

INDIVIADUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI

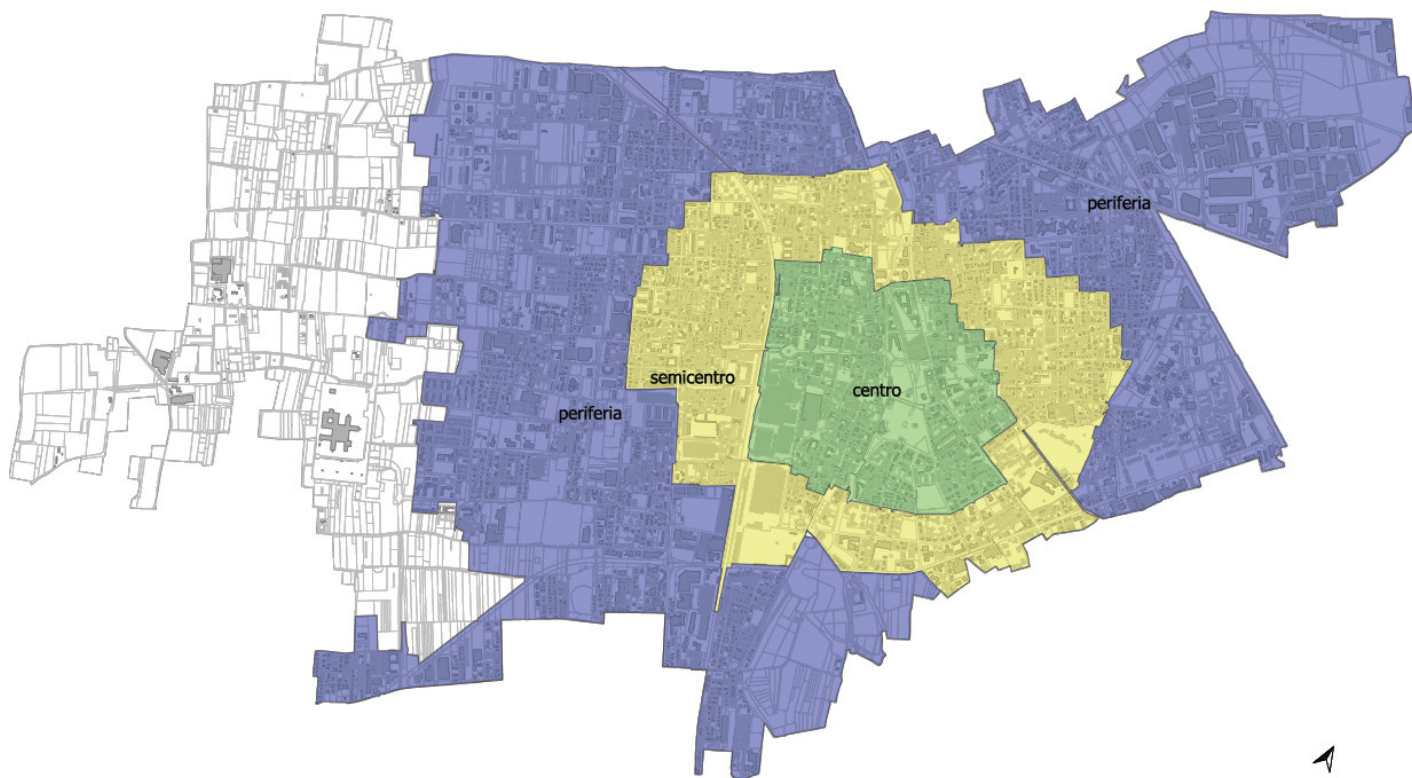
AI FINI IMU

Con delibera di Giunta Comunale n. 298 del 10/12/2025, è stata approvata l'Indagine economica sul territorio comunale di Legnano ai fini dell'individuazione del valore venale in comune commercio per l'identificazione della base imponibile delle aree edificabili.

