delle quotazioni anno 2023 rispetto all'anno 2022, per gli immobili commerciali ubicati nei distretti di riferimento DR4, all'interno del quale è ubicato il distretto commerciale DC1, e DR1 all'interno del quale è ubicato l'ambito di intervento n.8.

Le analisi e la comparazione delle quotazioni raccolte da Borsino Immobiliare e OMI, e la loro successiva elaborazione ha determinato i seguenti risultati:

DISTRETTO	UBICAZIONE	variazione media netta 2023-2024
DR1	CENTRO STORICO	0,60%
DR4	VALENTINO	-1,47%

PARTE SECONDA

CORRISPETTIVI DI ACQUISIZIONE AREE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA

2A) AREE TERRITORIALI COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

Considerata la specificità di tale mercato, i cui prezzi sono sostanzialmente legati ai costi di costruzione degli immobili aggiornati annualmente dalla Regione in base all'indice ISTAT, si ritiene che nell'anno 2024 il valore delle aree territoriali destinate a edilizia economica popolare possa considerarsi invariato rispetto all'anno precedente.

2B) AREE TERRITORIALI COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

Considerato che ad oggi la gran parte dei terreni edificabili compresi nei piani esecutivi per insediamenti produttivi oggetto di esproprio sono stati acquisiti, si ritiene, di conseguenza, ormai concretamente formato il "valore di mercato" per tale tipologia di aree, in base ai criteri di stima approvati con la citata deliberazione G.C. n.73/2008.

Analogamente a quanto espresso al precedente paragrafo 1B), vista la variabilità delle oscillazioni delle quotazioni espresse a livello locale, si ritiene opportuno assumere per l'anno 2024 la variazione media degli indici sopra rilevati rispetto l'anno precedente per gli immobili produttivi.

PRECISAZIONI IN MERITO AD AREE AVENTI CARATTERISTICHE DISCOSTANTI DALL'ORDINARIETA'.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 20/01/2014 è stata approvata la Variante Strutturale n.2 del P.R.G.C. con cui si è proceduto all'adeguamento del P.R.G.C. vigente alle prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24.05.2001, al fine di garantire nel territorio Comunale un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico.

Detta variante ha individuato "aree omogenee" dove, per le condizioni di rischio di calamità naturali, si è reso necessario sottoporre l'attività edilizia a speciali norme urbanistiche-edilizie, condizionandone l'edificazione al rispetto delle specifiche norme tecniche indicate dall'art. 21.1 delle N.d.A , finalizzate ad impedire la formazione di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa esistenti e dell'idrografia minore nonché con il regime delle falde freatiche presenti.

Tra le aree così individuate sono presenti quelle ubicate nei distretti residenziali di Oltreponte (DR2) e nelle frazioni di Casale Popolo (DR2b) e Terranova (DR2a) che, in attesa di detto adeguamento, erano già state poste in condizione di inedificabilità temporanea, ex art. 21-ter delle Norme di Attuazione del PRGC e, di conseguenza, il loro valore di mercato era stato ridotto tra il 10% al 20%.

Ora in tali aree la capacità edificatoria è ripristinata ma, in ogni caso, la necessità di garantire la sicurezza degli interventi determina maggiori oneri costruttivi a carico della costruzione che, conseguentemente, si riflettono sul valore dell'area.

Pertanto si ritiene che con l'approvazione della Variante Strutturale n.2 al PRGC la riduzione del 10% e del 20% dei valori di mercato di tali aree, rispettivamente per il distretto di Oltreponte (DR2) e nelle frazioni di Casale Popolo (DR2b) e Terranova (DR2a), già indicata nelle precedenti relazioni e avente valore temporaneo, possa considerarsi definitivamente confermata.

