

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
COMUNALE SUGLI IMMOBILI
(ART. 5 D.LGS 504/1992)**

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Definizione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili.....	pag. 3
3. Le destinazioni d'uso delle aree e uso del suolo nel nuovo Piano di Governo del Territorio vigente	pag. 3
4. Riferimenti del mercato immobiliare locale.....	pag. 4
5. Criteri per la stima del valore attuale dell'area edificabile.....	pag. 5
6. Determinazione in via generale del valore delle aree edificabili.....	pag. 7
7. Determinazione del valore delle singole aree edificabili.....	pag. 8

1. PREMESSA

L'art. 5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'ICI da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal valore **“venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”**.

Questo Comune a seguito dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio ritiene, pertanto, opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

Con la presente determinazione si intende, quindi, stabilire dei valori di riferimento per i contribuenti e da assumere dai competenti uffici comunali in sede di accertamento dell'ICI dovuta per i terreni fabbricabili.

Ciò si rende possibile attraverso l'individuazione di valori unitari per mq di superficie sulla base dei fattori precisati con riferimento alle disposizioni urbanistiche vigenti contenute nel PGT.

A seguito dell'adozione del Nuovo Piano di Governo del Territorio effettuata in data 10 settembre 2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26, e della conseguente approvazione definitiva avvenuta con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 13 del 23 febbraio 2010 e n. 14 del 24 febbraio 2010 e reso eseguibile con pubblicazione sul Burl n. 40 del 6.10.2010, in applicazione del disposto della legge regionale 12/2005, si rende necessario definire i criteri per la valutazione del valore venale delle aree fabbricabili derivante dalle nuove disposizioni urbanistiche che hanno introdotto un diverso sistema di zonizzazione e di potenzialità edificatoria rispetto agli strumenti urbanistici pre-vigenti e per dare giusto completamento all'obbligo imposto al Comune, dall'art. 31 comma 20 della Legge 289/2002, di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute.

La presente relazione viene redatta dunque da questo Ufficio allo scopo di determinare il valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad ICI in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area “fabbricabile” come “l'area utilizzabile 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".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3. LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E USO DEL SUOLO NEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

Come detto in premessa il Comune ha adottato nel Settembre 2009 il Nuovo Piano di Governo del Territorio, approvato definitivamente il 23 e 24 febbraio 2010 con deliberazioni di Consiglio Comunale n.13 e 14.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio che pone le basi per il futuro sviluppo del territorio e funge quale motore per lo sviluppo socio-economico dell'intera comunità di Truccazzano si attua mediante le direttive di sviluppo indicate nel Documento di Piano è che insieme al Piano delle regole rappresenta lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno dei vari Ambiti di Trasformazione (DdP) e Ambiti del Tessuto consolidato (PdR), così come definito dalla normativa regionale vigente in materia, le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative (Indicie densità edificatorie).

Le destinazione d'uso consentite e i relativi indici edificatori previste dal nuovo PGT risultano maggiormente dettagliate rispetto a quella del vecchio Piano Regolatore Generale e le varie zone omogenee come definite dal D.M. 1444/1968 vengono indicate con diversa simbologia e denominazione seguendo logiche e approcci diversi e possibilità di sviluppo articolate.

Prendendo infatti in esame le disposizioni normative e le tavole del PGT. ed in particolare la legenda esplicativa delle tavole stesse, si può notare che le zone omogenee principali denominate con le lettere dalla A all F dal D.M. del 1968 vengono definite come nello schema sottostante:

denominazione zona omogenea secondo il vecchio PRG (ex D.M. 1444/1968)	denominazione zone urbanistiche attribuite dal nuovo Piano di Governo del Territorio	sottozona tipo	Articolo Norme tecniche di attuazione unificate
A	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: AMBITO STORICO E TESTIMONIALE DI PREGIO AMBITO STORICO CONSOLIDATO	A+ A	43
B	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE	B1 B2	43
C	AMBITO DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA	ATS-R1 ATS-R3 ATS-R4 ATS-R5 ATS-R6 ATS-R8	13.1.1 13.1.2 13.1.3 13.1.4 13.1.5 13.1.6
D	AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA	Pr ATS-P1 ATS-P3	43 13.2.1 13.2.2
E	AMBITO AGRICOLO AMBITO AGRICOLO DI PREGIO AMBITO DELLA VALORIZZAZIONE STRATEGICA AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ECOLOGICO	Va Va+ AVS PAE	43 43 15 43
F	SERVIZI		PdS DA 16 A 37

4. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Che cos'è l'O.M.I. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare?

