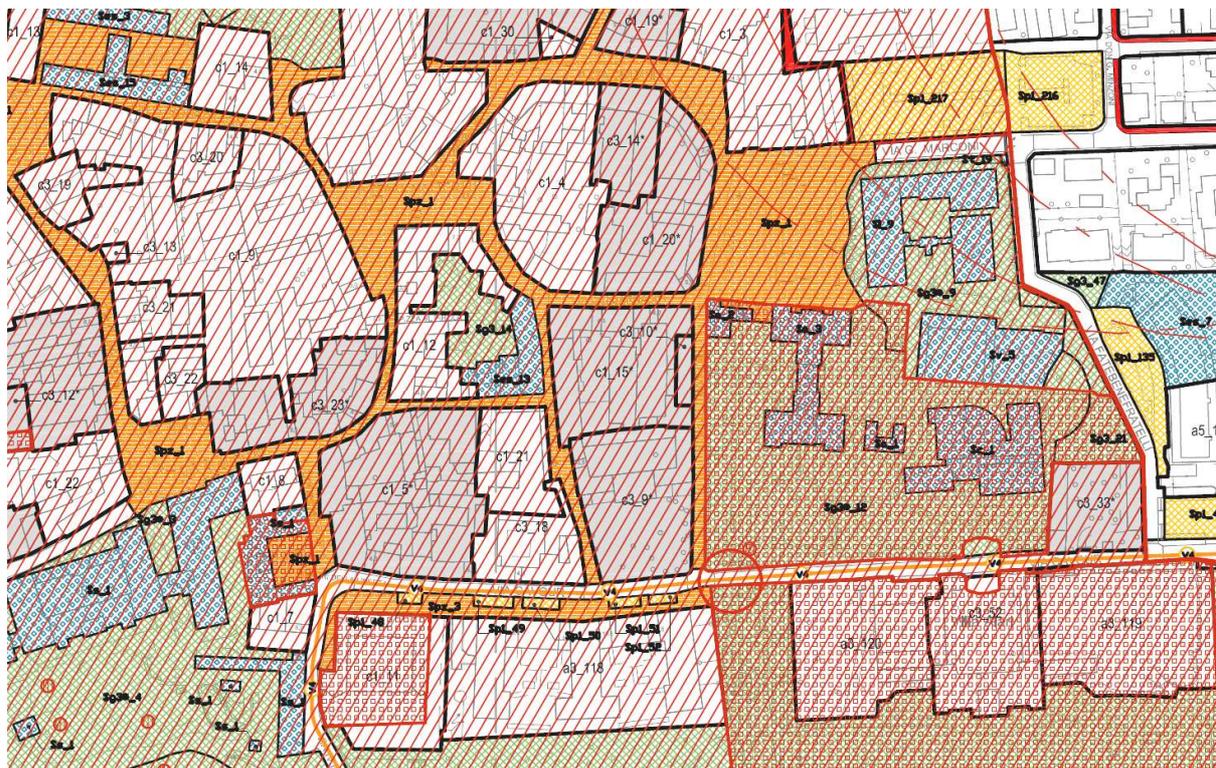




COMUNE DI  
**CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
(MILANO)

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI  
RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA  
I.M.U.**



## PREMESSE

Il Comune di Cernusco sul Naviglio intende avvalersi della facoltà di semplificare i rapporti con il contribuente determinando i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., inserite nel nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato definitivamente con delibera di CC. n. 85 del 29 ottobre 2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n.19 – *Serie Avvisi e Concorsi*- del 11 maggio 2011.

Pertanto l'oggetto della presente relazione è la determinazione del valore di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria afferenti le destinazioni d'uso funzionali residenziali, artigianali - industriali, terziarie - commerciali o comunque individuate a qualunque titolo, con diritti edificatori (suddivisi nei vari tessuti e campi urbanistici) del PGT.

Come rilevato dalla Parte 1<sup>a</sup> - Quadro Conoscitivo del Documento di Piano- cap.8 del PGT, (che qui si intende integralmente riportato) si rileva che *“nel futuro prossimo il territorio di Cernusco sarà interessato da un insieme di trasformazioni edilizie e urbanistiche esito dell'attuazione delle previsioni del PRG. Un insieme di interventi già realizzati (“realizzati”), in corso di realizzazione (“cantieri”) e approvati o in via di approvazione (“progetti”), hanno definito, e continueranno a farlo nel prossimo futuro in maniera indipendente dalle previsioni del PGT, nuovi assetti di vaste parti di città [...] I soli “cantieri” e “progetti” stanno per realizzare e realizzeranno nel breve periodo una ingente quantità di nuova volumetria pari a circa 460.000 mc residenziali e 150.000 mq non residenziali; entrambi le quantità sono esito di previsioni di piani attuativi conformi alle previsioni del PRG e di piani integrati di intervento, strumenti in deroga al PRG”*.

Anche queste capacità edificabili residuali del PRG saranno oggetto di imposizione fiscale ai fini I.C.I. come aree fabbricabili fino alla loro completa edificazione con l'attribuzione della rendita catastale relativa i fabbricati realizzati a qualunque titolo (residenziale, produttivo, terziario, etc.).

I campi della modificazione ed i campi dell'adeguamento previsti dal PGT assorbono in buona parte la suddetta previsione residuale edificatoria del PRG.

## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'art. 2 del D.Lgs 504 del 30.12.1992 (con cui veniva istituita l'imposta comunale sugli immobili I.C.I.), intende per fabbricabile l'area utilizzata 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.

Il successivo art. 5 disciplina le modalità di determinazione del Valore di riferimento delle aree fabbricabili.

A tal fine il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo a:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Due pertanto gli aspetti specifici:

a) individuazione del momento in cui un'area può essere considerata tassabile ai fini ICI

Occorre preliminarmente osservare come la materia urbanistica sia stata oggetto di particolare attenzione da parte sia della dottrina sia della giurisprudenza che hanno visto nell'attività di pianificazione il modo di considerare, in chiave unitaria, il territorio come entità spaziale su cui convergono e si coordinano gli interventi amministrativi volti a disciplinare i profili economici, sociali ed ambientali attinenti alla sua gestione.

L'esigenza di vedere in modo unitario il territorio era già stata avvertita dal legislatore che, a partire dagli anni quaranta, ha disciplinato la materia con una normativa che per lungo tempo ha costituito la base di riferimento fondamentale in materia di pianificazione urbanistica.

Ai fini invece dell'applicazione dei tributi locali, la norma così formulata ha dato luogo negli anni ad un notevole contenzioso e più volte è stato fatto ricorso alla sezione tributaria della Corte di Cassazione al fine di stabilire il momento dal quale un terreno diviene edificabile e quindi assoggettabile ad ICI. Il legislatore è intervenuto prima, con l'emanazione dell'art. 11 – quaterdecies, comma 16 del D.L. 203/2005, con un'interpretazione autentica, con efficacia quindi retroattiva *ex tunc* e, un'ultima volta, sulla nozione di area fabbricabile, allo scopo di eliminare ogni possibile contrasto tra le parti, con l'art. 36 comma 2 del DL 4 luglio 2006 n. 223 di conversione nella Legge del 4 agosto 2006 n. 248 disponendo che:

*"ai fini delle imposte sui redditi, dell'IVA, dell'Imposta di registro e dell'ICI un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".*

Di recente la pronuncia della Corte Costituzionale, con ordinanza n. 41/2008, ha posto fine alla controversa questione con una decisione favorevole ai Comuni.

b) determinazione del valore imponibile

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili dei Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare dei Comuni medesimi, deve essere tenuta nella debita considerazione la circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che *la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento), ai sensi della lettera g) del primo comma dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, non può avere altro effetto che non quello di un'autolimitazione del potere di accertamento ICI*; pertanto, il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita dal regolamento comunale.

Considerato però che il disposto di cui al D.Lgs 504/92 relativo al valore imponibile ai fini ICI (valore di mercato dell'area), resta un punto fermo, avremo che:

- il contribuente può eventualmente dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune può ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato specifico per l'area cui si riferisce : è evidente che in questo caso occorrerà che il contribuente produca una perizia di stima analitica, asseverata da tecnico abilitato, opportunamente documentata e suffragata da elementi oggettivi relativi all'area di cui trattasi;
- il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

E' bene ricordare che l'art.31 comma 20 della legge 27 dicembre 2002. n. 289 dispone che *"i Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente"*.

Parimenti, si può sostenere che qualora il Comune non invii la comunicazione il contribuente non può opporre la mancata conoscenza della natura del bene oggetto di imposizione in quanto, come già precisato, il piano urbanistico generale è reso pubblico nei modi di legge.

A chiudere e chiarire definitivamente ogni possibile diversa interpretazione è intervenuta la Corte di Cassazione con la sentenza n. 15558 del 2 luglio 2009: decidendo un ricorso in tema di assoggettamento all'ICI delle aree edificabili, la Corte - pronunciandosi per la prima volta in argomento - ha ritenuto ininfluenza che l'Amministrazione, in violazione dell'art.31, comma 20, della legge 27 dicembre 2002, n.289, non abbia dato comunicazione al proprietario dell'attribuzione della natura di area fabbricabile ad un terreno, non essendo specificamente sanzionata l'osservanza di tale norma e non avendo tale inosservanza pregiudicato, nel caso concreto, la difesa del contribuente.

Va, altresì, ricordato che il momento dell'adozione del PGT (e successiva approvazione) ha importanza ai fini ICI, non solo per determinare il momento iniziale dell'imposizione di un'area fabbricabile ma anche per disciplinare eventualmente l'ipotesi del rimborso nel caso in cui un'area edificabile sia stata successivamente assoggettata a vincolo di inedificabilità a seguito dell'approvazione del nuovo piano o di varianti al piano già esistente.

**Situazioni particolari sulla tassabilità delle aree ai fini I.C.I.**

1. aree fabbricabili utilizzate ai fini agricoli

Sebbene ricompresi dal PGT nei vari campi edificabili, non sono considerati fabbricabili ai fini I.C.I. - ai sensi dell'art.2 lett.b del D.Lgs 504/92 - i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che svolgono un'attività agricola a titolo principale, iscritti nel registro delle imprese e assoggettati agli obblighi contributivi, assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; il requisito di esenzione permane anche qualora il titolare, già coltivatore diretto, abbia cessato l'attività per raggiunti limiti d'età, purché la stessa attività sia continuata dal coniuge o dai figli che abbiano la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo.

2. aree fabbricabili pertinenziali

L'area contigua ad un fabbricato, considerata fabbricabile in base al vigente PGT ed appartenente allo stesso proprietario, può essere considerata "pertinenziale" solo se espressamente dichiarato nella denuncia I.C.I. iniziale o nella denuncia di variazione annuale.

La verifica della situazione che attesti che una certa area costituisce pertinenza di un contiguo fabbricato, deriva dagli atti catastali in cui l'area stessa deve risultare aggregata al suddetto fabbricato: è assodato che l'attuale orientamento della Corte di Cassazione è quello di ritenere l'accatastamento un requisito essenziale.

L'area di pertinenza di un fabbricato, così come sopra definita, considerata edificabile dallo strumento urbanistico vigente, costituirà oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

3. lastrici solari

In materia di I.C.I., il termine usato dal legislatore è riferito all'"area", e non necessariamente al "suolo": ciò determina la possibilità che vengano assoggettati ad I.C.I. anche i cosiddetti "lastrici solari", cioè le superfici sovrastanti edifici già esistenti e che possono essere oggetto di nuovi lavori di sopraelevazione.

Si ritiene che i lastrici solari siano assoggettabili ad I.C.I. soltanto a partire dal momento in cui è attivo il processo di sopraelevazione e fino all'ultimazione dei lavori o all'accatastamento se antecedente, ovvero dall'efficacia dei necessari titoli abilitativi (permesso di costruire o D.I.A.).

## CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI

Per la determinazione del *più probabile valore di mercato* delle aree comprese nel vigente PGT del Comune di Cernusco sul Naviglio ed aventi una potenzialità edificatoria, si è proceduto con una approfondita analisi delle norme urbanistiche dettate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi dello stesso PGT.

In particolare, si sono valutati i principali parametri ed i relativi indici riferiti agli ambiti urbani del tessuto consolidato e di completamento, nonché la classificazione, la disciplina operativa e gli indirizzi normativi dei campi dell'adeguamento e della modificazione, con le diverse modalità attuative di perequazione e compensazione urbanistica.

Il Documento di Piano - OBIETTIVI STRATEGICI, PARTE 2 - pone al centro del rapporto tra intervento privato e dotazione di servizi pubblici la considerazione della specificità dell'intervento in relazione alla parte di città in cui è inserito. Negli interventi comportanti significative nuove previsioni insediative (interventi di completamento e interventi di riqualificazione urbanistica), la dotazione di servizi pubblici, estensione, natura e localizzazione, oltre ad essere legata ai rapporti minimi alla quantità e agli usi delle superfici private, è funzionale agli obiettivi per la città pubblica che lo specifico intervento comporta nell'ambito territoriale considerato.

La estensione delle superfici da cedere all'amministrazione comunale, per la loro natura e la loro localizzazione, in prossimità dell'intervento o in luogo diverso da esso, sono funzione dei seguenti fattori:

- le strategie del Documento di Piano e del Piano dei Servizi per la costruzione della città pubblica nello specifico ambito urbano in cui ricade l'intervento;
- la continuità con aree a servizi esistenti interessate da specifiche previsioni del Piano dei Servizi;
- la presenza di eventuali deficit di aree per servizi in funzione degli insediamenti già esistenti;
- la funzionalità delle aree e dei servizi rispetto alle strategie dell'amministrazione comunale;
- l'incidenza di eventuali costi per assicurare adeguati livelli di vivibilità a fronte di situazioni ambientali esistenti (inquinamento acustico ed elettromagnetico, prossimità di un'arteria di traffico, livello di accessibilità carrabile).
- la distanza dal trasporto pubblico metropolitano che possa limitare, o incrementare, la dipendenza dal mezzo privato.

Il Piano dei Servizi, quindi, sulla base della ponderazione di questi fattori esprime le quantità minime di servizi (assicurate tramite cessione o convenzionamento) per gli interventi di maggiore rilevanza.

Per questi stessi interventi il Piano delle Regole individua una serie di "indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici" finalizzate alla descrizione dei principali obiettivi di natura morfologica da perseguire nell'attuazione degli interventi.

Alla luce di quanto sopra, al fine di dare attuazione al principio di indifferenza rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei campi della modificazione "campi m1" ed "m2", la Slp o la volumetria realizzabile vengono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione ed alle cessioni di aree per servizi di uso pubblico, di interesse pubblico e generale.

In altre parole, tutte le aree all'interno di un campo della modificazione soggetto a preventiva pianificazione attuativa, avranno lo stesso valore venale a prescindere che siano individuate come superficie fondiaria oppure come area per servizi di interesse generale da cedere all'Amministrazione comunale.

Tale analisi è sinteticamente riportata nei successivi capitoli suddivisi fra i campi dell'adeguamento ed i campi della modificazione: per i campi della conservazione, invece, non si è proceduto alla redazione di alcuna stima, in quanto trattasi di territorio urbano completamente edificato senza aree libere.

Anche per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, la stima per alcuni campi dell'adeguamento è riferita ad aree già totalmente edificate che molto probabilmente non saranno oggetto di tassazione ICI a livello di aree fabbricabili ma in base alle rendite catastali dei fabbricati ivi esistenti: ciò nonostante, il presente elaborato estimativo ne contempla il valore dell'area che -potenzialmente- potrebbe essere attribuito nel caso di intervento edificatorio previa la totale demolizione degli edifici in essere.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del *più probabile valore di mercato* delle aree edificabili è stato quello fondato sul "valore di trasformazione" che considera le stesse aree come fattore di produzione da cui si ottiene il prodotto edilizio tramite l'investimento di un dato capitale: il valore ricercato rappresenta, pertanto, la differenza tra il prezzo lordo ricavato dalla vendita e la sommatoria dei costi necessari alla sua produzione, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, al pagamento degli oneri comunali di urbanizzazione ed all'utile dell'imprenditore immobiliare.

I parametri utilizzati per la determinazione del valore delle aree, differenziate in ragione delle diverse destinazioni impresse dal PGT, sono così riassumibili:

**Vc** – valore commerciale di riferimento dell'immobile in ragione della superficie commerciale vendibile, espresso in €/mq, differenziato in funzione della destinazione d'uso dell'edificio (residenziale, produttivo, terziario), delle caratteristiche tipologiche e funzionali ipotizzabili in funzione della collocazione territoriale (centro, semicentro o periferia) e del regime di mercato per la destinazione residenziale (edilizia libera, convenzionata o economica popolare). L'ipotetico prezzo di vendita degli immobili è stato ricavato utilizzando i parametri pubblicati dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e riferiti al 1° semestre 2010, i cui dati sono riportati nella tabella allegata.

Tali valori sono stati inoltre confrontati con quelli pubblicati dal sito Internet "fuori dal Comune.it" del gennaio 2011 e raffrontati con l'insieme combinato di informazione assunte e di indagine di mercato svolta interpellando i professionisti tecnici, le agenzie immobiliari e gli intermediari più noti della zona.

Si ritiene evidenziare che, a causa del particolare e perdurante periodo di congiuntura del mercato immobiliare, le quotazioni delle varie tipologie edilizie sia per il prodotto residenziale che per quello produttivo, terziario e commerciale, possono avere sensibili oscillazioni anche estemporanee tendenti soprattutto al ribasso.

**Ipa** - incidenza percentuale dell'area su Vc (valore commerciale) al netto dei costi di produzione, degli oneri e dell'utile dell'imprenditore; tale valore percentuale è variabile in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ipotetico prodotto edilizio, come da specifiche annotazioni riportate nelle singole schede di calcolo.