Casale Monferrato lì 19/06/2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

arch. Piercarla Coggiola

AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARS) AFFERENTI LE DESTINAZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATE DAL PRGC NONCHÉ DI ACQUISIZIONE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) – VALORI ANNO 2025

PARTE PRIMA : VALORI VENALI AREE EDIFICABILI E CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

1a) Aree edificabili e per servizi pubblici afferenti la destinazione RESIDENZIALE

N.B Il termine Indice di edificabilità (Ie) indica il volume edificabile per ogni metro quadrato di area. Tale indice può essere territoriale o fondiario in base alle modalità di attuazione degli interventi previsti dalle Norme del PRGC

DISTRETTO RESIDENZIALE DR1 Centro Storico

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	-4,58%				
Sottocategoria area	valore a Ledif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Br1	74,10	-	-	2,00	148,20	
Br2	74,10	-	-	1,50	111,15	
Bpr1	74,10	-	-	1,50	111,15	
Asr-Bsr-Csr		-	-	-	-	67,10

DISTRETTO RESIDENZIALE DR2 Oltrepoate

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	1,00%				
Sottocategoria area	valore a Ledif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Br1	26,43	2,00	52,86	2,00	52,86	
Br2	26,43	-	-	1,50	39,64	
Cr1	26,43	1,20	31,71	1,50	39,64	
Cr1/1	26,43	1,00	26,43	1,00	26,43	
Cr2	26,43	2,50	66,07	-	-	
Bpr1-Cpr1	26,43	-	-	1,50	39,64	
Bsr-Csr		-	-	-	-	11,16

DISTRETTO RESIDENZIALE DR3 Clinica-Callori

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	-4,06%				
Sottocategoria area	valore a Ledif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Br1	61,05	-	-	2,00	122,11	
Br2	61,05	-	-	1,50	91,58	
Bpr1-Cpr1	61,05	-	-	1,50	91,58	
Bsr-Csr		-	-	-	-	59,82

1) corrispettivo del valore residuo aree per servizi inedificabili per sfruttata volumetria in base all'indice territoriale medio di piano:

Itm 1,774 per il PP Indipendenza2 e 1,835 per il PP Indipendenza1

DISTRETTO RESIDENZIALE DR4 Valentino

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	-2,10%				
Sottocategoria area	valore a Ledif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Br1	41,93	2,00	83,85	2,00	83,85	
Br2	41,93	1,50	62,89	1,50	62,89	
Cr1	41,93	1,20	50,31	1,50	62,89	
Cr1/1	41,93	1,00	41,93	1,00	41,93	
Cr1/2	41,93	0,50	20,96	0,75	31,45	
Cr2	41,93	2,50	104,82	-	-	
Cr2/1	41,93	1,00	41,93	1,00	41,93	
Cr2/2	41,93	0,50	20,96	-	-	
Bpr1-Cpr1	41,93	-	-	1,50	62,89	
Bsr-Csr		-	-	-	-	19,63

1) corrispettivo del valore residuo aree servizi inedificabili per sfruttata volumetria in base all'indice territoriale medio di piano: Itm 1,29

DISTRETTO RESIDENZIALE DR5 S.Anna bassa

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	-9,09%				
Sottocategoria area	valore a Ledif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Br2	45,44	-	-	1,50	68,16	
Cr1	45,44	1,20	54,53	1,50	68,16	
Cr1/1	45,44	1,00	45,44	1,00	45,44	
Cr1/2	45,44	0,50	22,72	0,75	34,08	
Cr2/2	45,44	0,50	22,72	-	-	
Bpr1-Cpr1	45,44	-	-	1,50	68,16	
Bsr-Csr		-	-	-	-	9,92

DISTRETTO RESIDENZIALE DR6 Rotondino

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	1,04%				
Sottocategoria area	valore a Ledif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Br1	41,73	-	-	2,00	83,47	
Br2	41,73	-	-	1,50	62,60	
Cr1	41,73	1,20	50,08	1,50	62,60	
Cr1/1	41,73	1,00	41,73	1,00	41,73	
Cr2	41,73	1,50	62,60	1,50	62,60	
Cr2/1	41,73	1,00	41,73	1,00	41,73	
Cr2/2	41,73	0,50	20,87	-	-	
Bpr1-Cpr1	41,73	-	-	1,50	62,60	
Bsr-Csr		-	-	-	-	12,65

