



Città di Legnano

**ATTUAZIONE DELL'ART. 7 DEL REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE
PROPRIA – I.M.U. –**

**Indagine sul territorio comunale di Legnano ai fini
dell'individuazione del valore venale in comune
commercio per l'identificazione della base
imponibile delle aree edificabili**

Indice

- 1. Premessa**
- 2. Inquadramento e scopo dell'analisi valutativa**
- 3. Criteri metodologici**
- 4. Indicazione e motivazione dei valori assunti**
- 5. Inquadramento urbanistico: disciplina e parametri**
- 6. Calcolo dei Valori delle aree fabbricabili**
 - 6.1 Valore delle Aree di Compensazione AC**
- 7. Indici correttivi dei criteri valutativi**
- 8. Aree escluse dalla valutazione**
- 9. Sintesi conclusiva e considerazioni di validità estimativa**

Allegati

1. Premessa

L'imposta municipale propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing.

L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito nella legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 639, (legge di stabilità per il 2014) quale componente IUC (imposta unica comunale) insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI).

La Legge di bilancio 2020, Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, commi da 738 a 783, ha eliminato a decorrere dal 2020 il tributo per i servizi indivisibili (TASI), prevedendo una sola forma di prelievo patrimoniale immobiliare, la cui disciplina, fondamentalmente, ricalca quella preesistente per l'IMU: *“A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.”*

Il presupposto dell'IMU (art. 1, comma 740, della legge n. 160 del 2019) è il possesso di:

- fabbricati, esclusa l'abitazione principale (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

L'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata per la particolare fattispecie ed è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, come di seguito indicato.

Per i fabbricati iscritti in catasto (art. 1, co. 745 L. 160/2019), la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile, determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

Tabella base imponibile

Gruppo/categoria catastale	Moltiplicatore
A (tranne A/10)	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/2, C/6 e C/7	160
C/3, C/4 e C/5	140
D (tranne D/5)	65
D/5	80

Per le aree fabbricabili (art. 1, co. 746 L. 160/2019), la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tenendo conto dei seguenti elementi:

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

A riguardo i Comuni (art. 1, comma 777, lett. d), della legge n. 160 del 2019), con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

Per i terreni agricoli (art. 1, co. 746 L. 160/2019), nonché per quelli non coltivati, la base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

Contrariamente ai fabbricati e ai terreni agricoli ~~quindi~~, il calcolo dell'imposta per le aree fabbricabili non è parametrizzato al valore catastale dato dal prodotto tra la rendita (comunque aggiornata) e un coefficiente, ma è un valore desumibile dalla compravendita dello stesso o da terreni simili per caratteristiche.

Il valore catastale è un valore che potremmo definire fiscale, mentre il valore di mercato è in estrema sintesi il prezzo stimato a cui un immobile, e nello specifico un'area a vocazione edificabile, può essere venduto, il primo, che è connaturato a ragioni fiscali, non muta se non al variare delle normative vigenti, mentre il secondo è legato al mercato e varia in relazione alla dinamica dei prezzi.

Alla luce del presente quadro normativo, l'Amministrazione Comunale di Legnano ha ritenuto di dar seguito alla facoltà stabilita dalla L. 160/2019 e di dare piena attuazione all'art. 7 del Regolamento IMU vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 285 del 28/12/2021 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.

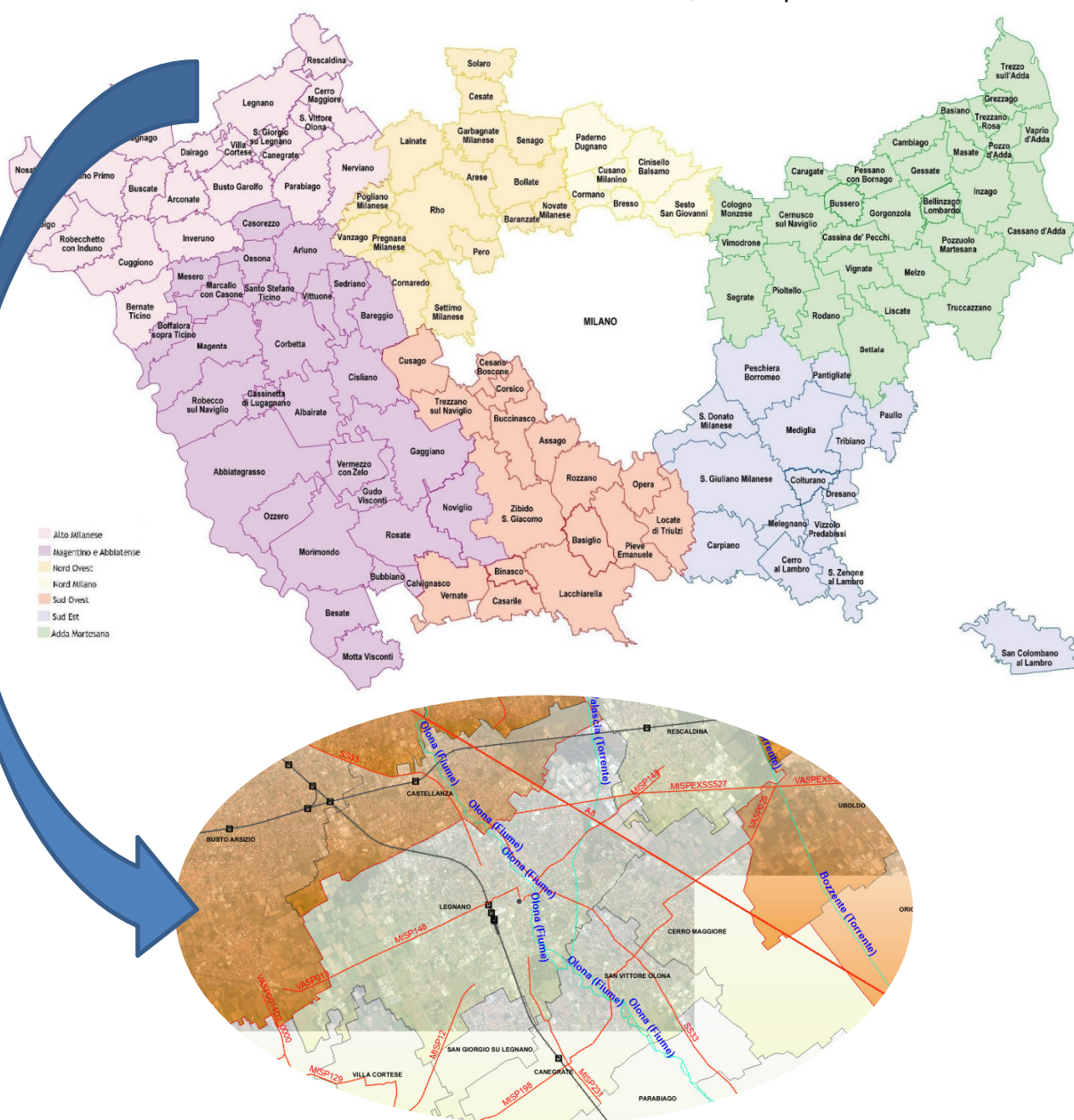
In particolare l'articolo 7 del succitato Regolamento IMU, stabilisce di demandare alla Giunta di *"...determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili in relazione alla potenzialità edificatoria"*.

In questo quadro, così raffigurato, deve essere calato il presente elaborato estimativo.

2. Inquadramento e scopo dell'analisi valutativa

L'art. 1 co. 746 della Legge 160/2019 stabilisce che ai fini dell'Imposta Municipale Propria IMU, *“la base imponibile per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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”*.

Pertanto, il limite territoriale è fondamentale per l'analisi valutativa, che in relazione all'obiettivo prefissato sarà esteso a tutto il territorio della Città di Legnano. Territorio situato nell'alto Milanese a circa 20 km da Milano con una estensione di 17,56 Km².



La popolazione residente è di 60.646 abitanti che la rende la quarta città più popolosa della provincia con una densità abitativa di 3.454 abitanti/Kmq tale da attestarla al 14° posto su 133 comuni.

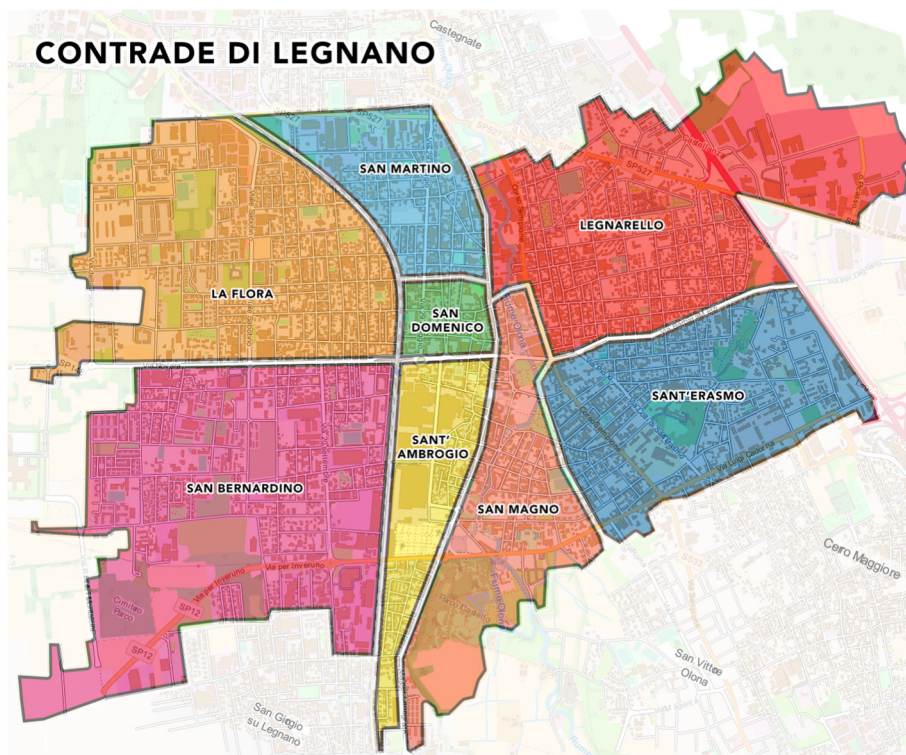
E' attraversata dal tracciato del Fiume Olona e dalla rete ferroviaria che storicamente ne hanno definito e in parte determinato lo sviluppo urbano ed economico.

A questi due assi si è aggiunto, nella parte nord-est, il tratto autostradale della A8 (inaugurato il 21 settembre 1924) che delimita per sommi capi il tessuto residenziale da quello produttivo più estremo, verso la parte più a nord del Comune al confine con la provincia di Varese.

Sotto il profilo orografico Legnano si caratterizza per avere un territorio generalmente pianeggiante con altitudine compresa tra circa 192 e 227 m s.l.m.

Al suo interno il territorio è suddiviso in otto contrade che ricalcano le suddivisioni storiche della città e nelle quali la cittadinanza si identifica fortemente:

- La Flora
- Legnarello
- San Bernardino
- San Domenico
- San Magno
- San Martino
- Sant'Ambrogio
- Sant'Erasmo



Identificato il limite territoriale entro cui circoscrivere la presente perizia, è indispensabile

definire le particolari condizioni, oltre quelle riportate in premessa, che hanno motivato la scelta della Amministrazione Comunale di dotare il Comune di Legnano di un elaborato tecnico volto alla ricerca e alla individuazione dei valori commerciali delle aree fabbricabili.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 05 dicembre 2023 è stata adottata la Variante generale al PGT della Città di Legnano, approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024, entrata successivamente in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL SAC n. 37 del 11/09/2024.

Conseguentemente valutare economicamente l'andamento del mercato immobiliare e le eventuali ripercussioni a far data dalla adozione del nuovo strumento urbanistico è sicuramente una priorità della Amministrazione, come lo è la volontà di semplificare il versamento delle imposte Comunali fornendo uno strumento di immediato utilizzo per poter adempiere ai propri obblighi tributari.

A tal fine è stata individuata un'unità interdisciplinare e intersettoriale coordinato dalla **Responsabile del Servizio Tributi, Daniela Paganini**.

In relazione alla dimensione territoriale del Comune, all'articolazione dello strumento urbanistico e al tempo assegnato per il perseguimento dell'obiettivo è stato selezionato un gruppo di lavoro così costituito:

arch. **Davide Angelo Moroni**

arch. **Fabrizio Pontigia**

geom. **Pietro Loddo**

arch. **Tiziana Plebani**

arch. **Maurizio Tomio**

Al gruppo di lavoro è stato assegnato un quesito estimativo così sintetizzabile:

“a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico, eseguite le opportune ricerche sul territorio, individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale ai fini del determinazione della base imponibile ai fini IMU”.

Tecnicamente il quesito individua sia lo scopo della stima sia il momento al quale ricondurre la valutazione, comportando quale prodotto finale, la definizione di un tabulato contenente i valori medi delle aree tenuto conto delle peculiarità del tessuto urbano nei suoi elementi costitutivi.

Il gruppo di lavoro a proposito, mutuando le esperienze di altri Enti dotati di tabelle per le aree fabbricabili, si è assegnato alcuni indirizzi per la definizione di un un perimetro entro il quale operare:

- a) la definizione dei valori venali viene effettuata con riferimento non solo all'edificabilità potenziale, dedotta ai sensi di legge dalle previsioni del PGT, ma adattandola, per quanto riguarda l'individuazione del valore venale delle aree edificabili, con specifici parametri di apprezzamento/deprezzamento che tengono conto delle condizioni di contesto e della progressività conformativa nel processo di attuazione/realizzazione delle previsioni urbanistiche verso il concreto utilizzo per finalità edificatorie;
- b) l'individuazione dei valori andrà affiancata alla previsione di parametri che consentano

di adeguare i valori venali approvati a specifiche logiche di matrice urbanistica ed edilizia previste e disciplinate dal PGT;

- c) la conferma dei criteri per l'accertamento di aree edificabili in presenza di terreni non liberi, al fine di:
- prevedere una differenziazione dei valori tra aree libere (ormai poco presenti nel tessuto consolidato) ed aree edificate con un residuo di SL consistente, con riferimento ad una applicazione differenziata per Superficie (Fondiarie o Territoriale) o per Superficie Lorda di Pavimento (SL);
 - valutare la possibilità di prevedere un limite entro il quale l'area edificabile adiacente un fabbricato possa essere non considerata imponibile;
 - definire un valore venale in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Alla luce di quanto riportato verrà redatta una sequenza di perizie estese ad ogni singola categoria di area con differente disciplina urbanistica. Ciascuna di queste partirà da un presupposto di ordinarietà dei valori e dei costi e di omogeneità dei dati e dei parametri tra aree di uno stesso tessuto in relazione alle zone in cui si riterrà di suddividere il territorio.

Resta comunque nelle disponibilità degli uffici competenti di mantenere in vita accordi pregressi o a stipularne di futuri su ambiti con specificità tali da giustificare il distanziamento dai valori della perizia, quando si rilevino delle condizioni oggettive che esulino dalla ordinarietà e che la particolarità e specificità del caso non sia stata rilevata in sede di stima ovvero di parametrizzazione.

3. Criteri metodologici

La metodologia valutativa delle aree edificabili ai fini IMU deve tenere conto dei parametri definiti dall'art. 1 co. 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 *“Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022”* che sono i seguenti:

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

In applicazione di questo disposto normativo e dell'art. 1 co. 777 lett. d) della medesima legge il comune può *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

Secondo l'indirizzo consolidato Corte di Cassazione (ex multis n. 24341/2025) ai fini della determinazione del valore imponibile per l'applicazione dell'ICI (ora IMU), *“è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dall'art. 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; tali criteri, normativamente determinati, debbono considerarsi tassativi e non possono essere surrogati da valutazioni effettuate sulla base di un'aprioristica e del tutto indimostrata valutazione basata su altri argomenti”*.

Stante i parametri normativi alla base della valutazione delle aree fabbricabili, non si ritiene allo stato attuale praticabile l'adozione di criteri di stima sintetico-comparativi poiché in relazione alla molteplicità di categorie previste dallo strumento urbanistico e quelle che per convenzione derivano da strumenti urbanistici pregressi, ma ancora attuabili, il mercato non presenta sufficiente statistica di dati di recente compravendita per beni simili.

Pertanto, si ritiene più opportuno adottare criteri estimativi che contemplino la trasformazione del valore del prodotto edilizio in valore del suolo, confermando la validità, a questo fine, della metodologia estimativa meglio nota come *“Valore di trasformazione”*. Il valore di trasformazione si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile dopo un processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo.

Tale metodo di stima ha solide basi nell'estimo e anche nella giurisprudenza infatti se da un lato la Cassazione con sentenza n. 5822/2024 statuisce che *“.... ha già avuto modo di rilevare che, a detti fini, è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti”* (cft, Cass., 30 maggio 2017, n. 13567; Cass., 15

giugno 2010, n. 14385), e sempre sull'argomento:

"...che a detta disposizione, che rinvia "ad una pluralità di elementi compositi, fondati su dati desumibili da atti amministrativi (ad esempio l'indice di edificabilità e la destinazione d'uso consentita) o da fonti esterne (prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche)", può senz'altro ricondursi il metodo analitico-ricostruttivo denominato del valore di trasformazione, metodo, questo, incentrato sulla "determinazione del valore dell'area fabbricabile sulla base della differenza tra il ricavato (valore dell'edificato), "come si configurerebbe ad edificazione avvenuta della cubatura realizzabile per l'area presa in considerazione", ed i costi necessari all'edificazione stessa (costi di trasformazione)" (così Cass., 20 ottobre 2017, n. 24872; cfr. altresì, in motivazione, Cass., 9 marzo 2018, n. 5763; Cass., 2 marzo 2018, n. 4953)".