**Cie** – coefficiente intervento edilizio, che esprime una percentuale da applicare a seconda della modalità di intervento edilizio necessario per ogni singolo ambito, e precisamente:

- 100% per i campi dell'adeguamento e della modificazione con piano attuativo già approvato e convenzionato e quindi interventi edilizi già attuabili con Permesso di Costruire (PdC) o denuncia di inizio attività (DIA);
- 90% per tutti i campi dell'adeguamento e per i campi della modificazione m2 soggetti ad intervento edilizio subordinato a preventiva predisposizione piano attuativo o con piano attuativo revocato;

- 70% per tutti i campi della modificazione m1, in cui l'intervento edilizio è subordinato a preventiva predisposizione di piano attuativo oppure in cui il piano attuativo è stato revocato; tale percentuale tiene conto della previsione previste dal PGT, oltre che della cessioni di aree per servizi di interesse generale all'interno dei comparti, anche di considerevoli cessioni previste dal Piano delle Regole di aree pubbliche esterne agli stessi comparti di intervento; tale situazione si ritiene possa comportare una riduzione dell'appetibilità commerciale dell'operazione immobiliare causata dalla indifferenziata localizzazione delle aree esterne da acquisire e cedere all'Amministrazione, che espone il potenziale operatore ad aleatorie logiche di mercato attualmente non preventivabili.

**Kde** – coefficiente relativo alla dotazione esterna di aree per servizi di interesse generale che devono essere acquisite esternamente ai campi della modificazione m1: tale valore è determinato dal rapporto fra le suddette aree esterne “ae” e la superficie territoriale “St” del singolo comparto rispetto all'unità di misura; tale rapporto concorre in maniera inversamente proporzionale tra la superficie da acquisire all'esterno del comparto ed il valore dell'area del comparto stesso.

**Ku** – coefficiente urbanistico corrispondente a:

- indice all'indice fondiario  $I_f$  (mq/mq) stabilito dal Piano delle Regole per i campi dell'adeguamento;
- utilizzazione territoriale  $U_t$  (mq/mq) ricavato dal rapporto fra la Slp massima prevista e la superficie territoriale per i campi della modificazione con destinazione d'uso terziario  $uT$  e/o produttivo  $uP$ ;
- indice fondiario  $I_f$  (mq/mq) ottenuto dal rapporto fra la Slp massima prevista e la superficie territoriale del comparto moltiplicato per l'altezza virtuale  $H$  di m.3 per i campi della modificazione con destinazione d'uso residenziale  $uR$ .

**Va** – valore dell'area di superficie territoriale ai fini I.C.I. ottenuto dalla seguente formula analitica:

campi dell'adeguamento e campi della modificazione m2:  $Va = ( Vc * Ipa * Cie * Ku )$

campi della modificazione m1:  $Va = ( Vc * Ipa * Cie * Ku / Kde )$

I valori ottenuti sono stati arrotondati all'unità di € come espressamente indicato in ogni scheda allegata.

**Vaee** – valore ai fini I.C.I. dotazione esterna di aree per servizi di interesse generale che, come stabilito dalle “disposizioni di attuazione” del Piano dei Servizi, il Piano delle Regole definisce specifiche dotazioni minime di aree non monetizzabili da reperire e cedere al Comune all'interno e all'esterno dei perimetri dei “campi della modificazione - m1” (secondo quanto indicato nelle singole schede) e costituiscono la dotazione necessaria in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'insediamento previsto.

Le aree di cessione esterne agli ambiti dovranno essere scelte tra quelle indicate negli elaborati del Piano dei Servizi come “*Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare*”.

Come già sopra asserito, tale situazione di indifferenziata localizzazione delle aree esterne da acquisire e cedere al Comune si ritiene possa comportare per l'operatore immobiliare delle aleatorie logiche di mercato attualmente non preventivabili.

Pertanto, per ogni ambito dei “campi della modificazione - m1” è stata operata una specifica stima del valore unitario ai fini I.C.I. delle aree di cessione esterne (che diverranno imponibili ai fini I.C.I. ad avvenuto convenzionamento del relativo piano attuativo che le localizzerà in modo inequivoco), applicando i parametri  $Vc$ ,  $Ipa$  e  $Kde$  ed attribuendo un coefficiente del 10% quale potenziale incidenza economica di tali aree, ottenendo la seguente formula analitica:

$$Vaee = ( Vc * Ipa * 10\% / Kde )$$

I valori ottenuti sono stati arrotondati all'unità di € come puntualmente indicato in ogni scheda allegata.

## **ALLEGATI**

- n. 34 schede di calcolo valore delle diverse area (campi dell'adeguamento e campi della modificazione);
- tabella riassuntiva finale dei valori unitari delle aree;
- estratto banche dati Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare OMI - Anno 2010 - Semestre 2;
- estratto pubblicazione sito Internet "fuori dal Comune .it" del 31 gennaio 2011;
- tavola formato A3 - scala 1:10.000 riportante la suddivisione zone "centro", "semicentro" e "periferia" del territorio comunale.

## **campi dell'adeguamento**

---

**Villa urbana (periferia)**



a1 - Villa urbana (art.34 PdR)

I campi dell'adeguamento **a1** comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - villa urbana**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.34**

Destinazione d'uso : **principale = uR**  
**esclusa = uP - uA - uT - uS**

- Parametri edilizi ed urbanistici :
- **lf = 0,20 mq/mq per lotto fino a mq 1.000**
  - 0,15 mq/mq per lotto da mq 1.001 a mq 2.000**
  - 0,05 mq/mq per lotto oltre mq 2.001**
  - **Dc , Ds = minimo m 10**
  - **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10**
  - **Rc = 20%**
  - **H = 7,50 m**
  - **Sp = 40% della Sf**

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale - ville e villini**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 3.000,00**

- Incidenza percentuale area su Vc :
- lpa = 30 % per lotto fino a mq 1.000**
  - 33 % per lotto da mq 1.001 a mq 2.000**
  - 35 % per lotto oltre mq 2.001**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

- Coefficiente urbanistico = lf :
- Ku = 0,20 per lotto fino a mq 1.000**
  - 0,15 per lotto da mq 1.001 a mq 2.000**
  - 0,05 per lotto oltre mq 2.001**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* lpa \* Cie \* Ku )**

- per lotto fino a mq 1.000 = ( 3.000,00 \* 30 % \* 100% \* 0,20 ) = €/m<sup>2</sup> 180,00**
- per lotto da mq 1.001 a mq 2.000 = ( 3.000,00 \* 33 % \* 100% \* 0,15 ) = €/m<sup>2</sup> 148,50**
- per lotto oltre mq 2.001 = ( 3.000,00 \* 35 % \* 100% \* 0,05 ) = €/m<sup>2</sup> 52,50**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. :	<b>Va =</b>
	<b>per lotto fino a mq 1.000 = €/m<sup>2</sup> 180,00</b>
	<b>per lotto da mq 1.001 a mq 2.000 = €/m<sup>2</sup> 150,00</b>
	<b>per lotto oltre mq 2.001 = €/m<sup>2</sup> 55,00</b>

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Villa urbana (semicentro)



a1 - Villa urbana (art.34 PdR)

I campi dell'adeguamento **a1** comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

Inquadramento territoriale : **semicentro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - villa urbana**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.34**

Destinazione d'uso : **principale = uR**  
**esclusa = uP - uA - uT - uS**

Parametri edilizi ed urbanistici : - **lf = 0,20 mq/mq per lotto fino a mq 1.000**  
**0,15 mq/mq per lotto da mq 1.001 a mq 2.000**  
**0,05 mq/mq per lotto oltre mq 2.001**  
 - **Dc , Ds = minimo m 10**  
 - **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10**  
 - **Rc = 20%**  
 - **H = 7,50 m**  
 - **Sp = 40% della Sf**

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale - ville e villini**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 3.300,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **lpa = 30 % per lotto fino a mq 1.000**  
**33 % per lotto da mq 1.001 a mq 2.000**  
**35 % per lotto oltre mq 2.001**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = lf : **Ku = 0,20 per lotto fino a mq 1.000**  
**0,15 per lotto da mq 1.001 a mq 2.000**  
**0,05 per lotto oltre mq 2.001**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* lpa \* Cie \* Ku )**

**per lotto fino a mq 1.000 = ( 3.300,00 \* 30 % \* 100% \* 0,20 ) = €/m<sup>2</sup> 198,00**  
**per lotto da mq 1.001 a mq 2.000 = ( 3.300,00 \* 33 % \* 100% \* 0,15 ) = €/m<sup>2</sup> 163,35**  
**per lotto oltre mq 2.001 = ( 3.300,00 \* 35 % \* 100% \* 0,05 ) = €/m<sup>2</sup> 57,75**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : <b>Va =</b>	
	<b>per lotto fino a mq 1.000 = €/m<sup>2</sup> 200,00</b>
	<b>per lotto da mq 1.001 a mq 2.000 = €/m<sup>2</sup> 165,00</b>
	<b>per lotto oltre mq 2.001 = €/m<sup>2</sup> 60,00</b>

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Villa urbana (centro)

Nella zona centrale esistono solo due campi dell'adeguamento **a1** : uno è quello situato in via Balconi "a1\_14" (già compreso nel passato PRG in un Piano di Recupero) e l'altro è situato in via C.Battisti "a1\_8".  
Per rendere la presente perizia completa, si ritiene comunque di quantificare i valori delle aree per tutte le tre classi di superfici previste dal PGT vigente.



 a1 - Villa urbana (art.34 PdR)

Inquadramento territoriale : **centro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :  
**ambito del tessuto urbano consolidato - villa urbana - campo "a1\_8"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.34**

Destinazione d'uso : **principale = uR**  
**esclusa = uP - uA - uT - uS**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- If = 0,20 mq/mq per lotto fino a mq 1.000  
0,15 mq/mq per lotto da mq 1.001 a mq 2.000  
0,05 mq/mq per lotto oltre mq 2.001
- Dc , Ds = minimo m 10
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10
- Rc = 20% - H = 7,50 m - Sp = 40% della Sf

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto** Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale - ville e villini**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 3.500,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 33 % per lotto fino a mq 1.000**  
**35 % per lotto da mq 1.001 a mq 2.000**  
**37 % per lotto oltre mq 2.001**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 0,20 per lotto fino a mq 1.000**  
**0,15 per lotto da mq 1.001 a mq 2.000**  
**0,05 per lotto oltre mq 2.001**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku )**  
per lotto fino a mq 1.000 = ( 3.500,00 \* 33 % \* 100% \* 0,20 ) = €/m<sup>2</sup> 231,00  
per lotto da mq 1.001 a mq 2.000 = ( 3.500,00 \* 35 % \* 100% \* 0,15 ) = €/m<sup>2</sup> 183,75  
per lotto oltre mq 2.001 = ( 3.500,00 \* 37 % \* 100% \* 0,05 ) = €/m<sup>2</sup> 64,75

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : <b>Va =</b>	
	per lotto fino a mq 1.000 = €/m <sup>2</sup> 231,00
	per lotto da mq 1.001 a mq 2.000 = €/m <sup>2</sup> 185,00
	per lotto oltre mq 2.001 = €/m <sup>2</sup> 65,00

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Isolato a bassa densità (generico)

I campi dell'adeguamento **a2** comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali a bassa densità, monofamiliari o bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto.



**a2 - Isolato a bassa densità (art.35 PdR)**

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :

**ambito del tessuto urbano consolidato  
campo dell'adeguamento a bassa densità**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.35**

Destinazione d'uso : **principale = uR**  
**esclusa = uP - uA - uT**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- **lf = 0.43 mq/mq**
- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**
- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.**
- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **Rc = 25%**
- **H = 10,50 m**
- **Sp = 30% della Sf**

Modalità di intervento : **intervento edificio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.500,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **lpa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = lf : **Ku = 0,43**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* lpa \* Cie \* Ku ) = ( 2.500,00 \* 25 % \* 100% \* 0,43 ) = €/m<sup>2</sup> 268,75**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 270,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Isolato a bassa densità (disposizione particolare: variante al PL 64)

I campi dell'adeguamento **a2** comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali a bassa densità, monofamiliari o bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto.



 **a2 - Isolato a bassa densità (art.35 PdR)**

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :

**ambito del tessuto urbano consolidato  
campo dell'adeguamento a bassa densità "a2\_9"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.35**

Destinazione d'uso : **principale = uR**  
**esclusa = uP - uA - uT**

Parametri edilizi ed urbanistici (si considerano i parametri del P.A. approvato) :

- **If = 0.48 mq/mq** (complessivo dell'Area A e dell'Area B)
- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**
- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.**
- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **Rc = Area A 50% ; Area B 25%**
- **H = 10,00 m**

In ogni caso vale quanto indicato dall' art. 3.2 delle Disposizioni comuni: "I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata approvati e convenzionati entro la data di adozione del PGT, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità trascorso il quale rimane comunque dovuto l'adempimento di tutte le relative obbligazioni, mentre i singoli interventi potranno essere effettuati nel rispetto del piano attuativo"

Modalità di intervento : **piano attuativo approvato e convenzionato**

Piano attuativo : **convenzione stipulata**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.500,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 0,48**

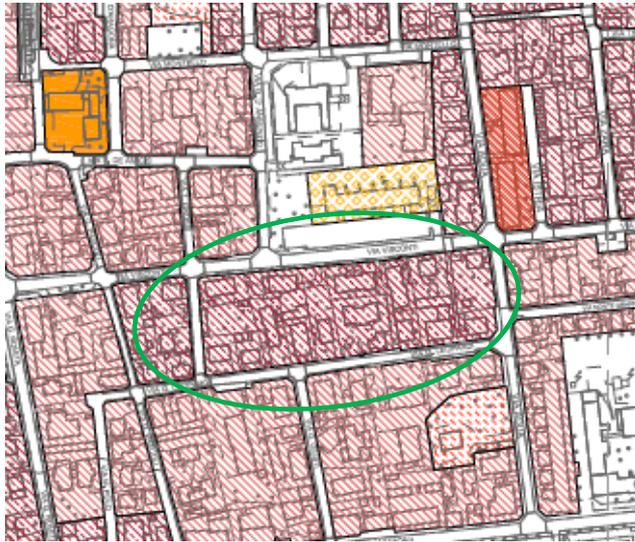
Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.500,00 \* 25 % \* 100% \* 0,48 ) = €/m<sup>2</sup> 300,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 300,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Isolato a bassa densità (Intervento edilizio diretto)

I campi dell'adeguamento **a2** comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali a bassa densità, monofamiliari o bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto.



 a2 - Isolato a bassa densità (art.35 PdR)

Inquadramento territoriale : **semicentro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :

**ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo dell'adeguamento a bassa densità "a2\_60"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.35**

Destinazione d'uso : **principale = uR**  
**esclusa = uP - uA - uT**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- $I_f = 0,43 \text{ mq/mq}$
- $D_c = H/2$  con una distanza minima di 5 m
- $D_f = \text{pari ad } H \text{ del fabbricato più alto con un minimo di m } 10$  anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.
- $D_s = \text{pari a } 1/2 \text{ di } H \text{ con un minimo di } 5 \text{ m}$
- $R_c = 25\%$
- $H = 10,50 \text{ m}$
- $S_p = 30\%$  della  $S_f$

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento :  $V_c = \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 2.900,00$

Incidenza percentuale area su  $V_c$  :  $I_{pa} = 25 \%$

Coefficiente intervento edilizio :  $C_{ie} = 100 \%$

Coefficiente urbanistico =  $I_f$  :  $K_u = 0,43$

Calcolo analitico valore area :  $V_a = (V_c * I_{pa} * C_{ie} * K_u) = (2.900,00 * 25 \% * 100 \% * 0,43) = \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 311,75$

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. :  $V_a = \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 312,00$

## Ambiti del tessuto urbano consolidato Isolato a bassa densità (Intervento edilizio diretto)

I campi dell'adeguamento **a2** comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali a bassa densità, monofamiliari o bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto.



