

# COMUNE DI SOLBIATE CON CAGNO PROVINCIA DI COMO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 88 DEL 03/12/2024

### OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI VALORI PARAMETRICI PER LA DEFINIZIONE DELLE BASI IMPONIBILI AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2024.**

L'anno duemilaventiquattro addì tre del mese di dicembre alle ore 13:45 in modalità da remoto con collegamento sincrono in videoconferenza - ai sensi dell'appendice al Regolamento sull'ordinamento generale degli Uffici e dei servizi approvata con delibera n. 52 del 25.07.2024 - si è svolta la Giunta Comunale dell'intestato Ente.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

COGNOME E NOME	PRESENTE
1. Federico Broggi - Sindaco	Sì
2. Sergio Magrin - Vice Sindaco	Sì
3. Catia Castellaneta - Assessore	Sì
4. Mario Conti - Assessore	Sì
5. Luana Rodigari - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 5
	Totale Assenti: 0

Partecipa alla seduta, in analogia modalità telematica sopra descritta, il Segretario Comunale **Dott.ssa Bruna Guida** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **Federico Broggi** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO:**

**DETERMINAZIONE DEI VALORI PARAMETRICI PER LA DEFINIZIONE DELLE BASI IMPONIBILI AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2024.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Richiamato** l'art.59, comma 1 lett.g) del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n.446, che testualmente recita: "Art.59 - Potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili".

1 . Con regolamento adottato a norma dell'art.52, i Comuni possono:

..... omissis .....

g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

..... omissis .....

**Visto** l'art. 7 comma 1 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 in data 28/05/2020;

**Considerato** che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 27/09/2023 è stato adottato il Piano di Governo del Territorio che ha vista la determinazione di zone omogenee con una differente nomenclatura e con una generale revisione degli indici urbanistici;

**Ritenuto** che, in considerazione di quanto sopra, occorre provvedere alla determinazione dei valori parametrici per la definizione delle basi imponibili ai fini IMU delle aree fabbricabili;

**Vista** la perizia estimativa predisposta dell'ufficio tecnico con la quale è stata effettuata una valutazione puntuale per ciascun ambito urbanistico e per ciascun Ambito di Trasformazione, con conseguente determinazione dei singoli valori unitari;

**Rilevato che** i valori determinati sono così riassumibili:

A1	Ambito residenziale Consolidato	€/mq 100,00
A2	Ambito residenziale a bassa densità	€/mq 35,00
A3	Ambito di riordino	€/mq 80,00
A4	Ambito per attività economiche	€/mq 80,00
AT01	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00
AT02	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00

AT03	Ambito di Trasformazione	€/mq 75,00
AT04	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00
AT05	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00
AT06	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00
AT07	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00

**Atteso** che nel Piano delle Regole:

- le zone classificate C1. NAF - Nuclei di antica formazione e C2. Nucleo storico esterno non vengono valutati in quanto non dotati di capacità edificatoria propria (IF assegnato alle aree), ma soggetti a soli interventi riferiti alle volumetrie esistenti;
- le zone classificate A5 non vengono valutate in quanto non dotate di capacità edificatoria propria, ma soggette a soli interventi riferiti alle volumetrie esistenti

**Visto** il D.Lgs.n.267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

**Visti** i pareri resi dai responsabili del servizio ai sensi dell'art.49, 1° comma del D.Lgs.n.267/2000 sotto il profilo tecnico e contabile;

**Con voti** favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di regolamento

## D E L I B E R A

1. di **prendere atto** della perizia estimativa redatta per la determinazione dei valori parametrici per la definizione delle basi imponibili ai fini IMU delle aree fabbricabili.
2. di **approvare** per l'anno 2024 ai fini dell'applicazione della Nuova IMU il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee, sulla base del P.G.T. adottato con Deliberazione de Consiglio Comunale n. 35 del 27/09/2023, così come calcolate dalla allegata perizia estimativa e come riassunto nel seguente prospetto:

