



Comune di Lodi

Aree fabbricabili

Individuazione valori di riferimento “aree fabbricabili”

RELAZIONE TECNICA

Descrizione	Relazione per l'individuazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili nuovo PGT ai fini ICI.
Acronimo o nome del progetto	VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI ICI (VAFICI_2010)
Data	23 marzo 2010



1) PREMESSE

Oggetto della presente Relazione è:

- La determinazione del valore di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria ai fini iciperenti le destinazioni, di edilizia pubblica o privata, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo, con diritti edificatori (diversificati nei vari tessuti e ambiti), nel Nuovo PGT adottato dal Comune di Lodi il 6 febbraio 2010 con atto di Consiglio Comunale n. 13
- L'indicazione del metodo per la valutazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards). D.Lgs 327/2001 così come modificato dalla L.244/2007

Un Piano, il nuovo PGT, che ridimensionando le previsioni di quello approvato nel 1989, "progetta" una Lodi di 50.291 abitanti invece di 75.500 (oggi Lodi conta 44.036 abitanti). Risulta evidente come tale previsione avrà effetti diretti (in aumento o in diminuzione, a seconda dei casi) sui valori delle aree a potenzialità edificatoria.

Sintesi del quadro normativo di riferimento

L'art. 2 del D.Lgs 504 del 30.12.1992 di istituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), 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 stabilisce che il valore dell'area fabbricabile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Due pertanto gli aspetti peculiari:

- a) l'individuazione del momento in cui un'area può essere considerata tassabile ai fini ICI
- b) la determinazione del valore imponibile



a - L'individuazione

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, pone fine alla tormentata questione con una decisione favorevole ai comuni.

Occorre fare una precisazione, sempre riguardo alle tassabilità di un'area ai fini ICI. **Non sono considerati fabbricabili 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, sebbene gli stessi siano ricompresi nel PGT.

Un ultimo aspetto controverso e degno di attenzione è certamente quello relativo alla trattazione delle aree “pertinenziali”, spesso giardini, che possono essere trattate come tali



sole se espressamente dichiarato nella denuncia iniziale o nella denuncia di variazione annuale. E' ormai chiaro, anche a questo fine, che l'attuale orientamento della Suprema Corte è quello di ritenere l'accatastamento un requisito essenziale.

b - Il valore

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili dei comuni, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni medesimi, va certamente 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, nel senso che 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 nel 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 ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato (è evidente che in questo caso occorrerà quanto meno acquisire una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino)
- **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. .

Va, altresì, ricordato che il momento dell'approvazione del PGT 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.

Infatti, con regolamento emanato in forza degli artt. 52 e 59, comma 1, lettera f dei D.Lgs. n. 446 del 1997, si possono compiutamente disciplinare le condizioni che danno diritto al rimborso di quanto già pagato dal contribuente negli anni pregressi per tale tipologia di immobili nonché il numero di annualità relativamente alle quali tale rimborso compete. L'esercizio di tale potere regolamentare diventa quanto mai opportuno in considerazione del fatto che nell'art. 13 dei D.Lgs. n. 504 del 1992, è stato soppresso l'ultimo periodo del comma 1, che disciplinava la procedura del rimborso per l'ipotesi in esame e disponeva che lo stesso spettava limitatamente all'imposta pagata per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto e, comunque, per un periodo non eccedente i dieci anni e a condizione che il vincolo di inedificabilità perdurasse per almeno tre anni. Ovviamente, la mancata adozione di una norma regolamentare nel senso citato porta a far rientrare i rimborsi nella norma generale contenuta nell'art. 13, comma 1, come modificato dall'art. 58 del D.Lgs.n.446 del 1997.

In materia di aree fabbricabili è intervenuto anche l'art.31 comma 20 della legge 27 dicembre 2002. n. 289 il quale 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" La comunicazione in quanto tale può creare particolari incertezze in quanto lascia aperti i seguenti interrogativi:

- le modalità con cui effettuare la comunicazione;
- gli effetti che la norma intende attribuire alla stessa comunicazione;
- gli effetti della comunicazione medesima in ordine ad un'eventuale impugnativa da parte del proprietario;
- il momento iniziale della soggettività passiva.

A tal proposito occorre fare alcune riflessioni sulla natura del PGT, il quale, secondo la prevalente posizione dottrinale, accolta anche dalla giurisprudenza, presenta natura mista in quanto viene riconosciuto carattere normativo ad alcune disposizioni astratte — come quelle contenute nelle norme tecniche di attuazione concernenti, ad esempio, le