 **a2 - Isolato a bassa densità (art.35 PdR)**

Inquadramento territoriale : **centro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :  
**ambito del tessuto urbano consolidato  
campo dell'adeguamento a bassa densità "a2\_65"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.35**

Destinazione d'uso : **principale = uR  
esclusa = uP - uA - uT**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- **If = 0,43 mq/mq**
- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**
- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.**
- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **Rc = 25%**
- **H = 10,50 m**
- **Sp = 30% della Sf**

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 3.200,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

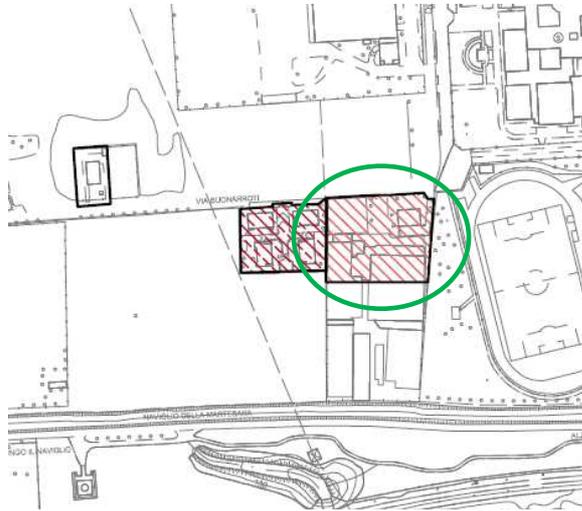
Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 0,43**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 3.200,00 \* 25 % \* 100% \* 0,43 ) = €/m<sup>2</sup> 344,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 344,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato Isolato a media densità (Permesso di Costruire da convenzionare)

I campi dell'adeguamento **a3** comprendono tessuti residenziali composti da lotti, a media densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



 **a3 - Isolato a media densità (art.36 PdR)**

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :

**ambito del tessuto urbano consolidato  
campo dell'adeguamento a media densità "a3\_146"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.36 comma 4-c)**

Destinazione d'uso : **principale = uR - uT limitatamente a uT1  
esclusa = uP - uA - uT 2 - uT3**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- **lf = 0,60 mq/mq**
- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**
- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.**
- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **Rc = 30%**
- **H = 12,50 m**
- **Sp = 20% della Sf**

Modalità di intervento : **Permesso di Costruire convenzionato finalizzato alla cessione della parte limitrofa disciplinata dal Piano dei Servizi.**

PdC convenzionato: **convenzione stipulata**

Intervento edilizio : **previo PdC convenzionato**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.400,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **lpa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = lf : **Ku = 0,60**

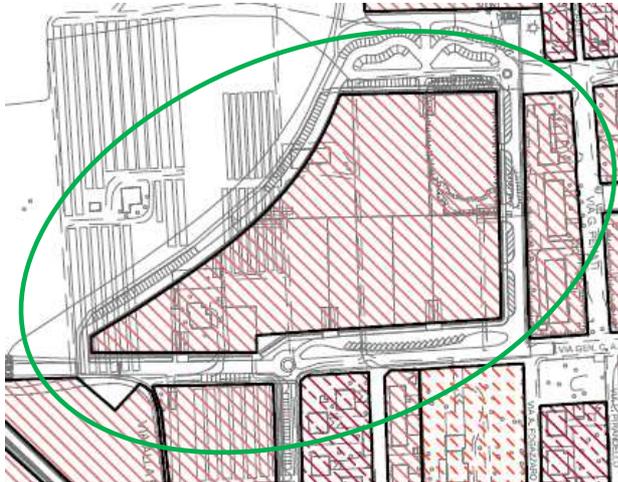
Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* lpa \* Cie \* Ku ) = ( 2.400,00 \* 25 % \* 90% \* 0,60 ) = €/m<sup>2</sup> 324,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 324,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Isolato a media densità (Piano attuativo già convenzionato)

I campi dell'adeguamento **a3** comprendono tessuti residenziali composti da lotti, a media densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



 **a3 - Isolato a media densità (art.36 PdR)**

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :  
**ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo dell'adeguamento a media densità "a3\_140"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.36**

Destinazione d'uso : **principale = uR - uT**  
limitatamente a **uT1**  
**esclusa = uP - uA - uT 2 - uT3**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- **If = 0,60 mq/mq**
- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**
- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.**
- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **Rc = 30%**
- **H = 12,50 m**
- **Sp = 20% della Sf**

In ogni caso vale quanto indicato dall' art. 3.2 delle Disposizioni comuni: "I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata approvati e convenzionati entro la data di adozione del PGT, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità trascorso il quale rimane comunque dovuto l'adempimento di tutte le relative obbligazioni, mentre i singoli interventi potranno essere effettuati nel rispetto del piano attuativo "

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato (ex PA3AS Nord da PRG)**

Piano attuativo : **convenzione stipulata**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.400,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 0,60**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.400,00 \* 25 % \* 100% \* 0,60 ) = €/m<sup>2</sup> 360,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 360,00**

LA PRESENTE SCHEDA DEVE ESSERE PRESA COME RIFERIMENTO ANCHE PER GLI ALTRI COMPARTI INDIVIDUATI COME CAMPI DELL'ADEGUAMENTO A MEDIA DENSITA' "a3\_141" (ex PA3AS Nord da PRG), "a3\_6" e "a3\_7" (ex PA3AS Sud/Ovest da PRG), "a3\_5" (ex PA2AS da PRG), "a3\_135" e "a3-136" (ex PA4AS da PRG)

## Ambiti del tessuto urbano consolidato - Isolato a media densità (Piano di Edilizia Economica e Popolare - lotto 2CE25 bis-34)

I campi dell'adeguamento **a3** comprendono tessuti residenziali composti da lotti, a media densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



 **a3 - Isolato a media densità (art.36 PdR)**

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :

**ambito del tessuto urbano consolidato  
campo dell'adeguamento a media densità**

**"a3\_149" "a3\_145" "a3\_154"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.36**

Destinazione d'uso : **principale = uR - uT limitatamente a uT1  
esclusa = uP - uA - uT 2 - uT3**

Parametri edilizi ed urbanistici

(si considera la somma dei parametri dei 4 ambiti di cui si compone il  
P.Z. approvato) :

- **If = 0,68 mq/mq** = (60.000 mc / H virt.3 / 29.070 mq)
- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**
- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10** anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.
- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **Rc = 30%**
- **H = 12,50 m**
- **Sp = 20% della Sf**

In ogni caso vale quanto indicato dall' art. 3.2 delle Disposizioni comuni: "I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata approvati e convenzionati entro la data di adozione del PGT, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità trascorso il quale rimane comunque dovuto l'adempimento di tutte le relative obbligazioni, mentre i singoli interventi potranno essere effettuati nel rispetto del piano attuativo "

### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento: **Piano esecutivo già convenzionato -Lotto 2 CE 25 bis variante 34 del PdZ Consortile**

Piano attuativo : **convenzione stipulata**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento: **edificio residenziale con le caratteristiche dell'Edilizia Economica e Popolare**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.150,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 17% [\*\*]**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 0,68** (da Progetto Esecutivo approvato dal CIMEP con delib. n. 46 in data 30.9.2010)

Calcolo analitico valore area : **Va = (Vc \* Ipa \* Cie \* Ku) = (2.150,00 \* 17 % \* 100% \* 0,68) -25%<sup>[X]</sup> = €/m<sup>2</sup> 186,40**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 186,00**

[X] nel calcolo del valore si è tenuto conto dell'abbattimento del 25% ai sensi dell'art.37 comma 1 del DPR 327/2001 e ss.mm.ii. per gli interventi di Edilizia Economica e Popolare.

[\*\*] percentuale incidenza dell'area sul valore commerciale del fabbricato che, a parità di qualità edilizia dell'edificio, sconta un prezzo di vendita calmierato in quanto adeguato alla normativa vigente in materia di Edilizia Economica e Popolare.

**2^ IPOTESI**

Modalità di intervento: **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **convenzione da stipularsi o convenzione revocata**

Intervento edilizio : **previo PdZ convenzionato**

Tipologia edilizia di riferimento: **edificio residenziale con le caratteristiche dell'Edilizia Economica e Popolare**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.150,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 17% [\*\*]**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 0,68** (da Progetto Esecutivo approvato dal CIMEP con delib. n. 46 in data 30.9.2010)

Calcolo analitico valore area : **Va = (Vc \* Ipa \* Cie \* Ku) = (2.150,00 \* 17 % \* 90% \* 0,68) -25%<sup>[X]</sup> = €/m<sup>2</sup> 167,76**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 168,00**

<sup>[X]</sup> nel calcolo del valore si è tenuto conto dell'abbattimento del 25% ai sensi dell'art.37 comma 1 del DPR 327/2001 e ss.mm.ii. per gli interventi di Edilizia Economica e Popolare.

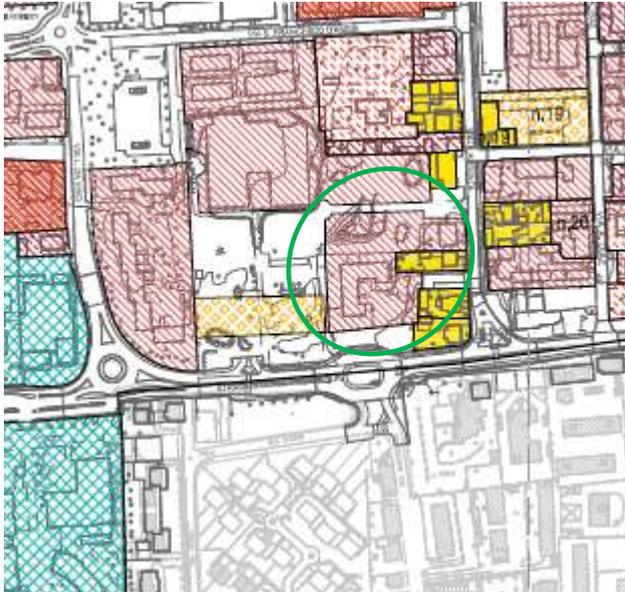
<sup>[\*\*]</sup> percentuale incidenza dell'area sul valore commerciale del fabbricato che, a parità di qualità edilizia dell'edificio, sconta un prezzo di vendita calmierato in quanto adeguato alla normativa vigente in materia di Edilizia Economica e Popolare.

LA PRESENTE SCHEDA DEVE ESSERE PRESA COME RIFERIMENTO ANCHE PER GLI ALTRI COMPARTI DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE INDIVIDUATI CON LE SIGLE "PZ2CE24" E "PZ2CE26", RISPETTIVAMENTE NEL VIGENTE P.G.T. INDIVIDUATI CON GLI AMBITI "a3\_34", "a3\_35" e "a3\_36", IN CUI ATTUALMENTE SONO IN CORSO DI ULTIMAZIONE GLI INTERVENTI EDIFICATORI

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Isolato a media densità (Intervento edilizio diretto)

I campi dell'adeguamento **a3** comprendono tessuti residenziali composti da lotti, a media densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



 **a3 - Isolato a media densità (art.36 PdR)**

Inquadramento territoriale : **semicentro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :  
**ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo dell'adeguamento a media densità "a3\_113"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.36**

Destinazione d'uso: **principale = uR - uT**  
limitatamente a uT1  
**esclusa = uP - uA - uT 2 - uT3**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- **I<sub>f</sub> = 0,60 mq/mq**
- **D<sub>c</sub> = H/2 con una distanza minima di 5 m**
- **D<sub>f</sub> = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10** anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.
- **D<sub>s</sub> = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **R<sub>c</sub> = 30%**
- **H = 12,50 m**
- **S<sub>p</sub> = 20% della S<sub>f</sub>**

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento: **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **V<sub>c</sub> = €/m<sup>2</sup> 2.800,00**

Incidenza percentuale area su V<sub>c</sub> : **I<sub>pa</sub> = 25%**

Coefficiente intervento edilizio : **C<sub>ie</sub> = 100 %**

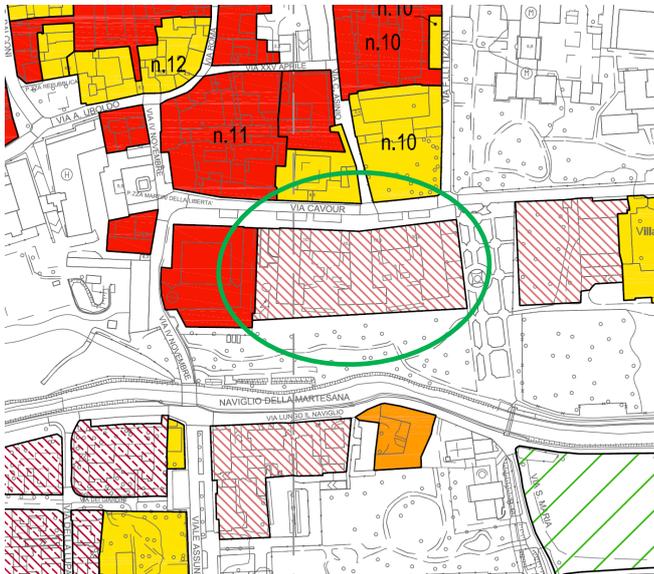
Coefficiente urbanistico = I<sub>f</sub> : **K<sub>u</sub> = 0,60**

Calcolo analitico valore area : **V<sub>a</sub> = ( V<sub>c</sub> \* I<sub>pa</sub> \* C<sub>ie</sub> \* K<sub>u</sub> ) = ( 2.800,00 \* 25 % \* 100% \* 0,60 ) = €/m<sup>2</sup> 420,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : V<sub>a</sub> = €/m<sup>2</sup> 420,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato Isolato a media densità (Intervento edilizio diretto)

I campi dell'adeguamento **a3** comprendono tessuti residenziali composti da lotti, a media densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



 **a3 - Isolato a media densità (art.36 PdR)**

Inquadramento territoriale : **centro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :  
**ambito del tessuto urbano consolidato  
campo dell'adeguamento a media densità "a3\_118"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.36**

Destinazione d'uso: **principale = uR - uT**  
limitatamente a uT1  
**esclusa = uP - uA - uT 2 - uT3**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- **lf = 0,60 mq/mq**
- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**
- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10** anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.
- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **Rc = 30%**
- **H = 12,50 m**
- **Sp = 20% della Sf**

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento: **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 3.200,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

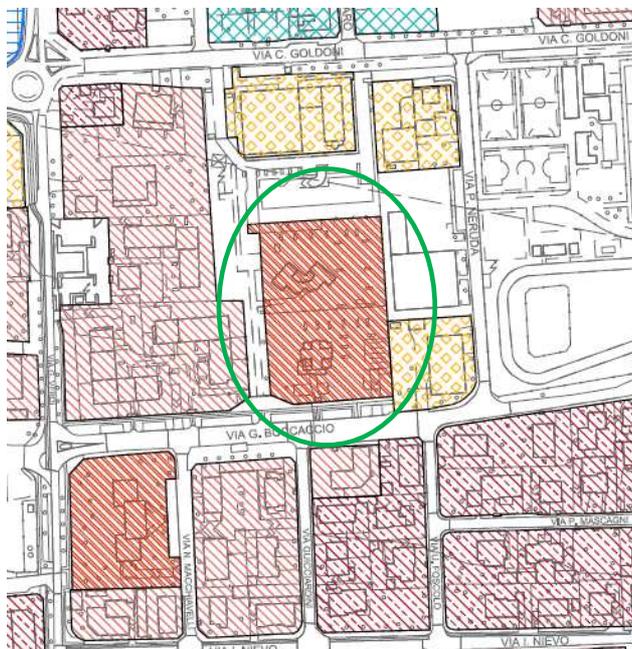
Coefficiente urbanistico = lf : **Ku = 0,60**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 3.200,00 \* 25 % \* 100% \* 0,60 ) = €/m<sup>2</sup> 480,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 480,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato Isolato ad alta densità (Intervento edilizio diretto)

I campi dell'adeguamento **a4** comprendono tessuti residenziali composti da lotti, ad alta densità, con tipologie edilizie in linea, blocco e torri con altezza pari o superiore a quattro piani localizzati al centro del lotto, all'interno di un ampio spazio privato condominiale utilizzato a giardino o a cortile, o su fronte strada.



 a4 - Isolato ad alta densità (art.37 PdR)

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :

**ambito del tessuto urbano consolidato  
campo dell'adeguamento ad alta densità "a4\_7"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.37**

Destinazione d'uso : **principale = uR - uT**  
limitatamente a **uT1**

**esclusa = uP - uA - uT 2 - uT3**

Parametri edilizi ed urbanistici : - **If = 1 mq/mq**

- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**

- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10** anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.

- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**

- **Rc = 40%**

- **H = 15,50 m**

- **Sp = 20% della Sf**

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.400,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 1,00**

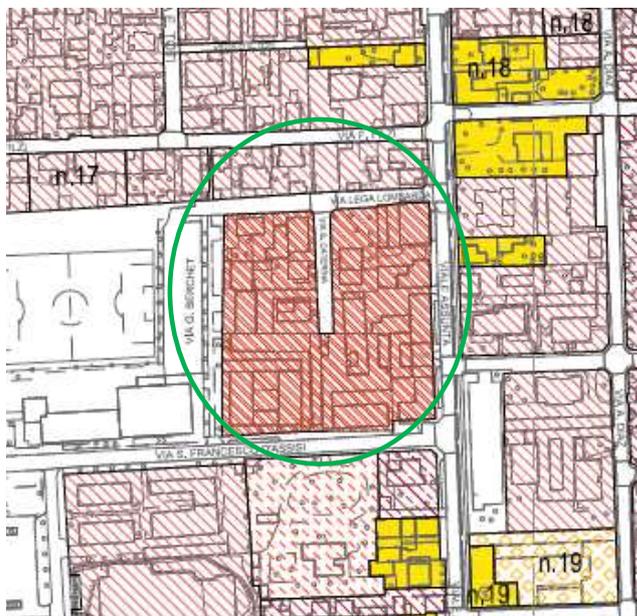
Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.400,00 \* 25 % \* 100% \* 1,00 ) = €/m<sup>2</sup> 600,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 600,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Isolato ad alta densità (Intervento edilizio diretto)

I campi dell'adeguamento **a4** comprendono tessuti residenziali composti da lotti, ad alta densità, con tipologie edilizie in linea, blocco e torri con altezza pari o superiore a quattro piani localizzati al centro del lotto, all'interno di un ampio spazio privato condominiale utilizzato a giardino o a cortile, o su fronte strada.



 a4 - Isolato ad alta densità (art.37 PdR)

Inquadramento territoriale : **semicentro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :  
**ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo dell'adeguamento ad alta densità "a4\_20"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.37**

Destinazione d'uso: **principale = uR – uT**  
limitatamente a uT1  
**esclusa = uP - uA - uT 2 - uT3**

- Parametri edilizi ed urbanistici :
- If = 1 mq/mq
  - Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
  - Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.
  - Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
  - Rc = 40%
  - H = 15,50 m
  - Sp = 20% della Sf

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.700,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

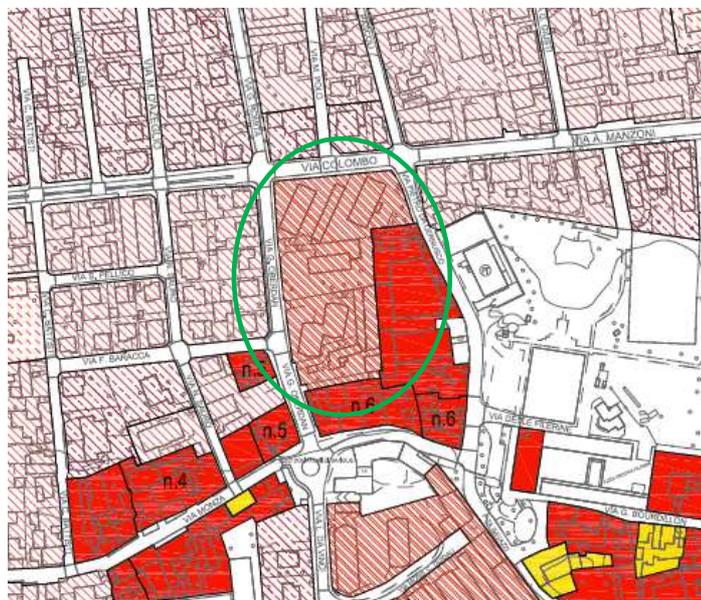
Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.700,00 \* 25 % \* 100% \* 1,00 ) = €/m<sup>2</sup> 675,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 675,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato Isolato ad alta densità (Intervento edilizio diretto)

I campi dell'adeguamento **a4** comprendono tessuti residenziali composti da lotti, ad alta densità, con tipologie edilizie in linea, blocco e torri con altezza pari o superiore a quattro piani localizzati al centro del lotto, all'interno di un ampio spazio privato condominiale utilizzato a giardino o a cortile, o su fronte strada.



 a4 - Isolato ad alta densità (art.37 PdR)

Inquadramento territoriale : **centro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :

**ambito del tessuto urbano consolidato  
campo dell'adeguamento ad alta densità "a4\_16"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.37**

Destinazione d'uso: **principale = uR – uT**  
limitatamente a **uT1**

**esclusa = uP - uA - uT 2 - uT3**

Parametri edilizi ed urbanistici : - **lf = 1 mq/mq**

- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**

- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10** anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.

- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**

- **Rc = 40%**

- **H = 12,50 m**

- **Sp = 20% della Sf**

Modalità di intervento : **intervento edilizio diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 3.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **lpa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = lf : **Ku = 1,00**

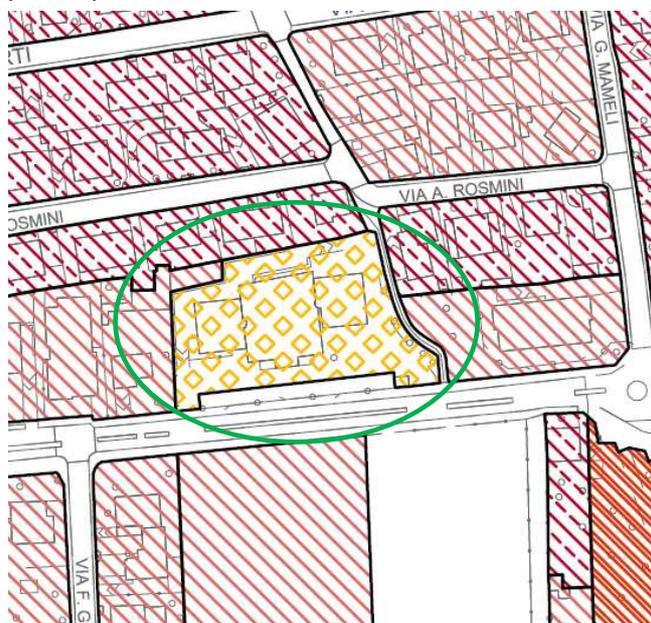
Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* lpa \* Cie \* Ku ) = ( 3.000,00 \* 25 % \* 100% \* 1,00 ) = €/m<sup>2</sup> 750,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 750,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Lotto multifunzionale (Piano attuativo da convenzionare)

I campi dell'adeguamento **a5** comprendono le parti composte dall'aggregazione di edifici, di media o alta densità, in linea, a blocco, isolati. E' caratterizzante la compresenza della funzione residenziale con quella commerciale e artigianale al piano terra, nelle parti comunicanti con il fronte strada e sporadica presenza di funzioni terziarie ai piani superiori.



 a5 - Lotto multifunzionale (art.38 PdR)

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :

**ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo dell'adeguamento lotto multifunzionale**  
**"a5\_10"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.38**

Destinazione d'uso:

**principale = uR (massima 60% St)**  
**uT limitatamente a uT1 e UT2**

**esclusa = uP - uA - uT 3**

Parametri edilizi ed urbanistici : - **lf = 0,5 mq/mq**

- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**

- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10** anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.

- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**

- **Rc = 40%**

- **H = 12,50 m**

- **Sp = 20% della Sf**

Modalità di intervento : **intervento subordinato a redazione di piano attuativo**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici terziari (minimo 40%)**  
**edifici residenziali (massimo 60%)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.120,00**  
**media ponderale edilizia residenziale [2.400,00 x 60%] e edilizia terziaria [1.700,00 x 40%]**

Incidenza percentuale area su Vc : **lpa = 24,20%**  
**media ponderale edilizia residenziale [25% x 60%] e edilizia terziaria [23% x 40%]**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = lf : **Ku = 0,50**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* lpa \* Cie \* Ku ) = ( 2.120,00 \* 24,20 % \* 90% \* 0,50 ) = €/m<sup>2</sup> 230,87**  
**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 231,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Lotto multifunzionale (Piano attuativo già approvato e convenzionato)

Si utilizza la stessa scheda dell'isolato precedente, ipotizzando i parametri del piano attuativo già approvato e convenzionato.



a5 - Lotto multifunzionale (art.38 PdR)

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo dell'adeguamento lotto multifunzionale - "a5\_10"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.38**

Destinazione d'uso: **principale = uR (massima 60% St)**  
**uT limitatamente a uT1 e UT2**

**.esclusa = uP - uA - uT 3**

Parametri edilizi ed urbanistici : - **lf = 0,5 mq/mq**  
- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**  
- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.**  
- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**  
- **Rc = 40%**  
- **H = 12,50 m**  
- **Sp = 20% della Sf**

Modalità di intervento : **piano attuativo già approvato e convenzionato**

Piano attuativo : **già convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici terziari (minimo 40%)**  
**edifici residenziali (massimo 60%)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.120,00**  
**media ponderale edilizia residenziale [2.400,00 x 60%] e edilizia terziaria [1.700,00 x 40%]**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 24,20%**  
**media ponderale edilizia residenziale [25% x 60%] e edilizia terziaria [23% x 40%]**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = lf : **Ku = 0,50**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.120,00 \* 24,20 % \* 100% \* 0,50 ) = €/m<sup>2</sup> 256,52**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 257,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Lotto multifunzionale (Piano attuativo da convenzionare)

I campi dell'adeguamento **a5** comprendono le parti composte dall'aggregazione di edifici, di media o alta densità, in linea, a blocco, isolati. E' caratterizzante la compresenza della funzione residenziale con quella commerciale e artigianale al piano terra, nelle parti comunicanti con il fronte strada e sporadica presenza di funzioni terziarie ai piani superiori.



 a5 - Lotto multifunzionale (art.38 PdR)

Inquadramento territoriale : **semicentro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :  
**ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo dell'adeguamento lotto multifunzionale**  
**"a5\_21"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.38**

Destinazione d'uso:

**principale = uR (massima 60% St)**

**uT limitatamente a uT1 e UT2**

**esclusa = uP - uA - uT 3**

Parametri edilizi ed urbanistici : - **lf = 0,5 mq/mq**

- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**

- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10** anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.

- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**

- **Rc = 40%**

- **H = 12,50 m**

- **Sp = 20% della Sf**

Modalità di intervento : **intervento subordinato a redazione di piano attuativo**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici terziari (minimo 40%)**  
**edifici residenziali (massimo 60%)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.420,00**

**media ponderale edilizia residenziale [2.700,00 x 60%] e edilizia terziaria [2.000,00 x 40%]**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 24,20%**

**media ponderale edilizia residenziale [25% x 60%] e edilizia terziaria [23% x 40%]**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = lf : **Ku = 0,50**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.420,00 \* 24,20 % \* 90% \* 0,50 ) = €/m<sup>2</sup> 263,54**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 264,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Lotto multifunzionale (Piano attuativo già approvato e convenzionato)

Si utilizza la stessa scheda dell'isolato precedente, ipotizzando i parametri del piano attuativo già approvato e convenzionato.



a5 - Lotto multifunzionale (art.38 PdR)

Inquadramento territoriale : **semicentro**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo dell'adeguamento lotto multifunzionale - "a5\_21"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.38**

Destinazione d'uso: **principale = uR (massima 60% St)**  
**uT limitatamente a uT1 e UT2**

**.esclusa = uP - uA - uT 3**

Parametri edilizi ed urbanistici : - **lf = 0,5 mq/mq**  
- **Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m**  
- **Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.**  
- **Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m**  
- **Rc = 40%**  
- **H = 12,50 m**  
- **Sp = 20% della Sf**

Modalità di intervento : **piano attuativo già approvato e convenzionato**

Piano attuativo : **già convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici terziari (minimo 40%)**  
**edifici residenziali (massimo 60%)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.420,00**  
**media ponderale edilizia residenziale [2.700,00 x 60%] e edilizia terziaria [2.000,00 x 40%]**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 24,20%**  
**media ponderale edilizia residenziale [25% x 60%] e edilizia terziaria [23% x 40%]**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = lf : **Ku = 0,50**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.420,00 \* 24,20 % \* 100% \* 0,50 ) = €/m<sup>2</sup> 292,82**

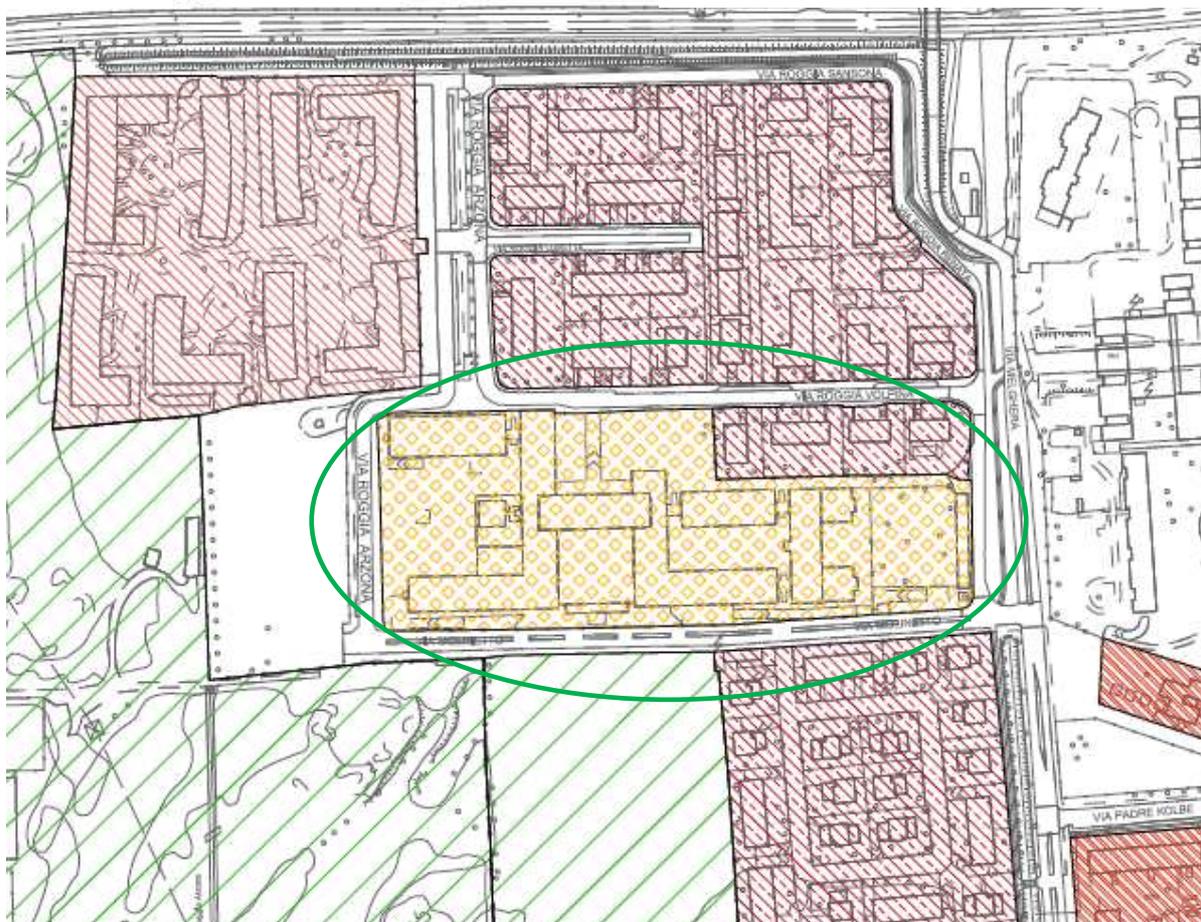
**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 293,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Lotto multifunzionale (disposizione particolare - Melghera)

I campi dell'adeguamento a5 comprendono le parti composte dall'aggregazione di edifici, di media o alta densità, in linea, a blocco, isolati. E' caratterizzante la compresenza della funzione residenziale con quella commerciale e artigianale al piano terra, nelle parti comunicanti con il fronte strada e sporadica presenza di funzioni terziarie ai piani superiori.

 a5 - Lotto multifunzionale (art.38 PdR)



Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo dell'adeguamento lotto multifunzionale - "a5\_15"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.38.5**

Destinazione d'uso: **principale = uR - uS - uT limitatamente a uT1 e UT2**  
**esclusa = uP - uA - uT 3**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- **Slp max realizzabile = esistente**

- **le superfici con uso uR sono ammesse da un minimo di 6.700 mq ad un massimo di 8.400 mq; in merito alle modalità attuative vale quanto contenuto nella seguente tabella:**

Slp stimata	uR	uT	Slp in demolizione
33.500 mq	6.700 mq	26.800 mq	0,00 mq
33.500 mq	8.400 mq	20.100 mq	5.000 mq

N.B. a fronte di 2,94 mq di Slp esistente in demolizione è consentita la trasformazione ad uso residenziale di 1 mq.

- L'eventuale incremento delle superfici con uso uR oltre 8.400 e sino al massimo di 10.000 mq di Slp è condizionato all'ulteriore demolizione di 4 mq di Slp esistenti a fronte della possibilità di realizzare un nuovo metro quadrato di Slp ad uso residenziale. La demolizione va realizzata per parti integrali dei fabbricati esistenti, in modo da ridurre, rispetto alla precedente situazione, la superficie coperta complessiva.

- la restante superficie dell'edificio Melghera è destinata a funzioni non residenziali di tipo terziario, ricettivo e di servizio, tale superficie a secondo delle due ipotesi d'uso residenziale sarà compresa tra il minimo di 20.100 mq (che sommata a 8.400 mq darà 28.500 tenendo conto della demolizione di 5000 mq) a 26.800 mq (che sommata a 6.700 mq dà 33.500 mq totali esistenti).

- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10
- Ds = H/2 con un minimo di 5 m fatte salve le eventuali minori distanze esistenti
- H = 15 m

Si ipotizza il mix funzionale che si presume sia il più adeguato a soddisfare le esigenze dell'attuale mercato immobiliare, e cioè la soluzione costituita da una destinazione residenziale uR pari a mq. 8.400 e una destinazione terziario/ricettiva uT di mq. 20.100.