Per facilitare il contribuente si riportano i dati necessari al calcolo dell'imponibile IMU suddivisi per:

- zona centrale
- zona semicentrale
- zona periferica

ciascuna perimetrata come da planimetria sotto riportata.



In applicazione della classificazione urbanistica disciplinata dai documenti del Piano di Governo del Territorio (PGT) vengono riportate le valutazioni unitarie delle aree fabbricabili, rimandando per un approfondimento al documento estimativo allegato alla deliberazione di Giunta Comunale.

I valori tabellari qui riportati riguardano:

- Tessuto urbano consolidato TUC: zone e ambiti omogenei,
- Tessuto urbano consolidato TUC: PA – Piani attuativi,
- Tessuto urbano consolidato TUC: pianificazione attuativa ex CVG,
- Ambiti di trasformazione AT,
- Aree di compensazione AC.

Questi valori verranno adattati alla situazione contenente mediate degli indici correttivi.

Il Piano delle Regole individua, all'interno del TUC - Tessuto Urbano Consolidato, le seguenti zone ed i relativi ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

- Città storica:
 - ♣ NAF - Nuclei di Antica Formazione
 - ♣ AVS - Ambiti di Valore Storico
 - ♣ EVS - Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela
- Città dell'abitare:
 - ♣ R - Tessuto residenziale
 - ♣ RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario
 - ♣ RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario
 - ♣ RV - Tessuto residenziale di valore ambientale
- Città delle attività economiche:
 - ♣ P1a - Tessuto per attività produttive
 - ♣ P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare
 - ♣ P2 - Tessuto per attività ricettive
 - ♣ P3 - Tessuto per attività terziarie direzionali
 - ♣ P4 - Tessuto per attività commerciali
 - ♣ TV - Tessuto con caratteri di vulnerabilità

Per ciascuna di queste destinazioni è attribuito un valore unitario corrispondente.

ZONA -TUC Tessuto Urbano Consolidato	RIFERIMENTO	DESTINAZIONE	INDICE (mq/mq)	VALORE			UNITA'
				CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA	
NAF - Nuclei Antica Formazione	Art. 21 NdA	CITTA' STORICA	esistente	309	215	194	€/mc ^a
AVS - Ambiti valore Storico	Art. 22 NdA	CITTA' STORICA	esistente	309	215	194	€/mc ^a
EVS - Edifici esterni ai NAF e AVS	Art. 23 NdA	CITTA' STORICA	esistente	309	215	194	€/mc ^a
R – Tessuto residenziale	Art. 25 NdA	RESIDENZIALE	0,30	344	224	199	€/mc ^a
RU – Tessuto residenziale morfologicamente u	Art. 26 NdA	RESIDENZIALE	esistente	344	224	199	€/mc ^a
RU – Tessuto residenziale morfologicamente u	Art. 26 NdA	RESIDENZIALE	(1)	139	121	111	€/mq ^c
RI – Tessuto residenziale morfologicamente id	Art. 27 NdA	RESIDENZIALE	0,30	344	224	199	€/mc ^a
RV – Tessuto residenziale valore ambientale	Art. 28 NdA	RESIDENZIALE	esistente		224	199	€/mc ^a
RV – Tessuto residenziale valore ambientale	Art. 28 NdA	RESIDENZIALE	(1)		121	111	€/mq ^c
P1a – Tessuto per attività produttive	Art. 29 NdA	PRODUTTIVO	100	121	108	81	€/mc ^a
P1b – Tessuto per attività produttive da valoriz	Art. 30 NdA	PRODUTTIVO	0,65	121	108	81	€/mc ^a
P2 – Tessuto per attività ricettive	Art. 31 NdA	ISTICO-RICETTIV	0,65	105	105	105	€/mc ^a
P3 – Tessuto per attività terziarie direzionali	Art. 32 NdA	ZIARIO-DIREZION	0,65	100	100	100	€/mc ^a
P4 – Tessuto per attività commerciali	Art. 33 NdA	COMMERCIALE	0,65	178	133	103	€/mc ^a
TV – Tessuto con caratteri di vulnerabilità	Art. 34 NdA		0,65	178	133	103	€/mc ^a
note:	€/mc ^a	Valore per unità di volume					
	€/mq ^c	Valore per unità di superficie fondiaria					
(1) aree libere ovvero parzialmente edificate senza volumetria urbanistica esistente.							