DISTRETTO RESIDENZIALE DR7 Nuova Casale-P.Milano

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	-1,90%				
Sottocategoria area	valore a Ledif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Br1	35,60	2,00	71,20	2,00	71,20	
Br2	35,60	1,50	53,40	1,50	53,40	
Cr1	35,60	1,20	42,72	1,50	53,40	
Cr1/1	35,60	1,00	35,60	1,00	35,60	
Cr2	35,60	1,50	53,40	1,50	53,40	
Cr2/2	35,60	0,50	17,80	-	-	
Bpr1-Cpr1	35,60	-	-	1,50	53,40	
Bsr-Csr		-	-	-	-	15,25

AMBITO 1 Salita S'Anna

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	1,67%				
Sottocategoria area	valore a Ledif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Cr1/2	85,11	0,50	42,55	0,75	63,83	
Cr2/2	85,11	0,50	42,55	-	-	
Csr		-	-	-	-	15,91

AMBITO 2 Ronzone

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	1,04%				
Sottocategoria area	valore a Ledif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Cr1/1	30,49	1,00	30,49	1,00	30,49	
Cr1/2	30,49	0,50	15,24	0,75	22,86	
Cr2	30,49	1,50	45,73	1,50	45,73	
Cr2/1 territoriali (1)	30,49	1,00	30,49	1,00	30,49	4,84
Cr2/2	30,49	0,50	15,24	-	-	
Bpr1	30,49	-	-	1,50	45,73	
Bsr-Csr		-	-	-	-	13,97

1) il valore indicato nella colonna del corrispettivo indica il valore residuo delle aree Cr2/1 individuate come aree F inedificabili per sfruttata volumetria dopo il suo trasferimento sulle aree fondiarie per l'attuazione degli interventi edilizi

DISTRETTO RESIDENZIALE DR2a Popolo

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	0,47%				
Sottocategoria area	valore a Ledif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		servizi pubblici corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	
Cr1/1	24,86	1,00	24,86	1,00	24,86	
Cr1/2	24,86	0,50	12,43	0,75	18,64	
Cr2/2	24,86	0,50	12,43	-	-	
Bpr1-Cpr1	24,86	-	-	1,50	37,29	
Ec	24,86	0,40	9,94	-	-	
Bsr-Csr		-	-	-	-	4,83

DISTRETTO RESIDENZIALE DR2b Terranova

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	0,84%				
Sottocategoria area	valore a Ledif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		servizi pubblici corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	
Cr1/1	22,66	1,00	22,66	1,00	22,66	
Cr1/2	22,66	0,50	11,33	0,75	16,99	
Bpr1-Cpr1	22,66	-	-	1,50	33,99	
Ec	22,66	0,40	9,06	-	-	
Bsr-Csr		-	-	-	-	5,10

DISTRETTO RESIDENZIALE DR4a S.Germano

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	0,84%				
Sottocategoria area	valore a Ledif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		servizi pubblici corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	
Cr1	45,04	-	-	1,5	67,55	
Cr1/1	45,04	1,00	45,04	1,00	45,04	
Cr1/2	45,04	0,50	22,52	0,75	33,78	
Bpr1-Cpr1	45,04	-	-	1,50	67,55	
Ec	45,04	0,40	18,01	-	-	
Bsr-Csr		-	-	-	-	13,15

DISTRETTO RESIDENZIALE DR4b Roncaglia

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	0,89%				
Sottocategoria area	valore a Ledif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		servizi pubblici corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	
Cr1/2	31,95	0,50	15,97	0,75	23,96	
Bpr1-Cpr1	31,95	-	-	1,50	47,92	
Bsr-Csr		-	-	-	-	9,04

DISTRETTO RESIDENZIALE DR6a-6b Vialarda-Rolasco

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	0,89%				
Sottocategoria area	valore a Ledif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		servizi pubblici corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	
Cr1/2	29,83	0,50	14,92	0,75	22,37	
Bpr1-Cpr1	29,83	-	-	1,50	44,75	
Bsr-Csr		-	-	-	-	5,55