La superficie territoriale presa in considerazione è stata rilevata graficamente in circa mq. 25.300;

**conseguentemente, l'indice di densità media del comparto risulta essere pari a mq.(20.100+8.400) / mq.25.300 = 1,39 mq/mq = Ku**

#### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **subordinato a redazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC / DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici residenziali / terziari / ricettivi**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.900,00**

**media ponderale edilizia residenziale [2.400,00 x 29,5%] e edilizia terziaria [1.700,00 x 70,5%]**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 23,59%**

**media ponderale edilizia residenziale [25% x 29,5%] e edilizia terziaria [23% x 70,5%]**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 1,39**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 1.900,00 \* 23,59 % \* 90% \* 1,39 ) = €/m<sup>2</sup> 560,71**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 560,00**

#### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **piano attuativo o permesso di costruire già approvato e convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici residenziali / terziari / ricettivi**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.900,00**

**media ponderale edilizia residenziale [2.400,00 x 29,5%] e edilizia terziaria [1.700,00 x 70,5%]**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 23,59%**

**media ponderale edilizia residenziale [25% x 29,5%] e edilizia terziaria [23% x 70,5%]**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 1,39**

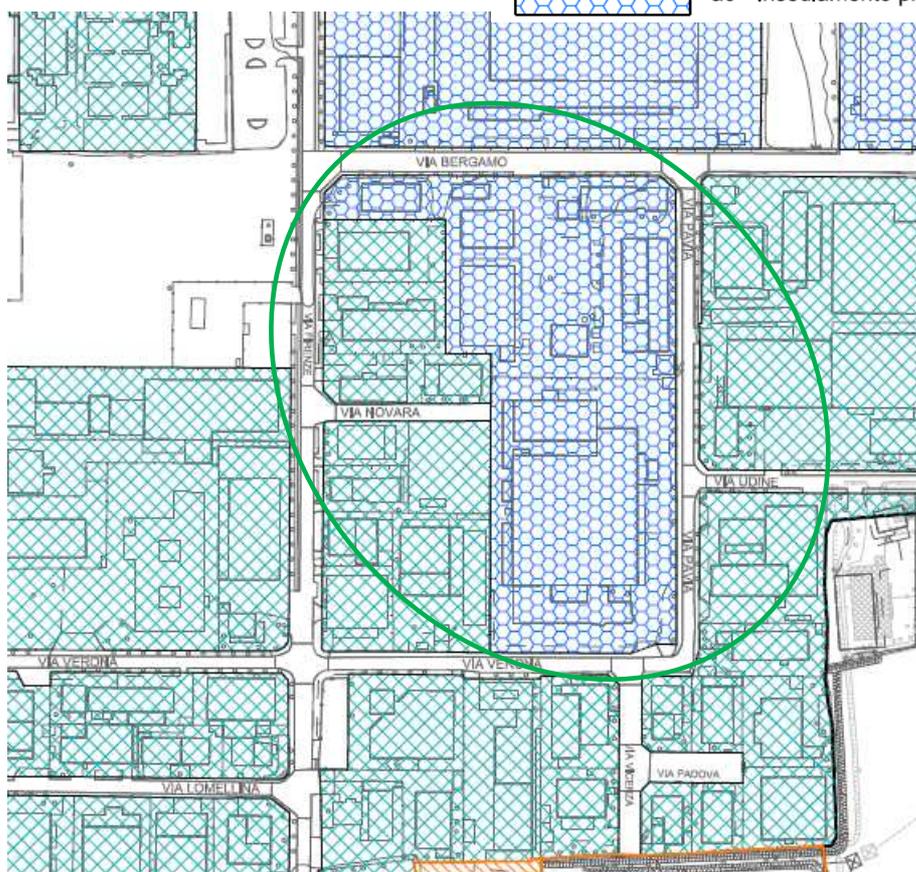
Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 1.900,00 \* 23,59 % \* 100% \* 1,39 ) = €/m<sup>2</sup> 623,01**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 623,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato Insediamento produttivo unitario

I campi dell'adeguamento **a6** comprendono i lotti di grandi dimensioni destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica. Grandi recinti produttivi delimitati da infrastrutture viarie con edifici e servizi di supporto alle attività in comune (condomini industriali): piastre (monoplanari o commerciali), capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

 **a6 - Insediamento produttivo unitario (art.39 PdR)**



Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato  
insediamento produttivo unitario "a6\_10"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.39**

Destinazione d'uso: **principale = uP - uT**  
**.esclusa = uR - uA**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- **I<sub>f</sub> = 1 mq/mq**
- **D<sub>c</sub> = 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **D<sub>f</sub> = H del fabbricato minimo di m 10**
- **D<sub>s</sub> = 1/2 di H con un minimo di 5 m**
- **R<sub>c</sub> = 60%**
- **S<sub>p</sub> = 10% della S<sub>f</sub>**
- **H = 12,00 m sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive**

- l'insediamento di nuove MSV non alimentari è ammesso con un lotto minimo di intervento con S<sub>t</sub> non inferiore a 10.000 mq, l'ampliamento delle MSV esistenti potrà essere attuato nei limiti del Titolo III delle disposizioni PdR.

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici produttivi, direzionale terziario / ricettivo**

### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare (ristrutturazione urbanistica o insediamento nuove medie strutture di vendita)**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (media produttivo / terziario)**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 21 % (media produttivo / terziario)**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 1.300,00 \* 21% \* 90% \* 1,00 ) = €/m<sup>2</sup> 245,70**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 246,00**

---

### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto ( PdC /DIA )**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (media produttivo / terziario)**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 21 % (media produttivo / terziario)**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 1.300,00 \* 21% \* 100% \* 1,00 ) = €/m<sup>2</sup> 273,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 273,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Lotto produttivo

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

 a7 - Lotto produttivo (art.40 PdR)



Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato  
lotto produttivo unitario "a7\_55"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art. 40 .4**

Destinazione d'uso: **principale = uP - uT**  
**.esclusa = uR - uA**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- $I_f = 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2 \text{ di } H \text{ con un minimo di } 5 \text{ m}$
- $D_f = H \text{ del fabbricato minimo di } 10$
- $D_s = 1/2 \text{ di } H \text{ con un minimo di } 5 \text{ m}$
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\% \text{ della } S_f$
- $H = 12,00 \text{ m}$  sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative

- l'insediamento di nuove MSV non alimentari è ammesso con un lotto minimo di intervento con  $S_t$  non inferiore a 10.000 mq, l'ampliamento delle MSV esistenti potrà essere attuato nei limiti del Titolo III delle disposizioni PdR.

Attuazione degli interventi:

**gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7\_55 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria sulla via Alessandrini.**

---

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici produttivi, direzionale terziario / ricettivo**

---

**1^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (media produttivo / terziario)**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 21 % (media produttivo / terziario)**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 1.300,00 \* 21% \* 90% \* 1,00 ) = €/m<sup>2</sup> 245,70**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 246,00**

---

**2^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto ( PdC /DIA )**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (media produttivo / terziario)**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 21 % (media produttivo / terziario)**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = If : **Ku = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 1.300,00 \* 21% \* 100% \* 1,00 ) = €/m<sup>2</sup> 273,00**

**Valore area di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 273,00**

## Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Lotto produttivo (disposizione particolare)

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

(disposizione particolare - ex PL16 del PRG)



 a7 - Lotto produttivo (art.40 PdR)

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole :  
**ambito del tessuto urbano consolidato**  
**lotto produttivo unitario "a7\_56"**

Disposizione di attuazione del PdR:  
**art. 40 .4**

Destinazione d'uso: **principale = uP - uT**  
**esclusa = uR - uA**

Parametri edilizi ed urbanistici :

- St = 19.000 mq (superficie rilevata graficamente)
  - SIp = 11.550 mq (determinato dalla lettera "f" del comma 4 dell'art.40)
  - Dc = 1/2 di H con un minimo di 5 m
  - Df = H del fabbricato minimo di m 10
  - Ds = 1/2 di H con un minimo di 5 m
  - Rc = 60%
  - Sp = 10% della Sf
  - H = 12,00 m sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative
- l'insediamento di nuove MSV non alimentari è ammesso con un lotto minimo di intervento con St non inferiore a 10.000 mq, l'ampliamento delle MSV esistenti potrà essere attuato nei limiti del Titolo III delle disposizioni PdR.

Attuazione degli interventi:

gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7\_56 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS; per questo campo la capacità edificatoria è determinata in 11.550 mq di slp.

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici produttivi, direzionale terziario / ricettivo**

### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (media produttivo / terziario)**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 21 % (media produttivo / terziario)**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = (Slp / St) = (11.550 / 19.000) : **Ku = 0,60**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 1.300,00 \* 21% \* 90% \* 0,60 ) = €/m<sup>2</sup> 147,42**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 147,00**

---

### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto ( PdC /DIA )**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (media produttivo / terziario)**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 21 % (media produttivo / terziario)**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = (Slp / St) = (11.550 / 19.000) : **Ku = 0,60**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 1.300,00 \* 21% \* 100% \* 0,60 ) = €/m<sup>2</sup> 163,80**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 164,00**

---

## **campi della modificazione**

---

## Campo della modificazione m1\_1: via Guido Rossa

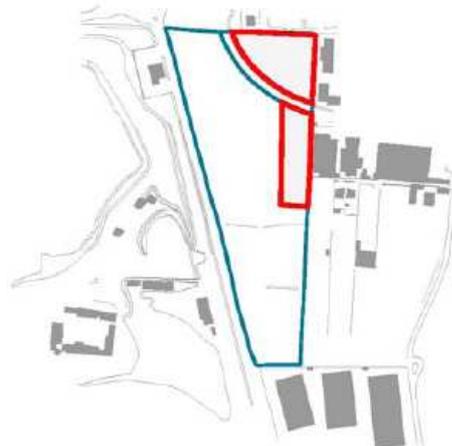
Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



### Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra tra la viabilità esistente e l'edificato nel comune di Carugate. Le aree per servizi di interesse generale (area blue) si collocano ad ovest della viabilità esistente.



### Destinazione d'uso

- Destinazione d'uso principale: **uT limitatamente a uT1 e uT2**
- Destinazione d'uso esclusa: **uR - uA - uP**

### Parametri edilizi ed urbanistici

St = 48.794 mq  
 Sf = 10.280 mq  
 Slp max = 9.866 mq  
 H = 12 m  
 Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 38.500 mq  
 Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 964 mq

### Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici spazi aperti

Le dotazioni delle aree per servizi di interesse generale si collocano ad ovest della via Guido Rossa. Queste aree si dispongono in continuità con le aree ex-cava ora parco degli Aironi ad ovest della S.P.121. L'obiettivo del piano è la tutela in questi spazi delle attività agricole presenti (attraverso cessione all'amministrazione comunale e successivo convenzionamento con agricoltori) la realizzazione di interventi (siepi, filari, masse boscate, ecc.).

### edifici

Gli edifici con destinazione commerciale e direzionale si situano in continuità con l'edificato esistente ad est della via Guido Rossa su cui sono posizionati i relativi ingressi. La progettazione degli interventi dovrà essere coerente con il sistema degli spazi commerciali che si sviluppano sul prolungamento a nord della via Guido Rossa nel comune di Carugate e con il tessuto residenziale esistente.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_1"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.42**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio direzionale terziario / ricettivo**

**1^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.700,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 23 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico = Ut ( SIp max / St ) : **Ku = 0,20**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale [1+ (ae/St)] = [1+ (964/48.794)]: **Kde = 1,02**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 1.700,00 \* 23 % \* 70% \* 0,20 / 1,02 ) = €/m<sup>2</sup> 53,67**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : **Va = €/m<sup>2</sup> 54,00**

**2^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto ( PdC /DIA )**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.700,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 23 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = Ut ( SIp max / St ) : **Ku = 0,20**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale [1+ (ae/St)] = [1+ (964/48.794)]: **Kde = 1,02**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 1.700,00 \* 23 % \* 100% \* 0,20 / 1,02 ) = €/m<sup>2</sup> 76,67**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : **Va = €/m<sup>2</sup> 77,00**

**AREE ESTERNE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE  
(oggetto di localizzazione al convenzionamento del Piano Attuativo)**

Calcolo analitico valore area : **Vaee = ( Vc \* Ipa \* 10% / Kde ) = ( 1.700,00 \* 23 % \* 10% / 1,02 ) = €/m<sup>2</sup> 38,33**

Valore (arrotondato) ai fini I.C.I. area esterna di cessione gratuita al Comune : **Va = €/m<sup>2</sup> 38,00**

## Campo della modificazione m1\_2: via Isola Guarnieri

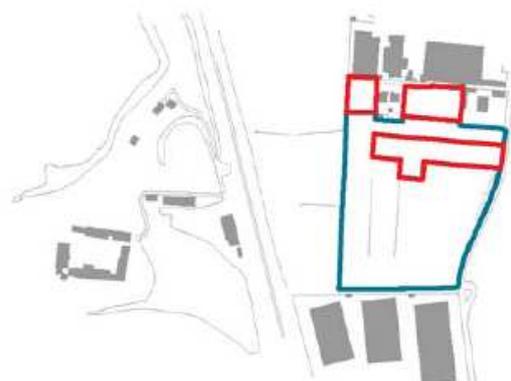
Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



### Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) è posta in continuità con gli insediamenti esistenti. Le aree per servizi di interesse generale (area blu) si collocano a sud dell'ambito tra la S.P. 121 e la via Guido Rossa.



### Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: **uT, limitatamente a uT1 e uT2**
- Destinazione d'uso esclusa: **uR - uA - uP**

### Parametri edilizi e urbanistici

St = 33.483 mq

Sf = 8.565 mq

Slp max = 8.979 mq (in aggiunta alla Slp esistente)

H = 12 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 25.421 mq

Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 10.495 mq

### Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

#### spazi aperti

Le dotazioni delle aree per servizi di interesse generale si collocano a sud dell'ambito di atterraggio delle superfici fondiarie, comprese tra la S.P.121 e la via Isola Guarnieri. Queste aree si collocano in continuità con le aree di interesse generale del campo m\_1 e della ex-cava ora parco degli Aironi ad ovest della S.P.121. L'obiettivo del piano è la tutela in questi spazi delle attività agricole presenti e la realizzazione di interventi (siepi, filari, masse boscate, ecc.) finalizzati a valorizzare questa "porta di ingresso" alla città.

#### edifici

Gli edifici con destinazione commerciale e direzionale rappresentano un completamento degli insediamenti esistenti. L'accessibilità agli edifici è garantita da una nuova viabilità pubblica di accesso perpendicolare alla via Isola Guarnieri. Gli edifici definiscono a sud un margine unitario e non sfrangiato con lo spazio aperto.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_2"**

Disposizione di attuazione del PdR: **art.43**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio direzionale terziario / ricettivo**

**1^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.700,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 23 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico =  $Ut ( Slp \max^{[t]} / St )$  : **Ku = 0,27**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (10.495/33.483)]$ : **Kde = 1,31**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 1.700,00 \* 23 % \* 70% \* 0,27 / 1,31 ) = €/m<sup>2</sup> 56,41**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : **Va = €/m<sup>2</sup> 56,00**

**2^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto ( PdC /DIA )**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.700,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 23 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico =  $Ut ( Slp \max^{[t]} / St )$  : **Ku = 0,27**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (10.495/33.483)]$ : **Kde = 1,31**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 1.700,00 \* 23 % \* 100% \* 0,27 / 1,31 ) = €/m<sup>2</sup> 80,58**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : **Va = €/m<sup>2</sup> 81,00**

<sup>[t]</sup> il coefficiente urbanistico **Ku** viene calcolato considerando la Slp max di progetto e non considerando, cautelativamente, la Slp esistente in quanto assoggettata all'ICI in relazione alla rendita catastale del fabbricato esistente

**AREE ESTERNE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE  
(oggetto di localizzazione al convenzionamento del Piano Attuativo)**

Calcolo analitico valore area : **Vaee = ( Vc \* Ipa \* 10% / Kde ) = ( 1.700,00 \* 23 % \* 10% / 1,31 ) = €/m<sup>2</sup> 29,85**

Valore (arrotondato) ai fini I.C.I. area esterna di cessione gratuita al Comune : **Va = €/m<sup>2</sup> 30,00**

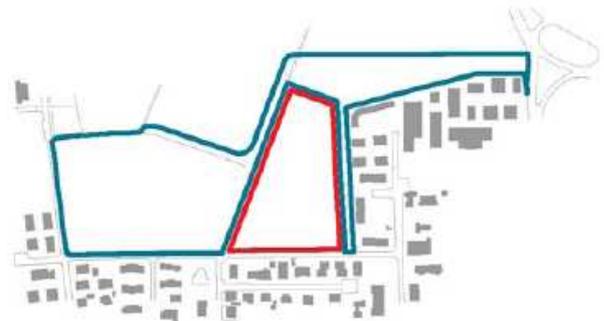
**Campo della modificazione m1\_3: via Cevedale**

Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000

*Spazi pubblici e spazi privati*

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte est del campo della modificazione, in continuità con gli insediamenti esistenti. Le aree per servizi di interesse generale (area blu) si localizza nella parte centrale, quella ad ovest del campo della modificazione e lungo il tracciato del nuovo anello ciclabile fino all'innesto con la S.P.121.

**Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: **uR limitatamente a uR3 (edilizia residenziale convenzionata)**
- Destinazione d'uso esclusa: **uA - uT - uP**

**Parametri edilizi e urbanistici**

St = 82.113 mq

Sf = 24.661 mq

Slp max = 14.797 mq; è ammessa in aggiunta una quantità pari 300 mq destinati a uS (asilo nido o servizi socio assistenziali)

H = 12 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 57.452 mq + 300 mq Slp per uS

Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 1.734 mq

**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici***spazi aperti*

Il disegno del nuovo parco si basa sulla trama esistente del paesaggio agrario (sentieri, fossi e filari). Il percorso ciclabile che si sviluppa lungo il margine settentrionale dell'ambito è parte di un anello ciclabile che mette in relazione gli spazi aperti attorno all'edificato di Cernusco.

*edifici*

Gli edifici con destinazione residenziale, con tipologia a corte, in linea e a schiera hanno altezze variabili e definiscono margini omogenei e compatti verso gli spazi aperti esterni. Gli edifici sono serviti da una nuova viabilità con andamento nordsud, a fondo cieco con ritorno, perpendicolare a via Cevedale e adiacente i lotti esistenti. La disposizione degli edifici determina all'interno del comparto un sistema di spazi pubblici e privati di uso pubblico.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_3"**

Disposizione di attuazione del PdR: **art.44**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale di edilizia convenzionata**

**1^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.250,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico =  $lf ( Slp \max^{[X]} / St \times H \text{ virt.m.3} )$  : **Ku = 0,54**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (1.734/82.113)]$ : **Kde = 1,02**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.250,00 \* 25 % \* 70% \* 0,54 / 1,02 ) = €/m<sup>2</sup> 208,45**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 208,00**

**2^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.250,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico =  $lf ( Slp \max^{[X]} / St \times H \text{ virt.m.3} )$  : **Ku = 0,54**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (1.734/82.113)]$ : **Kde = 1,02**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.250,00 \* 25 % \* 100% \* 0,54 / 1,02 ) = €/m<sup>2</sup> 297,79**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 298,00**

**[X]** il coefficiente urbanistico **Ku** viene calcolato considerando la Slp max relativa alla sola residenza convenzionata e trascurando la Slp ammessa in aggiunta pari 300 mq destinata a uS (asilo nido o servizi socio assistenziali)

**AREE ESTERNE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE  
(oggetto di localizzazione al convenzionamento del Piano Attuativo)**

Calcolo analitico valore area : **Vaee = ( Vc \* Ipa \* 10% / Kde ) = ( 2.250,00 \* 25 % \* 10% / 1,02 ) = €/m<sup>2</sup> 55,14**

**Valore (arrotondato) ai fini I.C.I. area esterna di cessione gratuita al Comune : Va = €/m<sup>2</sup> 55,00**

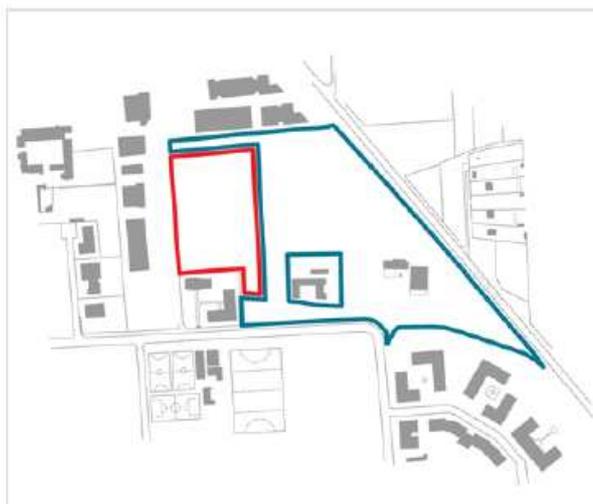
**Campo della modificazione m1\_4: via Carlo Goldoni**

Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000

*Spazi pubblici e spazi privati*

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte est del campo della modificazione, in continuità con gli insediamenti e la viabilità previsti dal piano attuativo approvato. Le aree per servizi di interesse generale (area blu) interessa la parte centrale del campo e si estende fino alla via Goldoni e la S.P.121.

**Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: **uR**
- Destinazione d'uso esclusa: **uA - uT - uP**

**Parametri edilizi e urbanistici**

St = 51.565 mq

Sf = 13.449 mq

Slp max = 6.052 mq + la Slp esistente definita in 250 mq. La superficie coperta e l'area di pertinenza definita in un areale pari a 10 m attorno a tale superficie, non è funzionale alla definizione della Slp massima ammessa.

H = 10,50 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 38.102 mq

**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici***spazi aperti*

Le aree di interesse generale definiscono una grande stanza verde delimitata ai bordi, verso la viabilità provinciale e verso gli edifici da elementi arborei (filari, fasce boscate). Al suo interno potranno essere realizzati spazi aperti e attrezzature di interesse generale. I percorsi ciclopeditoni previsti al suo interno dovranno collegare quest'area al centro cittadino verso est e allo stesso tempo partecipare alla realizzazione dell'anello ciclabile esterno.

*edifici*

Il nuovo edificato previsto è caratterizzato da un duplice fronte di affaccio: il primo, sulla viabilità prevista all'interno del piano attuativo approvato a nord del campo della modificazione; il secondo, sull'area ad uso pubblico.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_4"**

Disposizione di attuazione del PdR: **art.45**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

**1^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico =  $f ( Slp \max^{</>} / St \times H \text{ virt.m.3} )$  : **Ku = 0,35**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (0 / 51.565)]$ : **Kde = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / 1,00 ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 70% \* 0,35 / 1,00 ) = €/m<sup>2</sup> 171,99**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 172,00**

**2^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico =  $f ( Slp \max^{</>} / St \times H \text{ virt.m.3} )$  : **Ku = 0,35**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (0 / 51.565)]$ : **Kde = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 100% \* 0,35 / 1,00 ) = €/m<sup>2</sup> 245,70**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 246,00**

</> il coefficiente urbanistico **Ku** viene calcolato considerando la SIp max relativa alla sola residenza e trascurando prudenzialmente la SIp esistente definita in 250 mq (la superficie coperta e l'area di pertinenza definita in un areale pari a 10 m attorno a tale superficie, non è funzionale alla definizione della SIp massima ammessa, come espressamente previsto dalla norma)

## Campo della modificazione m1\_5: via Dante Alighieri

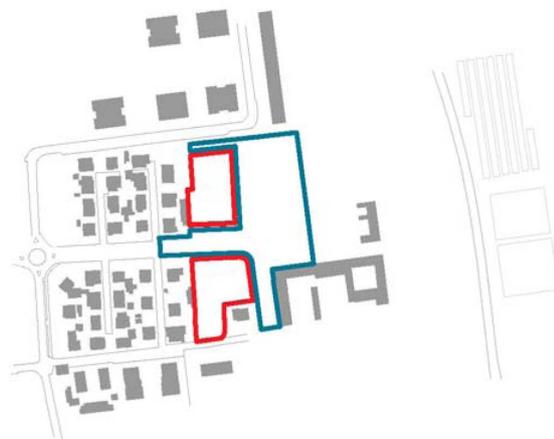
Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



### Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte est del campo della modificazione, in continuità con gli insediamenti esistenti. L'area di interesse generale (area blu) connette la viabilità esistente e si sviluppa a nord del nucleo cascinale esterno al campo della modificazione.



### Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: **uR**
- Destinazione d'uso esclusa: **uA - uT - uP**

### Parametri edilizi e urbanistici

- St = 15.436 mq
- Sf = 6.274 mq
- Slp max = 3.765 mq
- H = 10,50 m
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 9.162 mq
- Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.896 mq

### Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

#### spazi aperti

Gli spazi aperti di interesse generale si dispongono con prevalente andamento nord-sud connettendo via Negri con via Petrarca e, oltre, gli spazi pubblici verso via Alla Castellana, a sud, e la zona sportiva, a nord. Il nuovo parco funge da snodo per i percorsi pedonali e ciclabili previsti, connettendo via Petrarca, via Negri e via Dante, nonché, attraverso altri interventi, l'anello ciclabile parallelo alla S.P. 121.

#### edifici

I nuovi edifici si dispongono in continuità con gli insediamenti esistenti a nord e a sud di via Dante. La loro disposizione assicura le permeabilità (percorsi e spazi pubblici) richieste dallo spazio pubblico e il collegamento viario tra via Dante e via Petrarca.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_5"**

Disposizione di attuazione del PdR: **art.46**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico =  $I_f ( S_{lp\ max} / St \times H\ virt.m.3 )$  : **Ku = 0,73**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (5.896/15.436)]$ : **Kde = 1,38**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 70 % \* 0,73 / 1,38 ) = €/m<sup>2</sup> 259,94**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 260,00**

### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico =  $I_f ( S_{lp\ max} / St \times H\ virt.m.3 )$  : **Ku = 0,73**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (5.896/15.436)]$ : **Kde = 1,38**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 100 % \* 0,73 / 1,38 ) = €/m<sup>2</sup> 371,35**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 371,00**

### AREE ESTERNE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (oggetto di localizzazione al convenzionamento del Piano Attuativo)

Calcolo analitico valore area : **Vaee = ( Vc \* Ipa \* 10% / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 10% / 1,38 ) = €/m<sup>2</sup> 52,83**

**Valore (arrotondato) ai fini I.C.I. area esterna di cessione gratuita al Comune : Va = €/m<sup>2</sup> 53,00**

## Campo della modificazione m1\_6: via alla Castellana

### Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



### Spazi pubblici e spazi privati

Le superfici fondiarie (area rossa) si dispongono in continuità con gli insediamenti esistenti e quelli previsti, a nord, dal Piano di Zona vigente. L'area di interesse generale (area blu) si dispone lungo la S.P.121, in continuità con lo spazio pubblico verde in prossimità della rotonda, e trasversalmente connettendo la via Alla Castellana.



### Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: **uR**
- Destinazione d'uso esclusa: **uA - uT - uP**

### Parametri edilizi e urbanistici

- St = 8.187 mq
- Sf = 3.782 mq
- Slp max = 1.702 mq
- H = 10,50 m
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 4.406 mq
- Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 2.402 mq

### Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

#### spazi aperti

Le aree di interesse generale costituiscono la testata di un parco lineare continuo che si sviluppa parallelamente lungo tutta la S.P.121. All'interno del parco una nuova pista ciclabile permette di connettere gli spazi e le attrezzature pubbliche e gli insediamenti sul bordo est della città lungo la S.P.121. Uno spazio trasversale, consente la relazione pedonale con via Alla Castellana.

#### edifici

I nuovi edifici si relazione con il tessuto a bassa densità circostante e si relazionano con lo spazio di interesse generale.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_6"**

Disposizione di attuazione del PdR: **art.47**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico =  $I_f ( S_{lp\ max} / St \times H\ virt.m.3 )$  : **Ku = 0,62**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (2.402/ 8.187)]$ : **Kde = 1,29**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 70% \* 0,62 / 1,29 ) = €/m<sup>2</sup> 236,17**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : **Va = €/m<sup>2</sup> 236,00**

### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico =  $I_f ( S_{lp\ max} / St \times H\ virt.m.3 )$  : **Ku = 0,62**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (2.402/ 8.187)]$ : **Kde = 1,29**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 100% \* 0,62 / 1,29 ) = €/m<sup>2</sup> 337,39**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : **Va = €/m<sup>2</sup> 337,00**

### AREE ESTERNE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (oggetto di localizzazione al convenzionamento del Piano Attuativo)

Calcolo analitico valore area : **Vaee = ( Vc \* Ipa \* 10% / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 10% / 1,29 ) = €/m<sup>2</sup> 54,42**

Valore (arrotondato) ai fini I.C.I. area esterna di cessione gratuita al Comune : **Va = €/m<sup>2</sup> 54,00**

**Campo della modificazione m1\_7: Cascina Colcellate**

Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000

*Spazi costruiti e gli spazi aperti*

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra lungo la via Alessandrini a ridosso del nucleo cascinale. L'area di verde privato (area blu) si dispone a nord del nucleo cascinale e a contatto con il tracciato viabilistico in previsione.

**Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: **uT, limitatamente a uT1 e uT2**
- Destinazione d'uso esclusa: **uA - uR - uP**

**Parametri edilizi e urbanistici**

St = 51.914 mq

Sf = 10.512 mq

Slp max = 4.730 mq in aggiunta alla Slp esistente

H = 10,50 m

Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 18.922 mq

I progetti di scavo relativi ad eventuali interventi edilizi che riguardino il sottosuolo, dovranno essere sottoposti all'approvazione da parte della Soprintendenza per i beni Archeologici.

**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici***spazi aperti*

Lo spazio aperto privato all'interno del campo della modificazione è delimitato dai margini dei tessuti edificati attraverso sistemi arborei lineari. Al suo interno possono essere insediate attrezzature per lo svago e lo sport conservando la permeabilità del suolo. Lo spazio a contatto con la prevista viabilità sovracomunale può essere interessato dall'impianto di nuove masse boscate.

*Edifici*

La nuova quota di Slp ammessa si dispone lungo la via Alessandrini e si relaziona al nucleo cascinale.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_7"**

Disposizione di attuazione del PdR: **art.48**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio direzionale terziario / ricettivo**

### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.700,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 23 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico =  $Ut (Slp \max^{[*]}/ Sf)$  : **Ku = 0,45**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (18.922/51.914)]$ : **Kde = 1,36**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 1.700,00 \* 23 % \* 70% \* 0,45 / 1,36 ) = €/m<sup>2</sup> 90,56**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : **Va = €/m<sup>2</sup> 90,00**

### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.700,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 23 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico =  $Ut (Slp \max^{[*]}/ Sf)$  : **Ku = 0,45**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (18.922/51.914)]$ : **Kde = 1,36**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 1.700,00 \* 23 % \* 100% \* 0,45 / 1,36 ) = €/m<sup>2</sup> 129,37**

Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : **Va = €/m<sup>2</sup> 129,00**

<sup>[\*]</sup> il coefficiente urbanistico **Ku** viene calcolato considerando il rapporto tra la Slp max di progetto (trascurando, cautelativamente, la Slp esistente in quanto assoggettata all'ICI in relazione alla rendita catastale del fabbricato) e la superficie fondiaria, in quanto la residua superficie del comparto è classificata come verde privato (quindi non di interesse generale)

### AREE ESTERNE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (oggetto di localizzazione al convenzionamento del Piano Attuativo)

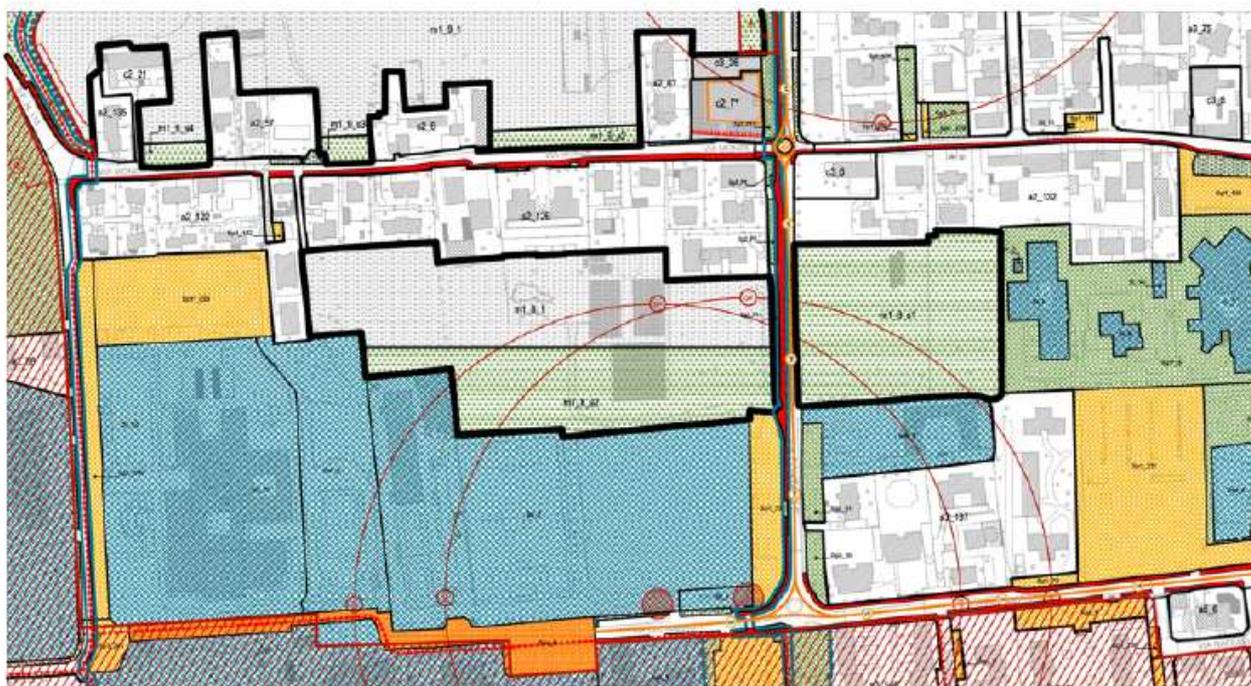
Calcolo analitico valore area : **Vaee = ( Vc \* Ipa \* 10% / Kde ) = ( 1.700,00 \* 23 % \* 10% / 1,36 ) = €/m<sup>2</sup> 28,75**

Valore (arrotondato) ai fini I.C.I. area esterna di cessione gratuita al Comune : **Va = €/m<sup>2</sup> 29,00**

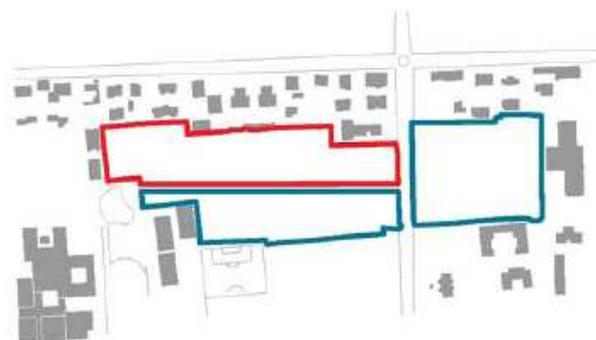
**Campo della modificazione m1\_8: via Fontanile**

Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000

*Spazi pubblici e spazi privati*

La superficie fondiaria (area rossa) si localizza a sud dell'insediamento che si sviluppa su via Monza. L'area di interesse generale (area blu) si localizza ad est di via Fontanile in adiacenza del centro scolastico e ad ovest in continuità del centro sportivo di via Buonarroti.

**Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: **uR**
- Destinazione d'uso esclusa: **uA - uT - uP**

**Parametri edilizi e urbanistici**

St = 44.934 mq  
 Sf = 18.044 mq  
 Slp max = 8.120 mq  
 H = 10,50 m  
 Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 26.890 mq  
 Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.590 mq

**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici***spazi aperti*

Le aree destinate all'utilizzo collettivo si dispongono ad ovest e ad est della via Fontanile. Quella ad ovest consente l'ampliamento del centro sportivo di via Buonarroti assicurando anche un nuovo accesso carrabile da nord e l'attestamento di spazi per parcheggio. L'area posta ad est della via Fontanile consente l'insediamento di un nuovo campo sportivo del centro di via Buonarroti.

