

	Comune di Tavazzano con Villavesco codice Ente 11106	C.C.	4	27/02/2013
---	--	------	---	------------

Copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: AGGIORNAMENTO VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'I.M.U.

Adunanza Ordinaria di prima convocazione - Seduta Pubblica

L'anno 2013 addì 27 del mese di Febbraio alle ore 21.00 nella sala delle adunanze, ai sensi dell'art.50, comma 2, del D. L.vo 18.8.2000 n.267 e in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal vigente Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>
RUSSO Giuseppe	Sindaco	SI	OPPIZZI Abramo	Consigliere	SI
FASANO Baldovino	Consigliere	NO	CORVINI Gianpaolo	Consigliere_Ass	SI
ALTIERI Luigi	Consigliere_Ass	SI	PERSICO Giuseppe	Consigliere	SI
BERTONI Marina	Consigliere_Ass	SI	RONCARI Gianfranco	Consigliere	SI
GALLONI Barbara	Consigliere_Ass	SI	MASCHERPA Lorenzo Michele	Consigliere	NO
GOBBI Alessandra	Consigliere_Ass	SI	ORSINI Giulio	Consigliere	SI
MOZZICATO Mattia	Consigliere	SI	ERCOLI Elena	Consigliere	NO
RATTI Deborah	Consigliere	NO			
VISIGALLI Nicola	Consigliere	SI			
PIANA Gian Matteo	Consigliere_Ass	SI			

Totale Presenti 13

Totale Assenti 4

Assiste il Segretario Comunale BRAMBILLA dott. Claudio con le funzioni previste dall'art.97, comma 4/A del D. L.vo 18.8.2000 n.267.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. RUSSO Giuseppe, Sindaco, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: AGGIORNAMENTO VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'I.M.U.

IL SINDACO

RICHIAMATA la deliberazione consiliare n. 9 del 28.04.2011, esecutiva, ad oggetto: "Esame ed approvazione nuovo regolamento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili";

DATO ATTO che con la sopra citata deliberazione si approvava la relazione predisposta dall'ing. Fabrizia Palavicini di Lodi presentata in data 15.03.2011 (atti comunali n. 3389) con la quale veniva determinato il valore delle aree edificabili ai sensi del P.G.T. vigente, nonché il nuovo "Regolamento comunale per la determinazione del valore delle aree fabbricabili";

VISTA la deliberazione consiliare n. 44 del 22.10.2012, esecutiva, ad oggetto: "Esame osservazioni-controdeduzioni e approvazione definitiva della Variante n° 1 al PGT ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii."

DATO ATTO che l'avviso di approvazione definitiva della Variante n° 1 al P.G.T. è stato pubblicato sul BURL n° 4 in data 23.01.2013;

CONSIDERATO che la Variante n° 1 al P.G.T. approvata con la deliberazione sopra citata, ha previsto nel "Piano delle Regole" la modifica degli indici edificatori di alcuni ambiti territoriali, in particolare nelle frazioni di Modignano e Pezzolo;

VERIFICATO che a seguito dell'approvazione della Variante n° 1 al P.G.T. si rende necessario provvedere all'aggiornamento del valore di mercato delle aree edificabili, relativamente alle zone urbanistiche che con la Variante n° 1 al PGT sono stati oggetto di modifica degli indici edificatori ;

VISTA ED ESAMINATA la relazione ivi allegata predisposta dallo Studio Associato De Vizzi di Lodi presentata in data 06.11.2012 (atti comunali n. 15316) con la quale viene rideterminato il valore delle aree edificabili delle zone urbanistiche oggetto di modifica degli indici edificatori;

VISTI gli articoli 3 e 7 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'articolo 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Formula al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione

Di approvare la relazione depositata in atti del fascicolo predisposta dallo Studio Associato De Vizzi di Lodi presentata in data 06.11.2012 (atti comunali n. 15316) con la quale viene rideterminato il valore delle aree edificabili nelle zone urbanistiche oggetto di modifica degli indici edificatori a seguito dell'approvazione della Variante n° 1 al P.G.T.;

Di dare atto che i nuovi valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili verranno pubblicati sul sito istituzionale del comune di Tavazzano con Villavesco.

Ai sensi dell'articolo 49 del D. L.vo 18.8.2000 n.267, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica del provvedimento che si intende approvare con la presente proposta di deliberazione.