O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente.

E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale.

Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

5. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente procederemo come criterio a livello generale alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del **Valore Venale ai fini ICI (VVI)** sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., (ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2011) altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare operando delle detrazioni per le frazioni di Cavaione

e Corneliano del 10% e per l'agglomerato di Incugnate 15%. Tutti i valori sono arrotondati per difetto ai dieci euro superiori.

Per la aree "residenziali" prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consona al caso. Tali valori, distinti per frazioni e destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue:

Frazione o Agglomerato	RESIDENZIALE		PRODUTTIVO/TERZIARIO		
	abitazioni civili	garage	negozi	uffici	capannoni
ALBIGNANO	1750	1100	1500	1350	800
TRUCCAZZANO	1750	1100	1500	1350	800
CAVAIONE	1580	990	1350	1220	720
CORNELIANO	1580	990	1350	1220	720
INCUGNATE	1490	940	1280	1150	680

Stante l'attuale incertezza economica che il paese sta attraversando e pur essendo difficile, in generale prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Piano di Governo del Territorio per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc...
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel 20%, in virtù delle considerazione che andiamo di seguito ad illustrare.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene, pertanto di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella prevista dal citato D.L. 223/2006.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase pianificatoria (eventuale), progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 2 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo/programma integrato.

Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 2 e 5 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (2%)¹ oltre ad uno spread del 3,50% per un valore totale dell'5,5%.

6. DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati :

1. superficie dell'area;
2. indice di fabbricabilità dell'area;
3. superficie realizzabile del fabbricato (SLcostr.);
4. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.).

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile.

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 20 % al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.V.I = (SLcostr * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r *n)$$

Dove:

V.V.I è il valore venale del terreno ai fini ICI;
SL costr è la superficie lorda della costruzione realizzabile
V.o.m.i. è il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.
r è il tasso di interesse
n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

¹ Valore EURIBOR 12 mesi riferito al dicembre 2011

Infatti pur avendo a disposizione il dato del Piano di Governo del Territorio relativo all'indice di fabbricabilità che in pratica stabilisce qual è il volume massimo di costruzione che è possibile realizzare su una determinata area, non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere nella nostra stima.

Ciononostante, lo sfruttamento totale dell'indice di fabbricabilità sarà invece applicato nella determinazione del valore di tutte le verificato che è diffusa l'attitudine a produrre reddito delle aree prevedendo l'esaurimento della possibilità edificatoria, spesso a discapito della qualità.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE SOTTOZONE TIPO

a) Ambito storico e testimoniale di pregio A+

L'area tipo A+, sono prive di indice di fabbricabilità mentre è prevista una possibilità edificatoria solo in presenza di un piano di lottizzazione/piano di recupero limitata alla realizzazione delle volumetrie ivi previste. Pertanto si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni applicando lo stesso valore previsto per le aree denominate di Ambito storico testimoniale "A" che segue.

b) Ambito storico consolidato A

L'aree A, tra tutte quelle aventi capacità edificatoria residenziale sono sicuramente quelle i cui terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto, di regola, si trovano in zone già completamente urbanizzate, unico limite è la necessità di assoggettare l'intervento alla redazione di un piano attuativo organico.

Per dette aree il PdR definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

$$\text{Superficie } sf = 1 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie realizzabile } 1 * 1,5 = \text{mc } 1,5 \text{ diviso } 3 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,5 \text{ mq}$$

$$n = 4 \text{ (si considerano i tempi di stesura e approvazione del piano attuativo)}$$

$$r = 0,055$$

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\text{V.V.I. (Albignano e Truccazzano)} = 0,5 * 1750 * 20\% / (1 + 0.055 * 4) = \text{€/mq } 143,44 \\ \text{arrotondato a } 143,00 \text{ €/mq.}$$

$$\text{V.V.I. (Corneliano e Cavaione)} = 0,5 * 1580 * 20\% / (1 + 0.055 * 4) = \text{€/mq } 129,50 \\ \text{arrotondato a } 129,00 \text{ €/mq.}$$

$$\text{V.V.I. (Incugnate)} = 0,5 * 1490 * 20\% / (1 + 0.055 * 4) = \text{€/mq } 122,13 \text{ arrotondato a } 122,00 \\ \text{€/mq.}$$

c) Ambito residenziale consolidato B1

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale databile nel periodo compreso tra il secondo dopoguerra e la fine degli anni settanta.