Indiscussa la valenza tecnica del metodo e la validità giuridica, per la pratica puramente estimativa il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_{tr}^1 = V_{mp} - K_{tr}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione;

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione;

K_{tr} = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata generalmente più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Questa formula però considera un "tempo nullo" mentre nella realtà il prodotto edilizio è venduto all'anno "n" ed i costi si distribuiscono lungo il tempo della trasformazione pertanto il valore di trasformazione diviene:

$P = \text{profitto del promotore trasformatore}$

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{q^n} - \frac{P}{q^n} - \left(\sum_{i=1}^n \frac{K_{tr_i}}{q^i} \right)$$

¹ Le formule del V_{tr} sono tratte dalle dispense del prof. Arch. Alessio D'Auria, docente all'Università degli Studi di Napoli Federico II

A questo modello di calcolo fanno riferimento diverse formule in uso. Tra le molte utilizzabili, per la stesura delle perizie, si è scelto di utilizzare il cd. “*metodo Bensi*” adottato dai Comuni in casi analoghi a questo, con ciò riferendosi ad un modello valutativo illustrato nelle pubblicazioni dall’arch. Vittorio Bensi, uno dei massimi esperti nel campo delle perizie immobiliari.

Pertanto è fondamentale richiamare la formula di questo modello valutativo così declinato nelle pubblicazioni curate da Vittorio Bensi dal titolo “*Espropri per lavori di pubblica utilità*” - *Guida pratica alle procedure di espropriazione ed occupazione d’urgenza. Prontuario normativo e giurisprudenziale* - edito da Il Sole 24 Ore - Pirola Spa (edizioni 1994, 1996 e 2003).

La Formula di calcolo è la seguente:

$$V_a = \frac{\{[(P \times V_t \times S \times I_1 \times I_2 / 3) \times (1-U)] - [(K_{cu} \times V_t \times S \times I_1 \times I_2 / 3) + (K_{uu} \times V_t \times S)]\}}{[0,105 + q^n]}$$

dove:

V_a = valore dell’area (€/mq);

S = Superficie di riferimento (mq);

V_t = Indice volumetrico attribuito dallo strumento urbanistico ovvero assunto in rapporto alla zona omogenea in cui è situata l’area;

I_1 = Riduzione S.L.V.P.² per parti comuni non vendibili (da assumere in rapporto alle tipologie edilizie più diffuse nella zona con valori compresi tra lo 0,86 e 1,00);

I_2 = Maggiorazione S.L.V.P. per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione (da assumere in rapporto al mercato con valori compresi tra 1,10 e 1,3);

P = Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione, facendo riferimento ai valori medi rilevati sul mercato, ai valori medi della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), in conformità a quanto previsto dalla L. 160/2019, in tema di valorizzazione dei terreni edificabili;

U = Utile del promotore immobiliare (da assumere con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra 0,00 e 0,30);

K_{cu} = Costo medio di costruzione per edifici, di definita destinazione funzionale (assunto di valore pari a quello unitario);

K_{uu} = Costo di urbanizzazione, comprensivo degli oneri di cui all’art.16 comma 4 del DPR 380/2001 ma con l’esclusione dell’onere di cui all’art.16 comma 9 (costo di costruzione), il tutto da assumersi per valore unitario al mq;

r = Tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine;

$q = (1 + r)$ = Fattore di capitalizzazione/attualizzazione

n = numero di anni necessari per la trasformazione definito con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data della stima:

² Con l’acronimo S.L.V.P. si intende la Superficie Lorda Vendibile di Pavimento

n = 0,00	Terreno edificato, valutato in rapporto al valore esistente;
n = 2,00 ³	Terreno in zona complementare urbanizzata, edificabile con concessione semplice programmata; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in un unico lotto;
n = 3,00	Terreno in zona urbanizzata, edificabile con concessione semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
n = 5,00	Terreno in zona non sufficientemente urbanizzata, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti di intervento;
n = 7,00	Terreno con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zona non sufficientemente urbanizzata; con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno superiore ai lotti medi;
n = 10,00	Terreno con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zona non urbanizzata con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi.

³ Nel testo pubblicato dell'arch. Bensi il valore attribuito è di 1,5 anni. Alcuni Comuni, compreso Legnano, hanno incrementato a 2 anni questo parametro in relazione ai tempi ordinari di esecuzione di un intervento edilizio

4. Indicazione e motivazione dei valori assunti

Stabilito quello dell'arch. Bensi il metodo per il perseguimento dell'obiettivo assegnato di valutazione economica delle aree fabbricabili, si ritiene indispensabile la disamina dei fattori che ne definiscono l'algoritmo. Fattori che si ritiene rispondano pienamente al dettato normativo a cui ricondurre ogni valutazione ai fini IMU in relazione ai parametri previsti dall'art. 1 co. 746 della L. 160/2019 dei quali:

- a) La zona territoriale di ubicazione;
- b) L'indice di edificabilità;
- c) La destinazione d'uso consentita;
- d) Gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) I prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Pertanto verranno analizzati puntualmente i fattori che direttamente hanno incidenza sul valore di un'area e quindi sulla formula di calcolo:

- 1. Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione,
- 2. Costo di costruzione,
- 3. Riduzione/maggiorazione S.L.V.P.,
- 4. Oneri di urbanizzazione,
- 5. Indice volumetrico territoriale,
- 6. Utile del promotore,
- 7. Tasso di remunerazione,
- 8. Numero di anni necessari per la trasformazione.

P - Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione

Il Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione è uno tra i parametri più rilevanti e decisivi all'interno della formula per più motivazioni di origine sia matematica che concettuale. La prima riguarda la struttura dell'algoritmo in quanto il prezzo è al numeratore e la seconda è il segno che è positivo. Quindi essendo al numeratore e contemporaneamente anche l'unico fattore positivo al variare dell'importo, varia direttamente ed anche notevolmente, il valore ricercato.

Quindi l'individuazione di questo dato è molto importante per la corretta quantificazione del valore di un'area. Il prezzo è oltre modo rilevante anche in relazione al fatto che il valore di trasformazione deriva per definizione da una sottrazione tra il valore di mercato post-intervento diminuito dei costi per la trasformazione dell'intervento stesso. Quindi il prezzo di vendita degli immobili è uno dei dati di maggior peso. Dati per definiti i costi il valore dell'area aumenta in funzione del valore del fabbricato, che conseguentemente sarà oggetto di particolare attenzione.

Sono stati analizzati i due segmenti del mercato immobiliare: quello residenziale e quello non residenziale per macro zone fino ad arrivare al territorio locale.

Secondo l'Istituto di statistica *“i prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2025 sono diminuiti dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e aumentati del 4,4% nei confronti dello stesso periodo del 2024. La stabilizzazione della dinamica tendenziale dell'IPAB⁴ risente, da un lato, dell'accelerazione dei prezzi delle abitazioni già esistenti (da +3,4% del quarto trimestre 2024 a +4,9% del primo trimestre 2025) e, dall'altro lato, del forte rallentamento dei prezzi delle abitazioni nuove (dal +9,2% al +1,5%)”⁵.*

Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)



Fonte: ISTAT

Il mercato delle abitazioni registra un rilevante numero di compravendite e l'incremento dei prezzi dal 2024 al 2025 è un indice positivo del mercato immobiliare.

Sempre l'ISTAT nel suo rapporto afferma che “La crescita dei volumi di abitazioni è diffusa in tutte le aree geografiche del paese, con una lieve differenza tra capoluoghi e comuni minori, con i primi che segnano un incremento del 7,2% e i secondi dell'8,4%. L'incremento di acquisti di abitazioni è più marcato nell'area del Nord Ovest +9,2% e del Nord Est +8,5%. Nel Centro e nelle Isole le abitazioni compravendute crescono del 7,7% mentre al Sud la crescita si ferma al 6%. Le superfici, in termini di STN⁶, delle abitazioni scambiate nel II trimestre 2025 segnano un rialzo leggermente superiore a quello osservato per i volumi, +9%. L'aumento coinvolge tutti i tagli dimensionali e risulta più accentuato al crescere della grandezza delle abitazioni”.

Nello stesso solco anche il Periodico di informazione Immobiliare di Tecnocasa che nel numero 1/2025 da atto che “Il mercato immobiliare si rimette in moto. Dopo un 2023 in cui le transazioni avevano registrato una pesante battuta d'arresto il primo semestre 2024 offre segnali confortanti, spinto anche dal ribasso dei tassi operato dalla BCE che ha spinto i potenziali acquirenti ad affacciarsi sul mercato con rinnovata fiducia... nel secondo trimestre 2024 le transazioni hanno fatto registrare un +1,2%. Sono aumentati i prezzi: +0,9 nelle grandi città..... Interessante il dato sui valori delle nuove costruzioni (+1,1%) con uno spiccato interesse per la certificazione energetica”.

In ultimo anche il “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia” pubblicato

⁴ IPAB è l'acronimo di indice prezzi delle abitazioni

⁵ Fonte Osservatorio mercato Immobiliare OMI secondo semestre 2025.

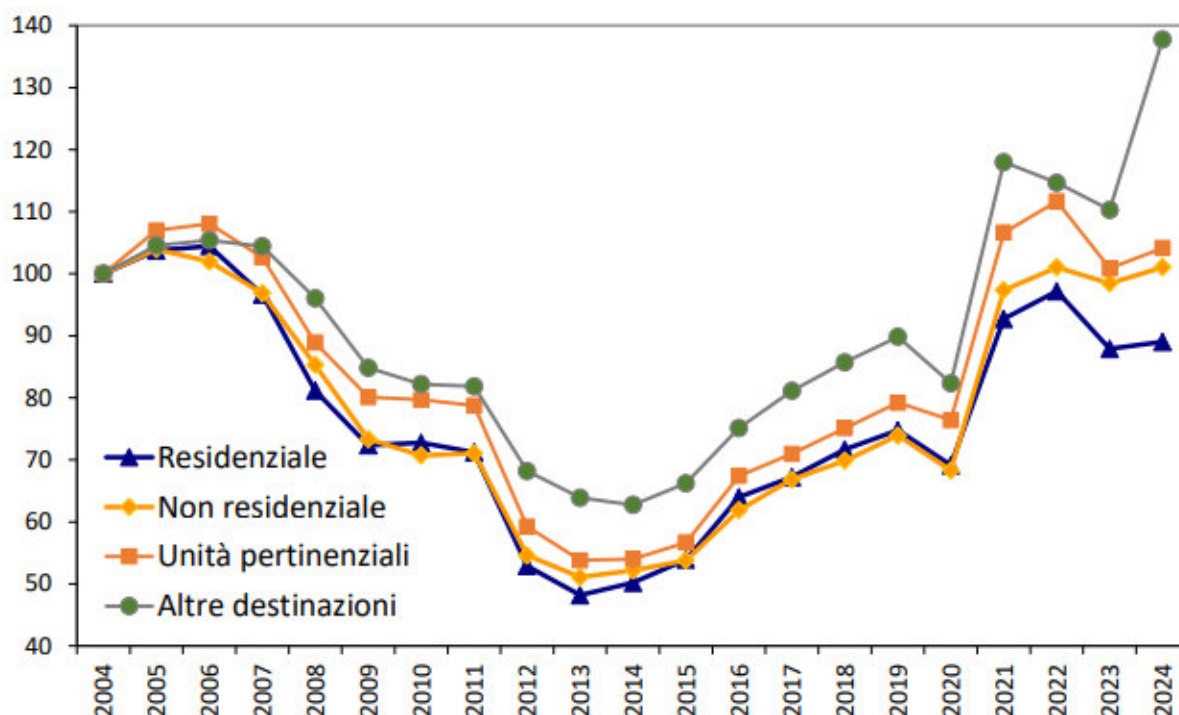
⁶ STN è l'acronimo superficie totale netta

l'11 Agosto 2025 dalla Banca d'Italia relativo al secondo semestre 2025 evidenzia che “...i prezzi delle abitazioni sono risultati ancora in crescita, seppur in misura più moderata rispetto al trimestre precedente (fig. 1). Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali dei venditori e i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento, pur mantenendosi su livelli prossimi ai minimi storici dall'inizio della rilevazione (fig. 2). La domanda di abitazioni resta solida, con un lieve incremento dei potenziali acquirenti segnalato dagli agenti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; dal lato dell'offerta si è osservato un calo dei nuovi incarichi.”

Negli ultimi due anni sia i volumi di compravendita che i valori sono incrementati particolarmente nel quadrante Nord-Ovest dove è visibile una ripresa del mercato immobiliare con particolare riguardo al settore delle abitazioni. Settore che risente solo in parte del principio dell'auto-costruzione dell'immobile di proprietà per propria residenza a partire dell'area nuda in quanto i maggiori volumi edificati sono ascrivibili a società immobiliari.

Tale trend è da estendere anche al segmento non residenziale quindi terziario, commerciale e produttivo dove è costante negli ultimi anni la ripresa come riportato nel grafico⁷.

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



Il rapporto trimestrale 12/2025 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta che “In continuità con quanto osservato nel corso del 2024, il 2025 si apre con il segno positivo per il mercato degli immobili non residenziali che, nel I trimestre, registra un generale aumento delle compravendite, oltre il 5% in più rispetto allo stesso periodo del 2024. Nel dettaglio dei singoli comparti del mercato non residenziale, si evidenzia in particolare l'incremento degli scambi, prossimo all'8% in termini di NTN⁸, per i negozi e per i depositi commerciali; frenano,

⁷ Grafico estratto dalla pubblicazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare II Semestre 2024.

⁸ NTN è l'acronimo di Numero Transazioni Normalizzate

invece, le compravendite di uffici, in calo tendenziale di quasi il 6%, e rallentano gli scambi di immobili a destinazione produttiva, -0,7%.”

Più in dettaglio in merito agli uffici è *“Più contenuta, invece, la flessione nei comuni non capoluogo che registrano una riduzione dell’1%”.*

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24
Terziario Commerciale	34.874	6,7%
<i>di cui Uffici</i>	3.091	-5,9%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	11.109	8,1%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.566	7,3%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	19.108	8,2%
Produttivo	3.837	-0,7%
Agricolo	826	0,6%
Altro	17.791	4,7%
Totale	57.327	5,4%

Analizzata quindi la situazione territoriale che ha oggettivamente evidenziato positività del mercato sono stati approfonditi i prezzi medi nella zona tenendo conto delle compravendite, quando reperibili, che dalla dinamica del mercato locale.

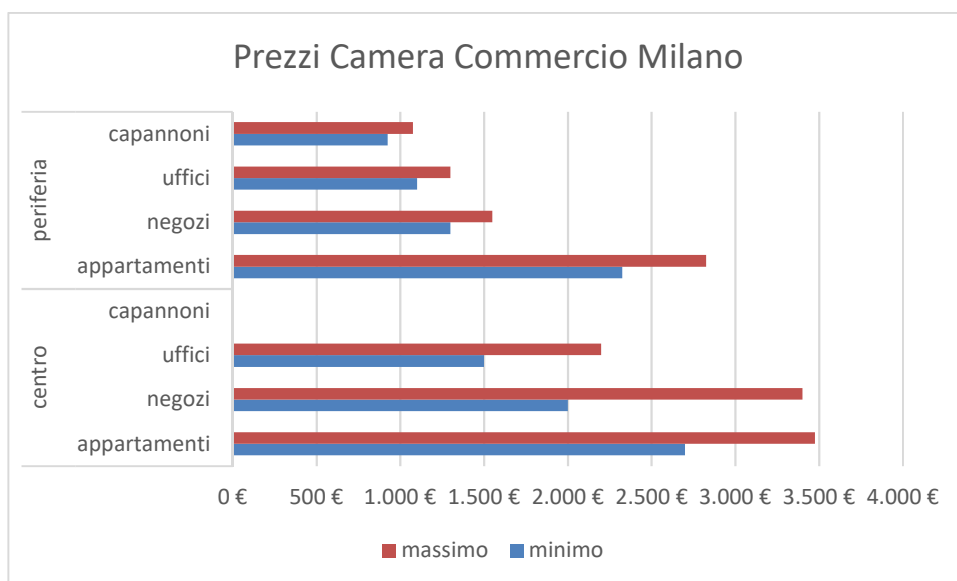
Per analizzare la dinamica della città di Legnano ci si è avvalsi di dati ufficiali pubblicati quali il semestrale dalla Camera di Commercio della provincia di Milano che dalle Rilevazioni dei Prezzi dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare che parallelamente dalla ricognizione diretta sul territorio.

La prima indagine si è concentrata sulla annualità 2024 relazionando i prezzi di vendita degli immobili residenziali e non residenziali divisi per zona partendo dapprima dai dati della Camera di Commercio e considerando le relative perimetrazioni⁹ e secondariamente dai dati OMI.