A1	Ambito residenziale Consolidato	€/mq 100,00
A2	Ambito residenziale a bassa densità	€/mq 35,00
A3	Ambito di riordino	€/mq 80,00
A4	Ambito per attività economiche	€/mq 80,00
AT01	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00
AT02	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00
AT03	Ambito di Trasformazione	€/mq 75,00
AT04	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00

AT05	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00
AT06	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00
AT07	Ambito di Trasformazione	€/mq 65,00

3. di **dare atto** che nel Piano delle Regole:
  - le zone classificate C1. NAF - Nuclei di antica formazione e C2. Nucleo storico esterno non vengono valutati in quanto non dotati di capacità edificatoria propria (IF assegnato alle aree), ma soggetti a soli interventi riferiti alle volumetrie;
  - le zone classificate A5 non vengono valutate in quanto non dotate di capacità edificatoria propria, ma soggette a soli interventi riferiti alle volumetrie esistenti.
4. di **rinvviare** all'allegata Perizia estimativa la consultazione di ogni ulteriore elemento di dettaglio eventualmente necessario per l'applicazione dell'Imposta Municipale.
5. di **dare atto** che l'applicazione dei valori sopra indicati trova decorrenza dal 01.01.2024;
6. di **trasmettere** copia del presente provvedimento ai responsabili del servizio, per quanto di competenza.

**Inoltre**, la Giunta Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, anche in forza di quanto previsto dall'art. 2 della L. 241/90, con successiva e separata palese unanime votazione

## **DELIBERA**

di **dichiarare immediatamente eseguibile** la presente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, co. 4, del d.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Firmato digitalmente  
Dott. Federico Broggi

---

Il Segretario Comunale  
Firmato digitalmente  
Dott.ssa Bruna Guida

---

# DETERMINAZIONE AI FINI IMU DEI VALORI MEDI DI TERRENI EDIFICABILI UBICATI IN SOLBIATE CON CAGNO

SCHEMA DI CALCOLO ALLEGATA ALLA PERIZIA

Criterio di stima: Valore di trasformazione (Vt)

formula di calcolo	<b><math>Vt = (Vm - K) / (1 + r)^n</math></b>	<b><math>Vm = (Slv \times P \times (1 - \%U))</math></b>
--------------------	---	--

*Vt = valore di trasformazione*

*P = prezzo unitario*

*Slv = superficie lorda vendibile*

*Vm1 = valore di mercato (lordo)*

*U = utile (percentuale) dell'operatore*

*Vm = valore di mercato al netto dell'utile dell'operatore*

*K = costi totali - Ko = costi ordinari - Ks = costi straordinari (ambiti di trasformazione - AT)*

*n = tempo in anni*

*r = saggio d'interesse.*

PIANO DELLE REGOLE													
AMBITO	P	Indice IF	Slv per mq di SF	Vm1 (= P x Slvp)	U	Vm (= Vm1 - U)	KO	Ks	K (= Ko + Ks)	n	1+r	VT unit	Valore VT/mq SF
A1	2.050,00 €	0,30	0,42	861,00 €	10,00%	774,90 €	672,00 €			1	1,04	98,94 €	100 €
A2	2.050,00 €	0,10	0,14	287,00 €	10,00%	258,30 €	224,00 €			1	1,04	32,98 €	35 €
A3	2.050,00 €	0,30	0,42	861,00 €	10,00%	774,90 €		688,80 €		1	1,04	82,79 €	80 €
A4	1.500,00 €	0,70	0,868	1.302,00 €	10,00%	1.171,80 €	1.085,00 €			1	1,04	83,46 €	80 €