Il tessuto edificato è ormai da considerarsi stabile, senza possibilità di ulteriori trasformazioni e risulta essere dotata di tutti i servizi pubblici a rete.

Per dette aree il PdR definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 2 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

$$\text{Superficie } sf = 1 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie realizzabile } 1*2 = mc \text{ 2 diviso 3 (cubatura virtuale)} = 0,67 \text{ mq}$$

$n = 3$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

$$r = 0,055$$

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\text{V.V.I. (Albignano e Truccazzano)} = 0,67*1750*20\% / (1+0.055*3) = \text{€/mq } 201,28 \text{ arrotondato a } 201,00 \text{ €/mq.}$$

$$\text{V.V.I. (Corneliano e Cavaione)} = 0,67*1580*20\% / (1+0.055*3) = \text{€/mq } 181,73 \text{ arrotondato a } 182,00 \text{ €/mq.}$$

$$\text{V.V.I. (Incugnate)} = 0,67*1490*20\% / (1+0.055*3) = \text{€/mq } 171,38 \text{ arrotondato a } 171,00 \text{ €/mq.}$$

d) Ambito residenziale consolidato B2

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale databile nel periodo compreso tra gli anni 70 ed i giorni nostri.

Come per le zone B1, il tessuto edificato, caratterizzato da una densità abitativa poco elevata e tipologie a bassa aggregazione è ormai da considerarsi stabile, senza possibilità di ulteriori trasformazioni e risulta essere dotata di tutti i servizi pubblici a rete.

Per dette aree il DdP definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

$$\text{Superficie } sf = 1 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie realizzabile } 1*1,5 = mc \text{ 2 diviso 3 (cubatura virtuale)} = 0,67 \text{ mq}$$

$n = 3$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

$$r = 0,055$$

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

V.V.I. (Albignano e Truccazzano) = $0,5 \cdot 1750 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 3) = \text{€}/\text{mq}$ 150,21 arrotondato a 150,00 €/mq.

V.V.I. (Corneliano e Cavaione) = $0,5 \cdot 1580 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 3) = \text{€}/\text{mq}$ 135,62 arrotondato a 136,00 €/mq.

V.V.I. (Incugnate) = $0,5 \cdot 1490 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 3) = \text{€}/\text{mq}$ 127,89 arrotondato a 128,00 €/mq.

e) AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS

Gli *Ambiti della Trasformazione Strategica (ATS)* riguardano aree che, per localizzazione e caratteristiche, assumono un ruolo strategico nella trasformazione della città sia in termini di crescita delle funzioni insediate, sia sotto il profilo delle dotazioni territoriali di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico.

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo gli Ambiti della Trasformazione Strategica riconoscendo per ciascuno di essi una differente vocazione urbanistica in termini di destinazione d'uso prevalente (residenziale e produttiva, terziaria e commerciale).

Ciascun Ambito della Trasformazione Strategica è individuato con apposito perimetro e numero nella tavola "DP18. Ambiti della Trasformazione".

L'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti della Trasformazione Strategica indicati dal Documento di Piano, avviene mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata nel rispetto dei criteri e degli indirizzi del Documento di Piano.

e1) ATS – R1 "TRUCCAZZANO / ABITARE LA CITTÀ DELLO SPORT"

Il DdP definisce l'ambito nel seguente modo: "L'ambito si colloca ai margini dell'abitato esistente a ricomprendere gli assi infrastrutturali che a tutt'oggi delimitano il centro urbano. Si tratta di aree già in parte compromesse o dalla cui trasformazione possono derivare i minori impatti all'integrità del territorio agricolo e naturale.

Obiettivo generale dell'ambito è la realizzazione di un intervento residenziale in cui la prevalenza del sistema verde (privato e pubblico) permetta di rafforzare l'immagine di Truccazzano "città nel parco / parco nella città".