*Edifici*

I nuovi edifici definiscono un nuovo fronte omogeneo verso la parte in ampliamento del centro sportivo; verso nord si relazionano per tipologia e altezza all'insediamento esistente su via Monza. Gli accessi carrabili e i parcheggi si attestano sulla nuova viabilità perpendicolare alla via Fontanile. Nell'area di interesse generale ad est di via Fontanile potrà essere realizzata una copertura a servizio del nuovo campo sportivo.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_8"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.49**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico =  $I_f ( S_{lp\ max} / St \times H\ virt.m.3 )$  : **Ku = 0,54**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (5.590/44.934)]$ : **Kde = 1,12**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 70 % \* 0,54 / 1,12 ) = €/m<sup>2</sup> 236,92**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 237,00**

### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico =  $I_f ( S_{lp\ max} / St \times H\ virt.m.3 )$  : **Ku = 0,54**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1+ (ae/St)] = [1+ (5.590/44.934)]$ : **Kde = 1,12**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 100 % \* 0,54 / 1,60 ) = €/m<sup>2</sup> 338,46**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 338,00**

### AREE ESTERNE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (oggetto di localizzazione al convenzionamento del Piano Attuativo)

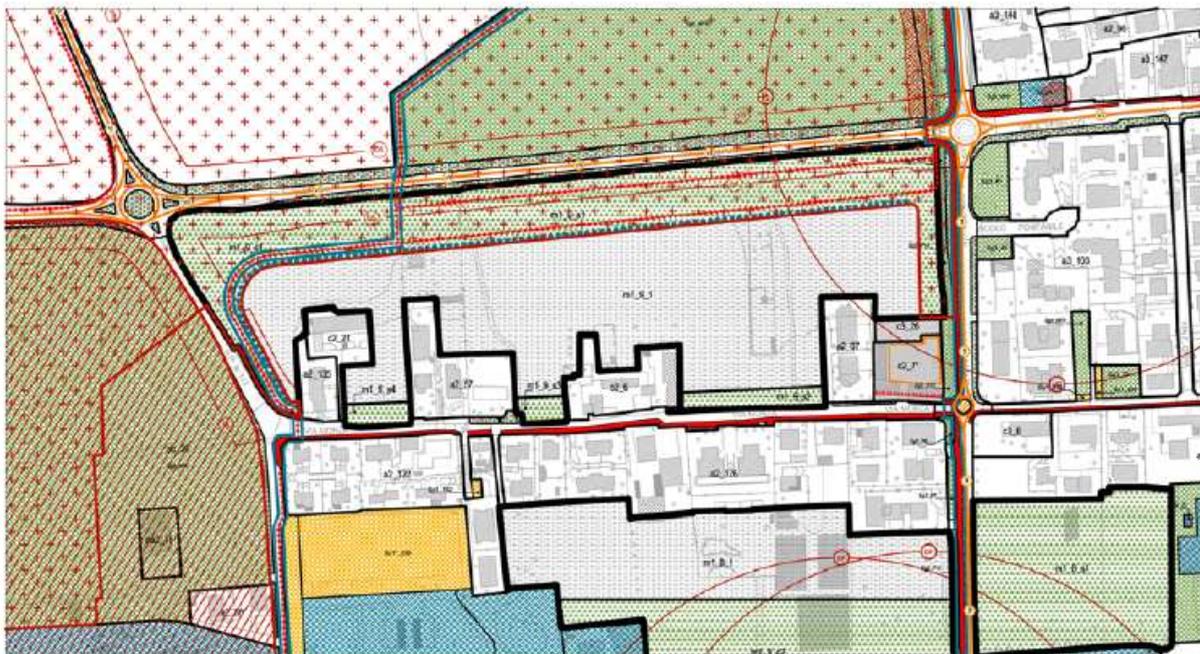
Calcolo analitico valore area : **Vaee = ( Vc \* Ipa \* 10% / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 10% / 1,12 ) = €/m<sup>2</sup> 62,68**

**Valore (arrotondato) ai fini I.C.I. area esterna di cessione gratuita al Comune : Va = €/m<sup>2</sup> 63,00**

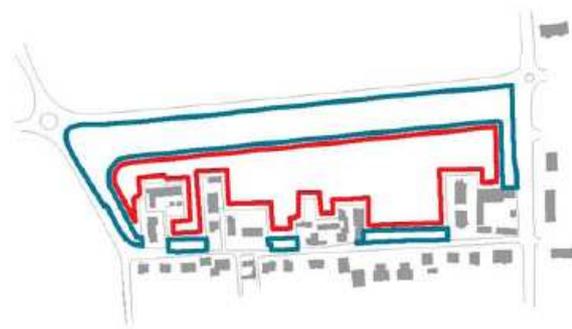
**Campo della modificazione m1\_9: via Vespucci**

Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000

*Spazi pubblici e spazi privati*

La superficie fondiaria (area rossa) si localizza in continuità con l'insediamento che si sviluppa su via Monza. L'area di interesse generale (area blu) si localizza prevalentemente lungo la via Vespucci, la via Fontanile e la via Masaccio.

**Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: **uR**
- Destinazione d'uso esclusa: **uA - uT - uP**

**Parametri edilizi e urbanistici**

St = 66.352 mq

Sf = 38.751 mq

Slp max = 18.350 mq

H = 10,50 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 27.603 mq

Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 45.799 mq

Distanza degli edifici dal confine nord della Sf pari a 10 m.

**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici***spazi aperti*

L'area di interesse generale si sviluppa lungo l'asse viario di via Vespucci. E' delimitato dai filari esistenti sull'asse stradale, da quelli in previsione che delimitano il bordo del nuovo insediamento e da una quinta arborea a protezione dell'asse di via Masaccio. Al suo interno si dispone un tratto dell'anello ciclabile che mette in relazione l'edificato di Cernusco con gli spazi aperti di scala sovracomunale.

*Edifici*

I nuovi edifici si collocano nella parte a sud del campo della modificazione costruendo il nuovo bordo verso il parco lineare lungo la via Vespucci. Alle due testate del nuovo parco, lungo la via Masaccio e la via Fontanile, possono insediarsi piccole attrezzature di interesse pubblico.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_9"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.50**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale**

**1^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale a

rea su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico =  $f ( Slp \max / St \times H \text{ virt.m.3} )$  : **Ku = 0,82**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1 + (ae/St)] = [1 + (45.799/66.352)]$ : **Kde = 1,69**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 70% \* 0,82 / 1,69 ) = €/m<sup>2</sup> 238,43**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 238,00**

**2^ IPOTESI**

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.600,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 27%**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico =  $f ( Slp \max / St \times H \text{ virt.m.3} )$  : **Ku = 0,82**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale  $[1 + (ae/St)] = [1 + (45.799/66.352)]$ : **Kde = 1,69**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 100% \* 0,82 / 1,69 ) = €/m<sup>2</sup> 340,61**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 340,00**

**AREE ESTERNE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE  
(oggetto di localizzazione al convenzionamento del Piano Attuativo)**

Calcolo analitico valore area : **Vaee = ( Vc \* Ipa \* 10% / Kde ) = ( 2.600,00 \* 27 % \* 10% / 1,69 ) = €/m<sup>2</sup> 41,54**

**Valore (arrotondato) ai fini I.C.I. area esterna di cessione gratuita al Comune : Va = €/m<sup>2</sup> 42,00**

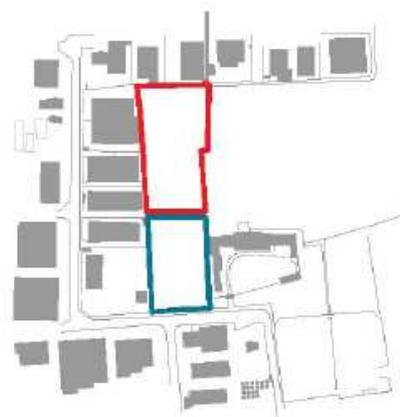
**Campo della modificazione m1\_11: via Firenze**

Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000

*Spazi pubblici e spazi privati*

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte nord del campo della modificazione. Le aree per servizi di interesse generale (area blu) si colloca in aderenza al nucleo della cascina Colcellate.

**Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: **uP – uT, limitatamente a uT1 e uT2**
- Destinazione d'uso esclusa: **uA - uR**

**Parametri edilizi e urbanistici**

St = 12.716 mq

Sf = 7.748 mq

Slp max = 7.748 mq

H = 10 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 4.968 mq

Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 26.024 mq

**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici***spazi aperti*

Lo spazio aperto di interesse generale occupa la parte a sud del campo della modificazione sulla via Alessandrini. Al suo interno si colloca l'accesso alle superfici fondiarie, una superficie a parcheggio e uno spazio verde a tutela del nucleo cascinale.

*Edifici*

Gli edifici si collocano nella parte a nord del campo della modificazione e rappresentano un completamento degli edifici esistenti su via Firenze.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato - campo della modificazione "m1\_11"**

Disposizione di attuazione del PdR: **art.52**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici produttivi, direzionale terziario / ricettivo**

### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (media produttivo / terziario)**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 21 % (media produttivo / terziario)**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico = Ut ( Slp max / St ) : **Ku = 0,61**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale [1+ (ae/St)] = [1+ (10.495/33.483)]: **Kde = 3,05**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 1.300,00 \* 21% \* 70% \* 0,61 / 3,05 ) = €/m<sup>2</sup> 38,22**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 38,00**

### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto ( PdC /DIA )**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (media produttivo / terziario)**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 21 % (media produttivo / terziario)**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = Ut ( Slp max / St ) : **Ku = 0,61**

Coefficiente dotazioni esterne aree servizi interesse generale [1+ (ae/St)] = [1+ (10.495/33.483)]: **Kde = 3,05**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku / Kde ) = ( 1.300,00 \* 21% \* 100% \* 0,61 / 3,05 ) = €/m<sup>2</sup> 54,6**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 55,00**

### AREE ESTERNE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (oggetto di localizzazione al convenzionamento del Piano Attuativo)

Calcolo analitico valore area : **Vaee = ( Vc \* Ipa \* 10% / Kde ) = ( 1.300,00 \* 21 % \* 10% / 3,05 ) = €/m<sup>2</sup> 8,95**

**Valore (arrotondato) ai fini I.C.I. area esterna di cessione gratuita al Comune : Va = €/m<sup>2</sup> 9,00**

## Campo della modificazione m2\_1 via Toscanini nord Campo della modificazione m2\_2 via Toscanini sud

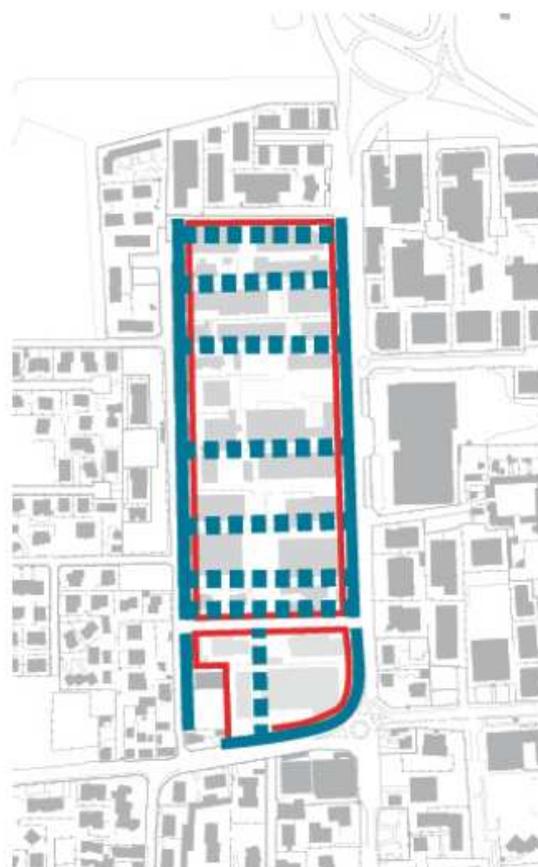
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



### Spazi pubblici e spazi privati

Le superfici fondiari (linea rossa) individuate dai singoli piani attuativi si dispongono nella parte centrale dei due isolati compresi tra le vie Verdi e Pasubio. Le aree verdi pubbliche sono disposte prioritariamente lungo le due vie, interessando l'intero tratto di via Pasubio fino all'intersezione con via Fiume (campo a5\_23), secondariamente, all'interno dei lotti per creare piccoli giardini protetti e collegamenti pedonali tra le due strade. La disposizione dei parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico non dovrà interrompere la continuità degli spazi verdi lungo le due strade.



**Campo della modificazione m2-1**

**Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: **uT - uR** (nei lotti con fronte su via Pasubio la destinazione d'uso uR è ammessa come uso esclusivo; nei lotti con fronte su via Verdi la destinazione d'uso uT è ammessa come uso esclusivo).
- Destinazione d'uso esclusa: **uP – uA**

**Parametri edilizi e urbanistici**

- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc (riferito a lotti con uso uR) = 30%
- Rc (riferito a lotti con uso uT) = 50%
- H = 13.50 m
- Sp (riferito a lotti con uso uR) = 30% della St
- Sp (riferito a lotti con uso uT) = 10% della St

per la quota di SIp esistente alla data di adozione del PGT, purché conforme agli obiettivi di cui all'art.54.2, eccedente quella definita dall'applicazione dell'It per le sole destinazioni uR e uT (sempre conforme agli obiettivi) è ammessa la conservazione dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti, anche nel caso d'intervento di ristrutturazione edilizia purché attuati con gli stessi sagoma e sedime anche mediante parziale demolizione.

**Attuazione degli interventi**

- Intervento subordinato a redazione di piano attuativo.

**LOTTO SINGOLO**

- It 0,35 mq/mq sia per uT che per uR senza limite temporale  
Incentivo:
  - 0,10 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
  - 0,07 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
  - 0,05 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

**DUE O PIÙ LOTTI SU UN FRONTE CONTINUO DI ALMENO 50 M COMPLESSIVI DI LUNGHEZZA**

- It 0,45 mq/mq sia per uT che per uR senza limite temporale  
Incentivo:
  - 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
  - 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
  - 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

**DUE O PIU' LOTTI DOVE SIA GARANTITO L'AFFACCIO SU ENTRAMBI I FRONTI VIARI**

- In questo caso le combinazioni sui due fronti devono prevedere che: le St dei lotti, sia che affaccino su via Pasubio che su via Verdi, devono garantire complessivamente che la destinazione uR non sia superiore al 60% della St complessiva.

L'indice It viene calcolato sul complesso delle St dei lotti d'intervento:

- It 0,55 mq/mq sia per uT che per uR senza limite temporale  
Incentivo:
  - 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
  - 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
  - 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi;

Ognuno dei due affacci su via Pasubio e via Verdi deve avere un fronte stradale di lunghezza minima pari a 25 m.

Gli interventi nei lotti anche non contigui si attuano mediante perequazione urbanistica in ragione della St di proprietà.

Si specifica che i meccanismi premiali sopra evidenziati, sono cumulabili con quanto previsto all'art.10 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi per una quota massima del 50% di quella premialità.

Ai fini della determinazione del valore dell'area ai fini ICI, i coefficienti di incentivazione temporale sopra riportati non vengono - cautelativamente- considerati, essendo aleatoria la loro potenziale applicazione in funzione anche del combinato disposto con la non conformità per almeno un lotto rispetto al PGT.

---

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato**  
**campo della modificazione "m2\_1" e "m2\_2"**

Disposizione di attuazione del PdR: **art. 53, art. 54 e art. 55**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici residenziali (prospettanti su via Pasubio)**  
**edifici direzionali terziario / ricettivo (prospettanti su via Verdi)**

---

#### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.150,00**  
media ponderale edilizia residenziale [2.600,00 x 50%] e edilizia terziaria [1.700,00 x 50%]

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**  
media ponderale edilizia convenzionata [27% x 50%] e edilizia terziaria [23% x 50%]

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = Ut ( Slp max / St ) : **Ku = 0,35**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.150,00 \* 25 % \* 90% \* 0,35 ) = €/m<sup>2</sup> 169,31**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 170,00**

---

#### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto ( PdC /DIA )**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.150,00**  
media ponderale edilizia residenziale [2.600,00 x 50%] e edilizia terziaria [1.700,00 x 50%]

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**  
media ponderale edilizia convenzionata [27% x 50%] e edilizia terziaria [23% x 50%]

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = Ut ( Slp max / St ) : **Ku = 0,35**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.150,00 \* 25 % \* 100% \* 0,35 ) = €/m<sup>2</sup> 188,12**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 188,00**

---

## Campo della modificazione m2-3: via Brescia

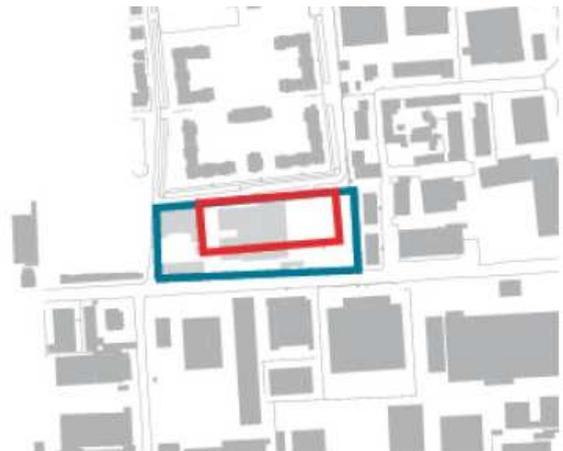
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



### Spazi pubblici e spazi privati

L'area per la realizzazione degli edifici (linea rossa) è localizzata sulla via Scirea lasciando sulla via Brescia uno spazio pubblico al fine di consentire la realizzazione di parcheggi pubblici e aree verdi alberate di mitigazione. Gli spazi aperti di uso pubblico si localizzano preferibilmente nella parte ovest del campo lungo la via Pio X al fine di tutelare la visuale sul cannocchiale di Villa Alari. All'interno di questa area le superfici ad uso residenziale si affacciano preferibilmente su via Scirea, quelle ad uso terziario sulle previste superfici a parcheggio lungo la via Brescia.



### Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uT - uR limitatamente a uR3 (edilizia residenziale convenzionata)  
la destinazione uR non è superiore all'80% della St complessiva
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA

### Parametri edilizi e urbanistici

- It = 0,45 mq/mq
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 30% della St
- H = 10,50 m
- Sp = 30% della St

### Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

#### spazi aperti

Le superfici ad uso pubblico si localizzano sulla via S.Pio X, in continuità con quelle esistenti a nord della via Scirea, e alla estremità opposta del campo al fine di realizzare una nuova relazione tra la via Scirea e via Brescia. L'obiettivo prioritario è quello di tutelare la visuale sul cannocchiale di Villa Alari.