Il responsabile del servizio interessato
geom. Pasqualino Corigliano

Ai sensi dell'articolo 49 del D. L.vo 18.8.2000 n.267, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del provvedimento che si intende approvare con la presente proposta di deliberazione.

Il responsabile del servizio interessato
rag. Antonella Chiesa

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la suestesa proposta di deliberazione;

Sentito l'intervento del consigliere Roncari, (allegato A);

Sentita la dichiarazione di voto favorevole del consigliere Persico, subordinata alla condizione che il prezzo sia adeguato ai valori reali e cioè a quelli di mercato;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'articolo 49 del D. L.vo 18.8.2000 n.267 dai responsabili dei servizi interessati;

Dopo ampia ed esauriente discussione;

Visto l'articolo 42 del D. L.vo 18 agosto 2000 n.267;

Dopo che il Presidente ha dichiarato chiusa la discussione;

Con voti unanimi favorevoli espressi palesemente per alzata di mano;

D E L I B E R A

di approvare la suestesa deliberazione che qui si intende integralmente riportata.

Successivamente

CONSIDERATA l'urgenza di che riveste l'esecuzione dell'atto;

VISTO l'art.134, comma 4, del D. L.vo 18.8.2000 n.267, che testualmente recita:

"3. Nel caso di urgenza le deliberazioni del consiglio o della giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti.";

Con voto unanime favorevole espresso palesemente

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

Letto, confermato e sottoscritto.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2013 / 3**

Ufficio Proponente: **Ecologia e Ambiente - Edilizia Privata - Patrimonio**

Oggetto: **AGGIORNAMENTO VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'I.M.U.**

Parere tecnico

Ufficio Proponente (Ecologia e Ambiente - Edilizia Privata - Patrimonio)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **28/01/2013**

Il Responsabile di Settore

Parere contabile

Ragioneria - Finanziario

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **13/02/2013**

Responsabile del Servizio Finanziario

Copia

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

IL SINDACO
F.to RUSSO Giuseppe

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BRAMBILLA dott. Claudio

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'albo pretorio comunale il giorno **05/03/2013** per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art.124, comma 1, D. L.vo n.267/2000);
n° _____ R.P.;

Dalla Residenza comunale, li **05/03/2013**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SEMINARI dott. Massimo

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134, comma 3, D. L.vo n.267/2000);
 Ha acquistato efficacia il giorno _____, avendo il Consiglio Comunale confermato l'atto con deliberazione n° _____, in data _____, (art.127, comma 2, D. L.vo n.267/2000);

Dalla Residenza comunale, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
SEMINARI dott. Massimo

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata:

- Modificata Annullata Revocata

con provvedimento n. _____ del _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
SEMINARI dott. Massimo

A norma dell'art.18 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, si attesta che la presente copia, composta di n. ____ fogli, è conforme all'originale depositato presso questi uffici.

Dalla Residenza comunale, li **05/03/2013**

IL SEGRETARIO COMUNALE
SEMINARI dott. Massimo

Comune di
TAVAZZANO CON VILLAVESCO
Provincia di Lodi



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE
EDIFICABILI AI SENSI DEL P.G.T. - VARIANTE N. 1**
ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.)

rossella russo
giuseppe russo

sindaco
segretario

studio de vizzi - architettura e urbanistica
paolo de vizzi

ingegnere



Relazione

Comune di

TAVAZZANO CON VILLAVESCO



Codice Amministrazione: **c_f260**

Prot. Generale n: **0015316 A**

Data: **06/11/2012** Ora: **14:51**

Classificazione: **6 - 1 - 0 fasc: 1/2012**

elaborato n°

1

novembre 2012

in base cartografica utilizzata (aerofotogrammetrica 2001 aggiornata per le parti di nuova edificazione) con la mappa catastale il valore puramente indicativo.