Condizione essenziale dell'intervento è, infatti, da un lato la qualificazione ambientale di un ambito già circoscritto dall'infrastrutturazione, dall'altro il potenziamento della dotazione di spazi, servizi ed attrezzature destinate a rispondere ai bisogni che i cittadini via via manifestano."

Per dette aree il DdP definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$I_t = 0,7 \text{ mc}/\text{mq}$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile $1 \cdot 0,7 = \text{mc}$ 0,7 diviso 3 (cubatura virtuale) = 0,23 mq

$n = 5$ (si considerano i tempi di stesura e approvazione del programma integrato di intervento che risulta essere subordinato alla predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica)
 $r = 0,055$

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 0,23 \cdot 1750 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 5) = \text{€ } 63,14 \text{ arrotondato a } 63,00 \text{ €/mq.}}$$

e2) ATS – R3 “ALBIGNANO / ABITARE UN NUOVO LUOGO”

Il DdP definisce l'ambito nel seguente modo: "L'individuazione dell'ambito deriva dall'obiettivo più generale di dotare l'intero territorio di Truccazzano di un unico centro sportivo, destinato per dimensioni e centralità di localizzazione a riunire le diverse strutture oggi disperse nelle frazioni principali.

L'opportunità di disporre degli spazi idonei all'attività sportiva entro la trasformazione "Truccazzano / abitare la città dello sport" porta, infatti, a ragionare sulla progressiva dismissione del campo sportivo esistente ad Albignano e su una possibile valorizzazione economica dell'area, ovviamente destinata a migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici e a recuperare risorse per contribuire alla sostenibilità del progetto "città dello sport".

Partendo dal presupposto che la possibilità di "mettere in gioco" l'area per usi differenti da quelli per cui è stata fino ad ora utilizzata e destinata non debba generare ricadute negative sul territorio, gli obiettivi che dovranno essere sottesi ed attuati all'interno di questa trasformazione sono orientati evidentemente al rafforzamento del ruolo della cosiddetta "città pubblica" in termini di dotazione quantitativa ma, soprattutto, in termini di qualità e fruibilità degli spazi già disponibili."

Per dette aree il DdP definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 0,7 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

$$\text{Superficie } sf = 1 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie realizzabile } 1 \cdot 0,7 = \text{mc } 0,7 \text{ diviso } 3 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,23 \text{ mq}$$

$n = 5$ (si considerano i tempi di stesura e approvazione del programma integrato di intervento che risulta essere subordinato alla predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica)
 $r = 0,055$

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 0,23 \cdot 1750 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 5) = \text{€ } 63,14 \text{ arrotondato a } 63,00 \text{ €/mq.}}$$

e3) ATS – R4 “ALBIGNANO / ABITARE UN NUOVO MARGINE”

Il DdP definisce l'ambito nel seguente modo "la trasformazione interviene in un luogo di margine, immediatamente prossimo alle più recenti espansioni residenziali.

Un ambito che permette di dare integrità al disegno del margine urbano, assicurando altresì il completamento del sistema degli spazi pubblici che gli interventi insediativi più recenti hanno permesso di realizzare.

La trasformazione di tipo residenziale si colloca in continuità con l'intervento previsto all'interno del piano attuativo PL10 previsto dal PRG e a questo dovrà rapportarsi al fine di conferire al margine urbano un disegno unitario in termini di spazi pubblici e di connessione.

La progettazione di questo ambito della trasformazione dovrà tenere in considerazione la presenza della linea dell'elettrodotto che lambisce il margine più orientale dell'ambito stesso.

L'intervento di trasformazione dovrà consentire di ricucire entro un disegno comune dello spazio pubblico la viabilità di accesso e di distribuzione interna, ed assicurare la permeabilità percettiva, oltre che fisica, verso il ricco ed esteso comparto agricolo che circonda Albignano.”

Per dette aree il DdP definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 0,5 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile $1 \cdot 0,5 = \text{mc } 0,5$ diviso 3 (cubatura virtuale) = 0,17 mq

n = 5 (si considerano i tempi di stesura e approvazione del programma integrato di intervento che risulta essere subordinato alla predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica)

r = 0,055

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 0,17 \cdot 1750 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 5) = \text{€ } 46,67 \text{ arrotondato a } 47,00 \text{ €/mq.}}$$

e4) ATS – R5 “CAVAIONE / ABITARE UNA NUOVA CENTRALITÀ”

Il DdP definisce l'ambito nel seguente modo “Il piano agisce in continuità con il P.T.C. del Parco Adda Nord, indicando quale spazio della trasformazione i suoli che si estendono ad ovest dell'attuale nucleo urbano.