DISTRETTO RESIDENZIALE DR7a S.M.Tempio

Aggiornamento valori ANNO

2025

Variazione %	2023-2024	0,89%				
Sottocategoria area	valore a Ledif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		servizi pubblici corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	
Cr1/2	31,58	0,50	15,79	0,75	23,69	
Bsr-Csr		-	-	-	-	5,86

1b) Aree edificabili e per servizi pubblici afferenti la destinazione PRODUTTIVA

N.B Il termine rapporto di copertura (Rc) indica il rapporto massimo tra la superficie coperta edificata e/o edificabile rispetto a quella fondiaria in base alle modalità di attuazione degli interventi previsti dalle Norme del PRGC

DISTRETTO PRODUTTIVO D11 popolo st. vercelli							Aggiornamento valori ANNO	2025
Variazione %	2023-2024	0,88%						
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici		
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.		
Bp1	25,39	0,50	12,69	0,60	15,23			
Csp		-	-	-	-		6,22	

DISTRETTO PRODUTTIVO D12 st. Asti							Aggiornamento valori ANNO	2025
Variazione %	2023-2024	0,96%						
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici		
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.		
Bp1	31,56	0,50	15,78	0,60	18,94			
Bp2	31,56	0,60	18,94	0,60	18,94			
Csp		-	-	-	-		7,73	

DISTRETTO PRODUTTIVO D13 via Adam Oltreponte							Aggiornamento valori ANNO	2025
Variazione %	2023-2024	-0,09%						
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici		
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.		
Bp1	28,41	0,50	14,20	0,60	17,04			
Bp2	28,41	0,60	17,04	0,60	17,04			
Csp		-	-	-	-		7,14	

DISTRETTO PRODUTTIVO D14 via Negri Maniseta							Aggiornamento valori ANNO	2025
Variazione %	2023-2024	0,00%						
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici		
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.		
Ap	31,38	-	-	0,60	18,83			
Bp1	31,38	0,50	15,69	0,60	18,83			
Csp		-	-	-	-		6,59	

DISTRETTO PRODUTTIVO D15 piccole Industrie							Aggiornamento valori ANNO	2025
Variazione %	2023-2024	0,00%						
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici		
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.		
Bp1	31,38	0,50	15,69	0,60	18,83			
Csp		-	-	-	-		7,94	

DISTRETTO PRODUTTIVO D16 PIP1 st.valenza							Aggiornamento valori ANNO	2025
Variazione %	2023-2024	0,00%						
Sottocategoria area	valore mercato	aree libere		aree edificate		servizi pubblici		
	€/mq.	Rc	Va €/mq.	Rc	Va €/mq.	corrispettivo €/mq.		
Cp (1)	22,13	-	22,13	-	22,13			
Csp		-	-	-	-		7,02	

1) valore prezzo di mercato (vedi deliberazione G.C. n.393 del 05/11/2019 e avviso asta del 18/11/2021)

DISTRETTO PRODUTTIVO D17 (PIP2-PIP4 -PIP6 – PIP7)							Aggiornamento valori ANNO	2025
Variazione %	2023-2024	0,00%						
Sottocategoria area	valore conven	aree libere		aree edificate		servizi pubblici		
	zionato €/mq.	Rc	Va €/mq.	Rc	Va €/mq.	corrispettivo €/mq.		
D1 aree esterne al PIP2 e PIP4 (1)			9,35					

1) Valore di mercato attualizzato riferito alla superficie territoriale non urbanizzata delle aree in assenza di PIP

DISTRETTO PRODUTTIVO DI4a bivio S.Germano			Aggiornamento valori ANNO			2025
Variazione %	2023-2024	0,00%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Bp1	25,54	0,50	12,77	0,60	15,33	
Csp		-	-	-	-	6,52

DISTRETTO PRODUTTIVO DI7a S.M.Tempio st valenza			Aggiornamento valori ANNO			2025
Variazione %	2023-2024	0,00%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
Bp1	25,55	0,50	12,78	0,60	15,33	
Csp		-	-	-	-	6,59