INDICE

1. <i>PREMESSA</i>	2
2. <i>VARIANTE 1 AL P.G.T.</i>	3
2.1 <i>CONTENUTO DELLA VARIANTE</i>	3
3. <i>DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI</i>	7
3.1 <i>PREMESSA</i>	7
3.2 <i>AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE (TCR)</i>	8
<i>TCR1 - TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE IN NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</i>	8
<i>TCR2 - TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE INTENSIVO</i>	9
3.3 <i>TABELLA RIASSUNTIVA FINALE</i>	10
4. <i>ALLEGATI</i>	12

1. PREMESSA

Il presente documento è finalizzato alla determinazione del valore venale ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) delle aree edificabili i cui parametri urbanistici risultano mutati rispetto al P.G.T. (approvato con D.C.C. 52 del 19/11/2009) a seguito dell'approvazione della variante 1 al P.G.T. (D.C.C. n° 44 in data 22/10/2012).

Il quadro urbanistico di riferimento, delineato nei successivi paragrafi, è tratto dai documenti del citato P.G.T. e dalla relativa variante 1 a firma del gruppo di progettazione di seguito riportato:

- *arch. Antonio De Vizzi*
- *ing. Paolo De Vizzi*
- *ing. Fabrizia Palavicini*

La relazione in oggetto è da intendersi integrativa della precedente approvata con D.C.C. n° 9 in data 28/04/2011 e riguarda la determinazione del valore venale delle aree edificabili oggetto della variante 1 al P.G.T. approvata con D.C.C. n° 44 in data 22/10/2012.

2. VARIANTE 1 AL P.G.T.

2.1 CONTENUTO DELLA VARIANTE

Con la variante 1 al P.G.T., l'Amministrazione Comunale si è posta i seguenti obiettivi:

1. inserimento del perimetro della proposta di PLIS del Canale Muzza;
2. inserimento di n.° 5 lotti attualmente inedificabili (con destinazione agricola o aree a verde privato) in tessuto consolidato residenziale;
3. modifica di destinazione di n.° 2 lotti da area a servizi per attività produttive a tessuto consolidato produttivo per stoccaggio e deposito al servizio delle attività produttive;
4. adeguamento degli atti di P.G.T. al Piano di Indirizzo Forestale;
5. inserimento di alcune precisazioni nel corpo normativo del P.G.T. ;
6. correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati del P.G.T.;
7. introduzione vincolo aeroportuale.
8. Ridefinizione del perimetro di un ambito di trasformazione
9. Individuazione ampliamento quarta corsia A1

Degli elementi oggetto di variante l'unico che ha incidenza sulla valutazione del valore venale delle aree fabbricabili è il secondo (*inserimento di n.° 5 lotti attualmente inedificabili (con destinazione agricola o aree a verde privato) in tessuto consolidato residenziale*) in quanto oltre a prevedere la modifica di destinazione di alcuni ambiti territoriali pone in variante la disciplina contenuta nel Piano delle Regole per tali ambiti, incidendo sugli indici edificatori.

A seguito delle istanze di alcuni privati cittadini volte al soddisfacimento di limitate e immediate esigenze abitative l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla modifica di destinazione di alcuni lotti localizzati nelle frazioni (Villavesco, Modignano e Pezzolo) da non edificabili (per destinazione agricola o verde privato) ad edificabili ai fini residenziali.

Per quanto riguarda le modalità attuative le due fattispecie definite sono le seguenti:

- intervento edilizio diretto per i lotti che non interferiscono con lo spazio pubblico e che non sono limitrofi ad ambiti a pianificazione attuativa in corso di attuazione;
- permesso di costruire convenzionato per i lotti che interferiscono con lo spazio pubblico e che sono limitrofi ad ambiti a pianificazione attuativa in corso di attuazione.

I lotti in oggetto e le relative estensioni territoriali oltre alle modalità attuative sono di seguito riportati.

N° variante	Localizzazione	Destinazione da P.G.T. Vigente	Destinazione da P.G.T. Variante 1	Superficie mq
2.1	Modignano	AA3 - Ambito agricolo di pianura irrigua	TCR2 - tessuto consolidato residenziale intensivo - P.C.C.	2.068
2.2	Modignano	verde privato	TCR2 - tessuto consolidato residenziale intensivo	2.192
2.3	Villavesco	verde privato	TCR2 - tessuto consolidato residenziale intensivo - P.C.C.	1.934
2.4	Pezzolo	verde privato	TCR2 - tessuto consolidato residenziale intensivo	1.280
2.5	Pezzolo	verde privato e AA3 - Ambito agricolo di pianura irrigua	TCR2 - tessuto consolidato residenziale intensivo	2.714
totale superficie				10.188

A seguito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS cui è stata sottoposta la variante 1 al P.G.T. e in considerazione del fatto che il tessuto consolidato delle frazioni Modignano e Pezzolo risulta caratterizzato da un'edificazione meno intensiva rispetto al capoluogo è emersa l'opportunità di procedere ad una modifica alla disciplina del Piano delle Regole al fine di attribuire al tessuto consolidato delle frazioni Modignano e Pezzolo un indice edificatorio ridotto rispetto a quello del capoluogo.