Obiettivo prioritario della trasformazione che il piano auspica per Cavaione è la definizione di una vera struttura urbana per una frazione che, cresciuta ai margini di un tracciato stradale, non è riuscita a dotarsi nel tempo di un significativo fulcro urbano, fatto di spazi pubblici attorno a cui trovano (e possono trovare) affaccio ed articolazione le principali funzioni pubbliche e gli altri usi che la città contempla.

Proprio con questo intendimento la trasformazione parte dal presupposto che si possa attuare un nuovo tracciato tangenziale che, secondo il disegno di piano, consentirebbe di sgravare dal traffico “pesante” di attraversamento il tratto di via Mulino che attualmente costeggia gli insediamenti residenziali esistenti.

La nuova viabilità, alla cui realizzazione dovrà contribuire la stessa trasformazione residenziale potrà dunque permettere di declassare il tracciato oggi tangente all'abitato, restituendolo alla frazione nella funzione che la strada assume quale luogo della socialità, consentendo altresì la realizzazione di una nuova piazza pubblica, proprio negli spazi antistanti al luogo di culto esistente, in grado di fungere anche da luogo di congiunzione tra il vecchio nucleo e i nuovi insediamenti residenziali che si verranno a realizzare.

Sempre nella direzione di rafforzare la dotazione di servizi e di spazi pubblici e l'identità delle singole frazioni, il piano indica che la trasformazione debba condurre anche alla realizzazione di un cosiddetto "mercato a km zero" per la vendita dei prodotti dell'agricoltura locale. Si tratta di allestire uno spazio con attrezzature di tipo "leggero" che, all'occorrenza, possano essere facilmente utilizzabili anche per altri generi di funzioni di interesse pubblico (o manifestazioni locali)."

Per dette aree il DdP definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 0,7 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile $1 \cdot 0,7 = \text{mc } 0,7$ diviso 3 (cubatura virtuale) = 0,23 mq

n = 5 (si considerano i tempi di stesura e approvazione del programma integrato di intervento che risulta essere subordinato alla predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica)

r = 0,055

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 0,23 \cdot 1580 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 5) = \text{€ } 57,00 \text{ €/mq.}}$$

e5) ATS – R6 "CORNELIANO / LUOGHI PER ABITARE LA STORIA"

Il DdP definisce l'ambito nel seguente modo "La trasformazione indicata dal Piano interessa un ambito intercluso nell'edificato esistente e costituisce il ragionevole completamento del margine urbano che fronteggia l'ampio territorio agricolo circostante.

L'ambito è compreso nella "zona di iniziativa comunale orientata" del P.T.C. del Parco Adda Nord ed è dunque destinato ad assumere una vocazione urbana; vocazione che dovrà però tradursi in un attento disegno degli spazi pubblici e privati affinché la nuova trasformazione consenta da un lato, di dare continuità al sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti lungo il margine orientale e dall'altro, di garantire la loro connessione con il futuro parco che il piano ipotizza nell'ambito degli scenari strategici della trasformazione insediativa quale zona "filtro" e di "dialogo" tra città e campagna lungo l'intero margine occidentale di Corneliano.

Si tratta, in particolare, del "parco della storia", ovvero di uno dei cinque parchi che, nell'ottica del piano, devono caratterizzare le diverse frazioni del territorio comunale. A fronte del nuovo insediamento residenziale la trasformazione potrà, dunque, contribuire ad anticipare la realizzazione del "parco della storia" che così penetrerà anche all'interno del tessuto già edificato.

Previsto e strettamente connesso all'altro ambito della trasformazione previsto per Corneliano, il nuovo tracciato viario, che a nord andrà ad agganciarsi alla viabilità esistente in prossimità delle più recenti espansioni, potrà così garantire la deviazione del traffico di attraversamento dal nucleo storico di Corneliano che, per connotazione storica, architettonica e spaziale, necessita invece di essere qualificato come spazio di relazione sociale.