#### Edifici

Gli edifici si dispongono sulla via Scirea; le parti destinate agli usi terziari si posizionano in prossimità della via Brescia secondo gli indirizzi per la progettazione relativi agli spazi pubblici.

Inquadramento territoriale : **periferia**

Previsione da PGT - Piano delle Regole : **ambito del tessuto urbano consolidato**

**campo della modificazione "m2\_3"**

Disposizione di attuazione del PdR : **art.56**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici terziari (minimo 20%)  
edifici residenziali di edilizia convenzionata (massimo 80%)**

### 1^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo da convenzionare**

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.140,00**  
media ponderale edilizia convenzionata [2.250,00 x 80%] e edilizia terziaria [1.700,00 x 20%]

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 24,60%**  
media ponderale edilizia convenzionata [25% x 80%] e edilizia terziaria [23% x 20%]

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico = It : **Ku = 0,45**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.140,00 \* 24,60 % \* 90% \* 0,45 ) = €/m<sup>2</sup> 213,21**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 213,00**

### 2^ IPOTESI

Modalità di intervento : **Piano attuativo già convenzionato**

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **diretto (PdC o DIA)**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m<sup>2</sup> 2.140,00**  
media ponderale edilizia convenzionata [2.250,00 x 80%] e edilizia terziaria [1.700,00 x 20%]

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 24,60%**  
media ponderale edilizia convenzionata [25% x 80%] e edilizia terziaria [23% x 20%]

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico = It : **Ku = 0,45**

Calcolo analitico valore area : **Va = ( Vc \* Ipa \* Cie \* Ku ) = ( 2.140,00 \* 24,60 % \* 100% \* 0,45 ) = €/m<sup>2</sup> 236,90**

**Valore area (arrotondato) di Superficie Territoriale ai fini I.C.I. : Va = €/m<sup>2</sup> 237,00**

TABELLA RIASSUNTIVA FINALE					
ambito del tessuto urbano consolidato da PGT		inquadramento territoriale		Valore area di Superficie Territoriale - € / m <sup>2</sup>	
				soggetto a Piano Attuativo	intervento edilizio diretto
Campi dell'adeguamento	a1 - villa urbana art.34 PdR	periferia	fino m <sup>2</sup> 1000	//	180,00
			da 1001 a 2000	//	150,00
			oltre m <sup>2</sup> 2001	//	55,00
		semi centro	fino m <sup>2</sup> 1000	//	200,00
			da 1001 a 2000	//	165,00
			oltre m <sup>2</sup> 2001	//	60,00
		centro	fino m <sup>2</sup> 1000	//	231,00
			da 1001 a 2000	//	185,00
			oltre m <sup>2</sup> 2001	//	65,00
	a2 - isolato a bassa densità art.35 PdR	periferia (generico)		//	270,00
		periferia (variante PL64)		//	300,00
		semicentro		//	312,00
		centro		//	344,00
	a3 - isolato a media densità art.36 PdR	periferia		324,00	360,00
		PEEP edil.econom.popol.		168,00	186,00
		semicentro		//	420,00
		centro		//	480,00
	a4 - isolato ad alta densità art.37 PdR	periferia		//	600,00
		semicentro		//	675,00
		centro		//	750,00
	a6- insed.produttivo unitario art.39 PdR	periferia		246,00	273,00
	a7- lotto produttivo art.40 PdR	periferia (generico)		246,00	273,00
		periferia (a7_56) art.40.4		147,00	164,00
				P.A o PdCC	
				da convenzionare	già convenzionati
	a5 - lotto multifunzionale art.38 PdR	periferia (generico)		231,00	257,00
		periferia (Melghera) art.38.5		560,00	623,00
semicentro		264,00	293,00		

	ambito del tessuto urbano consolidato da PGT	inquadramento territoriale	Valore area di Superficie Territoriale - €/m <sup>2</sup>		applicazione dopo adozione P.A.	
			soggetto a Piano Attuativo	Piano attuativo convenzionato		
<b>Campi della modificazione</b>	m1_1 via Guido Rossa art.42 PdR	periferia	54,00	77,00	38,00	<b>aree esterne per servizi di interesse generale</b>
	m1_2 via Isola Guarnieri art.43 PdR	periferia	56,00	81,00	30,00	
	m1_3 via Cevedale art.44 PdR	periferia	208,00	298,00	55,00	
	m1_4 via Carlo Goldoni art.45 PdR	periferia	172,00	246,00	//	
	m1_5 via Dante Alighieri art.46 PdR	periferia	260,00	371,00	53,00	
	m1_6 via alla Castellana art.47 PdR	periferia	236,00	337,00	54,00	
	m1_7 Cascina Colcellate art.48 PdR	periferia	90,00	129,00	29,00	
	m1_8 via Fontanile art.49 PdR	periferia	237,00	338,00	63,00	
	m1_9 via Vespucci art.50 PdR	periferia	238,00	340,00	42,00	
	m1_11 via Firenze art.52 PdR	periferia	38,00	55,00	9,00	
	m2_1 via Toscanini nord m2_2 via Toscanini sud art.53,54,55 PdR	periferia	170,00	188,00		
	m2_3 via Brescia art.56 PdR	periferia	213,00	237,00		

**allegati**

---

**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - O.M.I.**

**ANNO 2010 - SEMESTRE 2**

Provincia: **MILANO** Comune: **CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
Fascia/zona: **Centrale/VISCONTI, VERDI, CAVOUR, C. BATTISTI**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>scadente</b>	<b>1550</b>	<b>1850</b>	<b>L</b>	<b>4,8</b>	<b>5,8</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni civili</b>	<b>normale</b>	<b>1900</b>	<b>2550</b>	<b>L</b>	<b>5,8</b>	<b>8,1</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni civili</b>	<b>ottimo</b>	<b>2600</b>	<b>3300</b>	<b>L</b>	<b>8,1</b>	<b>9,9</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>scadente</b>	<b>1300</b>	<b>1600</b>	<b>L</b>	<b>4,1</b>	<b>5,1</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>normale</b>	<b>1650</b>	<b>2200</b>	<b>L</b>	<b>5,1</b>	<b>6,8</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>ottimo</b>	<b>2250</b>	<b>2750</b>	<b>L</b>	<b>7,0</b>	<b>8,3</b>	<b>L</b>
<b>Box</b>	<b>normale</b>	<b>1200</b>	<b>1400</b>	<b>L</b>	<b>5,5</b>	<b>6,4</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>scadente</b>	<b>1650</b>	<b>1950</b>	<b>L</b>	<b>5,5</b>	<b>6,5</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>normale</b>	<b>1950</b>	<b>2700</b>	<b>L</b>	<b>6,5</b>	<b>8,9</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>ottimo</b>	<b>2650</b>	<b>3300</b>	<b>L</b>	<b>8,8</b>	<b>10,9</b>	<b>L</b>

Destinazione: **COMMERCIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Magazzini</b>	<b>normale</b>	<b>690</b>	<b>740</b>	<b>L</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>	<b>L</b>
<b>Negozi</b>	<b>normale</b>	<b>1900</b>	<b>2600</b>	<b>L</b>	<b>8,2</b>	<b>11,3</b>	<b>L</b>

Destinazione: **TERZIARIA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Uffici</b>	<b>ottimo</b>	<b>1750</b>	<b>2200</b>	<b>L</b>	<b>7,1</b>	<b>9</b>	<b>L</b>

Destinazione: **PRODUTTIVO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Laboratori</b>	<b>normale</b>	<b>890</b>	<b>990</b>	<b>L</b>	<b>5,3</b>	<b>5,9</b>	<b>L</b>

Provincia: **MILANO** Comune: **CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
 Fascia/zona: **D1/Periferica/CASCINA TORRIANA, DONATELLO, MILANI, CASCINA OLMO**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>scadente</b>	<b>1300</b>	<b>1550</b>	<b>L</b>	<b>4,1</b>	<b>4,9</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni civili</b>	<b>normale</b>	<b>1700</b>	<b>2250</b>	<b>L</b>	<b>5,5</b>	<b>7,3</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni civili</b>	<b>ottimo</b>	<b>2350</b>	<b>2800</b>	<b>L</b>	<b>7,6</b>	<b>9,0</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>scadente</b>	<b>1100</b>	<b>1400</b>	<b>L</b>	<b>3,5</b>	<b>4,7</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>normale</b>	<b>1600</b>	<b>1900</b>	<b>L</b>	<b>5,3</b>	<b>6,3</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>ottimo</b>	<b>1950</b>	<b>2400</b>	<b>L</b>	<b>6,5</b>	<b>7,9</b>	<b>L</b>
<b>Box</b>	<b>normale</b>	<b>1100</b>	<b>1300</b>	<b>L</b>	<b>4,9</b>	<b>6,1</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>scadente</b>	<b>1400</b>	<b>1600</b>	<b>L</b>	<b>4,5</b>	<b>5,2</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>normale</b>	<b>1800</b>	<b>2350</b>	<b>L</b>	<b>5,9</b>	<b>7,6</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>ottimo</b>	<b>2450</b>	<b>2900</b>	<b>L</b>	<b>7,9</b>	<b>9,4</b>	<b>L</b>

Destinazione: **COMMERCIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Magazzini</b>	<b>normale</b>	<b>495</b>	<b>590</b>	<b>L</b>	<b>3</b>	<b>3,6</b>	<b>L</b>
<b>Negozi</b>	<b>normale</b>	<b>1600</b>	<b>1850</b>	<b>L</b>	<b>6,5</b>	<b>7,6</b>	<b>L</b>

Destinazione: **TERZIARIA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Uffici</b>	<b>ottimo</b>	<b>1500</b>	<b>1850</b>	<b>L</b>	<b>6,3</b>	<b>7,8</b>	<b>L</b>

Destinazione: **PRODUTTIVO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Capannoni industriali</b>	<b>normale</b>	<b>740</b>	<b>890</b>	<b>L</b>	<b>4,4</b>	<b>5,2</b>	<b>L</b>
<b>Capannoni tipici</b>	<b>normale</b>	<b>790</b>	<b>1050</b>	<b>L</b>	<b>4,7</b>	<b>6,1</b>	<b>L</b>
<b>Laboratori</b>	<b>normale</b>	<b>740</b>	<b>840</b>	<b>L</b>	<b>4,5</b>	<b>5,2</b>	<b>L</b>

Provincia: **MILANO** Comune: **CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
 Fascia/zona: **Periferica/CASCINA NIBAI, RONCO, PADANA SUPERIORE, VERDI**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>scadente</b>	<b>1300</b>	<b>1550</b>	<b>L</b>	<b>4,1</b>	<b>4,9</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni civili</b>	<b>normale</b>	<b>1700</b>	<b>2250</b>	<b>L</b>	<b>5,5</b>	<b>7,3</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni civili</b>	<b>ottimo</b>	<b>2400</b>	<b>2850</b>	<b>L</b>	<b>7,7</b>	<b>9,1</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>scadente</b>	<b>1100</b>	<b>1400</b>	<b>L</b>	<b>3,5</b>	<b>4,7</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>normale</b>	<b>1600</b>	<b>1900</b>	<b>L</b>	<b>5,3</b>	<b>6,3</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>ottimo</b>	<b>2000</b>	<b>2450</b>	<b>L</b>	<b>6,6</b>	<b>8,0</b>	<b>L</b>
<b>Box</b>	<b>normale</b>	<b>1100</b>	<b>1300</b>	<b>L</b>	<b>4,9</b>	<b>6,1</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>scadente</b>	<b>1400</b>	<b>1600</b>	<b>L</b>	<b>4,5</b>	<b>5,2</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>normale</b>	<b>1800</b>	<b>2350</b>	<b>L</b>	<b>5,9</b>	<b>7,6</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>ottimo</b>	<b>2500</b>	<b>2950</b>	<b>L</b>	<b>8,0</b>	<b>9,5</b>	<b>L</b>

Destinazione: **COMMERCIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Magazzini</b>	<b>normale</b>	<b>495</b>	<b>590</b>	<b>L</b>	<b>3</b>	<b>3,6</b>	<b>L</b>
<b>Negozi</b>	<b>normale</b>	<b>1600</b>	<b>1850</b>	<b>L</b>	<b>6,5</b>	<b>7,6</b>	<b>L</b>

Destinazione: **TERZIARIA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Uffici</b>	<b>ottimo</b>	<b>1500</b>	<b>1850</b>	<b>L</b>	<b>6,3</b>	<b>7,8</b>	<b>L</b>

Destinazione: **PRODUTTIVO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Capannoni industriali</b>	<b>normale</b>	<b>740</b>	<b>890</b>	<b>L</b>	<b>4,4</b>	<b>5,2</b>	<b>L</b>
<b>Capannoni tipici</b>	<b>normale</b>	<b>790</b>	<b>1050</b>	<b>L</b>	<b>4,7</b>	<b>6,1</b>	<b>L</b>
<b>Laboratori</b>	<b>normale</b>	<b>740</b>	<b>840</b>	<b>L</b>	<b>4,5</b>	<b>5,2</b>	<b>L</b>

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



## MARTESANA – Una casa a Cernusco costa il doppio di Rodano: presentati i dati sull'andamento del mercato immobiliare di Milano e Provincia. Ecco i dati completi del costo del mattone nell'area Adda-Martesana

E' Cernusco sul Naviglio il Comune dell'area Martesana/Adda dove le case costano di più, Rodano e Vaprio quelli in cui, invece, costano di meno. Sono stati presentati la scorsa settimana i dati sui prezzi degli immobili di Milano e Provincia, raccolti da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano.

I dati, monitorati Comune per Comune, confermano in linea di massima il pensiero comune, con qualche sorpresa. I prezzi più alti sono quelli di Cernusco sul Naviglio, dove il prezzo medio per comprare una casa in centro è pari a 3.250 euro al metro quadrato. La sorpresa, forse, è il secondo posto, occupato da Cassina de Pecchi, che batte Segrate, anche se di pochi euro: comprare casa, nel primo caso, costa mediamente 2750 euro al metro quadrato, nel secondo 2700.

E' sempre Cassina e Cernusco ad avere il primato degli aumenti: il prezzo al metro quadrato nell'ultimo anno è salito del 4,8%, negli ultimi cinque di ben il 17%.

Anche Vignate e Melzo non sono da meno: nei due Comuni, i prezzi delle case sono saliti del 14,8 e del 12,8% negli ultimi cinque anni. Cernusco, invece, è in pole position negli aumenti dell'ultimo anno: le case sono salite del 3,8%.

Nella lista dei Comuni dove le abitazioni costano di più, Cernusco e Cassina sono seguiti a ruota Melzo (2650), Gorgonzola e Pioltello (2475). Passando poi a quelli dove costa meno comprare un immobile, al primo posto troviamo Rodano e Vaprio: una casa in centro costa mediamente 1725 euro al metro quadro (che è quasi la metà del prezzo medio che si trova a Cernusco). Seguono Trezzo, Pozzo e Trezzano Rosa.

Riportiamo di seguito alcune tabelle che riassumono i dati raccolti da Borsa Immobiliare, con particolare riferimento all'area di nostro interesse, Martesana/Adda.

### PREZZO MEDI AL METRO QUADRATO (IN CENTRO)

COMUNE	PREZZO MEDIO (CENTRO)/mq
<b>CERNUSCO SUL NAVIGLIO</b>	<b>3.250,00 €</b>
CASSINA DE PECCHI	2.750,00 €
SEGRATE	2.700,00 €
MELZO	2.650,00 €
GORGONZOLA	2.475,00 €
PIOLTELLO	2.475,00 €
VIMODRONE	2.400,00 €
VIGNATE	2.325,00 €
BUSSERO	2.250,00 €
GESSATE	2.225,00 €
CARUGATE	2.200,00 €
LISCATE	2.125,00 €
PESSANO CON BORNAGO	2.075,00 €
BELLINZAGO LOMBARDO	2.025,00 €
BASIANO	2.000,00 €

CASSANO D'ADDA	1.975,00 €
MASATE	1.950,00 €
POZZUOLO MARTESANA	1.950,00 €
INZAGO	1.925,00 €
TRUCCAZZANO	1.900,00 €
SETTALA	1.875,00 €
TREZZANO ROSA	1.875,00 €
POZZO D'ADDA	1.825,00 €
TREZZO D'ADDA	1.775,00 €
RODANO	1.725,00 €
VAPRIO D'ADDA	1.725,00 €

**PREZZO MEDI AL METRO QUADRATO (IN PERIFERIA)**

<b>COMUNE</b>	<b>PREZZO MEDIO (PERIFERIA)/mq</b>
<b><u>CERNUSCO SUL NAVIGLIO</u></b>	<b><u>2.700,00 €</u></b>
SEGRATE	2.575,00 €
CASSINA DE PECCHI	2.425,00 €
MELZO	2.400,00 €
GORGONZOLA	2.300,00 €
VIMODRONE	2.225,00 €
BUSSERO	2.200,00 €
VIGNATE	2.150,00 €
PIOLTELLO	2.125,00 €
CARUGATE	2.075,00 €
GESSATE	2.075,00 €
LISCATE	2.050,00 €
BELLINZAGO LOMBARDO	1.975,00 €
PESSANO CON BORNAGO	1.925,00 €
BASIANO	1.875,00 €
POZZUOLO MARTESANA	1.850,00 €
CASSANO D'ADDA	1.825,00 €
MASATE	1.800,00 €
INZAGO	1.775,00 €
POZZO D'ADDA	1.775,00 €
TREZZANO ROSA	1.750,00 €
SETTALA	1.725,00 €
TRUCCAZZANO	1.725,00 €
TREZZO D'ADDA	1.650,00 €
VAPRIO D'ADDA	1.550,00 €
RODANO	1.450,00 €