Si è proceduto pertanto alla modifica degli articoli delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- Art. 22 TCR1 - Tessuto consolidato residenziale in nucleo antica formazione
- Art. 23 TCR2 - Tessuto consolidato residenziale intensivo

come di seguito illustrato.

Piano delle Regole Norme tecniche di attuazione

P.G.T. Vigente	P.G.T. Variato
<p>Art. 22 TCR1 - Tessuto consolidato residenziale in nucleo antica formazione</p> <p>1. In questo ambito il PdR si attua mediante intervento edilizio diretto.</p> <p>2. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - $I_f = 2 \text{ mc/mq. di Sf}$; - $R_c = 0,50 \text{ mq/mq. di Sf}$ incrementabile a $0,6 \text{ mq/mq. di Sf}$ per attività commerciali, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive esistenti alla data dell'adozione del P.G.T.; - $H = 8 \text{ m}$ (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68); - S_o: massimo 60 % della Sf. <p>3.</p>	<p>Art. 22 TCR1 - Tessuto consolidato residenziale in nucleo antica formazione</p> <p>1. In questo ambito il PdR si attua mediante intervento edilizio diretto <i>o Permessi di Costruire Convenzionato</i>.</p> <p>2. <i>All'esterno dell'ambito delle frazioni Modignano e Pezzolo</i>, gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - $I_f = 2 \text{ mc/mq. di Sf}$; - $R_c = 0,50 \text{ mq/mq. di Sf}$ incrementabile a $0,6 \text{ mq/mq. di Sf}$ per attività commerciali, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive esistenti alla data dell'adozione del P.G.T.; - $H = 8 \text{ m}$ (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68); - S_o: massimo 60 % della Sf. <p>3. <i>Nell'ambito delle frazioni Modignano e Pezzolo</i>, gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - $I_f = 1,2 \text{ mc/mq. di Sf}$; - $R_c = 0,50 \text{ mq/mq. di Sf}$ incrementabile a $0,6 \text{ mq/mq. di Sf}$ per attività commerciali, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive esistenti alla data dell'adozione del P.G.T.; - $H = 8 \text{ m}$ (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68); - S_o: massimo 60 % della Sf. <p>4.</p>
<p>Art. 23 TCR2 - Tessuto consolidato residenziale intensivo</p> <p>1. In questo ambito il PdR si attua mediante intervento edilizio diretto.</p> <p>2. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti</p>	<p>Art. 23 TCR2 - Tessuto consolidato residenziale intensivo</p> <p>1. In questo ambito il PdR si attua mediante intervento edilizio diretto <i>o Permessi di Costruire Convenzionato</i>.</p> <p>2. <i>All'esterno dell'ambito delle frazioni</i></p>

<p>indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - If = 1,8 mc/mq. di Sf; - Rc = 0,50 mq/mq. di Sf incrementabile a 0,6 mq/mq. di Sf per attività commerciali, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive esistenti alla data dell'adozione del P.G.T.; - H = 14 m (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68); - So: massimo 60 % della Sf. <p>3.</p>	<p>Modignano e Pezzolo, gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - If = 1,8 mc/mq. di Sf; - Rc = 0,50 mq/mq. di Sf incrementabile a 0,6 mq/mq. di Sf per attività commerciali, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive esistenti alla data dell'adozione del P.G.T.; - H = 14 m (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68); - So: massimo 60 % della Sf. <p>3. <i>Nell'ambito delle frazioni Modignano e Pezzolo, gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - If = 1,2 mc/mq. di Sf; - Rc = 0,50 mq/mq. di Sf incrementabile a 0,6 mq/mq. di Sf per attività commerciali, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive esistenti alla data dell'adozione del P.G.T.; - H = 8 m (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68); - So: massimo 60 % della Sf. <p>4.</p>
---	--

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI

3.1 PREMESSA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree comprese nella variante 1 al PGT del Comune di Tavazzano con Villavesco, si è proceduto all'analisi delle norme urbanistiche dal Piano delle regole.