DOCUMENTO DI PIANO														
AMBITO	P	SL A.T. = ST*IT mq	Slv intero AT	Vm1 (= P x Slvp)	1-U	Vm (= Vm1 - U)	KO	Ks	K (= Ko + Ks)	n	1+r	VT comparto	VT unit	Valore VT/mq ST
AT_01	2.100,00 €	4610,20	6454,28	13.553.988,00 €	10,00%	12.198.589,20 €	10.326.848,00 €	340.000,00 €	10.666.848,00 €	3	1,04	1.361.712,35 €	59,07 €	65 €
		ST	23051											
AT_02	2.100,00 €	1738,00	2433,36	5.110.056,00 €	10,00%	4.599.050,40 €	3.893.376,00 €	130.000,00 €	4.023.376,00 €	3	1,04	511.772,45 €	58,88 €	65 €
		ST	8692											
AT_03	2.100,00 €	1325,00	1855,1	3.895.710,00 €	10,00%	3.506.139,00 €	2.968.160,00 €	100.000,00 €	3.068.160,00 €	3	1,04	389.361,74 €	73,45 €	75 €
		ST	5301											
AT_04	2.100,00 €	4542,00	6358,64	13.353.144,00 €	10,00%	12.017.829,60 €	10.173.824,00 €	330.000,00 €	10.503.824,00 €	3	1,04	1.345.945,47 €	59,27 €	65 €
		ST	22708											
AT_05	2.100,00 €	1475,00	2065	4.336.500,00 €	10,00%	3.902.850,00 €	3.304.000,00 €	110.000,00 €	3.414.000,00 €	3	1,04	434.585,87 €	58,93 €	65 €
		ST	7375											
AT_06	2.100,00 €	1305,00	1826,92	3.836.532,00 €	10,00%	3.452.878,80 €	2.923.072,00 €	95.000,00 €	3.018.072,00 €	3	1,04	386.541,66 €	59,25 €	65 €
		ST	6524											
AT_07	2.100,00 €	1171,00	1639,32	3.442.572,00 €	10,00%	3.098.314,80 €	2.622.912,00 €	85.000,00 €	2.707.912,00 €	3	1,04	347.066,67 €	59,29 €	65 €
		ST	5854											

## **Considerazioni di ordine urbanistico**

Le valutazioni economiche incluse nella presente perizia sono riferite all'attualità (novembre 2024) con riferimento all'assetto urbanistico derivante dal Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 7 marzo 2024.

Lo strumento urbanistico generale è articolato, secondo le previsioni e disposizioni della Legge Regionale n. 12/2005, in tre parti:

- Documento di Piano (D.P.),
- Piano delle Regole (P.d.R.),
- Piano dei Servizi (P.d.S.).

Il P.G.T., in regione Lombardia, in evoluzione rispetto agli strumenti urbanistici generali di tipo tradizionale (i superati P.R.U.G.), prevede anche modalità che comportano aspetti premiali in termini di capacità edificatoria.

Tale nuova opzione amplia la gamma delle valutazioni estimative che si possono presentare.

Infatti, oltre, ai lotti ad edificazione diretta vi sono:

- gli ambiti attuativi (evoluzione dei previgenti piani attuativi / piani di lottizzazione);
- opzioni applicabili alle casistiche precedenti comportanti una premialità rispetto alla capacità edificatoria "base".

## **Tipologia di aree fabbricabili oggetto di valutazione**

Nel dettaglio, esaminando il P.G.T., si sono identificano le differenti **tipologie di aree edificabili**, di seguito elencate, **suddivise per strumento programmatico**.

### **PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Piano delle Regole, Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, **Ambiti della Conservazione**
  1. **C1** – Nucleo di antica formazione (art. 12 N.T.A. del P.d.R.);
  2. **C2** – Nucleo storico esterno (art. 13 N.T.A. del P.d.R.).
- Piano delle Regole, Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, **Ambiti dell'Adeguamento**
  1. **A1** - Ambito residenziale consolidato (art. 15 N.T.A. del P.d.R.);
  2. **A2** – Ambito residenziale a bassa densità (art. 16 N.T.A. del P.d.R.);
  3. **A3** – Ambito del riordino (art. 17 N.T.A. del P.d.R.);
  4. **A4** – Ambito per attività economiche (art. 18 N.T.A. del P.d.R.);
  5. **A5** – Ambito produttivo specializzato (art. 19 N.T.A. del P.d.R.)