Per dette aree il DdP definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$It = 0,5 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

*Superficie realizzabile $1*0,5 = mc 0,5$ diviso 3 (cubatura virtuale) = 0,17 mq*

n = 5 (si considerano i tempi di stesura e approvazione del programma integrato di intervento che risulta essere subordinato alla predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica)

r = 0,055

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 0,17*1580*20\% / (1+0.055*5) = \text{€ } 42,13 \text{ arrotondato a } 42,00 \text{ €/mq.}}$$

E6) ATS – R8 “INCUGNATE / NUOVI MARGINI DA ABITARE”

Il DdP definisce l'ambito nel seguente modo “I suoli che il piano indica quali ambiti della trasformazione delimitano verso sud l'attuale nucleo abitato, oggi attraversato da un consistente volume di traffico che muove in direzione longitudinale tra Cassanese e Rivoltana, alla ricerca di percorsi alternativi alle grandi direttrici di traffico.

L'ambito potrebbe diventare così l'occasione per la realizzazione di una viabilità “tangenziale” che limiti l'attraversamento (stretto e tortuoso) del vecchio nucleo ma anche per la ridefinizione di un nuovo margine urbano.

L'intervento sui suoli individuati dal piano dovrà essere orientato alla realizzazione di un intervento di tipo residenziale in cui l'elemento predominante dovrà essere la presenza di un'ampia dotazione verde (privata e pubblica), in grado di garantire non soltanto la sostenibilità ambientale della trasformazione ma, soprattutto, la permeabilità di relazione tra il nuovo abitato e gli spazi aperti che lo circondano.

Accanto alla dotazione verde, l'altro elemento strutturante dovrà essere individuato nel tracciato viario che andrà a congiungere la viabilità esistente a nord e a sud dell'aggregato urbano.

La progettazione e la realizzazione del nuovo asse dovrà avvenire contestualmente all'intervento residenziale e con questo integrarsi sia dal punto di vista degli accessi, sia per quanto riguarda i “materiali” e l’“equipaggiamento” che andranno a caratterizzare entrambi, senza però pregiudicare l'apertura visiva verso il territorio agricolo ma, al contrario, valorizzandone alcune particolari direttrici.

Nell'ambito dell'ampia dotazione verde di cui si è detto, la trasformazione dovrà inoltre portare alla realizzazione di uno dei “cinque parchi” tematici, pensati per rafforzare da un lato l'identità delle singole frazioni, dall'altro i caratteri che questo territorio ancora conserva o di cui non si vuole perdere memoria.

In questo caso, il parco tematico pensato per Incugnate dovrà assumere le forme del “parco povero”, in cui la semplice piantumazione di alberi autoctoni tenderà a ricreare un'ecosistema dove la natura stessa diventerà gioco ed occasione per riscoprire le tradizioni giocose che intere generazioni prima di noi hanno praticato, percorrendo lo spazio del dialogo tra natura e agricoltura.”

Per dette aree il DdP definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 0,7 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile $1 \cdot 0,7 = \text{mc } 0,7$ diviso 3 (cubatura virtuale) = 0,23 mq

n = 5 (si considerano i tempi di stesura e approvazione del programma integrato di intervento che risulta essere subordinato alla predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica)

r = 0,055

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 0,23 \cdot 1490 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 5) = \text{€ } 53,76 \text{ arrotondato a } 54,00 \text{ €/mq.}}$$

f) Ambito produttivo consolidato Pr

È la parte di territorio a vocazione prevalentemente produttiva, con presenza di aziende industriali e artigianali, laboratori, depositi e relative sedi amministrative e uffici.

Per dette aree non si adopererà il deprezzamento applicato alle aree residenziale in quanto le stesse sono poste tutte in posizione strategica a ridosso di strade provinciali di importanza territoriale strategica e quindi dotate di tutti i servizi ed i collegamenti necessari

Per dette aree il PdR definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 1,2 \text{ mq/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile $1 \cdot 1,2 = 1,2 \text{ mq}$

n = 2 (si considerano i tempi brevi connessi alla possibilità di accedere con velocità ai titoli abilitativi necessari)

r = 0,055

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 1,2 \cdot 800 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 2) = \text{€/mq } 172,97 \text{ arrotondato a } 173,00 \text{ €/mq.}}$$

f1) ATS – P1 “CAVAIONE / NUOVI LUOGHI DEL LAVORO”

Il DdP definisce, tra l'altro, l'ambito nel seguente modo:” Con riferimento ai luoghi del lavoro, il piano individua quale ambito della trasformazione strategica i suoli adiacenti agli insediamenti industriali collocati a nord della Rivoltana, nello spazio che si sviluppa sul settore orientale del comparto esistente.