In particolare, si sono valutati i principali parametri ed i relativi indici riferiti agli ambiti urbani del tessuto consolidato TCR1 e TCR2 per le frazioni Modignano e Pezzolo

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.

Il prezzo di vendita degli immobili è stato ricavato utilizzando i dati forniti dall'Agenzia del Territorio con l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti al 1° semestre 2012, i cui dati sono riportati nella tabella allegata.

Tali valori sono stati inoltre confrontati con quelli del "bollettino rilevazione dei prezzi degli immobili" edito dalla Camera di Commercio di Lodi (edizione n.17/2011) e raffrontati con le informazioni assunte da agenzie immobiliari ed imprenditori operanti nel territorio comunale di Tavazzano con Villavesco.

Si ritiene di 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 e terziario, possono avere oscillazioni molto forti soprattutto tendenti al ribasso.

La stima per "valore di trasformazione", come sopra accennato, ha portato a determinare una incidenza percentuale del valore dell'area rispetto al prezzo di vendita del prodotto edilizio finito, suddiviso per le diverse tipologie edilizie come di seguito elencato:

- immobili a destinazione residenziale : 25 %
- immobili a destinazione produttiva : 18 %
- immobili a destinazione terziaria - commerciale : 28 %

3.2 AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE (TCR)

Tutte le aree comprese nei sottoelencati ambiti, sono immediatamente conformate dallo strumento urbanistico vigente e quindi direttamente trasformabili, ad eccezione degli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, secondo le loro specifiche potenzialità edificatorie.

TCR1 - Tessuto consolidato residenziale in nucleo di antica formazione

Il PGT individua la porzione di territorio urbano configurabile quale zona coincidente con la zona A di cui all'art.2 comma 1 del D.M. 2.4.1968 n.1444 (abitato di Tavazzano, località Cascina Pezzolo, abitati di Villavesco e di Modignano).

In tale ambito risultano esserci poche aree libere, concentrate soprattutto nelle frazioni: tranne queste poche eccezioni, si ritiene che l'utilizzazione ai fini edificatori è possibile previa la demolizione di fabbricati esistenti oppure a mezzo di eventuali ampliamenti residuali di edifici già esistenti.

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto o Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto dei seguenti indici:

Esternamente frazioni Modignano e Pezzolo:

Indice fondiario $I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Rapporto copertura $R_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (incrementabile a $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per attività commerciali etc. esistenti all'adozione PGT)

Altezza massima $H = 8 \text{ m}$ (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68)

Per le frazioni Modignano e Pezzolo:

Indice fondiario $I_f = 1,2 \text{ mc/mq. di Sf}$;

Rapporto copertura $R_c = 0,50 \text{ mq/mq. di Sf}$ ((incrementabile a $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per attività commerciali etc. esistenti all'adozione PGT) $H = 8 \text{ m}$ (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68);

La valutazione deve quindi essere differenziata per gli ambiti interni ed esterni alle frazioni Modignano e Pezzolo.

Si ritiene che in questa zona, **all'esterno delle frazioni Modignano e Pezzolo**, visto l'elevato indice fondiario, possano essere realizzati edifici plurifamiliari che dovranno avere un certo prestigio architettonico dovendo rispettare una tipologia qualificante del contesto, per cui si considera un valore di vendita delle nuove costruzioni pari ad $\text{€}/\text{m}^2$ 1.750,00 di superficie lorda di pavimento (Slp commerciale).

Per le considerazioni sopra esposte, si applica una percentuale del 25% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto (pari quindi all'incidenza dell'area per ogni metro quadrato di Slp) si divide per l'altezza virtuale di metri 3 (ottenendo l'incidenza dell'area per ogni metro cubo di costruzione) ed il quoziente ottenuto si moltiplica per l'indice fondiario I_f previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferita all'unità di superficie (m^2) di superficie territoriale:

$$\text{€}/\text{m}^2 1.750,00 \times 25\% = \text{€}/\text{m}^2 437,50 \text{ Slp} : \text{m } 3 = \text{€}/\text{m}^3 145,83 \times 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 290,00 (arrotond)}$$

Si ritiene che in questa zona, **all'interno delle frazioni Modignano e Pezzolo**, visto l'indice fondiario non elevato, possano essere realizzati edifici unifamiliari che dovranno avere un certo prestigio architettonico dovendo rispettare una tipologia qualificante del contesto, per cui si considera un valore di vendita delle nuove costruzioni pari ad €/m² 1.500,00 di superficie lorda di pavimento (Slp commerciale).