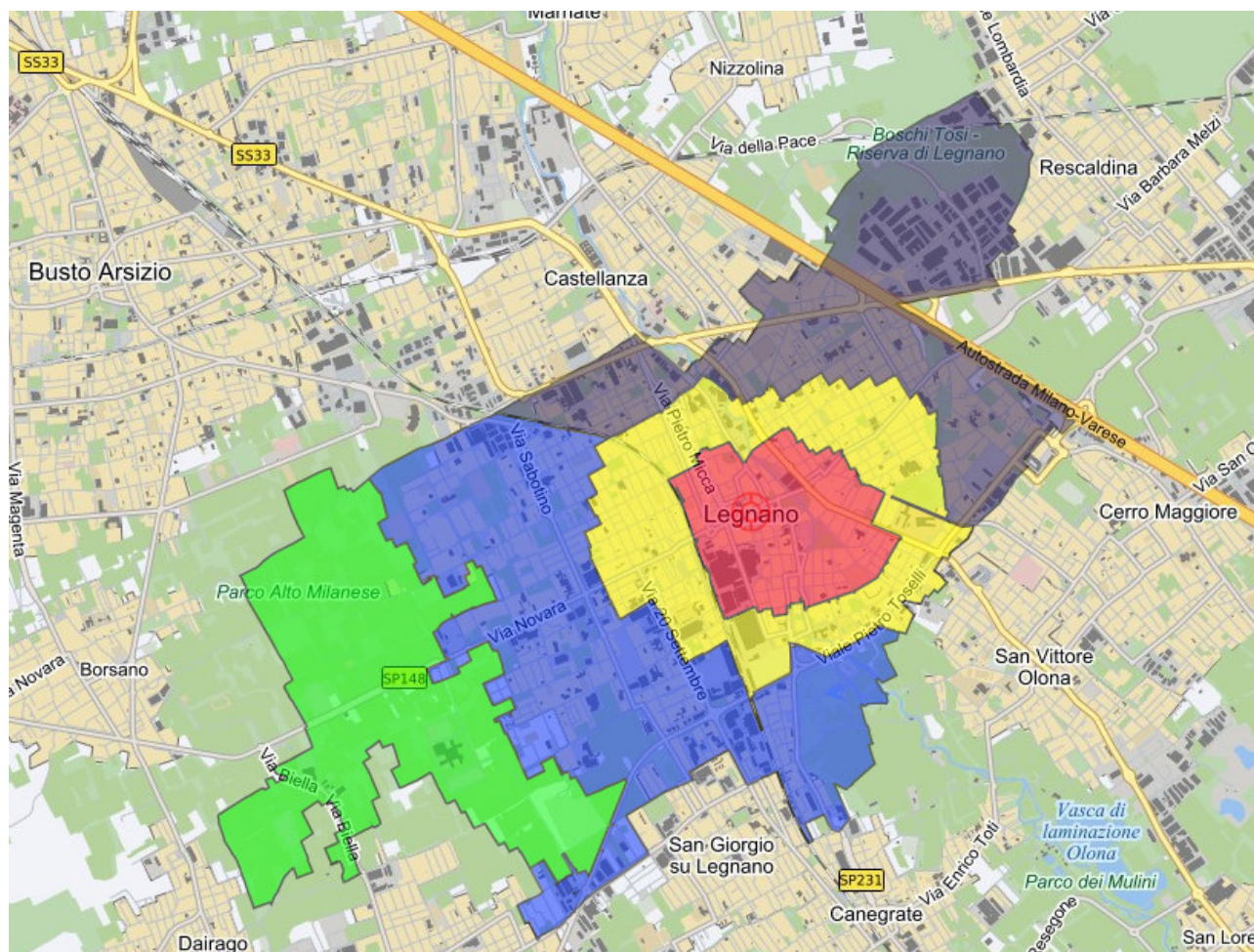


I dati aggregati hanno condotto ad una sintesi riportata nel successivo grafico.

⁹ Perimetrazione della zona centro



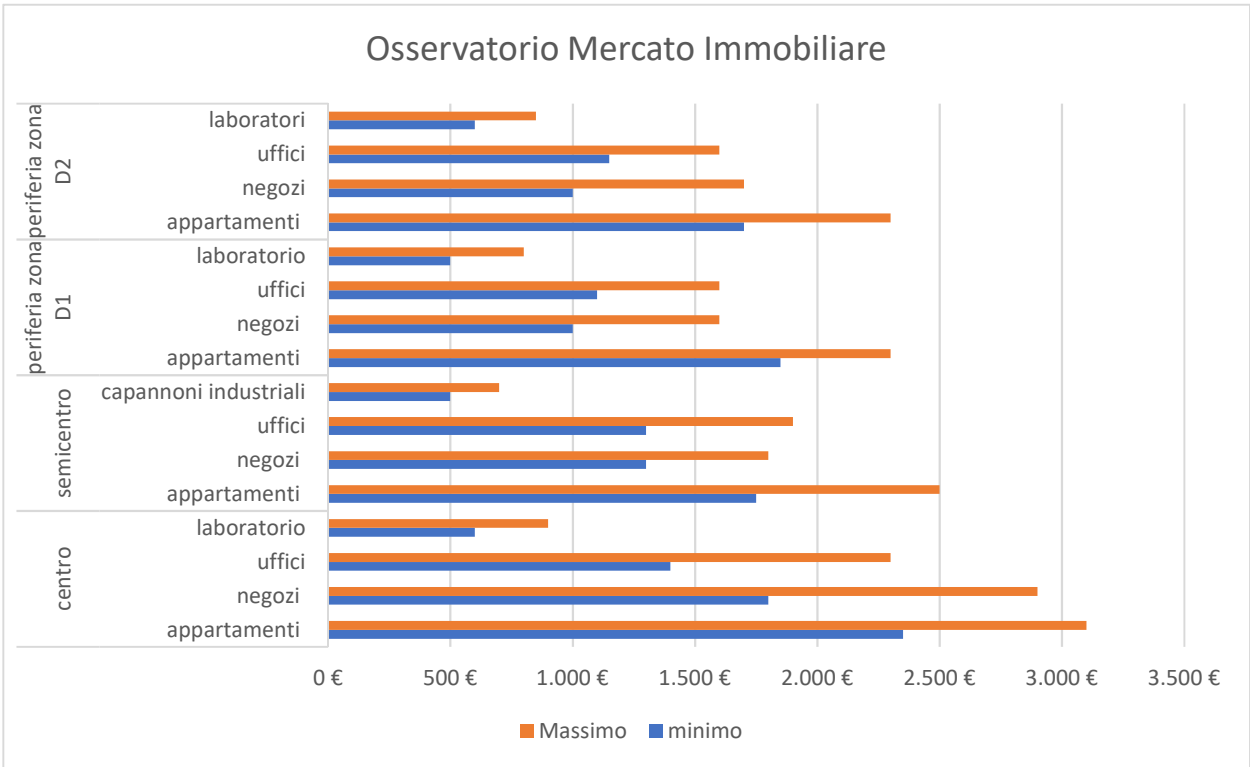
Questi dati trovano riscontro anche nelle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che parte da una suddivisione più articolata del territorio comunale in 4/5 zone¹⁰.



I dati aggregati portano ad una valutazione prossima, ma non identica alla sintesi precedente

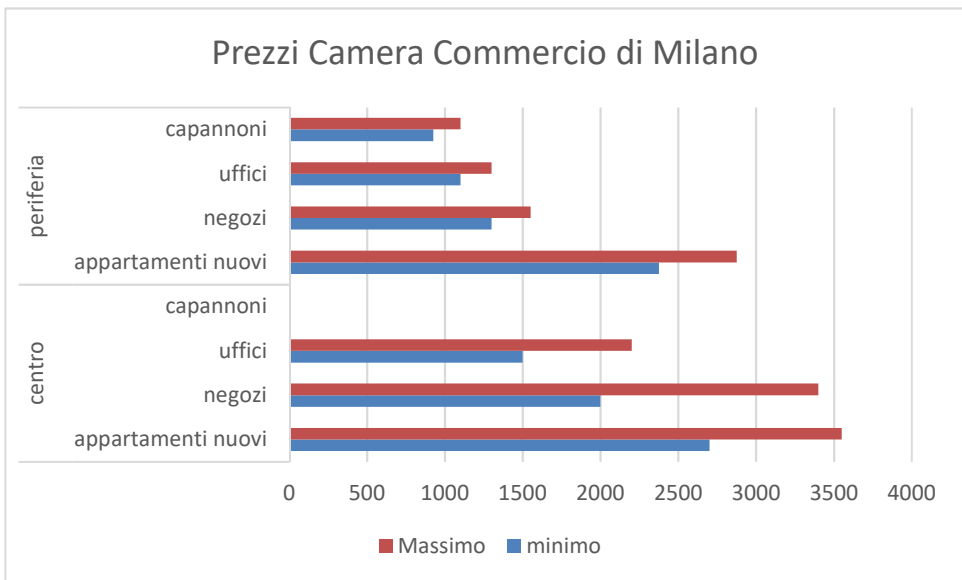
¹⁰ Le zone Centrale, semicentrale, Periferica zona D1, Periferica zona D2 e quella verde extraurbana

come dimostrato dai prezzi medi raccolti.



È da ricordare che i valori OMI sono valori generalmente sottostimati rispetto al mercato immobiliare e che attengono ad una condizione del bene non necessariamente riconducibile alla “nuova costruzione” ma si riferiscono ad uno stato di ordinaria manutenzione.

Al momento della stesura del presente documento peritale non è ancora disponibile la rilevazione OMI per il primo semestre 2025, ma una volta compreso che il mercato immobiliare è in crescita come indicato in premessa e che i valori della Camera di Commercio sono solitamente più aderenti al mercato è corretto estendere lo studio sia al 2024 che al 2025.



Infatti confrontando le variazioni percentuali tra le annualità 2024 e 2025 si osserva una

tenuta del mercato immobiliare a Legnano, ed in alcuni casi un incremento dei prezzi di vendita, ad eccezione di uno sporadico caso in cui il prezzo massimo degli appartamenti nuovi ha avuto una marginale contrazione tra il 2023 e il 2024 pari al 3,47%.

Camera Commercio Milano-Monza-Lodi					
		Var % Prezzi I25I24		Var % Prezzi I24I23	
		minimo	Massimo	minimo	Massimo
centro	appartamenti nuovi	0,00	2,16	2,78	-3,47
	negozi	0,00	0,00	0,00	0,00
	uffici	0,00	0,00	0,00	0,00
	capannoni				
periferia	appartamenti nuovi	2,15	1,77	4,63	4,63
	negozi	0,00	0,00	3,85	19,23
	uffici	0,00	0,00	3,85	0,00
	capannoni	0,00	2,33	0,00	7,50

Si deve osservare che il prezzo dei capannoni industriali/artigianali non viene rilevato dalla Camera di Commercio in relazione al limitato o assente numero di compravendite.

Di fronte a diverse modalità di suddivisione del territorio, le cui caratteristiche sono state al riassunte al Capitolo 2 si è ritenuto di proporre una zonizzazione, posto che una sola zona per le differenze economiche rilevate non è possibile, a partire da quelle già codificate dalla Camera di Commercio:

- centro
- periferia

e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- centrale,
- semicentrale,
- periferica zona D1
- periferica zona D2
- zona verde

In aderenza alla normativa di cui all'art. 1 co. 746 L. 160/2019 e della tecnica estimativa si è proceduto alla ricognizione diretta dei dati sul territorio. Una fonte importante è il sito Immobiliare.it che a partire dal 2007 ha contribuito a far incontrare l'offerta e la domanda di immobili. Questo sito è spesso più ricco di informazioni e opportunità di quello delle singole agenzie immobiliari e contestualmente più aggiornato.

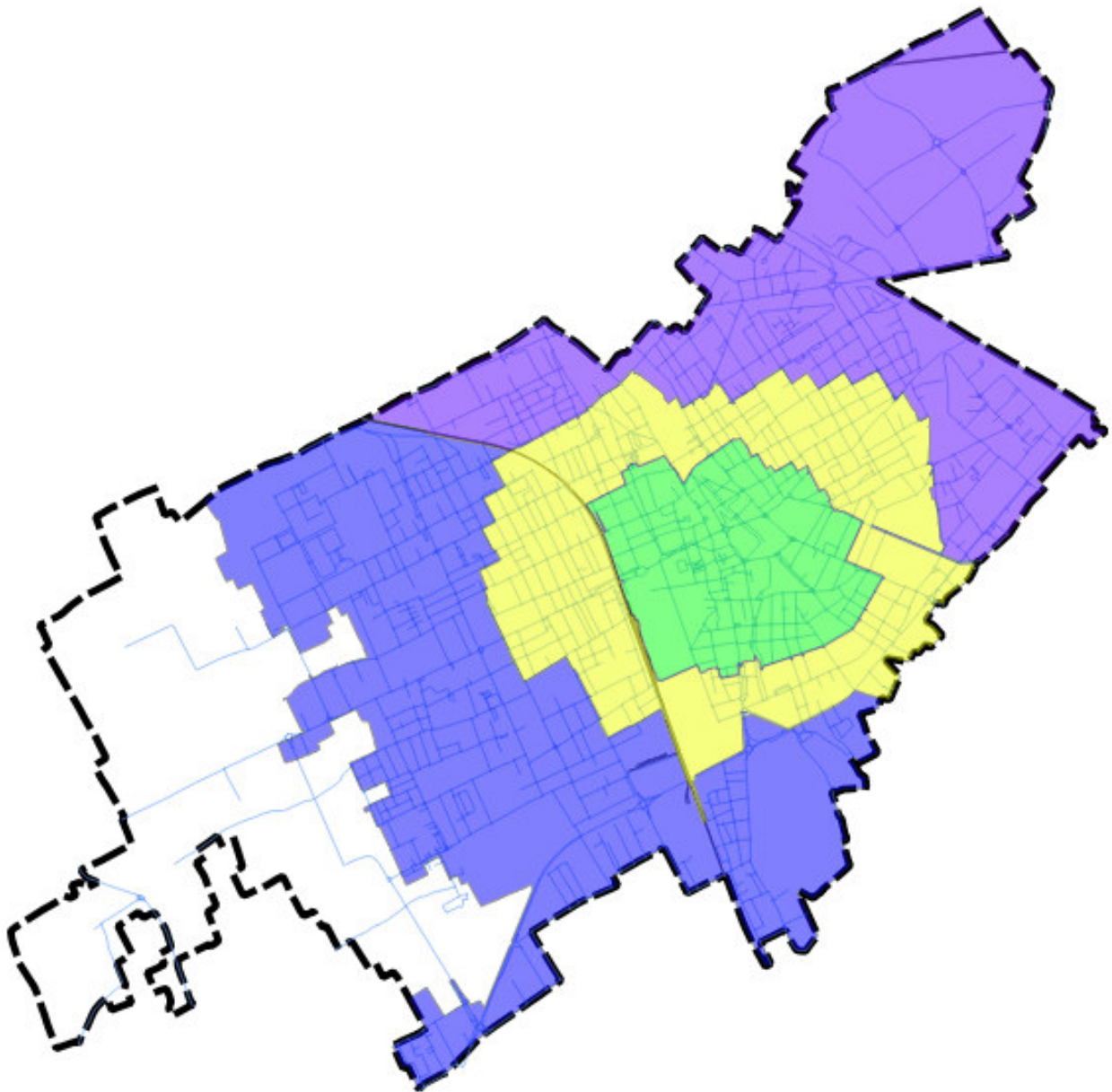
Questa ricognizione è confluita in una raccolta di informazioni estremamente preziosa perché catalogata all'origine secondo canoni "condivisi" dai fruitori. La raccolta dei prezzi di vendita degli immobili è utile per comprendere soprattutto per quelli nuovi, quali siano le aspettative e quindi il potenziale di un immobile secondo i piani finanziari di ciascun operatore. È ovvio

che poi il prezzo si dovrà formare con l'incontro della domanda e dell'offerta. Per consolidata consuetudine al prezzo richiesto dovrà essere accordato uno lieve sconto per finalizzare la vendita. Si riporta in Allegato 5 un estratto delle ricerche effettuate.

A valle di questo studio si è ritenuto di suddividere il territorio cittadino in sole 3 fasce che ricalcano quelle OMI con l'accorpamento delle due zone periferiche D1 e D2 ed escludendo la verde (non urbanizzata):

- centrale (tinta verde),
- semicentrale (tinta gialla)
- periferica (tinta blu/viola incrementato delle superfici del PA,4 PA 5 e PA 6),

meglio rappresentate graficamente nella carta qui sotto riportata.



Pertanto, tenuto conto dei valori registrati e delle ricognizioni effettuate si assumono mediamente i seguenti Prezzi di mercato di fabbricati di nuova edificazione suddivisi per le aree interne al TUC e le aree disciplinate dal documento di Piano.