Fanno altresì parte del TUC i PA - Piani Attuativi e gli ex CVG.

ZONA -TUC Tessuto Urbano Consolidato - PA				VALORE			UNITA'
				CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA	
PA 1 - via delle Betulle						129	€/mq ^b
PA 2 - via delle Mimose						161	€/mq ^b
PA 3 - via Menotti						49	€/mq ^b
PA 4 - via delle Azalee						101	€/mq ^b
PA 5 - via della Pace						123	€/mq ^b
PA 6 - via Bottini						126	€/mq ^b
PA 7 - via Novara						173	€/mq ^b
PA 8 - ex Baratto						97	€/mq ^b
PA 9 - via Montecassino						49	€/mq ^b
PA 10 - via per Ponzella						169	€/mq ^b
PA 11 - via Arezzo						154	€/mq ^b
PA 12 - via Firenze						115	€/mq ^b
PA 13 - SP12 Inveruno Legnano						90	€/mq ^b
PA 14 - ex cava Restelli						69	€/mq ^b
PA 15 - via Toscana						165	€/mq ^b
PA 16 - via Pasubio						135	€/mq ^b
PA 17 - via Piave						129	€/mq ^b
PA 18 - via per Busto Arsizio						223	€/mq ^b
PA 19 - via Roma						67	€/mq ^b
PA 20 - ex Pensotti					161		€/mq ^b
PA 21 - via Leoncavallo						69	€/mq ^b
PA 22 - via Moscova					294		€/mq ^b
PA 23 - via Barbara Melzi						222	€/mq ^b
PA 24 - via Girardi						107	€/mq ^b
PA 25 - via Cosimo Del Fante						49	€/mq ^b
PA 26 - via Amendola						88	€/mq ^b
PA 27 - ex Manifattura Mambretti					220		€/mq ^b
PA 28 - via privata Faravelli						90	€/mq ^b
PA 29 - via Salmoiraghi						181	€/mq ^b
note:	€/mqb Valore per unità di superficie territoriale						

ZONA -TUC Tessuto Urbano Consolidato - ex CVG				VALORE			UNITA'
				CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA	
PA 1 - via delle Betulle		PA 11 C/R				181	€/mq ^b
PA 5 - via della Pace		PA 05 C/R				181	€/mq ^b
PA 6 - via Bottini		PA 20 C/R				181	€/mq ^b
PA 7 - via Novara		PA 01 C/R				181	€/mq ^b
PA 12 - via Firenze		PA 01 C/M				180	€/mq ^b
PA 18 - via per Busto Arsizio		PA 32 C/R				241	€/mq ^b
PA 20 -via XXIX Maggio-Bainsizza		PA 12 C/R			212		€/mq ^b
PA 22 - via Moscova		PA 33 C/R			345		€/mq ^b
PA 23 - via Barbara Melzi		PA 30 C/R				241	€/mq ^b
PA 25 - via Cosimo Del Fante		PA 02 C/M				235	€/mq ^b
PA 26 - via Amendola		PA 23 C/R				181	€/mq ^b
PA 29 - via Salmoiraghi		PA "fuori elenco"				220	€/mq ^b
note: €/mq ^b Valore per unità di superficie territoriale							

Piani attuativi PA ed ex CVG assieme agli ambiti di trasformazione AT definiscono la gran parte della pianificazione negoziata. Si riportano qui di seguito i valori di questa fattispecie.