Per le considerazioni sopra esposte, si applica una percentuale del 25% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto (pari quindi all'incidenza dell'area per ogni metro quadrato di Slp) si divide per l'altezza virtuale di metri 3 (ottenendo l'incidenza dell'area per ogni metro cubo di costruzione) ed il quoziente ottenuto si moltiplica per l'indice fondiario If previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferita all'unità di superficie (m²) di superficie territoriale:

$$\underline{\underline{\text{€/m}^2 1.500,00 \times 25\% = \text{€/m}^2 375,00 \text{ Slp} : m 3 = \text{€/m}^3 125,00 \times 1,2 m^3/m^2 = \text{€/m}^2 150,00 \text{ (arrotond)}}}$$

TCR2 - Tessuto consolidato residenziale intensivo

Modalità intervento = intervento edilizio diretto Permesso di Costruire Convenzionato

Esternamente frazioni Modignano e Pezzolo:

Indice fondiario If = 1,8 m³/m²

Rapporto copertura Rc = 0,50 m²/m² (incrementabile a 0,60 m²/m² per attività commerciali etc. esistenti all'adozione PGT)

Altezza massima H = 14 m (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68)

Per le frazioni Modignano e Pezzolo:

Indice fondiario If = 1,2 mc/mq. di Sf;

Rapporto copertura Rc = 0,50 mq/mq. di Sf (incrementabile a 0,6 mq/mq. di Sf per attività commerciali, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive esistenti alla data dell'adozione del P.G.T.

H = 8 m (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68);

Tale ambito varia, rispetto ai parametri urbanistici del TCR1, l'indice fondiario (da 2,0 a 1,8 e a 1,2 per le frazioni Modignano e Pezzolo) e l'altezza (da 8 a 14 metri solo esternamente alle frazioni Modignano e Pezzolo), per cui si ritiene che in queste zone possa essere realizzata una tipologia edilizia costituita da palazzine anche a quattro piani fuori terra esternamente alle frazioni e edifici unifamiliari nelle frazioni.

La valutazione deve quindi essere differenziata per gli ambiti interni ed esterni alle frazioni Modignano e Pezzolo.

Per tale tipologia edilizia, **all'esterno delle frazioni Modignano e Pezzolo**, si considera un valore di vendita delle nuove costruzioni pari ad €/m² 1.600,00 di superficie lorda di pavimento Slp commerciale.

Applicando lo stesso criterio di stima utilizzato per il comprato precedente, si addivene al seguente valore finale dell'area riferita all'unità di superficie (m²) di superficie territoriale:

$$\underline{\underline{\text{€/m}^2 1.600,00 \times 25\% = \text{€/m}^2 400,00 \text{ Slp} : m 3 = \text{€/m}^3 133,33 \times 1,8 m^3/m^2 = \text{€/m}^2 240,00}}$$

Per tale tipologia edilizia, all'interno delle frazioni Modignano e Pezzolo, si considera un valore di vendita delle nuove costruzioni pari ad €/m² 1.500,00 di superficie lorda di pavimento Slp commerciale. Il valore è uniformato a quello del TCR1 in quanto, in presenza di medesimi parametri urbanistici e data la limitata estensione territoriale delle frazioni, pur non vigendo l'obbligo del rispetto delle norme paesaggistiche relative al nucleo di antica formazione, si presuppone che la tipologia degli edifici sarà la medesima di quella del TCR1.