### **DOCUMENTO DI PIANO – SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

- Documento di Piano vigente, **Ambiti di trasformazione**, AT
  1. **AT\_1** - Via Como;
  2. **AT\_2** – Via Felice Mina;
  3. **AT\_3** – Via Varese;
  4. **AT\_4** – Via Piave;

5. **AT\_5** – Via Falcone/Via Battisti;
6. **AT\_6** – MAST;
7. **AT\_7** – Via Volta.

Si fa presente che nel Piano delle Regole le zone classificate **C1. NAF** - Nuclei di antica formazione e **C2. Nucleo storico esterno** non vengono valutati in quanto non dotati di capacità edificatoria propria (IF assegnato alle aree), ma soggetti a soli interventi riferiti alle volumetrie esistenti (manutenzioni, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni conformi).

Si rimandano all'Amministrazione Comunale le eventuali considerazioni riferite a casi specifici di lotti resisi temporaneamente liberi, a seguito di demolizione e differita legittima edificazione di nuovo edificio.

Questo in merito all'assoggettabilità all'IMU di tali aree.

### **Considerazioni generali relative allo sfruttamento edificatorio**

Sottolineato il carattere generale delle valutazioni della presente stima si pone in evidenza che le ipotesi circa le modalità di sfruttamento edificatorio (tipologia costruttiva, ripartizione delle destinazioni, ecc.) svolte di seguito, sono funzionali alla definizione di valori medi per ciascuna zona urbanistica.

Le presenti valutazioni hanno un carattere previsionale, non potendosi riferire a progetti edificatori specifici in corso di attuazione.

### **Metodologia estimativa**

La disciplina estimativa identifica il valore di trasformazione quale criterio di stima più appropriato per la valutazione dei terreni edificabili.

Per valore di trasformazione (**Vt**) s'intende la differenza attualizzata fra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il valore di trasformazione, quindi il valore del terreno edificabile, è dato dal **valore di mercato del terreno trasformato (Vm)**, costituito dal valore degli edifici con relative aree di pertinenza, **diminuito dei costi (K) necessari per la trasformazione.**

Di conseguenza il valore di trasformazione (**Vt**) si ottiene applicando la seguente formula

---

$$Vt = (Vm - K) / (1 + r)^n$$

---

dove:

**Vm** è il valore medio di mercato dei beni trasformati;

**K** è il costo della trasformazione;

**n** è il tempo, espresso in anni, previsto per la trasformazione e/o per il periodo medio di anticipazione dei costi

**r** è il saggio d'interesse

La parte della formula posta al divisore è finalizzata a calibrare la valutazione in ragione dei costi finanziari dell'investimento immobiliare ed all'attualizzazione degli stessi.

Nel caso degli Ambiti di trasformazione tale parametro considera, tramite l'aumento degli anni, anche l'eventuale incertezza di concreta attuazione.

$$V_m = S_{lv} \times P \times (1 - \%U)$$

dove:

**S<sub>lv</sub>** è la superficie lorda vendibile,

**P** è il prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione,

**U** è l'utile dell'operatore immobiliare, espresso in percentuale.

### **S<sub>lv</sub>**

L'effettiva S<sub>lv</sub> si compone della S.U. – superficie utile (superfici principali che computano ai fini volumetrici) e della S.A. – superfici accessorie (superfici che non computano ai fini volumetrici).

Pertanto, la S<sub>lv</sub> che verrà presa in considerazione è maggiore, rispetto al dato rilevabile dalla SL attribuita dal PGT quale parametro di zona.

Nella presente perizia si sono considerati i seguenti valori mediani di S.A. rispetto alla S.U. ammissibile (S.L.):

- destinazioni residenziali 100%, quindi S.A. = S.U. (S.L.)
- destinazione attività economiche 60%, quindi S.A. = 0,6 x S.U. (S.L.)