caratteristiche delle costruzioni a seconda delle zone — e natura provvedimento a quelle disposizioni che stabiliscono precisi vincoli a carico dei singoli proprietari, come nel caso dell'imposizione di un vincolo preordinato all'espropriazione di un suolo per la realizzazione di un'opera pubblica. Il riconoscimento della natura mista al PGT determina una diversa individuazione del momento in cui nasce l'interesse ad impugnare. Infatti, l'atto amministrativo incide immediatamente sulla posizione soggettiva del privato e quindi l'atto stesso può essere immediatamente impugnato; il regolamento invece agisce sulla posizione soggettiva del privato solo nel caso in cui questo venga applicato e quindi va impugnato unitamente al suo atto applicativo. Il problema dell'impugnazione assume, relativamente al PGT, una sua specificità proprio perché non è notificato ai singoli interessati, ma è pubblicato nei modi di legge — pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione — e la sua conoscenza è quindi solo legale. Su tale problematica è intervenuto il Consiglio di Stato che nella sentenza n. 5467 dei 16 ottobre 2001 ha affermato che secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza il termine per impugnare il PGT e le sue varianti decorre dalla data di pubblicazione, non essendo richiesta la sua notificazione agli interessati. E ciò per il presupposto che il PGT costituisce strumento di disciplina globale o per ampi comparti del territorio comunale, tali cioè da definire un assetto aggregato di prescrizioni, la cui interazione postula l'unicità del disegno e la non scomponibilità dei singoli precetti, tutti coerentemente indirizzati a un risultato globale". Quindi, la circostanza in base alla quale il PGT non deve essere notificato agli interessati induce a ritenere che alla comunicazione, che è cosa peraltro ben diversa dalla notificazione, non può essere attribuita una natura sostanziale ai fini tributari. Pertanto, l'atto comunicato non può essere definito come atto precettizio poiché quest'ultimo produce effetti solo dal momento in cui perviene al soggetto interessato. La comunicazione in esame, va vista invece come uno strumento che ben si inquadra nell'ottica di un rapporto trasparente e collaborativo con il contribuente, rispettoso dello spirito dello Statuto dei diritti del contribuente per il quale l'informazione tempestiva costituisce un elemento essenziale nell'attività degli enti impositori. Sul piano strettamente operativo si ritiene, quindi, che la comunicazione ha semplicemente il fine di informare gli interessati dell'avvenuta modifica della destinazione urbanistica del proprio immobile in modo da consentire agli stessi di adempiere correttamente ai propri obblighi tributari.



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 è reso pubblico nei modi di legge.

A chiudere e chiarire definitivamente ogni possibile diversa interpretazione è intervenute 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 ininfluyente 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.

È chiaro pertanto che il mancato invio dell'atto in discorso, potrebbe solo deludere le aspettative dei contribuenti in ordine al comportamento dell'ente locale, che si dimostra essere non aderente, oltre che ai principi di trasparenza e collaborazione sanciti dallo Statuto dei diritti dei contribuenti, anche al principio di buon andamento della pubblica amministrazione contenuto nell'art. 97 della Costituzione.



2) CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARS)

Il valore di un bene economico dipende sempre dallo scopo della stima. L'estimatore, prima di eseguire una valutazione, deve conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile. Sono diversi, infatti, i valori attribuibili a uno stesso bene, ciascuno corrispondente a uno scopo preciso. In questo caso è evidente che lo scopo della stima è quello di indicare il **valore di riferimento** per la tassabilità delle aree ai fini **delle imposte sui redditi, dell'IVA, dell'Imposta di registro e dell'ICI.**

Mentre il prezzo è un dato storico, perché equivale alla quantità di denaro con cui un bene è già stato scambiato, il valore, invece, è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la nostra stima, basandosi su prezzi già verificatisi e certificati dalla precedente DGM n. 521 del 19/10/1999, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

La metodologia estimativa è sempre comparativa. Nel nostro caso, infatti, si effettua un confronto; il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Il giudizio di stima è pertanto ordinario e oggettivo. Nello svolgimento delle operazioni di stima, pertanto ci si è attenuti al principio dell'ordinarietà che necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I criteri estimativi generali

- criterio del valore di mercato;
- criterio del valore di costo;
- criterio del valore di surrogazione;
- criterio del valore di trasformazione;
- criterio del valore complementare.



Il **valore di mercato** è il valore indicato dalla norma di riferimento per l'applicazione dell'imposta (ICI) e rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di mercato caratterizzato da domanda e offerta. **E' il criterio utilizzato.**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato e del conseguente **valore di riferimento**, le aree tassabili ai fini ICI, vengono considerate come appartenenti a più ipotetici macro gruppi, definiti in ragione del Piano delle Regole e della tavola degli indirizzi e dei Criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione del documento di Piano. :

Ciascuno di questi è presente in ognuna delle 10 microzone già individuate dal Comune di Lodi con DGM n. 521 del 19/10/1999,

1. San Grato
2. Pratello
3. Fanfani
4. Chiosino
5. Centro
6. Campo di Marte
7. Riolo - Fontana
8. Laghi
9. San Bernardo
10. Olmo

riviste e corrette secondo il seguente schema:

- Riolo - Fontana: sono stati aggiunti i fogli catastali 2 e 3
- Chiosino: sono stati aggiunti i fogli catastali 50 e 68
- Olmo: sono stati aggiunti i fogli catastali 71 e 72

La situazione finale è pertanto la seguente:



LOCALITA'	FOGLI CATASTALI
CENTRO	37-38-40-41-42
PRATELLO	18-19-20-30-31-33-34
FANFANI	32-35
CHIOSINO / ALBAROLA	50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-68
SAN BERNARDO	60-61-62-63-64-65-66-69
LAGHI	43-44
CAMPO DI MARTE	10-11-21-22-23-24-36-39
FRAZIONI (Riolo/Fontana + San Grato + Olmo)	2-3-5-9-12 + 13-14-15-16-28-29 + 70-71-72

Per attribuire i valori ad ogni singolo gruppo di aree si è operato considerando che queste potevano essere già ricomprese nelle previsioni del PRG 89 (riconfermate o variate nelle caratteristiche urbanistiche) o essere nuove aree, la cui edificabilità è stata per la prima volta sancita con il PGT.