Applicando lo stesso criterio di stima utilizzato per il comprato precedente, si addivene al seguente valore finale dell'area riferita all'unità di superficie (m²) di superficie territoriale:

$$\text{€/m}^2 1.500,00 \times 25\% = \text{€/m}^2 375,00 \text{ Slp} : m 3 = \text{€/m}^3 125,00 \times 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \text{€/m}^2 150,00 \text{ (arrotond)}$$

3.3 TABELLA RIASSUNTIVA FINALE

AMBITO TERRITORIALE DA P.G.T.	destinazione	valore venale area riferito alla Superficie Territoriale (St) €/m ²
AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE (TCR)		
TCR1 - Tessuto consolidato residenziale in nucleo di antica formazione, all'esterno delle frazioni Modignano e Pezzolo	RESIDENZA	290,00
TCR1 - Tessuto consolidato residenziale in nucleo di antica formazione, all'interno delle frazioni Modignano e Pezzolo	RESIDENZA	150,00
TCR2 - Tessuto consolidato residenziale intensivo, all'esterno delle frazioni Modignano e Pezzolo	RESIDENZA	240,00
TCR2 - Tessuto consolidato residenziale intensivo, all'interno delle frazioni Modignano e Pezzolo	RESIDENZA	150,00
TCR3 - Tessuto consolidato residenziale estensivo	RESIDENZA	200,00
TCR4 - Tessuto consolidato soggetto ad ambito di trasformazione residenziale vigente	RESIDENZA	200,00
TCR5 - Tessuto consolidato soggetto ad ambito di trasformazione residenziale - Piano Attuativo di iniziativa privata		
Ambito di trasformazione residenziale ATR6 - recupero	RESIDENZA	450,00
Ambito di trasformazione residenziale ATR7 - recupero	RESIDENZA	145,00
Ambito di trasformazione residenziale ATR8 - recupero	RESIDENZA	130,00
Ambito di trasformazione residenziale ATR9 - recupero	RESIDENZA	145,00
Ambito di trasformazione residenziale ATR10 - recupero	RESIDENZA	50,00
Ambito di trasformazione residenziale ATR11 - recupero	RESIDENZA	125,00

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO (TCP)		
TCP1 - Tessuto consolidato produttivo	PRODUTTIVO	84,00
TCP2 - Tessuto consolidato produttivo a volumetria definita	PRODUTTIVO	84,00
TCP3 - Tessuto consolidato produttivo per stoccaggio e deposito	PRODUTTIVO	28,00
TCP4 - Tessuto consolidato soggetto ad ambito di trasformazione vigente produttiva	PRODUTTIVO	84,00
TCP5 - Tessuto consolidato soggetto ad ambito di trasformazione produttiva - Piano Attuativo di iniziativa privata		
Ambito di trasformazione produttiva ATP2 - recupero	PRODUTTIVO	63,00
Ambito di trasformazione produttiva ATP6 - recupero	PRODUTTIVO	63,00
Ambito di trasformazione produttiva ATP7 - recupero	PRODUTTIVO	63,00
AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO TERZIARIO (TCT)		
ATT4 - Ambito di trasformazione terziario - recupero	TERZIARIO	190,00
AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO per servizi di rilevanza provinciale (TCS)		
	SERVIZI	84,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE		
ATR12 - Ambito di trasformazione residenziale - nuova edificazione	RESIDENZA	145,00
ATT5 - Ambito di trasformazione produttivo - nuova edificazione	PRODUTTIVO TERZIARIO	103,50
ATP3 - Ambito di trasformazione produttivo - nuova edificazione	PRODUTTIVO	63,00
AMBITI soggetti a programma integrato di intervento	da definire all'adozione dei PII	

4. ALLEGATI

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - O.M.I.
RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2012 - SEMESTRE 1

Provincia: **MILANO** Comune: **TAVAZZANO CON VILLAVESCO**
 Fascia/zona: **Centrale/MONOZONALE**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	normale	1000	1350	L	3,0	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	normale	900	1200	L	2,7	3,6	L
Box	normale	600	800	L	2,7	3,5	L
Ville e Villini	normale	1000	1400	L	3,0	4,2	L

Destinazione: **COMMERCIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	normale	350	500	L	2,0	3,0	L
Negozi	normale	950	1300	L	5,0	6,7	L

Destinazione: **TERZIARIA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	normale	900	1200	L	3,7	5,0	L

Destinazione: **ARTIGIANALE / PRODUTTIVO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	normale	500	600	L	2,7	3,2	L
Capannoni tipici	normale	500	650	L	2,7	3,5	L
Laboratori	normale	500	650	L	3,0	4,0	L

- 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)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