Nell'ottica del piano la trasformazione va a completare il disegno del sistema economico locale che trova proprio in Cavaione il polo più significativo dell'intero territorio truccazzanese.

In questo senso, la trasformazione che, da un lato potrà portare al completamento e ad un riordino del tessuto produttivo e ad un consolidamento del sistema economico locale, dovrà soprattutto

contribuire a rafforzare il sistema delle dotazioni territoriali di infrastrutture, servizi e spazi di interesse pubblico e, al contempo, a migliorare la qualità di un tessuto insediativo che, per le caratteristiche stesse dei grandi "contenitori" che gli danno forma, difficilmente riesce ad integrarsi nel contesto, tanto da essere quasi sempre percepito come un oggetto estraneo e completamente avulso da tutto ciò che lo circonda

.....
Da una parte, dovrà consentire la delocalizzazione di un attività oggi esistente nell'immediato intorno del Santuario della Madonna di Rezzano che, per l'impatto generato sotto il profilo fisico e percettivo, necessita di essere trasferita entro un contesto più adeguato.

Dall'altra parte, la trasformazione darà modo di ottenere nuovi apporti e nuovi benefici in termini di potenziamento della "città pubblica" e della qualità dell'ambiente urbano. Sotto questo profilo, infatti, la realizzazione dell'intervento dovrà assicurare innanzitutto la realizzazione di un servizio privato di interesse pubblico all'interno dell'area su cui oggi si svolge l'attività produttiva, assicurandone la sistemazione nell'ottica di valorizzare l'immediato intorno del Santuario e le viste prospettiche da e verso il paesaggio aperto."

Per dette aree il DdP definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 0,5 \text{ mq/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

$$\text{Superficie } sf = 1 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie realizzabile } 1 * 0,5 = 0,5 \text{ mq}$$

$n = 5$ (si considerano i tempi di stesura e approvazione del programma integrato di intervento che risulta essere subordinato alla predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica)

$$r = 0,055$$

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 0,5 * 800 * 20\% / (1 + 0.055 * 5) = \text{€/mq } 62,75 \text{ arrotondato a } 63,00 \text{ €/mq.}}$$

f2) ATS – P3 "INCUGNATE / NUOVI LUOGHI PER L'ECONOMIA LOCALE"

Il DdP definisce, tra l'altro, l'ambito nel seguente modo: "I territori che il piano indica per questa trasformazione si riferiscono ad un ambito estremamente marginale, posto al confine con il territorio di Pozzuolo Martesana ed oggi interessato da strutture di tipo temporaneo che contribuiscono al disordine e all'alterazione della qualità complessiva di un paesaggio fortemente connotato dal punto di vista agricolo e ed ambientale.

Muovendosi entro un progetto di più ampio respiro fondato sulla valorizzazione della ricchezza propria di questo territorio, osservata sia sotto il profilo più strettamente economico sia dal punto di vista più propriamente estetico e paesistico, il piano riconosce, nella possibilità di una trasformazione dei suoli indicati l'occasione per conferire armonia ed unitarietà ad un tessuto destrutturato fatto di episodi del tutto estemporanei ma, allo stesso tempo, di una provvisorietà stabile, eppure collocati entro un contesto di pregio da salvaguardare.

L'area in oggetto viene, dunque, trattata all'interno del piano quale ambito della trasformazione di tipo produttivo e ne deve seguire pertanto le modalità attuative in termini di obiettivi, criteri e regole urbanistiche. Modalità che contemplan nello specifico il trasferimento dei diritti edificatori che potranno maturare sull'area all'interno di altri ambiti della trasformazione a vocazione produttiva.

Tale possibilità è motivata dalla volontà dell'Amministrazione di dare ordine ad un'area degradata, incentivandone il recupero senza tuttavia compromettere una parte del territorio ancora fortemente caratterizzata dall'attività agricola.