Per ciascuna categoria di Aree si procederà quindi seguendo tre distinti metodi di individuazione del **valore di riferimento**:

1. attualizzazione dei valori già applicati per l'anno 2009 alle aree del PGT che conservano le caratteristiche di edificabilità del PRG 89. Esistono allo scopo precise indicazioni statistiche (ISTAT) e di andamento del mercato immobiliare (OMI e CCIAA). Tali indicazioni condurrebbero ad aumentare di percentuali assolutamente irrilevanti i valori al 31/12/2009. In ragione della particolare congiuntura economica si ritiene opportuno rinunciare a tali minime variazioni;
2. attualizzazione dei valori riferiti alle sole zone art.lo 33 (tessuto semiaperto a medio alta densità) in ragione della ridefinizione al ribasso degli indici volumetrici consentiti dal PRG 89
3. stima dei nuovi valori mediante l'applicazione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare e della CCIAA ed attribuzione di nuovi coefficienti correttivi, in ragione delle nuove disposizioni del PGT, definite nel Piano delle Regole, nel Documento di Piano – Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione (Elaborato DdP 1).



Il **valore di riferimento** delle aree tassabili ai fini ICI (**VR**) degli Ambiti di Trasformazione, viene stimato prendendo in considerazione:

- le indicazioni ed i criteri di riferimento progettuale (riportati nel Piano delle Regole, Documento di Piano – Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione), dove vengono riportati i valori e gli indici di riferimento urbanistici e le funzioni previste relative a ciascun ambito, la cui nomenclatura viene di seguito riportata:

Valori e indici di riferimento urbanistici

- **St**= Superficie territoriale (unità di misura mq), s'intende la superficie lorda, comprendente la superficie edificabile, le superfici a verde ed a uso pubblico;
- **Su**= Superficie utile (unità di misura mq), vale a dire la superficie utile per edificare;
- **Sf**= Superficie fondiaria, percentuale della superficie di territorio (St) di concentrazione della superficie utile (Su).

Funzioni previste

Per le funzioni previste si rimanda alle tabelle dei singoli ambiti dove oltre ad essere specificata la funzione, nel **criterio progettuale** viene dettagliata la tipologia di edilizia ipotizzata.

- le Banche Dati dell'OMI e della CCIAA relative ai valori degli Immobili per l'anno 2009; queste a fronte dei fattori di marginalità dell'area, della qualità delle tipologie realizzabili, delle dotazioni di servizi e infrastrutture forniscono il Valore di Mercato dell'immobile (**Vimm**), differenziati per microzona e tipologia costruttiva, in ragione delle previsioni del PRG 89.
- la determinazione dei Valori delle Aree Edificabili (**Va**) applicati nell'anno 2009 tiene conto delle stime che hanno portato all'approvazione della Delibera N.521 del 19/10/1999 e sue successive conferme per gli anni 2008 e 2009. Le stime forniscono delle percentuali relative al valore dell'area edificabile in rapporto al prezzo dell'immobile. Sulla base di queste



percentuali vengono calcolate quelle relative ai vari ambiti di trasformazione; in particolare si prende la microzona di appartenenza dell'ambito in esame e in funzione del criterio progettuale previsto si considera il valore percentuale corrispondente (pari a quello del 2007 per le percentuali inferiori al 20%, mentre si prende il valore percentuale medio tra il 2006 e il 2007, per quelli superiori al 20%; ciò ovviamente, ancora una volta, per andare a favore del cittadino contribuente) (**Allegato 1**) . E' chiaro che la diminuzione dei volumi a disposizione, comporterà un aumento del valore dell'area effettivamente edificabile. Quanto appena detto viene inserito nelle tabelle di calcolo attraverso un coefficiente percentuale λ che moltiplicato per il **Vimm** fornirà il Valore dell'area (**Va**):

$$\mathbf{Va} = \lambda * \mathbf{Vimm}$$

Definiti i Valori dell'area per ciascuna tipologia di costruzione prevista nell'ambito, riportate nel criterio progettuale, si ottiene il **Vatot**. A questo punto si ricava il **valore di riferimento (VR1-calcolato)** rapportando il valore totale dell'area (**VaTot**) alla superficie fondiaria (**Sf**), con le percentuali indicate nel Documento di Piano – Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione, che approssimato darà :

$$\mathbf{VR1} = \mathbf{VaTot} / \mathbf{Sf} * \mathbf{K}$$

Dove **K** è un coefficiente moltiplicativo che tiene conto delle effettive, attuali, condizioni di mercato generate dal nuovo **PGT**. Il **VaTot**, infatti, è determinato in funzione di **Vimm**; **Vimm** è calcolato in ragione delle indicazioni che dava il **PRG 89**. Occorre pertanto aggiornare **Vimm** che riconduce **Va** di aree alle quali il **PGT** riserva capacità edificatoria differenziata in ragione di una previsione di massima del contenuto delle convenzioni e del Masterplan generale (difficilmente enucleabili in un insieme di parametri numerici), in un unico parametro **K**.



Il **valore di riferimento (VR2-calcolato)** rapportando il valore totale dell'area (**Vatot**) alla superficie territoriale (**St**), che approssimato darà:

$$VR2= \text{Vatot}/\text{St} * K$$

Quest'ultimo sarà il **Valore di riferimento** da utilizzare fintanto che non saranno adottati i singoli **Piani Attuativi** relativi ai vari ambiti.