Tessuto Urbano Consolidato - TUC	centrale	semicentrale	periferica
Città storica			
Art. 21-22-23 NdA - NAF-AVS-EVS	3.550	3.150	2.875
Città dell'abitare			
Art. 25 NdA - R – Tessuto residenziale	3.550	3.150	2.875
Art. 26 NdA - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario	3.550	3.150	2.875
Art. 26 NdA - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario (aree libere senza IF - indice ed. fondiario)	1.200	1.100	1.050
Art. 27 NdA - RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario	3.550	3.150	2.875
Art. 28 NdA - RV – Tessuto residenziale valore ambientale		3.150	2.875
Art. 28 NdA - RV – Tessuto residenziale valore ambientale (aree libere senza IF - indice ed. fondiario)		1.100	1.050
Città delle attività economiche			
Art. 29 NdA - P1a – Tessuto per attività produttive	1.300	1.250	1.150
Art. 30 NdA - P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare	1.300	1.250	1.150
Art. 31 NdA - P2 – Tessuto per attività ricettive	2.600	2.600	2.600
Art. 32 NdA - P3 – Tessuto per attività terziarie direzionali	2.650	2.650	2.650
Art. 33 NdA - P4 – Tessuto per attività commerciali	2.500	2.350	2.250
Art. 34 NdA - TV – Tessuto con caratteri di vulnerabilità	2.500	2.500	2.250

Tessuto Urbano Consolidato - TUC -PA	centrale	semicentrale	periferica
PA 1 - via delle Betulle			2700,00
PA 2 - via delle Mimose			2700,00
PA 3 - via Menotti			2150,00
PA 4 - via delle Azalee			2700,00
PA 5 - via della Pace			2700,00
PA 6 - via Bottini			2700,00
PA 7 - via Novara			2700,00
PA 8 - ex Baratto			2480,00
PA 9 - via Montecassino			2150,00
PA 10 - via per Ponzella			2535,00
PA 11 - via Arezzo			2700,00
PA 12 - via Firenze			2535,00
PA 13 - SP12 Inveruno Legnano			1525,00
PA 14 - ex cava Restelli			2150,00
PA 15 - via Toscana			2700,00
PA 16 - via Pasubio			2700,00
PA 17 - via Piave			2700,00

PA 18 - via per Busto Arsizio		2700,00
PA 19 - via Roma		2700,00
PA 20 - ex Pensotti	2900	
PA 21 - via Leoncavallo		2700,00
PA 22 - via Moscova	2900	
PA 23 - via Barbara Melzi		2700,00
PA 24 - via Girardi		2700,00
PA 25 - via Cosimo Del Fante		2150,00
PA 26 - via Amendola		2700,00
PA 27 - ex Manifattura Mambretti	2550	
PA 28 - via privata Faravelli		2700,00
PA 29 - via Salmoiraghi		2700,00

Documento di Piano AT		centrale	semicentrale	periferica
AT 1 - via Agosti				2150,00
AT 2 - ex Crespi				2150,00
AT3 - via Menotti			2150	
AT 4 - via Liguria				2150,00
AT 5 - ex palazine Trifone - uffici ex Tosi	2550			
AT 6 - ex Tosi nord	1200			
AT7 - ex Tosi sud			2713	
AT 8 - ex Ansaldo				2563,00
AT 9 - ex Manifattura	2863			
AT 10 - Dopolavoro Franco Tosi	2150			
AT 11 - via Gabinella				2700,00
AT 12 - ex Mottana est	2150			
AT 13 - ex Mottana ovest			3100	
AT 14 - ex Bernocchi nord	3100			
AT 15 - ex Bernocchi centro			2150	
AT 16 ex Bernocchi sud			2150	
AT 17 -via Juker				1100,00
AT 18 - via Quasimodo				1100,00
AT 19 - ex Gianazza - viale Cadorna				1100,00

Attenzione particolare è stata posta alla valutazione delle aree libere da edificazione di rilevanza volumetrica, e incluse nell'art. 26 e 28 delle NdA del Piano delle Regole. In questi tessuti è previsto come parametro urbanistico la conservazione dell'indice fondiario I_f pari all'esistente.

Nello specifico l'art. 26 delle NdA identifica il tessuto residenziale morfologicamente unitario caratterizzato da edifici adibiti alla funzione residenziale o alla attività ad essa complementari e/o compatibili. L'articolo 28 delle NdA sono invece caratterizzate dalla presenza di edifici singoli e/o di ridotta consistenza volumetrica.

Nel caso di aree libere ovvero con edificazione che non costituisce volume, devono essere considerati alcuni correttivi in quanto le norme di PGT di recente approvazione hanno fatto proprie le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), non escludono l'edificazione di manufatti privi rilevanza urbanistica ai fini della determinazione del succitato indice fondiario.

A riguardo sono stati presi come termine di paragone gli spazi destinati a box /autorimesse proprio per la loro essenzialità strutturale che ben si coniuga con uno spazio che occupa oggettivamente un volume fisico senza comunque drenare volume urbanistico.

I valori riportati nella tabella rispecchiano questo assunto, infatti risultano in molti casi notevolmente inferiori ai valori medi adottati per le altre destinazioni.

K_{cu} - Costo di costruzione

Il Costo di costruzione è un parametro rilevante nell'applicazione del "metodo Bensi" in quanto è il dato di maggior peso nella riduzione del prezzo all'interno dell'algoritmo.

E' difficile riferirsi ad un dato omogeneo che rappresenti la realtà del mondo delle costruzioni, oggi sempre più eterogeneo per tecnologia, per tipologia costruttiva ed edilizia, per naturali propensioni imprenditoriali e per le condizioni al contorno.

Dapprima si è provveduto a indagare tra alcuni costruttori, che si sono resi disponibili al confronto, il costo unitario e parametrico delle loro costruzioni. Costo che viene ordinariamente utilizzato per costruzioni comuni per la stesura dei piani economico-finanziari.

Nella generalità dei casi per edifici residenziali il costo indicato varia da 1.250€ fino a 1.650 €/mq circa. Dalle informazioni assunte risulta che tali importi siano influenzati da diversi fattori, quali i materiali, la manodopera, i noli-trasporti, gli onorari dei professionisti, le spese generali. Dopo l'impennata dei prezzi a seguito della "stagione dei bonus", il mercato dei materiali negli ultimi anni ha subito una stabilizzazione, sebbene sia previsto un aumento dei relativi prezzi, in particolare per quelli importati o legati ai costi energetici. Questa però è solo una previsione di Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili) e solo in futuro sarà possibile accertare il reale impatto sui materiali da costruzione.

Per quantificare il costo di costruzione gli operatori tengono in conto questi fattori generali, confermando che il luogo di intervento (quindi l'accessibilità o meno all'area di cantiere, la viabilità, la prossimità degli edifici ai confini, il terreno) ed il tipo di progetto influiscono notevolmente. Nel progetto un fattore molto rilevante sui costi è la realizzazione di piani cantinati e la realizzazione di molte superfici accessorie sia vendibili che non.

Di questi importi si è cercato un riscontro, codificato e pertanto si è considerato il Prezziario delle Tipologie Edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano editrice DEI srl – Tipografia del Genio Civile Roma (edizione 2024).

Il raffronto tra l'indagine effettuata con i costruttori, ed il testo bibliografico ha condotto ad una importante sovrapposizione (in riferimento al residenziale), pertanto si è ritenuto di utilizzare queste valutazioni per la determinazione dei costi di costruzione per le varie tipologie edilizie.

Tessuto Urbano Consolidato - TUC	centrale	semicentrale	periferica	Riferimento prezziario
Città storica				
Art. 21-22-23 NdA - NAF-AVS-EVS	1762,00	1762,00	1602,00	A33-A33-A3
Città dell'abitare				
Art. 25 NdA - R – Tessuto residenziale	1762,00	1762,00	1602,00	A33-A33-A3
Art. 26 NdA - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario	1762,00	1762,00	1602,00	A33-A33-A3
Art. 26 NdA - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario (aree libere senza IF - indice ed. fondiario)	390,00	390,00	390,00	E1-E1-E11

Art. 27 NdA - RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario	1762,00	1762,00	1602,00	A33-A33-A3
Art. 28 NdA - RV – Tessuto residenziale valore ambientale	1762,00	1762,00	1602,00	A33-A33-A3
Art. 28 NdA - RV – Tessuto residenziale valore ambientale (aree libere senza IF - indice ed. fondiario)	390,00	390,00	390,00	E11-E11-E11
Città delle attività economiche				
Art. 29 NdA - P1a – Tessuto per attività produttive	586,00	586,00	586,00	E1-E1-E1
Art. 30 NdA - P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare	586,00	586,00	586,00	E1-E1-E1
Art. 31 NdA - P2 – Tessuto per attività ricettive	1618,00	1618,00	1618,00	A3-D22
Art. 32 NdA - P3 – Tessuto per attività terziarie direzionali	1633,00	1633,00	1633,00	D2-D2-D2
Art. 33 NdA - P4 – Tessuto per attività commerciali	1232,00	1232,00	1232,00	D5-D5-D5
Art. 34 NdA - TV – Tessuto con caratteri di vulnerabilità	1232,00	1232,00	1232,00	D5-D5-D5

E11 si è assunto la scheda tipologica parametrando i costi d'opera e considerando l'altezza di 2,5 m anziché i 4m

A3-D22 in relazione alla tipologia edilizia prevalente e alle dimensioni in termini di camere non è possibile considerare i complessi alberghieri del prezziario pertanto è stata assunta la **media tra due tipologie edilizie** più prossime.

A33 è pari al costo A3 maggiorato del 10%

I costi considerati per le stime delle aree dei PA e AT e ex CVG sono inseriti nell’Allegato 4 in calce al presente documento.

Il costo di costruzione è un dato dinamico che nel tempo subisce le comuni variazioni secondo le dinamiche del mercato dei prezzi alla produzione. Nello specifico tra il 2023 e il 2024 sono state poco rilevanti come anche l’ISTAT ha potuto registrare.

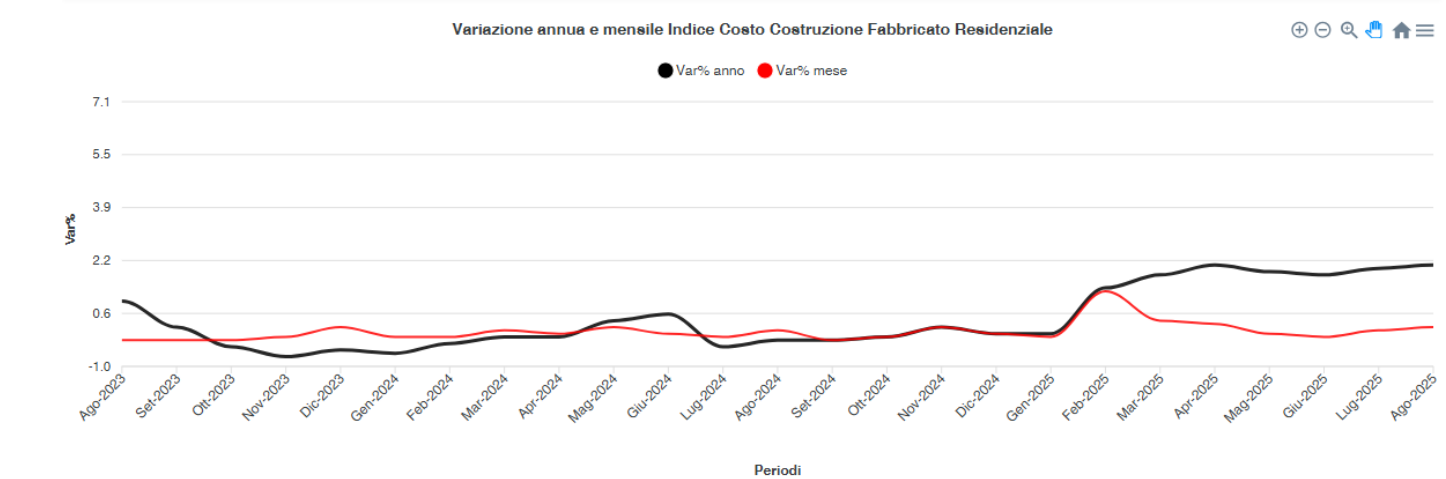


Figura 1 Fonte ISTAT: Andamento indice del Costo di costruzione di un fabbricato residenziale

A marzo 2025, i prezzi alla produzione delle costruzioni per edifici residenziali e non residenziali crescono dello 0,5% su base sia mensile sia annua (era +0,4% la crescita tendenziale il mese precedente); quelli di Strade e ferrovie diminuiscono dello 0,1% in termini congiunturali e crescono dello 0,1% in termini tendenziali (da +0,2% di febbraio). Di seguito la tabella degli ultimi aggiornamenti.

INDICE	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025
<i>Fabbricato residenziale</i>	114,2	114,1	115,3	116,1
<i>Capannone industriale</i>	111,6	112,2	113,1	113,5
<i>Tronco stradale con tratto in galleria</i>	114,5	115,3	116	116,1

Con i dati al momento disponibili, vista la congiuntura geopolitica esistente (con le implicazioni per costo energia, materie prime, ecc) fare previsioni a lungo termine non è possibile, ma si ritiene che a seguito di questa crescita dei prezzi avvenuta nei primi mesi dell'anno 2025 si siano ormai stabilizzati.

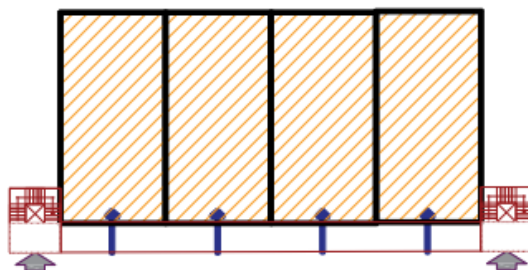
I₁ – I₂ – Riduzione/maggiorazione S.L.V.P.

Sono coefficienti di virtualizzazione che tramite un semplice numero una volta inseriti nella formula semplificano alcune caratteristiche progettuali: il coefficiente I₁ considera le riduzioni della S_{LVP} per le parti comuni non vendibili da assumere in rapporto alle tipologie edilizie più diffuse nella zona, mentre il coefficiente I₂ include le maggiorazioni per tutti gli accessori vendibili che non hanno rilevanza volumetrica.

Le modalità di concepire e realizzare un progetto sono radicalmente mutate nel tempo. Basti pensare che in passato negli edifici pluripiano la distribuzione degli alloggi e dei vani avveniva dai ballatoi comuni (di larghezza 90-100 cm) che a partire da un vano scala generalmente posizionato centrale o ai margini estremi nel volume edificato¹¹ disimpegnava i vari alloggi oppure i locali che li costituivano.



a ballatoio (ringhiera)



I vani accessori, se esistenti, erano al margine della corte e solitamente destinati al ricovero degli attrezzi o degli animali.

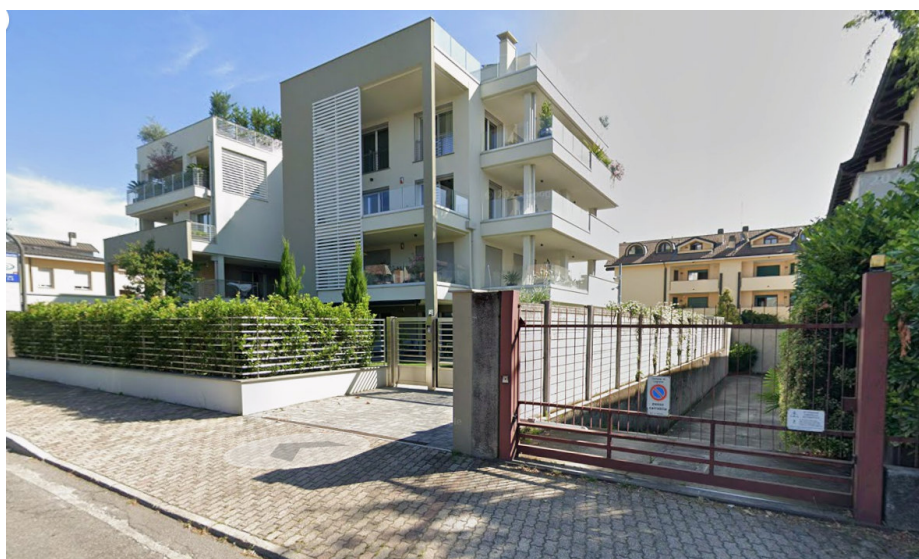
Oggi gli edifici pluripiano e plurifamiliari hanno altre esigenze e la progettazione ha dovuto tenerne conto: si dilatano gli spazi di raccordo e di mediazione quali i corridoi, gli atri, gli accessi, gli ascensori, le rampe nonché gli spazi comuni come i locali immondizie, i locali tecnici ecc.

I ballatoi comuni di un tempo, diventano balconi a volte più simili a terrazzi, ma privati. Si creano interi piani interrati con corselli di marcia per i veicoli per accedere alle cantine/ripostigli.

Quelli che in passato erano semplici sottotetti concepiti come spazi tecnici (compresi tra il solaio dell'ultimo piano di un edificio e il tetto), nel tempo sono divenuti veri spazi accessori

¹¹ Si riportano due immagini di edifici storici a ringhiera di Torino e Milano e relativo schema distributivo.

spesso privati. Questi ultimi spesso hanno un livello di finitura già all'origine molto elevato. I balconi oggi, soprattutto se molto estesi¹², sono molto apprezzati dal mercato in quanto offrono una veduta e apertura sul “mondo” esterno apprezzato sia dal target delle famiglie sia dai singles.



¹² Si riportano alcune immagini di edifici di recente costruzione nel territorio di Legnano nei quali le superfici accessorie sono in quantità importante rispetto le utili



Quindi questi coefficienti hanno inequivocabilmente un valore temporale, ma una volta assunti in rapporto al momento storico sono validi perché sintetizzano articolati computi sulle superfici di fabbricati presi a modello.