*L'incidenza di S.A. per la destinazione residenziale è riferita alla diffusa tipologia costruttiva con un interrato (accessorio), due piani fuori terra, ulteriori spazi accessori secondo le casistiche ammesse dalle NTA.*

*L'incidenza per le S.A. per la destinazione ad attività economiche è stata riproporzionata ritenendo equilibrato un parametro mediano del 60%.*

### **P**

Per quanto riguarda il prezzo di vendita dei fabbricati a nuovo, valutato il recente andamento del mercato immobiliare si sono determinati i seguenti valori medi:

- Superfici utili (SU) residenziali da € 2.000,00/mq a € 2.100,00/mq.
- Superfici utili (SU) per attività economiche da € 1.500,00.

I valori derivano dalle rilevazioni sul mercato locale attuale della compravendita di nuove costruzioni.

La suddetta banda di variazione del prezzo per le superfici utili residenziali nuove (S.U.), è legata al pregio e all'ubicazione delle aree, alla quota di aree pertinenziali all'edificato.

Le superfici accessorie residenziali vengono riproporzionate in termini quantitativi al fine dell'applicazione del prezzo pieno stabilito per le S.U. Il valore mediano di prezzo conseguentemente assunto per le superfici accessorie è pari al 40% rispetto a quello indicato per le superfici utili principali.

Analogo ragionamento è stato sviluppato per le destinazioni "economiche" assumendo la funzione commerciale come riferimento principale.

## **U**

L'utile dell'operatore immobiliare è stimato pari al 10%.

## **K**

Per quanto riguarda la valutazione dei costi (K) è opportuno svolgere le seguenti considerazioni.

A\_ l'edificazione può effettuarsi in forma "diretta" mediante titoli abilitativi (permesso di costruire o titolo abilitativo analogo) aventi immediata eseguibilità.

B\_ l'edificazione può effettuarsi previa approvazione di piano attuativo e la capacità volumetrica (Slp assegnata) è univoca.

Nel caso **A** i costi (K) dell'operatore sono quelli ordinari (costruzione, spese tecniche, contributi da versare al Comune, ecc) e vengono indicati con **Ko**.

I costi parametrici Ko espressi in €/mq sono stati determinati consultando in forma comparata la banca dati Costi di costruzione del Centro Studi Cresme e il Listino opere in edilizia edito dalla Camera di Commercio Como Lecco, sezione Costi parametrici.

Si assumono i seguenti costi medi:

- Ko per SU residenziale da € 1.600,00/mq (standard) a € 1.750,00/mq (sopra standard: ambito di interesse paesistico ambientale).
- Ko per SA residenziale: 40% dei relativi costi per SU.
- Ko per SU attività produttive € 1.250,00/mq
- Ko per SA attività produttive: 40% dei relativi costi per SU.

Nel caso **B** i costi (K) a carico dell'operatore oltre a quelli ordinari riguardano i costi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per eventuali monetizzazioni, per l'iter tecnico-amministrativo del piano attuativo e vengono indicati con **Ks**.

Per i Ks degli Ambiti di trasformazione, si sono svolte considerazioni specifiche per ogni ambito attuativo. Le stesse sono illustrate nella stima riferita a ciascun AT.

## **Divisore ( 1 + r )<sup>n</sup>**

Il divisore è definito in estimo "fattore di anticipazione" che consente di correggere il valore di Vm con riferimento al tempo (periodo) relativo alla anticipazione finanziaria dei costi sostenuta dall'operatore. In altri termini, tale tempo è il periodo in cui l'investimento costituito dall'acquisto dell'area edificabile (e dall'avvio dell'operazione immobiliare) risulta infruttuoso.

Per quanto concerne gli elementi che lo compongono in questa perizia si utilizzeranno:

- per il fattore n, che esprime il numero medio di anni dell'anticipazione di capitale, valori adottati variabili da 1 (nei casi di edificazione diretta) a 3 nei casi di edificazione necessariamente preceduta da piano attuativo (gli A.T.).
- per il saggio d'interesse (r) si assumono i valori finanziari medi correnti al momento della redazione del presente documento: 4% annuo.