3) STIMA DEL PROBABILE VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

L'analisi del Nuovo PGT è stata fatta tenendo in considerazione la microzonazione già utilizzata dall'Amministrazione Comunale di Lodi che vede il territorio suddiviso nelle 10 Microzone sopra citate.

Alla luce di quanto appena detto il calcolo del Valore di riferimento delle aree edificabili, delle aree per servizi pubblici afferenti gli ambiti urbani consolidati e al sistema centro storico (**Va**), distinte per zone omogenee del territorio comunale (Microzone) sono riportate nelle successive tabelle. L'elaborazione procede seguendo la legenda della PdR - Tavola 7C – Assetto della città consolidata – Tavola delle Regole (**Allegato 2**). Tenendo conto di quanto riportato nel Documento di Piano – Indirizzi e criteri di attuazione degli ambiti di trasformazione.

TESSUTO APERTO AD EDIFICI ISOLATI SU LOTTO A BASSA DENSITA'

Art.32 - *Caratteri* - nuovo PGT: Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a bassa densità, dove ricorrono maggiormente edifici isolati su lotto (villette mono-bifamiliari), di altezza variabile tra 1-3 piani, con buona dotazione di verde privato pertinenziale.

TESSUTO SEMI-APERTO A MEDIO-ALTA-DENSITA'

Art.33- *Caratteri*- nuovo PGT: Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a medio-alta densità, dove ricorrono maggiormente edifici in linea o a corte di altezza compresa tra i 3 e i 6 piani, con una discreta dotazione di verde privato. A tali aree viene quindi applicata la riduzione indicata dal criterio n. 2 (precedentemente indicato), stimata nel 10% in ragione dell'abbattimento medio, degli indici e delle condizioni, previsto dal nuovo PGT.

AREA CONVENZIONATA

Art.31-comma12-nuovo PGT: Per l'area convenzionata ai sensi dell'art.45 del PRG previgente, graficamente individuata nelle tavole di progetto del PdR, valgono le previsioni della relativa Convenzione attuativa (20.06.2003). Le regole urbanistico-edilizie per l'attuazione degli interventi rimangono quelle vigenti alla data di stipula della Convenzione.



Nel nuovo PGT le aree residenziali vengono distinte essenzialmente tra le ZONE B- (tessuti semi-aperti a medio-alta-densità-art.33); ZONE B1- (tessuti aperti ad edifici isolati su lotto a bassa densità-art.32) e ZONE B_CONV- (aree convenzionate- art.31), dal confronto con le aree residenziali del vecchio PRG emerge che le vecchie B2 vengono ricomprese nelle nuove B, alcune nuove B vengono ridefinite come B1 e le zone B1 del vecchio piano sono riconfermate tali anche nel nuovo. I valori sotto elaborati tengono conto di quanto appena detto:

VR - Valori aree fabbricabili €/mq - anno 2009

ZONE –VECCHIO PRG	B	B2	B1	B3
PRATELLO	366	366	220	0
FANFANI	457	457	274	767
CHIOSINO/ALBAR.	379	379	228	0
SAN BERNARDO	457	457	274	0
LAGHI	431	431	259	0
CAMPO DI MARTE	276	276	166	0
FRAZIONI	276	276	166	0

VR - Valori aree fabbricabili €/mq -anno 2010

ZONE- NUOVO PGT	Art.lo 33 – Tessuto semi aperto a medio alta densità (-10%)	Art.lo 32 – Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità
PRATELLO	330	220
FANFANI	411	274
CHIOSINO/ALBAR.	341	228
SAN BERNARDO	411	274
LAGHI	388	259
CAMPO DI MARTE	248	166
FRAZIONI	248	166

L'area di cui all'art.lo **31 comma 12** (Area con Convenzione Attuativa del 20 giugno 2003) a motivo della capacità edificatoria, è equiparata, ai fini del valore, alle zone B di completamento, Loc. San Bernardo, del PRG 89 (€ **457 al mq** - senza l'applicazione quindi dell'abbattimento del 10%).


TESSUTO AD IMPIANTO UNITARIO PEEP – AREE SERVIZI

Art.34 – *Caratteri*- nuovo PGT: Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a disegno ed impianto urbanistico unitario, realizzato prevalentemente attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

VR - Valori aree fabbricabili €/mq - anno 2009

ZONE -VECCHIO PRG	C	PEEP (50% della zona C)
PRATELLO	199	99,5
FANFANI	224	112
CHIOSINO/ALBAR.	197	98,5
SAN BERNARDO	224	112
LAGHI	208	104
CAMPO DI MARTE	146	73
FRAZIONI	120	60

VR - Valori aree fabbricabili €/mq -anno 2010 (viene applicato lo stesso criterio e valore del 2009, arrotondato per ottenere una cifra intera)

ZONE NUOVO PGT	Art.lo 34 - Tessuto a impianto unitario PEEP
PRATELLO	100
FANFANI	112
CHIOSINO/ALBAR.	99
SAN BERNARDO	112
LAGHI	104
CAMPO DI MARTE	73
FRAZIONI	100



TESSUTO ATTIVITA' TERZIARIE – COMMERCIALI - RICETTIVE

Art.39 – *Caratteri* - nuovo PGT: Tessuto caratterizzato prevalentemente da insediamenti con differenze morfologiche e tipologiche derivanti dalle differenti funzioni in atto e da epoca di costruzione, contraddistinto da edifici di consistente dimensione, attuati prevalentemente con disegno unitario.