Calati nella realtà legnanese e specificamente nel tessuto urbano consolidato (TUC) sono stati assunti in relazione ai progetti più comuni, proponendo una differenziazione in relazione alla destinazione d'uso. Tra l'altro è anche intuibile che per la realizzazione di edifici residenziali vi sia la necessità, anche commerciale, di realizzare e conseguentemente vendere spazi accessori in quantità maggiore rispetto al produttivo, quindi i relativi coefficienti di virtualizzazione devono essere diversificati.

Pertanto sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

Destinazione del TUC	coeff. Rid	coeff. Magg
	L1	L2
Art. 21-22-23 NdA - NAF-AVS-EVS	0,86	1,1
Art. 25 NdA - R – Tessuto residenziale	1	1,2
Art. 26 NdA - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario	1	1,2
Art. 26 NdA - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario (aree libere senza IF - indice ed. fondiario)	0,86	1,1
Art. 27 NdA - RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario	1	1,2
Art. 28 NdA - RV – Tessuto residenziale valore ambientale	1	1,2
Art. 28 NdA - RV – Tessuto residenziale valore ambientale (aree libere senza IF - indice ed. fondiario)	0,86	1,1
Art. 29 NdA - P1a – Tessuto per attività produttive	0,9	1,2
Art. 30 NdA - P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare	0,9	1,2
Art. 31 NdA - P2 – Tessuto per attività ricettive	1	1,2
Art. 32 NdA - P3 – Tessuto per attività terziarie direzionali	1	1,3
Art. 33 NdA - P4 – Tessuto per attività commerciali	1	1,2
Art. 34 NdA - TV – Tessuto con caratteri di vulnerabilità	1	1,2

Per la pianificazione attuativa interna al TUC:

Piano delle Regole - Piani Attuativi	coeff. Rid	coeff. Magg
	L1	L2
PA 1 - via delle Betulle	1,00	1,10
PA 2 - via delle Mimose	1,00	1,10
PA 3 - via Menotti	1,00	1,30
PA 4 - via delle Azalee	1,00	1,10
PA 5 - via della Pace	1,00	1,10
PA 6 - via Bottini	1,00	1,10
PA 7 - via Novara	1,00	1,10
PA 8 - ex Baratto	1,00	1,20
PA 9 - via Montecassino	1,00	1,30
PA 10 - via per Ponzella	1,00	1,20
PA 11 - via Arezzo	1,00	1,10
PA 12 - via Firenze	1,00	1,20
PA 13 - SP12 Inveruno Legnano	1,00	1,10
PA 14 - ex cava Restelli	1,00	1,30
PA 15 - via Toscana	1,00	1,10
PA 16 - via Pasubio	1,00	1,10
PA 17 - via Piave	1,00	1,10
PA 18 - via per Busto Arsizio	1,00	1,10
PA 19 - via Roma	1,00	1,10
PA 20 - ex Pensotti	1,00	1,10
PA 21 - via Leoncavallo	1,00	1,10
PA 22 - via Moscova	1,00	1,10
PA 23 - via Barbara Melzi	1,00	1,10
PA 24 - via Girardi	1,00	1,10
PA 25 - via Cosimo Del Fante	1,00	1,30
PA 26 - via Amendola	1,00	1,10
PA 27 - ex Manifattura Mambretti	1,00	1,30
PA 28 - via privata Faravelli	1,00	1,10
PA 29 - via Salmoiraghi	1,00	1,10

Per quanto riguardano gli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano:

Documento di Piano - Ambiti di Trasformazione	coeff. Rid	coeff. Magg
	L1	L2
AT 1 - via Agosti	1,00	1,30
AT 2 - ex Crespi	1,00	1,30
AT3 - via Menotti	1,00	1,30
AT 4 - via Liguria	1,00	1,30
AT 5 - ex palazine Trifone - uffici ex Tosi	1,00	1,30
AT 6 - ex Tosi nord	1,00	1,20
AT7 - ex Tosi sud	1,00	1,20
AT 8 - ex Ansaldo	1,00	1,20
AT 9 - ex Manifattura	1,00	1,20
AT 10 - Dopolavoro Franco Tosi	1,00	1,30
AT 11 - via Gabinella	1,00	1,10
AT 12 - ex Mottana est	1,00	1,30
AT 13 - ex Mottana ovest	1,00	1,10
AT 14 - ex Bernocchi nord	1,00	1,10
AT 15 - ex Bernocchi centro	1,00	1,30
AT 16 ex Bernocchi sud	1,00	1,30
AT 17 -via Juker	1,00	1,20
AT 18 - via Quasimodo	1,00	1,20
AT 19 - ex Gianazza - viale Cadorna	1,00	1,20

All'interno degli ambiti di pianificazione attuativa del vigente PGT sono stati confermati alcuni piani attuativi, indicati nella tabella di seguito riportata, già oggetto di convenzioni o atti equipollenti con i precedenti strumenti urbanistici generali (PRG/PGT); detti piani caratterizzati da differenti stati di attuazione, sino alla scadenza della convenzione sottoscritta, comunque denominata, possono attuare quanto previsto dalla stessa. Allo scadere dei termini di validità, l'attuazione dell'ambito dovrà conformarsi a quanto previsto dalla specifica scheda del vigente PGT. Pertanto, sino alla scadenza delle convenzioni comunque denominate la valutazione sarà effettuata tenendo conto degli indici territoriali, delle destinazioni d'uso e in generale del rispetto di tutte le condizioni previste dalle medesime.

Si allega un elenco di queste fattispecie con indicato la denominazione con il PGT vigente e quella precedentemente prevista.

Denominazione PGT vigente	Denominazione pre-vigente (ex CVG)	coeff. Rid	coeff. Magg
		L1	L2
PA 1 - via Vigorelli	PA 11 C/R	1,00	1,20
PA 5 - via della Pace	PA 05 C/R	1,00	1,10
PA 6 - via Bottini	PA 20 C/R	1,00	1,10
PA 7 - via Novara	PA 01 C/R	1,00	1,10
PA 12 - via Firenze	PA 01 C/M	1,00	1,20
PA 18 -via per Busto A.	PA 32 C/R	1,00	1,10
PA 20 -via XXIX Maggio-Bainsizza	PA 12 C/R	1,00	1,10
PA 22 - via Moscova	PA 33 C/R	1,00	1,10
PA 23 - via Barbara Melzi	PA 30 C/R	1,00	1,10
PA 25 - via Cosimo Del Fante	PA 02 C/M	1,00	1,20
PA 26 - via Amendola	PA 23 C/R	1,00	1,10
PA 29 - via Salmoiraghi/Bottini	PA "fuori elenco"	1,00	1,10

K_{uu} - Oneri di urbanizzazione

L'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 statuisce l'onerosità del permesso di costruire (ovvero Segnalazione Certificata di Inizio Attività anche alternativa al permesso di costruire) mediante versamento di un contributo articolato su due componenti:

- oneri di urbanizzazione
- percentuale sul costo di costruzione

Il parametro K_{uu} comprende gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'ammontare viene assunto - per ogni stima – con riferimento ai valori stabiliti per il Comune di Legnano, con delibera di Giunta Comunale n. 199 del 26/07/2022 (Allegato 3).

All'opposto, il contributo sul Costo di costruzione non è stato incluso nella quantificazione del parametro K_{uu}. in quanto ha natura diversa dagli oneri di urbanizzazione come più volte ricordato nella giurisprudenza.

Come chiarito anche dal Consiglio di Stato (v. Cons. Stato sez. IV, n. 9717 del 31 luglio 2020, Cons. Stato, sez. IV, 28 giugno 2016, n. 2915) *“mentre gli oneri di urbanizzazione espletano la funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria, il costo di costruzione si configura quale compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore”*.

In altre parole *“...gli oneri di urbanizzazione sono dovuti se ed in quanto l'intervento edilizio comporti un incremento della domanda di servizi nella zona coinvolta dalla costruzione: le opere di urbanizzazione, distinte in primarie e secondarie, si caratterizzano per essere necessarie, rispettivamente, all'utilizzo degli edifici e alla vita di relazione degli abitanti di un territorio”*.

Gli oneri di urbanizzazione hanno quindi natura tipicamente contributiva, rappresentando un corrispettivo generale a favore della collettività per il conferimento al privato della facoltà di edificazione e per i vantaggi che il concessionario ottiene per effetto della trasformazione del territorio. Mentre la quota di contributo commisurata al costo di costruzione ha natura tipicamente tributaria e si configura come una vera e propria imposta.

Inoltre nelle tabelle valutative si è tenuto conto del fatto che in centro e semicentro non vi è una rilevante disponibilità di lotti liberi, quindi è ragionevole che si intervenga su lotti già edificati tramite demolizioni, ampliamenti, ovvero restauri/risanamenti o ristrutturazioni. In talune fattispecie gli oneri di urbanizzazione possono essere abbattuti nella quota del 60% come previsto dalla disciplina regionale all'art. 44 della LR 12/2005. Le valutazioni ne hanno tenuto in debito conto.

V_t – Indice volumetrico territoriale

Il parametro V_t esprime l'edificabilità di un'area e verrà espressa dipendentemente dall'ambito su cui si procederà alla stima in mc/mq ove l'unico fattore discriminante è l'altezza di interpiano. A riguardo è rilevante la definizione di altezza urbanistica AU di cui all'art. 6 delle NdA del Piano delle Regole che la fissa convenzionalmente a metri tre.

U – Utile del promotore

L'utile del promotore è un parametro che in letteratura è fluttuante tra il 10 e il 20%. L'arch.

Bensi nella sua pubblicazione espone che possa essere incrementato fino al 30%. Da quanto è emerso dalla ricognizione, considerando la naturale reticenza degli operatori economici a esplicitare il proprio utile è possibile sintetizzare le indicazioni fornite: sulla “piazza” di Legnano l’utile del promotore gravita dal 15 al 20% dei ricavi. Si è ritenuto quindi di utilizzare la percentuale del 15%, che comunque trova anche nella bibliografia opportuni riscontri. Valori contenuti dell’utile d’impresa consente di includere qualunque operatore sul territorio anche con minore propensione imprenditoriale in una comune e ordinaria operazione edilizia. Unica eccezione è relativa alla stima del piano attuativo PA 14 nel quale la particolarità dovuta alla presenza dell’impianto fotovoltaico sul terreno ha fatto propendere ad un utile più contenuto pari al 10%. Questo perché la fruttuosità dell’impianto, in relazione alla sua vita utile è variabile con i prezzi dell’energia elettrica.

r – Tasso di remunerazione

Il tasso di remunerazione, è un saggio bancario applicato dagli istituti di credito per remunerare investimenti ordinari a medio termine che al momento della stesura della perizia oscilla tra 1,7 e 2,4%. In questa sede si è ritenuto di considerare il valore minimo pari a 1,7% considerato quale compenso per un imprenditore ordinario per l’impegno del proprio capitale.

n - Numero di anni necessari per la trasformazione

Il parametro n - numero di anni necessari per la trasformazione, quindi è l’espressione in anni del tempo necessario per iniziare e concludere una operazione edilizia. La formulazione temporale indicata dal “metodo Bensi” deve essere contestualizzata al momento in cui il metodo ha avuto luce. Negli anni il progresso tecnologico sia dei materiali che delle modalità di messa in opera si sono evolute notevolmente. A riguardo basti visitare un cantiere edile per rendersi conto della quantità di prodotti a partire dai nuovi calcestruzzi, alle peculiarità delle malte, fino alle murature che poco hanno a che vedere con quelle semplici e naturali utilizzate negli anni ’90 del secolo scorso. Inoltre l’impegno di capitali per l’esecuzione di un’opera ha un costo e la relativa contrazione dei tempi in molti casi diviene una necessità.

Pertanto si ritiene che fino ad $n = 5$ anni la metodica sia maggiormente affidabile rispetto alla ipotesi, riteniamo teorica, di operazioni che possano arrivare ai 7 oppure 10 anni. A riguardo la cd scommessa dell’imprenditore sui prezzi di vendita futura diviene meno rischiosa se il tempo dell’investimento è ridotto, non foss’altro per le dinamiche di incertezza del mercato dal medio al lungo termine.

L’indagine sul territorio di Legnano suffraga questa posizione sulla lunghezza temporale media delle operazioni edilizie.

Conseguentemente in zone già urbanizzate per lotti di terreni anche di rilevanti dimensioni e comunque in un tessuto oramai sedimentato ed edificato tale da considerarsi un episodio di completamento edilizio da attuare con titoli edilizi diretti (permesso di costruire), il metodo Bensi considera il tempo come variabile tra 1,5 e 3 anni. In relazione alla realtà locale si ritiene di assumere $n = 2$ anni come tempo medio per il completamento di un intervento edilizio.

In presenza di obblighi convenzionali, si ritiene ragionevole per gli interventi soggetti a pianificazione negoziata quali ad esempio Programmi Integrati di Intervento, Ambiti di Trasformazione (AT), Piani Attuativi (PA) Ambiti della Rigenerazione urbana (AR) , riferirsi a una soglia più lunga rispetto il precedente caso in relazione al fatto che la richiesta del

titolo edilizio è preceduta da una fase che comporta l'adozione del piano o programma comunque denominato, la successiva approvazione e la stipula della relativa convenzione.

Pertanto in questi casi è stato considerato il tempo $n = 5$ anni.

5. Inquadramento urbanistico: disciplina e parametri

Come già ricordato nel capitolo sui criteri metodologici la L. 160/2019 stabilisce con precisione i parametri che devono essere tenuti presenti nell'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili.

La norma non dispone le modalità tecniche di redazione delle stime, ma impone nella valutazione estimativa di tenere in considerazione questi parametri. Spetta in definitiva al perito effettuare una ragionata "pesatura" avuto riguardo a:

- f) La zona territoriale di ubicazione;
- g) L'indice di edificabilità;
- h) La destinazione d'uso consentita;
- i) Gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- j) I prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

A valle di questa condizione legislativa si è effettuato uno studio sulle modalità tecniche di approccio al problema estimativo secondo un semplice work-flow:



Relazione articolata del metodo e componenti della stima	Individuazione di zone territoriali con caratteristiche diverse, coerenti con quelle presenti nello strumento urbanistico	Indici di valutazione economica	Valori puntuali per ciascun tessuto, pianificazione attuativa, ambiti	Coefficienti correttivi
--	---	---------------------------------	---	-------------------------

I capitoli finora esaminati hanno seguito passo-passo questo flusso.

Come già accennato, con l'adozione della Variante generale al PGT della Città di Legnano, operata una ricognizione occorre prevedere una successiva ripartizione delle aree fabbricabili in base alla nuova disciplina urbanistica, occorre prevedere differenti tipologie di valori, giungendo così a una determinazione finale rispettosa delle singole caratteristiche delle zone in cui le aree fabbricabili sono inserite.

La zonizzazione operata dal nuovo PGT individua all'interno del Documento di Piano gli ambiti strategici finalizzati a perseguire gli obiettivi di sviluppo socio-economico e infrastrutturale della città; il Piano delle Regole governa le trasformazioni all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) inteso come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o le trasformazioni comprese le aree libere intercluse e/o di completamento ivi comprese quelle assoggettate a pianificazione attuativa; mentre il

Piano dei Servizi individua le strategie, obiettivi e azioni attraverso cui perseguire il disegno della città pubblica.

Gli elaborati del PGT del Comune di Legnano ai quali si rimanda, costituiscono l'impianto e il riferimento per la determinazione dei valori sia per il Tessuto consolidato, sia per quegli ambiti che costituiscono le previsioni specifiche del nuovo strumento urbanistico, caratterizzati da una disciplina e schedatura specifica.

Per ognuna delle tipologie di area edificabile le disposizioni normative del PGT indicano i rispettivi parametri urbanistici come il lotto minimo d'intervento, l'indice di utilizzazione fondiaria (If) o territoriale (It) ed il rapporto massimo di copertura (Rc) che determinano la potenzialità edificatoria dell'area, in particolare, per gli ambiti delle schede dei Piani attuativi del Piano delle Regole e degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano i suddetti parametri sono indicati singolarmente per ognuna delle aree stesse.

Nel caso di aree soggette a pianificazione attuativa sino all'adozione dei rispettivi piani, i parametri da applicare previsti nelle relative norme e schede di attuazione, non terranno conto dei bonus volumetrici possibili, mancando la relativa negoziazione.

Prendendo in esame le disposizioni normative e le tavole del PGT vigente si rileva che la potenzialità edificatoria delle aree fabbricabili è definibile come di seguito indicato:

- 1) Con riferimento alle zone urbanistiche disciplinate dal Piano delle Regole, risultano di interesse ai fini della presente valutazione i seguenti tessuti soggetti a titolo abilitativo edilizio diretto:
 - Tessuto Urbano consolidato - NAF-Nuclei di Antica Formazione (art. 21 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato - AVS-Ambiti di Valore Storico (art. 22 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato - EVS-Edifici esterni ai NAF e Agli AVS meritevoli di tutela (art. 23 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato – R tessuto residenziale (art. 25 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato – RU tessuto residenziale morfologicamente unitario (art. 26 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato – RI tessuto residenziale morfologicamente identitario (art. 27 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato – RV tessuto residenziale di valore ambientale (art. 28 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato – P1a tessuto per attività produttive (art. 29 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato – P1b tessuto per attività produttive da valorizzare (art. 30 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato – P2 tessuto per attività ricettive (art. 31 delle NdA del PdR)
 - Tessuto Urbano consolidato – P3 tessuto per attività terziarie direzionali (art. 32 delle NdA del PdR)

- Tessuto Urbano consolidato – P4 tessuto per attività commerciali (art. 33 delle NdA del PdR)
- Tessuto Urbano consolidato – TV tessuto con caratteri di vulnerabilità (art. 34 delle NdA del PdR)
- Tessuto Urbano consolidato – DE Depositi a cielo aperto (art. 35 delle NdA del PdR)

2) Con riferimento alle aree soggette a pianificazione attuativa avremo una suddivisione tra:

- Piani attuativi (PA),
- Ambiti di trasformazione (AT),
- Ambiti della rigenerazione (AR).