1c) Aree edificabili e per servizi pubblici afferenti la destinazione COMMERCIALE

N.B Il termine rapporto di copertura (Rc) indica il rapporto massimo tra la superficie coperta edificata e/o edificabile rispetto quella fondiaria in base alle modalità di attuazione degli interventi previsti dalle Norme del PRGC

DISTRETTO RESIDENZIALE			DR1 ambito 8 p.za venezia			Aggiornamento valori ANNO			2025
Variazione %	2023-2024	0,60%							
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici			
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.			
Csr_20 quota di aree servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale		-		-	-	85,58			

DISTRETTO COMMERCIALE			DC1 s.bernardino nuovi lotti			Aggiornamento valori ANNO			2025
Variazione %	2023-2024	-1,47%							
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici			
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.			
D5 (territoriale)		-	143,38	-	-	86,03			

**PARTE SECONDA : CORRISPETTIVI DI ACQUISIZIONE
AREE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

2a) aree edificabili territoriali comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP)

DISTRETTO RESIDENZIALE DR4 Valentino		Aggiornamento valori ANNO				2025
Variazione %	2023-2024					
Sottocategoria area	valore a l.edif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Va eff €/mq.	If mc/mq	Va eff €/mq.	
Cr3 aree territoriali (1)		-	-	-	-	24,40
peep aree edificabili		-	-	-	-	

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di peep vigenti

DISTRETTO RESIDENZIALE DR7 Nuova Casale-P.Milano		Aggiornamento valori ANNO				2025
Variazione %	2023-2024					
Sottocategoria area	valore a l.edif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Va eff €/mq.	If mc/mq	Va eff €/mq.	
Cr3 aree territoriali (1)		-	-	-	-	24,40
peep aree edificabili		-	-	-	-	

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di peep vigenti

AMBITO 2 Ronzone		Aggiornamento valori ANNO				2025
Variazione %	2023-2024					
Sottocategoria area	valore a l.edif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Va eff €/mq.	If mc/mq	Va eff €/mq.	
Cr3 aree territoriali (1)		-	-	-	-	19,50
peep aree edificabili		-	-	-	-	

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di peep vigenti

2b) aree edificabili territoriali comprese nei piani esecutivi per insediamenti produttivi (PIP)

DISTRETTO PRODUTTIVO DI7 (PIP2-PIP4 -PIP6 – PIP7)		Aggiornamento valori ANNO				2025
Variazione %	2023-2024	0,00%				
Sottocategoria area	valore convenzionato €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		Rc	Va €/mq.	Rc	Va €/mq.	
D1 (aree territoriali) (1)	-	-	-	-	-	7,02

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di PIP vigenti

DISTRETTO PRODUTTIVO DI9 PIP5 cantone Rossi		Aggiornamento valori ANNO				2025
Variazione %	2023-2024	0,00%				
Sottocategoria area	valore convenzionato €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		Rc	Va €/mq.	Rc	Va €/mq.	
D1 (aree territoriali) (1)	-	-	-	-	-	7,09

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di PIP vigenti

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto : AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARDS) AFFERENTI LE DESTINAZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATE DAL PRGC, NONCHÉ DI ACQUISIZIONE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) – AGGIORNAMENTO ANNO 2025

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Verificato che la proposta di deliberazione di cui sopra è conforme alla normativa tecnica che regola la materia oggetto della stessa, si esprime, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. '18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali",

PARERE FAVOREVOLE

Casale Monferrato, 08/07/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Pianificazione Urbana e Ambientale
COGGIOLA PIERCARLA



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione di Giunta numero 282 del 08/07/2025 viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il: 15/07/2025 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi

IL SEGRETARIO GENERALE
PALMIERI SANTE

IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

La deliberazione della Giunta numero 282 del 08/07/2025 è immediatamente eseguibile.

IL SEGRETARIO GENERALE
PALMIERI SANTE