Trattasi di aree a prevalente insediamento produttivo per le quali sono stati attribuiti i valori individuati per le Zone D:

VR - Valori aree fabbricabili €/mq - anno 2009

ZONE -VECCHIO PRG	D
PRATELLO	176
FANFANI	176
CHIOSINO/ALBAR.	176
SAN BERNARDO	176
LAGHI	176
CAMPO DI MARTE	176
FRAZIONI	176

VR - Valori aree fabbricabili €/mq -anno 2010

ZONE- NUOVO PGT	Art.lo 39 - tessuto insediamenti diff. Funzioni in atto
PRATELLO	176
FANFANI	176
CHIOSINO/ALBAR.	176
SAN BERNARDO	176
LAGHI	176
CAMPO DI MARTE	176
FRAZIONI	176



TESSUTO ATTIVITA' PRODUTTIVE INTERNE TESSUTO URBANO

Art. 40-*Caratteri*- nuovo PGT: Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva, localizzati prevalentemente all'interno del tessuto urbano esistente o ai sui margini. In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso usi artigianali e terziari, maggiormente compatibili con l'intorno urbano di riferimento. Con la presentazione di un PII (Piano Integrato di Intervento) l'amministrazione comunale potrà valutare la riconversione funzionale anche verso usi residenziali, sulla base delle necessarie verifiche di impatto ambientale e paesistico

TESSUTO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art.43 - *Caratteri*- nuovo PGT: Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva prevalentemente industriale - manifatturiero, esterne al tessuto urbano.

Dal raffronto tra le zone produttive del vecchio PRG con il nuovo PGT emerge che le vecchie D1 vengono assimilate all'Art.lo 43 - tessuto per attività produttive, così come le vecchie D3, mentre le D4 del vecchio piano vengono assimilate dall' Art.lo 40 - tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano. Alla luce di questo i valori di riferimento proposti sono i seguenti:

VR - Valori aree fabbricabili €/mq - anno 2009

ZONE -VECCHIO PRG	D	D1	D3	D4
PRATELLO	176	176	146	223
FANFANI	176	176	146	138
CHIOSINO/ALBAR.	176	176	146	198
SAN BERNARDO	176	176	146	210
LAGHI	176	176	146	235
CAMPO DI MARTE	176	176	146	186
FRAZIONI	176	176	146	186

**VR - Valori aree fabbricabili €/mq -anno 2010**

ZONE- NUOVO PGT	Art.lo 43 - tessuto per attività produttive	Art.lo 40 - tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano
PRATELLO	176	223
FANFANI	176	138
CHIOSINO/ALBAR.	176	198
SAN BERNARDO	176	210
LAGHI	176	235
CAMPO DI MARTE	176	186
FRAZIONI	176	186



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DDP

Art.47- comma1- nuovo PGT: Gli ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal DdP, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del PdR, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "indirizzi normativi" del DdP. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un Masterplan generale esteso all'Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica e/o privata. Ma comunque fatto proprio dall'Amministrazione Comunale.

Per gli ambiti di trasformazione si rimanda alla legenda della Tavola 3 del Piano dei Servizi- servizi previsti, mentre per le specifiche indicazioni relative ad ogni ambito si rimanda al Documento di Piano – Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.

Per ciascun ambito di trasformazione riportato nel DdP vengono specificate le funzioni previste e in base alle indicazioni e criteri di riferimento progettuale viene definito il **valore di riferimento** dell'area fabbricabile.

Legenda dei valori e degli indici di riferimento urbanistici:

St = Superficie Territoriale (mq)

Su = Superficie Utile (mq)

Sf = Percentuale di St di concentrazione di Su



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITÀ ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE:

TIPO AMBITO: T1

FUNZIONI PREVISTE: SEDE DELLA SOCIETÀ DI TRASPORTO PUBBLICO

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIATA (€/mq)	VImm	λ	Va
sede soc. trasporto (uffici)	2.160	€ 1.250,00	€ 2.700.000,00	17%	€ 459.000,00
sede soc. trasporto (capannoni)	12.240	€ 650,00	€ 7.956.000,00	17%	€ 1.352.520,00
TOTALE	14.400		€ 10.656.000,00		€ 1.811.520,00

Sf = 70% St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 1.811.520,00	33.600	2,4	<u>129,38</u>	<u>129,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 1.811.520,00	48.000	2,4	<u>90,57</u>	<u>91,00</u>

Nota: I valori degli uffici e dei capannoni sono i valori medi della banca dati OMI. Il valore percentuale dell'area (λ) viene preso pari al corrispondente (vedi all. 1 - Campo di Marte - zona B) relativo all'anno 2007.