DOCUMENTO DI PIANO - AT				VALORE			UNITA'
				CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA	
AT 1 - via Agosti						55	€/mq ^b
AT 2 - ex Crespi						44	€/mq ^b
AT3 - via Menotti					52		€/mq ^b
AT 4 - via Liguria						32	€/mq ^b
AT 5 - ex palazine Trifone - uffici ex Tosi				1032			€/mq ^b
AT 6 - ex Tosi nord				306			€/mq ^b
AT7 - ex Tosi sud					153		€/mq ^b
AT 8 - ex Ansaldo						176	€/mq ^b
AT 9 - ex Manifattura				582			€/mq ^b
AT 10 - Dopolavoro Franco Tosi				371			€/mq ^b
AT 11 - via Gabinella						175	€/mq ^b
AT 12 - ex Mottana est				110			€/mq ^b
AT 13 - ex Mottana ovest					299		€/mq ^b
AT 14 - ex Bernocchi nord				304			€/mq ^b
AT 15 - ex Bernocchi centro					118		€/mq ^b
AT 16 ex Bernocchi sud					116		€/mq ^b
AT 17 -via Juker						96	€/mq ^b
AT 18 - via Quasimodo						87	€/mq ^b
AT 19 - ex Gianazza - viale Cadorna						209	€/mq ^b
note: €/mq ^b Valore per unità di superficie territoriale							

L'avvicinarsi della reale edificabilità di un'area influisce sul valore venale dell'area pertanto per quelle ricomprese all'interno della pianificazione negoziata, comunque denominata, (ad esempio PA, ex CVG e AT) in relazione allo stato dell'iter procedurale per l'ottenimento del titolo edilizio, ai valori tabellari sono da applicarsi dei correttivi:

- adozione del piano attuativo +5%
- approvazione “ +10%
- convenzione ” +20%
- presentazione istanza di titolo edilizio + 5%

L'applicazione delle percentuali è da intendere cumulativa.

Ai valori tabellari sono previsti dei correttivi in relazione alla particolarità dell'area fabbricabile, che vengono qui di seguito sintetizzati.

	Riduzioni-aggiunte (da applicare ai valori di riferimento)	I_c
1	Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio storico, artistico, architettonico, ambientale e paesaggistico (ad esempio NAF, AVS, EVS)	1,15
2	In caso di utilizzazione edificatoria di un'area, di demolizione di fabbricato oppure di interventi di recupero di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d), f) del DPR 380/2001	1,15
3	Presenza di servitù (limitatamente alla porzione d'area gravata)	0,95
4	Vincoli e tutele	massimo 0,95
5	Oneri di bonifica di suoli contaminati ai sensi del D.lgs. 152/06 a seguito di approvazione del progetto operativo di bonifica con atto della autorità competente (Comune) e valori di adattamento del terreno.	Importo frazionato come da progetto operativo e da nota tecnica 5)
6	Particolare configurazione dell'area	0,85
7	Fascia di rispetto stradale (art. 38 NdA PdR) alla nota tecnica 7) e comunque in relazione alla effettiva dimensione della fascia.	0,85
8	Fascia di salvaguardia Potenziamento del Sistema Gottardo (in relazione alla effettiva dimensione della fascia)	0,70

In merito alle aree denominate AC- di compensazione si rimanda alla lettura del relativo paragrafo 6.1. “Valore delle Aree di Compensazione AC” riportato in perizia.

PIANO DEI SERVIZI	RIFERIMENTO	INDICE (mq/mq)	VALORE	UNITA'
			fascia centrale/semicentrale/periferica	
AC-aree di compensazione	Art. 21 NdA Piano dei Servizi	0,15	49	€/mq ^a
note: €/mq ^c Valore per unità di superficie fondiaria				

Questa nota ha connotazione informativa, si rimanga agli atti contenuti nella deliberazione di Giunta per una completa analisi economica e tecnica delle aree fabbricabili.