Ambiti	Sup. Territoriale (ST)	Sup. assegnata (95% SL)	Indice mc/mq	Destinazione	Caratteristiche	Posizione
PIANO DELLE REGOLE						
PA 1	7997,88	2850	1,07	R SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non edificato. Residenziale. Prevedere fasce di mitigazione ambientale e parcheggio pubblico via Amicizia	Periferica
PA 2	4249,45	1900	1,34	R SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non edificato. Residenziale. Prevedere fasce di mitigazione ambientale e percorso ciclopeditonale via Menotti	Periferica
PA 3	24913,43	4750	0,57	M1-M2-M3-T1 R(max20%)-T3-H1-H2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non Edificata presenza ex piattaforma ecologica AMGA Commerciale. Cessione area per formazione parco urbano (min. 10500mq.)	Periferica
PA 4	16955,42	4750	0,84	R SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non edificato. Residenziale. Prevedere fascia configurata come parco urbano di quartiere con percorso ciclopeditonale	Periferica
PA 5	33437,82	11400	1,02	R SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non edificato. Residenziale. Piano già oggetto di convenzione (ex Cvg) mai attuato. L'edificazione dovrà coordinarsi con gli ambiti adiacenti al fine di garantire uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile sia nella progettazione stradale che ambientale.	Periferica

PA 6	32727,17	11400	1,05	R SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non edificato. Residenziale. Piano già oggetto di convenzione (ex Cvg) attuato solo la parte nord. L'edificazione dovrà coordinarsi con gli ambiti adiacenti al fine di garantire uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile sia nella progettazione stradale che ambientale.	Periferica
PA 7	19776,86	9500	1,44	R M1-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	in parte edificato. Residenziale. Piano già oggetto di convenzione (ex Cvg) attuato solo la parte a nord dell'ambito. L'edificazione dovrà prevedere fasce di verde unitario in cessione (min. 5000mq.) ed un percorso ciclopeditonale.	Periferica
PA 8	15001,92	4370	0,87	R (max 60%) M1-M2-T1-T2-H1-H2-SM-V- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	in parte edificato ex attività commercio legnami. Residenziale. L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale all'interno del quartiere prevedere adeguate fasce di mitigazione ambientale realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Novara e collegamento ciclopeditonale di attraversamento dell'ambito.	Periferica
PA 9	14118,91	2660	0,57	M1-M2-M3 T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	in parte edificato ex attività industriale dismessa. Commerciale. L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale all'interno del quartiere; l'accesso all'ambito dovrà avvenire attraverso la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra l'attuale via Flora e il viale Sabotino (rotatoria) dovrà inoltre farsi carico della realizzazione di un tratto della pista ciclopeditonale lungo viale Sabotino.	Periferica
PA 10	6210,3	2945	1,42	R (max 70%) M1-M2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	in parte edificato presenza di un manufatto industriale. Residenziale. L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale all'interno del quartiere prevedere la realizzazione di uno spazio aperto "piazza" ed uno spazio verde oltre ad un percorso ciclopeditonale all'interno del quartiere poncella.	Periferica

PA 11	5580,17	2375	1,28	R M1-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Semi libera ex deposito/commercio petroli. Residenziale. L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale all'interno della zona di riferimento dovrà prevedere uno spazio verde che si configuri come giardino pubblico oltre ad un parcheggio pubblico ed un percorso ciclopeditonale all'interno del quartiere poncella.	Periferica
PA 12	49741,98	16150	0,97	R (max 70%) M1-M2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	edificato ex edificio industriale demolito. Residenziale. Piano già oggetto di convenzione (ex Cvg) attuato solo la parte nord. L'edificazione dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. dovrà prevedere la cessione di aree a parcheggio ed a verde queste ultime nella forma e dimensione tali da configurarsi come parco pubblico unitario (min. 14055mq.) inoltre dovrà garantire un'adeguata progettazione viaria e prevedere una nuova strada di collegamento all'interno dell'ambito e la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio via Parma -viale Sabotino	Periferica
PA 13	33414,23	5700	0,51	P1 M1-M2-M3-T1-T2-T3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non Edificata. Commerciale. L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale che valorizzi le funzioni previste; dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione ambientale l'accessibilità all'area dovrà avvenire con la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio SP12-via Restelli l'operatore si farà carico inoltre della realizzazione di un percorso ciclopeditonale esterno all'ambito di progetto.	Periferica
PA 14	34885,67	2375	0,20	FS-FC P1-M1-M2-M3-SM-V-T1-T3-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non Edificata; per la sua edificazione necessitano interventi di bonifica ambientale possibile l'insediamento di impianto fotovoltaico. L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e	periferica

					funzionale che valorizzi le funzioni previste; dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione ambientale	
PA 15	3756,97	1710	1,37	R T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Area libera. Residenziale. L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale che valorizzi le funzioni previste e garantisca una adeguata integrazione all'interno del contesto di riferimento e prevedere la cessione di un area a verde pubblico in adiacenza a via Podgora	Periferica
PA 16	8170,63	3040	1,12	R T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Area edificata con la presenza di manufatti industriali dismessi Residenziale L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale che valorizzi le funzioni previste e garantisca una adeguata integrazione all'interno del contesto di riferimento coordinarsi con l'ambito adiacente; prevedere la cessione di un area a verde pubblico e la realizzazione di adeguati spazi a parcheggio e fasce di mitigazione ambientale.	periferica
PA 17	13295,55	4750	1,07	R T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Area edificata con la presenza di manufatti industriali dismessi Residenziale L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale che valorizzi le funzioni previste e garantisca una adeguata integrazione all'interno del contesto di riferimento coordinarsi con l'ambito adiacente; prevedere la cessione di un area a verde pubblico come parco urbano (min. 5000mq) e la realizzazione di adeguati spazi a parcheggio e fasce di mitigazione ambientale oltre ad un percorso ciclopeditonale.	Periferica

PA 18	5380,59	3325	1,85	R T2-M2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Area edificata con la presenza di manufatti industriali dismessi Residenziale Piano già oggetto di convenzione (ex Cvg). L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale che valorizzi le funzioni previste e garantisca una adeguata integrazione all'interno del contesto di riferimento; prevedere la realizzazione di spazi per la sosta adeguati e ambientalmente sostenibili e fasce di mitigazione ambientale oltre ad un percorso ciclopeditonale.	Periferica
PA 19	9086,06	1710	0,56	R M1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Area libera Residenziale L'edificazione dovrà assicurare un inserimento organico e funzionale che valorizzi le funzioni previste e garantisca una adeguata integrazione all'interno del contesto di riferimento; prevedere la cessione di una fascia a verde con l'obiettivo di mitigazione ambientale oltre ad un percorso ciclopeditonale esterno all'ambito di riferimento.	Periferica
PA 20	21343,08	6650	0,93	R M1-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	edificato ex edifici industriali demoliti. Residenziale. Piano già oggetto di convenzione in fase di attuazione. il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. dovrà prevedere la realizzazione-cessione di uno spazio aperto a piazza pubblica oltre alla riqualificazione dell'edificio ex portineria dell'attività industriale preesistente oltre ad aree a parcheggio lungo il perimetro dell'ambito con adeguamento della viabilità interessata.	semicentrale

PA 21	9937,54	1900	0,57	R M1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non edificato. Residenziale. L'edificazione dovrà coordinarsi con gli ambiti adiacenti al fine di garantire uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile; dovrà prevedere la cessione di un'area a verde e la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale	Periferica
PA 22	2854	1615	1,70	R T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	edificato ex edificio industriale demolito. Residenziale. Piano già oggetto di convenzione in fase di attuazione. il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. dovrà prevedere la realizzazione di un'area a parcheggio lungo via Moscovia e una fascia di mitigazione alberata. A carico dell'operatore è prevista la realizzazione di un tratto di percorso ciclopeditonale esterno all'ambito di progetto	semicentrale
PA 23	6211,06	3800	1,84	R M1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	edificato ex edificio industriale demolito. Residenziale. Piano già oggetto di convenzione in fase di attuazione. il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. dovrà prevedere la realizzazione-cessione di un'area a verde che si configuri come parco urbano attrezzato. A carico dell'operatore è prevista la realizzazione di un tratto di percorso ciclopeditonale esterno all'ambito di progettodi collegamento tra via pascoli e via B. Melzi	Periferica
PA 24	6421,13	1900	0,89	R M1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Non edificato. Residenziale. L'edificazione dovrà coordinarsi con gli ambiti adiacenti al fine di garantire uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile; dovrà prevedere la realizzazione di una fascia a verde e di uno spazio a parcheggio lungo via Ebolowa. a	Periferica

					carico dell'Operatore è prevista la realizzazione di un tratto ciclopedonale esterno all'ambito.	
PA 25	12418,46	2375	0,57	M1-M2 T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	libera. Commerciale Piano già oggetto di convenzione in fase di attuazione. il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. L'accessibilità al comparto è garantita dalla realizzazione di una nuova strada di collegamento tra via Cosimo del fante e viale Cadorna; dovrà prevedere anche la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione alberata.	Periferica
PA 26	3884,87	950	0,73	R M1-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	parzialmente edificato. Residenziale. Piano già oggetto di convenzione è stato attuato solo un lotto. il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. il piano dovrà prevedere la realizzazione-cessione di un'area per la sosta lungo viale Cadorna; Sono a carico dell'operatore la realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale esterno all'ambito.	Periferica
PA 27	10904,83	5500	1,51	T1-T2-H1-H2 SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificato Misto obiettivo la rigenerazione dell'ambito attraverso una trasformazione strategica per il territorio Dovrà essere prevista un'area a verde unitaria che si configura come parco lineare fluviale urbano (min 5000mq). A carico dell'operatore sono anche le opere di collegamento ciclopedonale con il parco Castello	semicentrale

PA 28	6438,74	1615	0,75	R T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Libera. Residenziale il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. L'accessibilità dovrà essere garantita attraverso la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra via Puecher e via privata Faravelli.	Periferica
PA 29	8542,9	2375	0,83	R SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Libera. Residenziale. Piano già oggetto di convenzione in fase di attuazione. il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. l'accessibilità dovrà essere garantita attraverso la continuazione di via Salmoiraghi; dovrà prevedere la realizzazione-cessione di uno spazio verde attrezzato	Periferica

Ambiti	Sup. Territoriale (ST)	Sup. assegnata (95% SL)	Indice mc/mq	Destinazione	Caratteristiche	Posizione
DOCUMENTO DI PIANO						
AT 1	22408,75	4750	0,64	M1-M2-M3 T3-H1-H2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Libera. Commerciale. il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. Dovrà assicurare un adeguato inserimento nel contesto viabilistico con conseguente realizzazione di tutte le opere necessarie (studio piano del traffico). superficie a verde unitaria in cessione (min 11715mq)	Periferica
AT 2	27903,66	4750	0,51	M1-M2-M3 T3-H1-H2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	occupata da edifici industriali demoliti. Commerciale. il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. Dovrà assicurare un adeguato inserimento nel contesto viabilistico con conseguente realizzazione di tutte le opere necessarie (studio piano del traffico). superficie a verde che si dovrà configurare come parco urbano unitario in cessione (min 5078mq)	Periferica

AT 3	19043,84	3800	0,60	M1-M2-M3 T3-H1-H2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	libera Commerciale Piano già oggetto di convenzione in fase di attuazione. il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. Dovrà assicurare un adeguato inserimento nel contesto viabilistico con conseguente realizzazione di tutte le opere necessarie tra cui la realizzazione di una nuova strada e due rotatorie (studio piano del traffico), è prevista anche la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale su viale Sabotino oltre alle opere di mitigazione lungo gli assi stradali coinvolti.	semicentrale
AT 4	135250,5	16625	0,37	M1-M2-M3-FS-FC-G T1-T3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	libera Commerciale il piano dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. Dovrà assicurare un adeguato inserimento nel contesto viabilistico con conseguente realizzazione di tutte le opere necessarie tra cui la realizzazione di una nuova strada e una rotatoria (studio piano del traffico). La proposta si svilupperà su due subambiti dovrà prevedere la realizzazione-cessione di un'area a verde unitaria da configurarsi come parco urbano (min. 5000mq.) , è prevista anche la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale oltre alle opere di mitigazione lungo gli assi stradali coinvolti.	Periferica

AT 5	15905,26	24510	4,62	T1-T2-M3 H1-H2-M1-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata ex uffici F. Tosi Terziario coerente con indicazioni LUM prevedere area verde in cessione (min 5700mq) extra comparto la riqualificazione di piazza monumento la progettazione dovrà coordinarsi con ambiti aree ex Franco Tosi confinanti	Centrale
AT 6	86670,32	68400	2,37	P1 M1-H1-H2-T1-T2-T3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata edifici produttivi ex uffici F. Tosi Produttivo prevedere area verde in cessione per la creazione di una nuova viabilità extra comparto la riqualificazione di via Alberto da Giussano e rotatoria incrocio vie Alberto da Giussano e San Bernardino prevedere mitigazioni ambientali per contrastare fenomeno delle isole di calore urbano ciclopeditone e coordinarsi con ambiti confinanti la progettazione dovrà coordinarsi con ambiti aree ex Franco Tosi confinanti	Centrale
AT 7	122276,49	38000	0,93	R (max 75%) M1-M2-M3-H1-H2-T1-T2-T3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata edifici produttivi ex uffici F. Tosi Residenziale ristrutturazione edificio esistente per realizzazione parcheggio pubblico-stazione interscambio ferro-gomma (LUM); prevedere area verde in cessione per la creazione di una nuova viabilità di collegamento rete stradale esistente area a verde in cessione (min. 25000mq) in forma unitaria, prevedere mitigazioni ambientali e coordinarsi con ambiti confinanti extra comparto la realizzazione di percorsi ciclopeditoni;	semicentrale

AT 8	55537,52	26600	1,44	R (max 75%)-P1 M1-M2-M3-H1-H2-T1-T2-T3- SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata edifici produttivi ex uffici F. Tosi Misto misure per la mitigazione ambientale e prevedere area verde in cessione (min. 25000mq) in forma unitaria, dovrà coordinarsi con ambiti confinanti extra comparto la riqualificazione del sottopasso ferroviario di via S. bernardino e via Arnaldo da Brescia	Periferica
AT 9	45757,59	36575	2,40	R (max 75%)-H1-H2-T1-T2 M1-M2-M3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata edifici produttivi ex manifattura di legnaro Misto destinazioni d'uso coerenti con criteri LUM; mantenimento e valorizzazione dell'edificio vincolato prevedere area verde in cessione (min. 5000mq) in forma unitaria, la progettazione dovrà integrarsi con edificato circostante attraverso spazi aperti e percorsi ciclopeditoni extra comparto la riqualificazione ambientale di via Alberto da Giussano e degli spazi verdi e percorsi ciclopeditoni per garantire apertura verso i quartieri confinanti	Centrale

AT 10	7654,92	10925	4,28	M1-H1-H2-T1-T2 SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata edificio ex Mensa- dopolavoro Franco Tosi Misto obiettivo la rigenerazione attraverso la sua trasformazione dell'ambito fortemente identitario per la città; mantenimento e valorizzazione dell'edificio storico prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico e la mitigazione attraverso una fascia ambientale; la progettazione dovrà integrarsi con edificato circostante a carico dell'operatore extracomparto la realizzazione dei percorsi ciclopeditoni nelle vie adiacenti	Centrale
AT 11	8561,32	4150	1,45	R M1-H1-H2-T1-T2-SM-V- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata Residenziale propedeutico all'utilizzo edificatorio la messa in sicurezza delle sponde fiume Olona in coordinamento con altri ambiti di trasformazione presenti lungo il fiume prevedere una area a verde da configurarsi come parco urbano lineare fluviale unitario (min. 3860mq.) in coordinamento con altri AT presenti sul fiume	Periferica

AT 12	20608,63	9100	1,32	M1-M2-M3 H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata Commerciale propedeutico all'utilizzo edificatorio la messa in sicurezza delle sponde fiume Olona in coordinamento con altri ambiti di trasformazione presenti lungo il fiume (in fase di attuazione) obiettivo rigenerare l'ambito con la sua trasformazione in coordinamento con altri ambiti presenti nell'intorno al fine di garantire un adeguato inserimento nel contesto viabilistico ed ambientale di riferimento prevedere un'area a verde da configurarsi come parco fluviale e di archeologia industriale (min. 7905mq.) in coordinamento con altri AT presenti sul fiume soggetta al parere della SABAP-MI per quanto relativo alle tutele sugli immobili industriali esistenti	Centrale
-------	----------	------	------	---	---	----------