TRASFORMAZIONI AMBIENTALI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

TIPO AMBITO: T2

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E SERVIZI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIATA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	4.000	€ 1.600,00	€ 6.400.000,00	17%	€ 1.088.000,00
Edilizia Residenziale Sociale	1.000	€ 1.300,00	€ 1.300.000,00	17%	€ 221.000,00
Edilizia Ecocompatibile	1.000		0	0	0
TOTALE	6.000		€ 7.700.000,00		€ 1.309.000,00

Sf = 40%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 1.309.000,00	8.000	1,92	<u>310,89</u>	<u>311,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 1.309.000,00	20.000	1,92	<u>124,33</u>	<u>125,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIATA) che per quelli di tipo Residenziale Sociale (valore OMI), mentre il valore percentuale dell'area (λ) è stato preso pari al corrispondente (vedi all. 1 - San Grato - zona B) relativo all'anno 2007.



TIPO AMBITO: T3

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	10.300	€ 2.000,00	€ 20.600.000,00	19%	€ 3.914.000,00
Edilizia Residenziale Sociale	2.575	€ 1.675,00	€ 4.313.125,00	19%	€ 819.493,75
Edilizia Ecocompatibile	2.575		0	0	0
TOTALE	15.450		€ 24.913.125,00		€ 4.733.493,75

Sf = 50%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 4.733.493,75	25.750	1,36	<u>250,00</u>	<u>250,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 4.733.493,75	51.500	1,36	<u>124,99</u>	<u>125,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA) che per quelli di tipo Residenziale Sociale (valore OMI). Il valore percentuale dell'area (λ) è medio tra la percentuale del 2006 e quella del 2007, in quanto il corrispondente relativo al 2007 risulta essere superiore al 20% (vedi all. 1 – Pratello – zona B).

TIPO AMBITO: T4

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	1.280	€ 2.000	€ 2.560.000,00	19%	€ 486.400,00
Edilizia Residenziale Sociale	320	€ 1.675	€ 536.000,00	19%	€ 101.840,00
Edilizia Ecocompatibile	320		0	0	0
TOTALE	1.920		€ 3.096.000,00		€ 588.240,00

Sf = 50%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 588.240,00	3.200	1,36	<u>250,00</u>	<u>250,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 588.240,00	6.400	1,36	<u>124,99</u>	<u>125,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA) che per quelli di tipo Residenziale Sociale (valore OMI). Il valore percentuale dell'area (λ) è stato preso pari al corrispondente (vedi all. 1 – Pratello – zona B) relativo all'anno 2007.



TIPO AMBITO: T5

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	2.860	€ 2.000	€ 5.720.000,00	21%	€ 1.201.200,00
Edilizia Residenziale Sociale	715	€ 1.900	€ 1.358.500,00	21%	€ 285.285,00
Edilizia Ecocompatibile	715		0	0	0
TOTALE	4.290		€ 7.078.500,00		€ 1.486.485,00

Sf = 50%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 1.486.485,00	7.150	1,35	<u>280,66</u>	<u>281,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 1.486.485,00	14.300	1,35	<u>140,33</u>	<u>140,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA) che per quelli di tipo Residenziale Sociale (valore OMI). Il valore percentuale dell'area (λ) è medio tra la percentuale del 2006 e quella del 2007, in quanto il corrispondente relativo al 2007 risulta essere superiore al 20% (vedi all. 1 – S.Bernardo – zona B).

TIPO AMBITO: T6

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	8.250	€ 1.600	€ 13.200.000,00	17%	€ 2.244.000,00
Edilizia Residenziale Sociale	1.650	€ 1.200	€ 1.980.000,00	17%	€ 336.600,00
Edilizia Ecocompatibile	1.650		0	0	0
TOTALE	9.900		€ 15.180.000,00		€ 2.580.600,00

Sf = 50%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 2.580.600,00	16.500	1,16	<u>181,42</u>	<u>181,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 2.580.600,00	33.000	1,16	<u>90,71</u>	<u>91,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA) che per quelli di tipo Residenziale Sociale (valore OMI). Il valore percentuale dell'area (λ) è stato preso pari al corrispondente (vedi all. 1 – Campo di Marte – zona B) relativo all'anno 2007.



TIPO AMBITO: T7

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	8.580	€ 1.600	€ 13.728.000,00	17%	€ 2.265.120,00
Edilizia Residenziale Sociale	2.145	€ 1.200	€ 2.574.000,00	17%	€ 424.710,00
Edilizia Ecocompatibile	2.145		0	0	0
TOTALE	12.870		€ 16.302.000,00		€ 2.689.830,00

Sf = 50%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 2.689.830,00	21.450	1,45	<u>181,83</u>	<u>182,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 2.689.830,00	42.900	1,45	<u>90,91</u>	<u>91,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA) che per quelli di tipo Residenziale Sociale (valore OMI). Il valore percentuale dell'area (λ) è stato preso pari al corrispondente (vedi all. 1 – Campo di Marte – zona B) relativo all'anno 2007.

TIPO AMBITO: T8

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	3.660	€ 1.600	€ 5.856.000,00	17%	€ 995.520,00
Edilizia Residenziale Sociale	915	€ 1.200	€ 1.098.000,00	17%	€ 186.660,00
Edilizia Ecocompatibile	915		0	0	0
TOTALE	5.490		€ 6.954.000,00		€ 1.182.180,00

Sf = 50%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 1.182.180,00	9.150	1,41	<u>182,17</u>	<u>182,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 1.182.180,00	18.300	1,41	<u>91,08</u>	<u>91,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA) che per quelli di tipo Residenziale Sociale (valore OMI). Il valore percentuale dell'area (λ) è stato preso pari al corrispondente (vedi all. 1 – Campo di Marte – zona B) relativo all'anno 2007.