Le valutazioni estimative che seguono sono sviluppate applicando la metodologia illustrata alle previsioni e prescrizioni del P.G.T.

Per le aree ad edificazione diretta, incluse le eventuali casistiche di PdC convenzionato, le stime sono parametriche, riferite al mq di superficie fondiaria SF. Ne derivano:

- Valore di trasformazione, Vt per mq di SF, superficie fondiaria.

Per gli AT in quanto soggetti a piano attuativo le stime sono complessive per l'intero ambito con successiva individuazione del valore riferito all'unità di superficie, pertanto:

- Valore di trasformazione, Vt per mq di ST, superficie territoriale.

## **Valutazione estimativa delle aree**

### **PIANO DELLE REGOLE**

#### **A1 - Ambito residenziale consolidato – art. 15**

*Stralcio delle N.T.A. - Indici e parametri*

*IF ≤ 0,30 mq/mq*

*H massima = 7,50 m*

*IC ≤ 30%*

*IPF ≥ 30%*

Elementi estimativi assunti:

$$Vt = ((Slv \times P \times (1 - \%U)) - Ko) / (1 + r)^n$$

P prezzo al mq di Slv nuova € 2.050,00

Slv 100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 0,420 mq su mq di SF

U utile dell'operatore 10%

Ko per SU €/mq 1.600,00

r saggio finanziario annuo 4%

N numero di anni anticipazione 1

---

*A1 Ambito residenziale consolidato*

*Vt € 100 per mq di SF*

---

## **A2 - Ambito residenziale a bassa densità – art. 16**

*Stralcio delle N.T.A. - Indici e parametri*

$IF \leq 0,10 \text{ mq/mq}$

$H \text{ massima} = 7,50 \text{ m}$

$IC \leq 25\%$

$IPF \geq 50\%$

Elementi estimativi assunti:

$$Vt = ((Slv \times P \times (1-\%U)) - Ko) / (1+r)^n$$

P	prezzo al mq di Slv nuova € 2.050,00
Slv	100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 0,140 mq su mq di SF
U	utile dell'operatore 10%
Ko	per SU €/mq 1.600,00
r	saggio finanziario annuo 4%
n	numero di anni anticipazione 1

---

*A2 Ambito residenziale a bassa densità*

*Vt €35 per mq di SF*

---

## **A3 - Ambito del riordino – art. 17**

*Stralcio delle N.T.A. - Indici e parametri*

$IF \leq 0,30 \text{ mq/mq}$

$H \text{ massima} = 7,50 \text{ m}$

$IC \leq 30\%$

$IPF \geq 30\%$

Elementi estimativi assunti:

$$Vt = ((Slv \times P \times (1-\%U)) - Ks) / (1+r)^n$$

P	prezzo al mq di Slv nuova € 2.050,00
Slv	100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 0,420 mq su mq di SF
U	utile dell'operatore 10%
Ks	per SU €/mq 1.640,00
r	saggio finanziario annuo 4%
N	numero di anni anticipazione 1

---

*A3 Ambito del riordino*

*Vt €80 per mq di SF*

---

#### **A4 - Ambito per attività economiche – art. 18**

*Stralcio delle N.T.A. - Indici e parametri*

$IF \leq 0,70 \text{ mq/mq}$

$H \text{ massima} = 8,00 \text{ m}$

$IC \leq 60\%$

$IPF \geq 10\%$

Elementi estimativi assunti:

$$Vt = ((Slv \times P \times (1 - \%U)) - Ko) / (1 + r)^n$$

P	prezzo al mq di Slv nuova € 1.500,00
Slv	100% SU + 40% SA (pari al 60% di SU) 0,868 mq su mq di SF
U	utile dell'operatore 10%
Ko	per SU €/mq 1.250,00
r	saggio finanziario annuo 4%
n	numero di anni anticipazione 1