AT 13	15590,39	6900	1,33	R H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata Residenziale propedeutico all'utilizzo edificatorio la messa in sicurezza delle sponde fiume Olona in coordinamento con altri ambiti di trasformazione presenti lungo il fiume (in fase di attuazione) obiettivo rigenerare l'ambito con la sua trasformazione in coordinamento con altri ambiti presenti nell'intorno al fine di garantire un adeguato inserimento nel contesto viabilistico ed ambientale di riferimento prevedere un'area a verde da configurarsi come parco fluviale e di archeologia industriale (min. 7350mq.) in coordinamento con altri AT presenti sul fiume soggetta al parere della SABAP- MI per quanto relativo alle tutele sugli immobili industriali esistenti	semicentrale
--------------	----------	------	------	--	---	--------------

AT 14	13575,58	6100	1,35	R H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata Residenziale propedeutico all'utilizzo edificatorio la messa in sicurezza delle sponde fiume Olona in coordinamento con altri ambiti di trasformazione presenti lungo il fiume (in fase di attuazione) obiettivo rigenerare l'ambito con la sua trasformazione in coordinamento con altri ambiti presenti nell'intorno al fine di garantire un adeguato inserimento nel contesto viabilistico ed ambientale di riferimento prevedere un'area a verde da configurarsi come parco fluviale e di archeologia industriale (min. 6755mq.) in coordinamento con altri AT presenti sul fiume soggetta al parere della SABAP- MI per quanto relativo alle tutele sugli immobili industriali esistenti	Centrale
--------------	----------	------	------	--	---	----------

AT 15	14334,83	6500	1,36	M1 H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata Commerciale propedeutico all'utilizzo edificatorio la messa in sicurezza delle sponde fiume Olona in coordinamento con altri ambiti di trasformazione presenti lungo il fiume (in fase di attuazione) obiettivo rigenerare l'ambito con la sua trasformazione in coordinamento con altri ambiti presenti nell'intorno al fine di garantire un adeguato inserimento nel contesto viabilistico ed ambientale di riferimento prevedere un'area a verde da configurarsi come parco fluviale e di archeologia industriale (min. 6245mq.) in coordinamento con altri AT presenti sul fiume; dovrà anche prevedere in coordinamento con ambito confinante la realizzazione di uno spazio aperto da configurarsi come piazza pubblica quale porta di ingresso al parco fluviale soggetta al parere della SABAP-MI per quanto relativo alle tutele sugli immobili industriali esistenti	semicentrale
-------	----------	------	------	---	--	--------------

AT 16	15025,04	6700	1,34	M1-H1-T1-T2 R(max 50%)-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata Misto propedeutico all'utilizzo edificatorio la messa in sicurezza delle sponde fiume Olona in coordinamento con altri ambiti di trasformazione presenti lungo il fiume (in fase di attuazione) obiettivo rigenerare l'ambito con la sua trasformazione in coordinamento con altri ambiti presenti nell'intorno al fine di garantire un adeguato inserimento nel contesto viabilistico ed ambientale di riferimento prevedere un'area a verde da configurarsi come parco fluviale e di archeologia industriale (min. 5115mq.) in coordinamento con altri AT presenti sul fiume; dovrà anche prevedere in coordinamento con ambito confinante la realizzazione di uno spazio aperto da configurarsi come piazza pubblica quale porta di ingresso al parco fluviale, oltre alla riqualificazione del ponte esistente sul fiume olona interno all'ambito con la finalita di creare un percorso ciclopeditonale in continuità con quelli esistenti e previsti soggetta al parere della SABAP-MI per quanto relativo alle tutele sugli immobili industriali esistenti	semicentrale
AT 17	33942,38	14250	1,26	P1 T3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Libera. Produttivo. la proposta dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento. dovrà prevedere un'area a parcheggio con fascia verde di mitigazione inoltre il bosco presente nella parte sud dell'ambito dovrà essere conservato e valorizzato	Periferica

AT 18	38487,71	14725	1,15	P2-P3 P1-T3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Libera. Logistica-Produttivo. la proposta dovrà assicurare uno sviluppo edificatorio adeguato e sostenibile che valorizzi le funzioni previste ed il loro organico inserimento con il contesto di riferimento e viabilistico (studio del Traffico) con conseguente realizzazione delle opere di viabilità neccessarie. dovrà prevedere un'area a parcheggio e una fascia verde di mitigazione ambientale e sonora attraverso la realizzazione di terrapieni in rilievo	Periferica
AT 19	6864,13	4750	2,08	P1 H1-H2-T1-T2-M1-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	Edificata (edifici produttivi demoliti facente parte di un più ampio complesso industriale dismesso insistente anche sul territorio di Cerro M.) Produttivo attualmente già in fase di trasformazione per quanto riguarda le aree in territorio di Cerro M. è prevista la possibilità di una trasformazione totale del complesso industriale dismesso attraverso una proposta di PII intercomunale prevedere una fascia verde di mitigazione ed un area verde in cessione lungo le vie che delimitano l'ambito; L'accessibilità all'area dovrà essere garantita attraverso la progettazione e realizzazione delle opere viabilistiche necessarie a garantire gli standard adeguati ai flussi veicolari attuali e futuri (Studio Traffico); oltre alla realizzazione dei percorsi ciclopeditoni di collegamento al contesto urbano esistente all'intorno dell'ambito.	Periferica

Ambiti	Sup. Territoriale (ST)			Destinazione	Caratteristiche	Posizione
DOCUMENTO DI PIANO						
AR 1	22796,07	ND	ND	Servizi, P4, EVS, Area Stradale	L'ambito ricomprende aree e spazi pubblici che necessitano di riqualificazione funzionale attraverso un progetto di rigenerazione urbana che preveda la valorizzazione dell'ex Palazzina uffici ex cotonificio De angeli Frua (Associarma) e dell'area a verde adiacente; salvaguardare le alberature esistenti in funzione della mitigazione del fenomeno delle isole di calore anche con l'inserimento di nuove alberature	cft. Aree escluse dalla valutazione
AR 2	7450,81	ND	ND	Servizi, Edifici vincolati SABAP-MI, Area Stradale	L'ambito ricomprende aree e spazi pubblici che necessitano di interventi finalizzati alla loro con l'obiettivo di un aloro integrazione con il sistema degli spazi aperti e pedonali presenti lungo il fiume Olona ed all'interno delle aree ex Cantoni valorizzazione degli edifici storici presenti attraverso l'inserimento di funzioni pubbliche	cft. Aree escluse dalla valutazione
AR 3	17373,2	ND	ND	Servizi, Edifici vincolati SABAP-MI, EVS, AVS, Area Stradale	L'ambito interessa una serie di edifici pubblici che necessitano di una valorizzazione funzionale obiettivo è la riprogettazione dello spazio pubblico con la finalità di una loro riconessione con il sistema urbano circostante e le aree verdi pubbliche salvaguardando le alberature esistenti	cft. Aree escluse dalla valutazione

AR 4	20500,91	ND	ND	Servizi, P4, R, Area Stradale	L'ambito interessa un'insieme di spazi pubblici lungo l'asse viario di via Mauro Venegono, comprende anche un edificio privato ex Cinema Golden la cui riqualificazione passa attraverso una sua riconversione funzionale. anche per gli edifici pubblici inseriti all'interno dell'ambito l'obiettivo è la loro riqualificazione edilizia dell'involucro rispettando il carattere storico dell'edificio	cft. Aree escluse dalla valutazione
AR 5	90424,58	ND	ND	Servizi, P4, P1b, ID, Area Stradale	L'ambito riguarda la riqualificazione e riconfigurazione dell'asse stradale di viale sabotito nel rispetto di quanto già previsto con il Progetto Sabotino; obiettivo è la riconfigurazione strutturale della sezione stradale e l'attuazione di specifici interventi di riqualificazione viaria e dello spazio pubblico circostante.	cft. Aree escluse dalla valutazione
AR 6	172890,16	ND	ND	Servizi, Edifici vincolati SABAP-MI, Area Stradale	L'ambito ricomprende un insieme di aree a servizi e spazi a verde strategici per la città;	cft. Aree escluse dalla valutazione
AR 7	182990,51	ND	ND	Servizi, P4, EVS, Edifici vincolati SABAP-MI, Area Stradale	L'ambito ricomprende i principali servizi presenti nella zona cittadina di S. Erasmo-Canazza, obiettivo dell'ambito è la valorizzazione funzionale di tali edifici ed il recupero degli spazi occupati dall'ex caserma generale Cadorna con la finalità di confermare l'importanza di Legnano quale polo di servizi a rilevanza sovracomunale ew metropolitano	cft. Aree escluse dalla valutazione
AR 8	8571,12	ND	ND	Servizi, RU, P3, Area Stradale	L'ambito interessa un intero isolato di edilizia residenziale pubblica che necessitano di una riqualificazione e rigenerazione edilizia-urbanistica.	cft. Aree escluse dalla valutazione

AR 9	36788,21	ND	ND	Servizi, RU, EVS, Area Stradale	L'ambito ricomprende lo stadio comunale e alcuni edifici di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale privata; nel suo insieme obiettivo dell'ambito è la riqualificazione degli spazi pubblici e dello stadio comunale nonché dei percorsi viari sia veicolari che pedonali finalizzati alla connessione dell'ambito con il sistema urbano circostante	cft. Aree escluse dalla valutazione
AR 10	20052,86	ND	ND	Servizi, EVS, Area Stradale	L'ambito interessa un insieme di spazi pubblici lungo il tracciato viario di via B. Melzi oltre alla piazza antistante la chiesa di Legnarello ed all'edificio scolastico dismesso adiacente; obiettivo è la riqualificazione urbanistica dell'ambito attraverso una individuazione e progettazione dei percorsi e degli spazi pubblici a verde anche con l'inserimento di nuove alberature finalizzate alla mitigazione degli effetti negativi derivanti dal fenomeno delle isole di calore.	cft. Aree escluse dalla valutazione

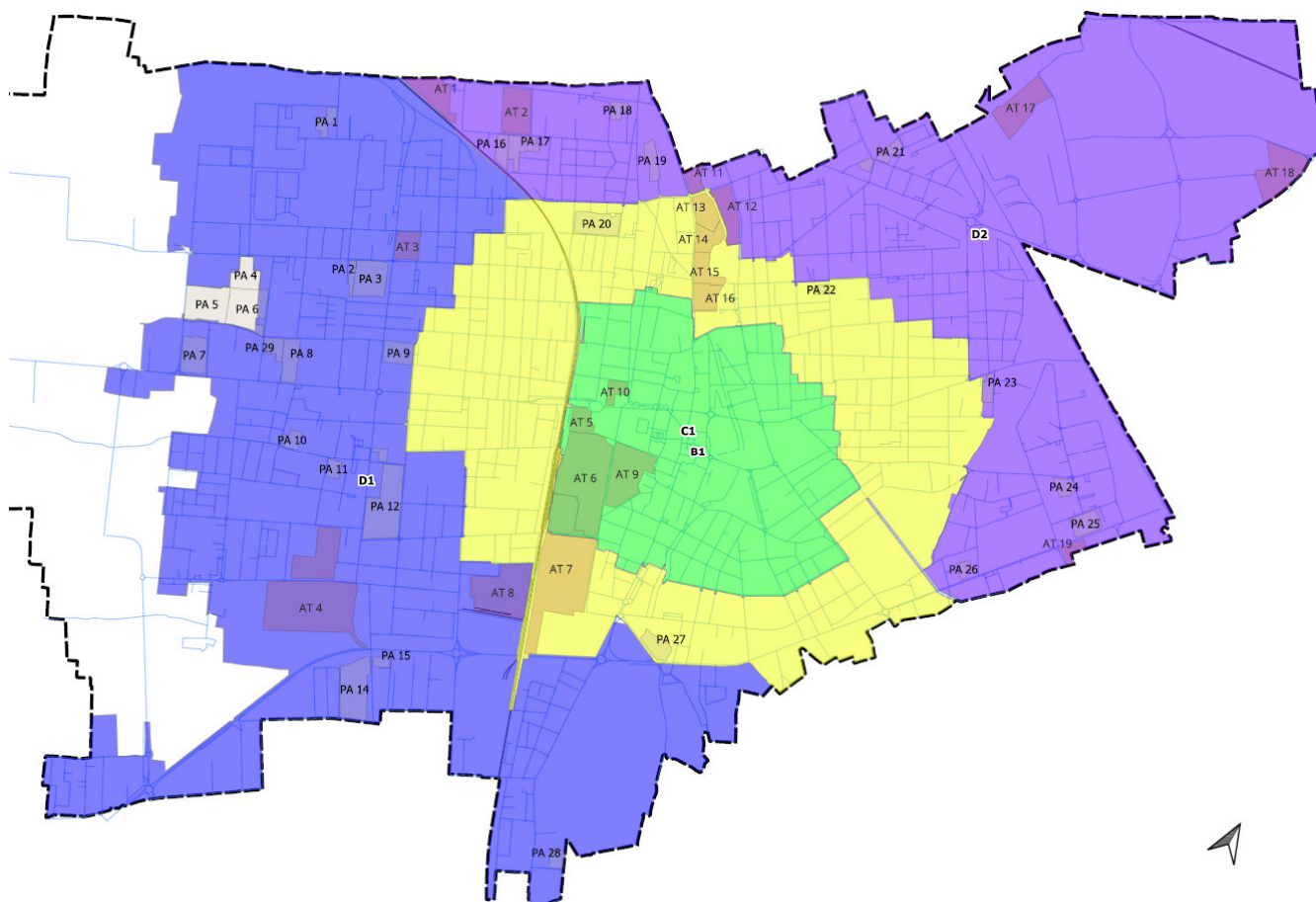


Figura 2 Localizzazione schematica PA e AT e rappresentazione fasce territoriali

In generale, nella disciplina delle aree soggette a piano attuativo dal Piano delle Regole (PA) e degli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano (AT) il vigente PGT individua delle specifiche schede in cui sono riportati i contenuti e le caratteristiche di ogni singolo piano attuativo. Dette schede assumono carattere conformativo e di orientamento per la progettazione degli interventi da realizzare.

In dette schede sono definiti i parametri urbanistici che definiscono i limiti dimensionali attribuiti al piano attuativo nonché le destinazioni d'uso insediabili; in particolare è attribuita una superficie lorda max in progetto (SL) che si compone di una SL assegnata (95%) ed una SL da trasferimento dalle aree di compensazione o dal registro dei diritti edificatori (5%) finalizzato al raggiungimento degli "Obiettivi della città pubblica" (Allegato 6).

Ai fini della presente valutazione indirizzata alla determinazione del valore venale quale base imponibile IMU saranno considerati esclusivamente le quantità riferite alla SL assegnata (95%), in quanto rappresentano la quota di diritto propria spettante all'ambito, mentre l'incremento di SL derivante da trasferimento dalle aree di compensazione o dal registro dei diritti edificatori rappresenta l'eventuale "quota aggiuntiva" concessa dal piano attraverso il trasferimento dei diritti edificatori derivanti delle Aree di Compensazione del Piano dei Servizi (AC) o quelli inseriti nel registro dei

diritti edificatori (confrontare l'apposito capitolo AC-aree di compensazione).

Alle "Aree di Compensazione (AC)" viene riconosciuto un indice IT pari ad 0,15 mq/mq in grado di generare una SL da trasferire all'interno dei PA-Piani Attutivi del Piano delle Regole e degli AT- Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, o all'interno del TUC in base ai livelli di incentivazione definiti dalle norme del Piano delle Regole.

Ambiti individuati dal Documento di Piano (AT e AR)

Partendo dalle disposizioni normative dettate da Regione Lombardia in materia di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana e territoriale il vigente PGT all'interno del Documento di Piano individua gli AT- Ambiti di Trasformazione (19 ambiti) e gli AR- Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale (10 ambiti); tali ambiti si attuano mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata e sono regolati dalle disposizioni normative del Documento di Piano, nonché dalle relative Schede nelle quali vengono indicati i criteri e le disposizioni per l'attuazione (modalità di intervento, vocazioni funzionali, parametri urbanistici ed edilizi, prescrizioni progettuali) e schemi di assetto urbanistico.

6. Calcolo dei Valori delle aree fabbricabili

Di seguito si procede alla attribuzione del valore delle aree, tenendo conto della loro disciplina urbanistica e della localizzazione.

Il valore viene espresso in base all'unità di utilizzata sul territorio della Comune di Legnano e quindi:

- volume urbanistico VU
- superficie lorda SL
- Superficie fondiaria Sf
- Superficie territoriale St

Nella città storica, nella città dell'abitare e in quella delle attività economiche l'unità di riferimento sarà il volume utile calcolato dalle definizioni tecniche uniformi DTU inserite nelle NdA del Piano delle Regole:

$$VU = SL \times AU$$

dove:

SL = superficie lorda

AU= altezza urbanistica

Uniche eccezioni sono previste per i lotti liberi o parzialmente edificati del *tessuto residenziale morfologicamente unitario* e del *tessuto residenziale valore ambientale* rispettivamente disciplinati dagli art. 26 e 28 delle NdA del Piano delle Regole.

Nelle aree di compensazione AC previste dall'art. 21 delle NdA del Piano dei Servizi si avrà come unità di riferimento la superficie fondiaria Sf.