Sotto il profilo degli obiettivi volti al miglioramento della cosiddetta "città pubblica" la trasformazione dovrà, in analogia con altre trasformazioni, contribuire alla realizzazione del tracciato stradale previsto per Rezzano, onde sgravare dal traffico l'attuale viale alberato che conduce al Santuario, e alla contestuale armonizzazione del nuovo tracciato con il contesto in cui andrà a collocarsi anche in relazione alla prevista realizzazione del "parco povero", negli spazi immediatamente prospicienti, e delle connessioni pedonali e ciclabili che da qui muovono in direzione del Santuario della Madonna di Rezzano.

Per dette aree il DdP definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 0,5 \text{ mq/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile $1 \cdot 0,5 = 0,5 \text{ mq}$

$n = 5$ (si considerano i tempi di stesura e approvazione del programma integrato di intervento che risulta essere subordinato alla predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica)

$r = 0,055$

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 0,5 \cdot 800 \cdot 20\% / (1 + 0.055 \cdot 5) = \text{€/mq } 62,65 \text{ arrotondato a } 63,00 \text{ €/mq.}}$$

g) AVS AMBITI DELLA VALORIZZAZIONE STRATEGICA

Il DdP definisce l'ambito nel seguente modo: "Si tratta di ampie distese di suolo, collocate in prevalenza ai margini del canale Muzza e coincidenti con i territori sottoposti alla disciplina del Parco Adda Nord.

Per queste aree il piano non prevede trasformazioni di tipo insediativo.

In virtù delle loro caratteristiche, gli ambiti di valorizzazione sono, infatti, prioritariamente volti all'attuazione di azioni ed interventi di tutela ambientale e paesaggistica, ovvero alla realizzazione di "progetti di paesaggio" che, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord, favoriscano la valorizzazione di percorsi, visuali ed elementi propri del paesaggio agricolo.

L'individuazione di tali ambiti all'interno del sistema delle trasformazioni è connessa all'importanza strategica che l'Amministrazione Comunale attribuisce a queste aree nella direzione di un rafforzamento della fruibilità dello spazio aperto e del potenziamento della vocazione turistica e ricettiva, condizioni ed attitudini già in parte manifeste che tuttavia assumono maggior significato in quanto potenziale su cui può giocare il ruolo che questo territorio potrà assumere nel prossimo futuro.

Entro questi ambiti il Documento di Piano definisce un'edificabilità di tipo "virtuale", derivata

dall'applicazione di un indice territoriale di compensazione $I_t(c)$ - 0,2 mc/mq - che tuttavia non va a compromettere l'integrità di questo territorio che rimane non edificabile.

I diritti edificatori che vengono ipotizzati per queste aree non potranno produrre nuove quantità volumetriche da realizzare in loco ma potranno essere trasferiti entro gli Ambiti della Trasformazione Strategica in ragione della quantità di aree che i proprietari si impegneranno a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale

Per dette aree, pertanto, il DdP definisce un indice virtuale che dovrà essere considerato ai fini della presente stima e che si considera come vero e proprio indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_t = 0,2 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

*Superficie realizzabile $1 * 0,2 = \text{mc } 0,2$ diviso 3 (cubatura virtuale) = 0,07 mq*

n = 5 (si considerano i tempi di stesura e approvazione del programma integrato di intervento che risulta essere subordinato alla predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica)

r = 0,055

Considerato che detta volumetria virtuale potrà essere "paracadutata" in tutte gli ambiti di trasformazione si considera il valore di mercato degli immobili minimo precedentemente fissato per l'agglomerato di Incugnate pari a €/mq 1.490,00 pertanto, si determina il valore cercato nel seguente modo:

$$\mathbf{V.V.I. = 0,07 * 1490 * 20\% / (1 + 0.055 * 5) = \text{€/mq } 16,36 \text{ arrotondato a } 16,00 \text{ €/mq.}}$$

h) Aree a servizi

Queste aree sono quelle che il Comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PGT, o che gli stessi proprietari possono utilizzare per la realizzazioni di opere di interesse collettivo ed i cui terreni interessati sono compresi nell'elenco delle aree assoggettate a tale normativa.

Per la determinazione del valore dei terreni inserite in ambiti di trasformazione, ai fini ICI in dette aree si applica lo stesso valore delle aree dell'ambito di riferimento