---

*A4 Ambito per attività economiche*

*Vt €80 per mq di SF*

---

#### **A5 - Ambito produttivo specializzato – art. 19**

*Stralcio delle N.T.A. - Indici e parametri*

$IF \leq \text{esistente}$

$H \text{ massima} = \text{esistente}$

$IC \leq \text{esistente}$

$IPF \geq \text{esistente}$

Si fa presente che nel Piano delle Regole per le zone classificate **A5** non viene calcolato il Vt in quanto non dotate di capacità edificatoria propria, ma soggette a soli interventi riferiti alle volumetrie esistenti.

## DOCUMENTO DI PIANO

### AT\_01 - Via Como

*Stralcio dalla scheda di Ambito - Parametri edilizi e urbanistici*

*ST = 23.051 mq*

*SF = 7.388 mq*

*IT = 0,2 mq/mq*

*SL = 4.610 mq*

*H = 7,50 m*

*"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C." = 15.663 mq*

*"Area di compensazione ambientale" = 1.836 mq*

*"Area di cessione esterna all'AT" = 10.087 mq.*

Elementi estimativi assunti:

P prezzo al mq di Slv nuova € 2.100,00

Slv 100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 6.454,28 mq intero AT

U utile dell'operatore 10%

Ks stima dei costi straordinari piano intero AT

r saggio finanziario annuo 4%

n numero di anni anticipazione 3

---

*AT\_01 – Via Como*

*Vt €65 per mq di ST*

---

## **AT\_02 - Via Felice Mina**

*Stralcio dalla scheda di Ambito - Parametri edilizi e urbanistici*

*ST = 8.692 mq*

*SF = 5.834 mq*

*IT = 0,2 mq/mq*

*SL = 1.738 mq*

*H = 7,50 m*

*"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C." = 2.858 mq*

*"Area di compensazione ambientale" = 11.347 mq*

Elementi estimativi assunti:

P prezzo al mq di Slv nuova € 2.100,00

Slv 100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 2.433,36 mq intero AT

U utile dell'operatore 10%

Ks stima dei costi straordinari piano intero AT

r saggio finanziario annuo 4%

n numero di anni anticipazione 3

---

*AT\_02 – Via Felice Mina*

*Vt €65 per mq di ST*

---

### **AT\_03 - Via Varese**

*Stralcio dalla scheda di Ambito - Parametri edilizi e urbanistici*

$ST = 5.301 \text{ mq}$

$SF = 5.301 \text{ mq}$

$IT = 0,25 \text{ mq/mq}$

$SL = 1.325 \text{ mq}$

$H = 6,50 \text{ m}$

*"Area di compensazione ambientale" = 27.373 mq*

Elementi estimativi assunti:

P	prezzo al mq di Slv nuova € 2.100,00
Slv	100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 1.855,10 mq intero AT
U	utile dell'operatore 10%
Ks	stima dei costi straordinari piano intero AT
r	saggio finanziario annuo 4%
n	numero di anni anticipazione 3

---

*AT\_03 – Via Varese*

*Vt €75 per mq di ST*

---

### **AT\_04 - Via Piave**

*Stralcio dalla scheda di Ambito - Parametri edilizi e urbanistici*

$ST = 22.708 \text{ mq}$

$SF = 11.815 \text{ mq}$

$IT = 0,20 \text{ mq/mq}$

$SL = 4.542 \text{ mq}$

$H = 7,50 \text{ m}$

*"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C." = 10.893 mq*

Elementi estimativi assunti:

P	prezzo al mq di Slv nuova € 2.100,00
Slv	100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 6.358,64 mq intero AT
U	utile dell'operatore 10%
Ks	stima dei costi straordinari piano intero AT
r	saggio finanziario annuo 4%
n	numero di anni anticipazione 3