TIPO AMBITO: T9

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	7.100	€ 2.000	€ 14.200.000,00	21%	€ 2.982.000,00
Edilizia Residenziale Sociale	1.800	€ 1.900	€ 3.420.000,00	21%	€ 781.200,00
Edilizia Ecocompatibile	1.800		0	0	0
TOTALE	10.700		€ 17.620.000,00		€ 3.700.200,00

Sf = 50%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 3.700.200,00	17.800	1,35	<u>280,63</u>	<u>280,63</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 3.700.200,00	35.600	1,35	<u>140,31</u>	<u>140,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA) che per quelli di tipo Residenziale Sociale (valore OMI). Il valore percentuale dell'area (λ) è medio tra la percentuale del 2006 e quella del 2007, in quanto il corrispondente relativo al 2007 risulta essere superiore al 20% (vedi all. 1 – S.Bernardo – zona B).

TIPO AMBITO: T10

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE TERZIARIE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Servizi	1.300	€ 737,50	€ 958.750,00	21%	€ 201.337,50
Attività terziaria	1.300	€ 1.475,00	€ 1.917.500,00	21%	€ 402.675,00
Attività terziaria - Edilizia Ecocompatibile	520		0	0	0
TOTALE	3.120		€ 2.876.250,00		€ 604.012,50

Sf = 50%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 604.012,50	5.200	2,41	<u>279,94</u>	<u>280,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 604.012,50	10.400	2,41	<u>139,97</u>	<u>140,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi dell' OMI per l'attività terziaria, mentre i servizi sono stati ridotti al 50%. Il valore percentuale dell'area (λ) è medio tra la percentuale del 2006 e quella del 2007, in quanto il corrispondente relativo al 2007 risulta essere superiore al 20% (vedi all. 1 – S.Bernardo – zona B).



TIPO AMBITO: T11

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	3.300	€ 1.600	€ 5.280.000,00	17%	€ 897.600,00
TOTALE	3.300		€ 5.280.000,00		€ 897.600,00

Sf = 50%St

Va tot	Sf (mq)	K	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 897.600,00	5.500	1,11	<u>181,15</u>	<u>181,00</u>
Va tot	St (mq)	K	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 897.600,00	11.000	1,11	90,57	<u>91,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA). Il valore percentuale dell'area (λ) è stato preso pari al corrispondente (vedi all. 1 – Campo di Marte – zona B) relativo all'anno 2007.

AMBITI PREGRESSI DEL PRG E CONFERMATI/MODIFICATI DAL DdP

TIPO AMBITO: P2

FUNZIONI PREVISTE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	37.500	€ 1.600,00	€ 60.000.000	17%	€ 10.200.000,00
Edilizia Residenziale Sociale	12.500	€ 1.200,00	€ 15.000.000	17%	€ 2.550.000,00
TOTALE	50.000		€ 75.000.000		€ 12.750.000,00

Sf = 35%St

Va tot	Sf (mq)	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 12.750.000,00	58.100	<u>219,45</u>	<u>219,00</u>
Va tot	St (mq)	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 12.750.000,00	166.000	<u>76,81</u>	<u>77,00</u>

Nota: Sono stati considerati i valori medi sia per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA) che per quelli di tipo Residenziale Sociale (valore OMI). Il valore percentuale dell'area (λ) è stato preso pari al corrispondente (vedi all. 1 – Campo di Marte – zona B) relativo all'anno 2007.



AMBITI PREGRESSI DELLE TRASFORMAZIONI NEGOZiate

TIPO AMBITO: **D1 EX ABB- CONSORZIO AGRARIO (FANFANI)**

STRUMENTO ATTUATIVO: PROGRAMMI D'INTERVENTO INTEGRATO (PII)

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia libera	21.000	€ 1.900	€ 39.900.000	20%	€ 7.980.000
TOTALE	35.000		€ 39.900.000		€ 7.980.000

Sf = 60% St

Va tot	Sf (mq)	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 7.980.000	21.000	<u>380,00</u>	<u>380,00</u>
Va tot	St (mq)	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 7.980.000	35.000	<u>228,00</u>	<u>228,00</u>

Nota: E' stato considerato il valore medio per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA). Il valore percentuale dell'area (λ) è medio tra la percentuale del 2006 e quella del 2007, in quanto il corrispondente relativo al 2007 risulta essere superiore al 20% (vedi all. 1 – Fanfani – zona D).

TIPO AMBITO: **D2 EX CETEM**

STRUMENTO ATTUATIVO: PROGRAMMI D'INTERVENTO INTEGRATO (PII)

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia libera	13.190	€ 1.900	€ 25.061.760,00	20%	€ 5.012.352,00
TOTALE	21.984		€ 25.061.760,00		€ 5.012.352,00

Sf = 60% St

Va tot	Sf (mq)	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 5.012.352,00	13.190	<u>380,00</u>	<u>380,00</u>
Va tot	St (mq)	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 5.012.352,00	21.984	<u>228,00</u>	<u>228,00</u>

Nota: E' stato considerato il valore medio per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA). Il valore percentuale dell'area (λ) è medio tra la percentuale del 2006 e quella del 2007, in quanto il corrispondente relativo al 2007 risulta essere superiore al 20% (vedi all. 1 – Laghi – zona D).