---

*AT\_04 – Via Piave*

*Vt €65 per mq di ST*

---

## **AT\_05 - Via Falcone – via Battisti**

*Stralcio dalla scheda di Ambito - Parametri edilizi e urbanistici*

*ST = 7.375 mq*

*SF = 3.142 mq*

*IT = 0,20 mq/mq*

*SL = 1.475 mq*

*H = 7,50 m*

*"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C." = 4.218 mq*

Elementi estimativi assunti:

P prezzo al mq di Slv nuova € 2.100,00

Slv 100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 2.065,00 mq intero AT

U utile dell'operatore 10%

Ks stima dei costi straordinari piano intero AT

r saggio finanziario annuo 4%

n numero di anni anticipazione 3

---

*AT\_05 – Via Falcone – Via Battisti*

*Vt €65 per mq di ST*

---

## **AT\_06 - MAST**

*Stralcio dalla scheda di Ambito - Parametri edilizi e urbanistici*

*ST = 6.524 mq*

*SF = 5.704 mq*

*IT = 0,20 mq/mq*

*SL = 1.305 mq + SL esistente dell'edificio ad uso uffici/residenza*

*H = 7,50 m*

*"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C." = 820 mq*

*"Area di compensazione ambientale" = 1.000 mq*

*"Superficie per attrezzatura amministrativa e per l'erogazione di servizi (Si) = 400 mq (SL)*

Elementi estimativi assunti:

P prezzo al mq di Slv nuova € 2.100,00

Slv 100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 1.826,92 mq intero AT

U utile dell'operatore 10%

Ks stima dei costi straordinari piano intero AT

r saggio finanziario annuo 4%

n numero di anni anticipazione 3

---

*AT\_06 – MAST*

*Vt €65 per mq di ST*

---

## **AT\_07 – via Volta**

*Stralcio dalla scheda di Ambito - Parametri edilizi e urbanistici*

*ST = 5.854 mq*

*SF = 2.818 mq*

*IT = 0,20 mq/mq*

*SL = 1.171 mq*

*H = 7,50 m*

*"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C." = 3.036 mq*

Elementi estimativi assunti:

P prezzo al mq di Slv nuova € 2.100,00

Slv 100% SU + 40% SA (pari al 100% di SU) 1.639,32 mq intero AT

U utile dell'operatore 10%

Ks stima dei costi straordinari piano intero AT

r saggio finanziario annuo 4%

n numero di anni anticipazione 3

---

*AT\_07 – Via Volta*

*Vt €65 per mq di ST*

---

## **Riepilogo dei valori**

A conclusione della presente relazione estimativa si riepilogano i valori medi per ciascuna zona urbanistica.

I valori sono espressi:

- per **€/mq di SF**, superficie fondiaria, nelle aree regolamentate dal Piano delle regole
- per **€/mq di ST**, superficie territoriale, nelle aree appartenenti agli Ambiti di trasformazione, del Documento di piano.

## **PIANO DELLE REGOLE:**

---

<i>A1 Ambito residenziale consolidato</i>	<i>Vt €100 per mq di SF</i>
<i>A2 Ambito residenziale a bassa densità</i>	<i>Vt €35 per mq di SF</i>
<i>A3 Ambito del riordino</i>	<i>Vt €80 per mq di SF</i>
<i>A4 Ambito per attività economiche</i>	<i>Vt €80 per mq di SF</i>

---

## **DOCUMENTO DI PIANO:**

---

<i>AT_01 – Via Como</i>	<i>Vt €65 per mq di ST</i>
<i>AT_02 – Via Felice Mina</i>	<i>Vt €65 per mq di ST</i>
<i>AT_03 – Via Varese</i>	<i>Vt €75 per mq di ST</i>
<i>AT_04 – Via Piave</i>	<i>Vt €65 per mq di ST</i>
<i>AT_05 – Via Falcone – Via Battisti</i>	<i>Vt €65 per mq di ST</i>
<i>AT_06 – MAST</i>	<i>Vt €65 per mq di ST</i>
<i>AT_07 – Via Volta</i>	<i>Vt €65 per mq di ST</i>

---