TIPO AMBITO: D4 FORNACE SANDONE

STRUMENTO ATTUATIVO: PROGRAMMI D'INTERVENTO INTEGRATO (PII)

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	15.393	€ 1.525	€ 23.474.325,00	20%	€ 4.694.865,00
TOTALE	15.393		€ 23.474.325,00		€ 4.694.865,00

Sf = 30%St

Va tot	Sf (mq)	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 4.694.865,00	15.393	<u>305,00</u>	<u>305,00</u>
Va tot	St (mq)	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 4.694.865,00	51.310	<u>91,50</u>	<u>91,00</u>

Nota: E' stato considerato il valore medio per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA). Il valore percentuale dell'area (λ) è medio tra la percentuale del 2006 e quella del 2007, in quanto il corrispondente relativo al 2007 risulta essere superiore al 20% (vedi all. 1 – Chiosino– zona D).

TIPO AMBITO: D6 SAN GUALTIERO

STRUMENTO ATTUATIVO: PROGRAMMI D'INTERVENTO INTEGRATO (PII)

CRITERIO PROGETTUALE	Su (max) MQ	OMI / CCIIAA (€/mq)	VImm	λ	Va
Edilizia privata	11.478	€ 1.900	€ 21.808.200,00	20%	€ 4.361.640,00
TOTALE	11.478		€ 21.808.200,00		€ 4.361.640,00

Sf = 60%St

Va tot	Sf (mq)	VR1 CALCOLATO (€/mq)	VR1 (€/mq)
€ 4.361.640	11.478	<u>380,00</u>	<u>380,00</u>
Va tot	St (mq)	VR2 CALCOLATO (€/mq)	VR2 (€/mq)
€ 4.361.640	19.130	<u>228,00</u>	<u>228,00</u>

Nota: E' stato considerato il valore medio per gli immobili di tipo edilizia privata (valore CCIIAA). Il valore percentuale dell'area (λ) è medio tra la percentuale del 2006 e quella del 2007, in quanto il corrispondente relativo al 2007 risulta essere superiore al 20% (vedi all. 1 – Pratello – zona D).



4) SITUAZIONI PARTICOLARI

Nel nuovo Piano Governo del Territorio sono presenti delle aree aventi caratteristiche peculiari (non ricomprese tra i casi sopra riportati), tali da meritare delle specifiche.

Il PGT ha:

→ Modificato il regime delle **aree di rispetto stradale** così come definite nel PRG 89. Tali aree hanno lo stesso indice assegnato dal nuovo Piano alle aree circostanti; sono, di fatto, inedificabili ma conservano la capacità volumetrica che può essere trasferita in altre aree. Mantengono quindi valore economico, che ai fini della presente relazione viene stimato nel **50% del valore di riferimento della relativa zona**.

→ Individuato :

- alcuni ambiti di ridefinizione delle Frazioni Olmo, Riolo e Fontana (**art.10 42 R1 – R2 – R3 – R4**) per le quali il PGT propone la riqualificazione ed il completamento delle dotazioni urbane e del sistema della mobilità. Per tali aree, che consentono quindi un arricchimento ambientale, vengono applicati valori di riferimento parametrati ad un indice di circa 4,5, rispetto al valore medio di riferimento delle aree agricole, pari quindi ad **€ 60,00 al mq**.
- un ambito D3 – Spina Verde (Area interessata da un piano attuativo vigente finalizzato alla migliore definizione dell'impianto urbanistico) e un ambito P1 Marzagalli (Ambito inserito all'interno di un tessuto edilizio misto a prevalenza residenziale) che in ragione delle attuali, specifiche, disposizioni del PGT vengono assimilati, ai fini del valore, alle precedenti destinazioni del PRG 89. Si avrà pertanto:
 - D3: **€ 200,00 al mq**
 - P1: **€ 366,00 al mq**

→ Indicato una specifica area per la realizzazione del nuovo **canile comunale** e per la costruzione di alcune **strutture sportive private**, che sono specificatamente riportate nel Piano dei Servizi. Per le stesse l'indice di parametrizzazione di cui sopra viene posto pari a circa 2,2. Il Valore di riferimento sarà pertanto pari a **20 € al mq**

→ Definito degli **ambiti generici di trasformazione prevalentemente produttivi (# - DDP)** per i quali si è scelto di definire un macropoligono definito dalla viabilità rurale e dagli insediamenti esistenti (*che compromettono quindi il sito*) ai quali è stato applicato



un valore simbolico dovuto all'aspettativa di edificabilità pari ad **€ 20 al mq** (poco più del doppio, quindi, del valore medio di riferimento delle aree agricole)

→ Specificato aree di proprietà comunale finalizzate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alienate (Atto Notaio Stucchi del 24/12/2008 rep. 170994).

5) CONCLUSIONI

Ad un'attenta lettura del documento risulterà immediatamente evidente come il principio guida del metodo e dei criteri per l'attribuzione dei valori di riferimento, sia condizionato dal particolare momento economico che il paese tutto sta vivendo. I tempi strettissimi intercorsi tra l'adozione del PGT e l'ultima data utile per la deliberazione di approvazione del presente atto, non hanno fatto desistere l'Amm.ne dall'offrire al cittadino di Lodi, un indispensabile strumento di riferimento per il pagamento ICI sulle nuove aree, prima della scadenza del 16/06/2010 (data ultima per il versamento dell'acconto ICI 2010).