La capacità edificatoria residua verrà valutata in relazione a quanto previsto nel capitolo relativo agli indici correttivi.

Per quanto riguarda la pianificazione negoziata quali i piani attuativi ovvero gli ambiti di trasformazione l'unità di riferimento sarà la superficie territoriale.

In via generale, il riferimento ai valori di calcolo si applica secondo la seguente tabella.

CLASSIFICAZIONE	CARATTERISTICA DELL'AREA	UNITA' DI RIFERIMENTO
Città storica	Lotto libero	Volume urbanistico VU
	Lotto edificato	Volume urbanistico VU
Città dell'abitare	Lotto libero	Volume urbanistico VU
	Lotto edificato	Volume urbanistico VU
Città dell'abitare rif. art. 26 NdA rif. art. 28 NdA	Lotto libero-parz. edificato	Superficie fondiaria Sf
	Lotto libero-parz. edificato	Superficie fondiaria Sf
Città delle attività economiche	Lotto Libero	Volume urbanistico VU
	Lotto edificato	Volume urbanistico VU
PIANI ATTUATIVI	Lotto Libero	Superficie territoriale St
	Lotto edificato	Superficie territoriale St
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Lotto Libero	Superficie territoriale St
	Lotto edificato	Superficie territoriale St
VU, SL, Sf, St come definite e calcolate nelle NdA del Piano delle Regole		

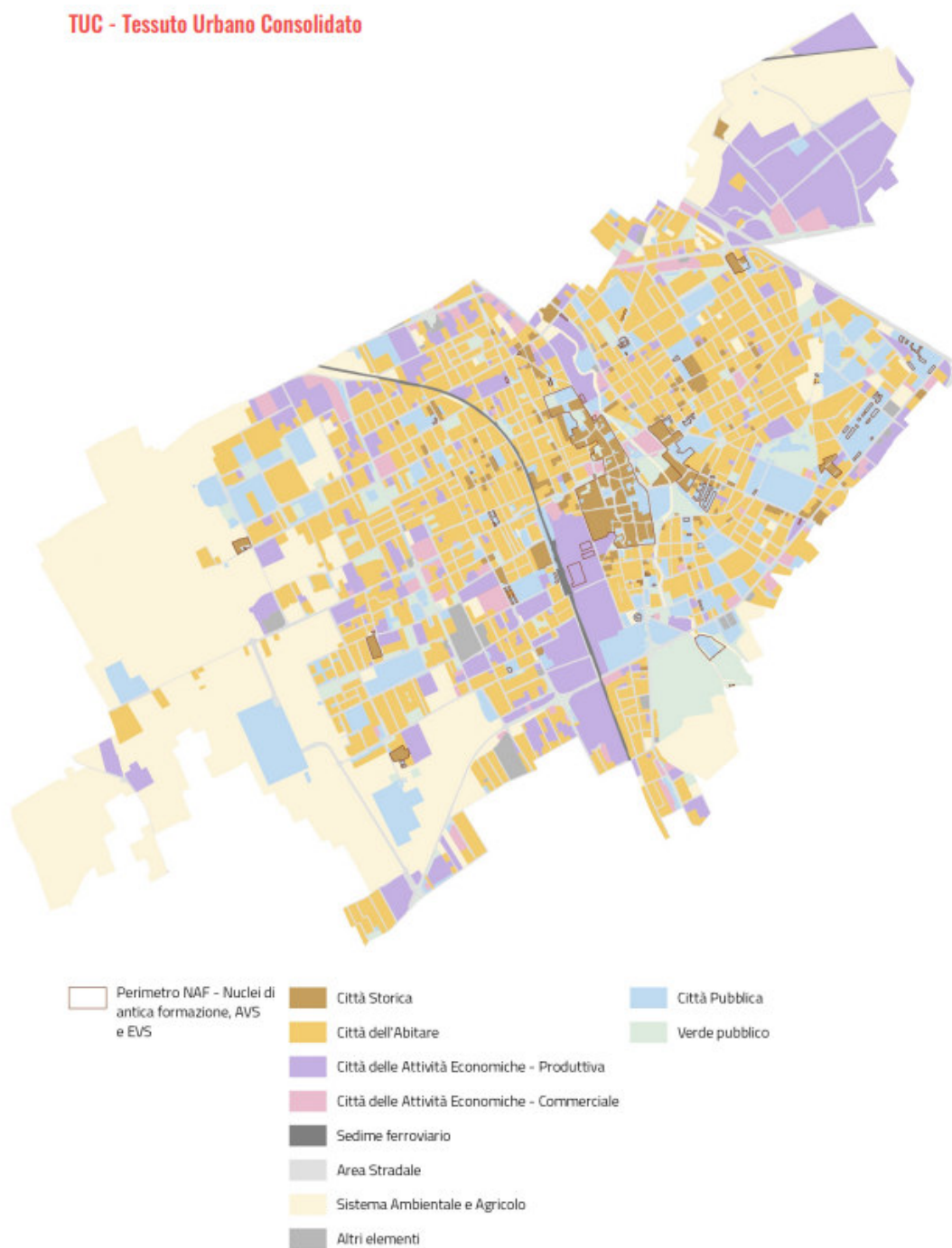
Tessuto consolidato: il tessuto edilizio esistente attuabile con intervento diretto.

I valori del tessuto urbano consolidato sono stati differenziati tenendo conto del variare della localizzazione e dei parametri urbanistici presi in considerazione dal calcolo del “Valore di trasformazione”, ai fini della trasformazione del valore del prodotto edilizio in valore del suolo, utilizzando il “metodo Bensi”, prescelto per la presente relazione.

Di seguito si riepilogano i valori ottenuti, rimandando all’Allegato 1, 1A, 1B e 1C per lo sviluppo di ciascuna area inclusa nel tessuto urbano consolidato e delle altre aree incluse nella relazione.

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 unitario	Art. 26 NdA	RESIDENZIALE	esistente	344	224	199	€/mc ^a
RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario	Art. 26 NdA	RESIDENZIALE	(1)	139	121	111	€/mq ^c
RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario	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	1,00	121	108	81	€/mc ^a
P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare	Art. 30 NdA	PRODUTTIVO	0,65	121	108	81	€/mc ^a
P2 – Tessuto per attività ricettive	Art. 31 NdA	TURISTICO-RICETTIVA	0,65	105	105	105	€/mc ^a
P3 – Tessuto per attività terziarie direzionali	Art. 32 NdA	TERZIARIO-DIREZIONALE	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.							

TUC - Tessuto Urbano Consolidato



13

¹³ Azionamento del TUC tratto dalla Relazione Illustrativa al PGT

In merito alle aree incluse nella pianificazione attuativa (PA) del TUC avremo:

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: €/mq ^b Valore per unità di superficie territoriale				

Ogni piano è stato valorizzato in relazione alla specificità prevista da ciascuna scheda che lo disciplina.

Particolare attenzione è stata posta nella valutazione del PA 14 in quanto è l'unico che oltre alla attribuzione di potenzialità edificatoria ha un'area di rilevanti dimensioni da utilizzare per un campo fotovoltaico, pertanto la redditività complessiva di quest'ultimo è stata aggiunta al valore dell'area derivante dalla edificazione.

Questo comparto a bassa densità da concentrare, è compatibile con la destinazione commerciale M1, M2 e M3. La residua parte potrà essere sfruttata come previsto dalla scheda

a parco fotovoltaico. Per il relativo calcolo della redditività sono state fatte alcune ipotesi progettuali in relazione alla dimensione del comparto quali:

- potenza 2 Mwp
- produzione annua di 2.000.000 Kwh
- prezzo di vendita di 0,1€/Kw per kwh.

Sono stati previsti inoltre, costi:

- di vigilanza, e manutenzione per 10.000€ all'anno per ciascun Mwp,
- dell'impianto pari a 750€ per ciascun Kwp istallata.

e la durata dell'impianto di 20 anni (sebbene la durata media sia superiore tra i 25 e i 30 anni)¹⁴.

Trattasi inoltre di area soggetta a bonifica i cui costi specifici verranno valutati separatamente in relazione ai reali costi sostenuti annualmente.

¹⁴ I dati di calcolo sono desunti dal sito E.on Energia per il business.

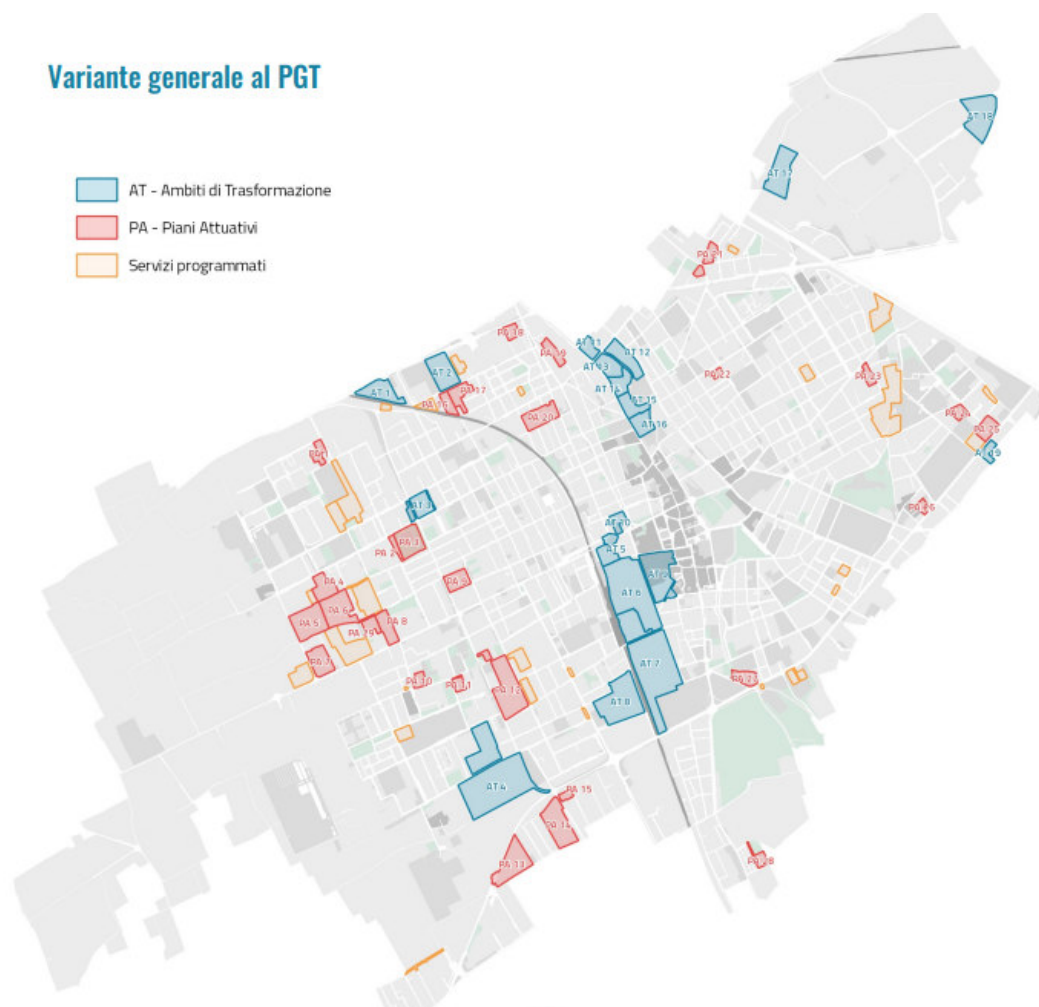
Per le aree disciplinate dal Documento di Piano (AT) avremo la seguente tabella (in caso di interventi parziali si provvederà, se necessario, alla conversione del valore per unità di volume €/mc).

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: €/mqb Valore per unità di superficie territoriale					

Invece per le aree disciplinate da convenzioni ovvero protocolli d'intesa (ex CVG in caso di interventi parziali si provvederà, se necessario, alla conversione del valore da unità di superficie St a unità di volume €/mc) quindi avremo:

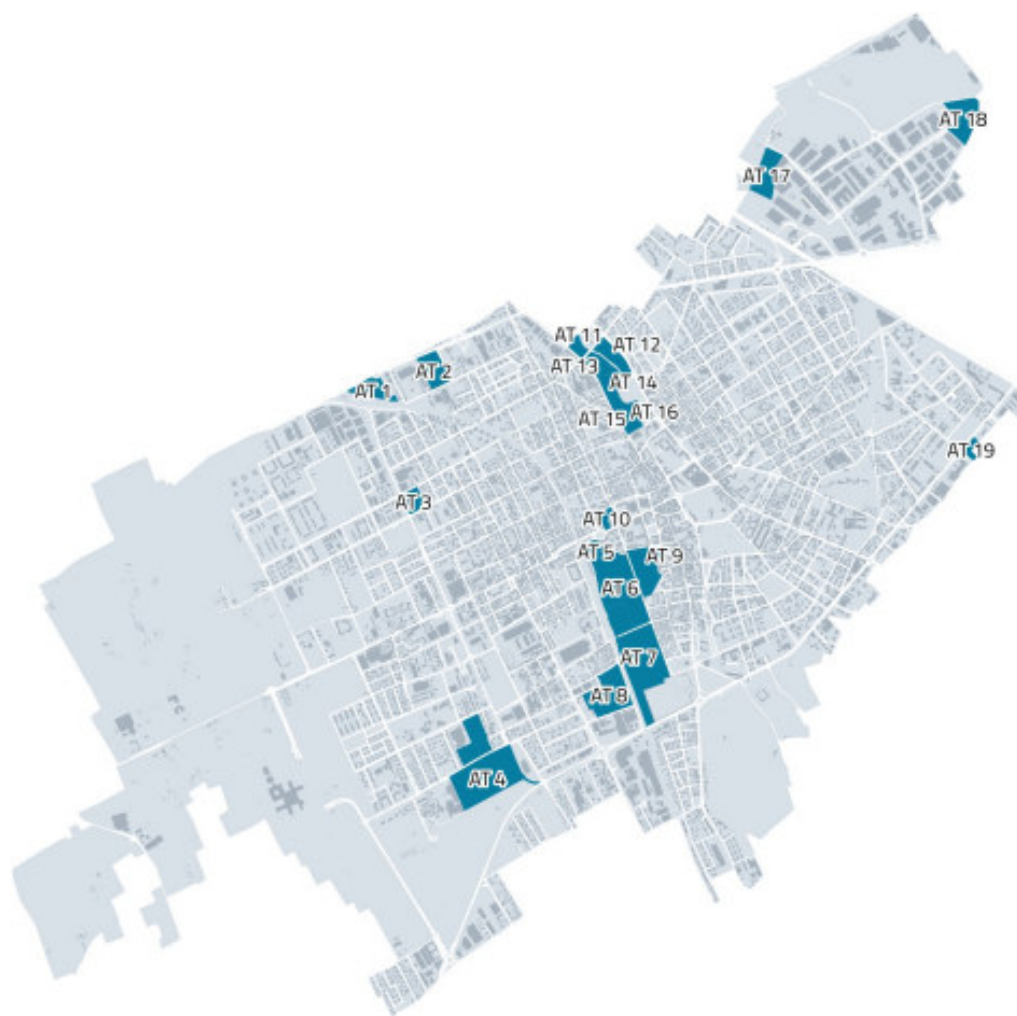
ZONA -TUC Tessuto Urbano Consolidato - ex CVG			VALORE			UNITA'
			CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA	
PA 1 - via delle Betulle		PA 11 C/R			181	€/mq ^b
PA 5 - via della Pace		PA 05 C/R			181	€/mq ^b
PA 6 - via Bottini		PA 20 C/R			181	€/mq ^b
PA 7 - via Novara		PA 01 C/R			181	€/mq ^b
PA 12 - via Firenze		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: €/mqb Valore per unità di superficie territoriale						

Variante generale al PGT



15

¹⁵ Individuazione aree tratto dalla Relazione Illustrativa al PGT



19 AT - Ambiti di Trasformazione

AT 1	Via Agosti	AT 11	Via Gabinella
AT 2	Ex Crespi	AT 12	Ex Mottana Est
AT 3	Via Menotti	AT 13	Ex Mottana Ovest
AT 4	Via Liguria	AT 14	Ex Bernocchi Nord
AT 5	Ex palazzine Trifone - Uffici ex Tosi	AT 15	Ex Bernocchi Centro
AT 6	Ex Tosi Nord	AT 16	Ex Bernocchi Sud
AT 7	Ex Tosi Sud	AT 17	Via Juker
AT 8	Ex Ansaldo	AT 18	Via Quasimodo
AT 9	Ex Manifattura	AT 19	Ex Gianazza Viale Cadorna
AT 10	Dopolavoro Franco Tosi		

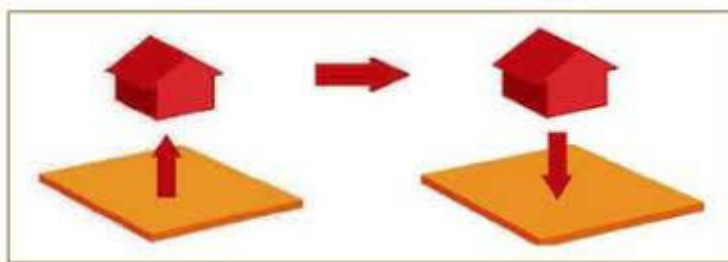
6.1. Valore delle Aree di Compensazione AC

Ricorre la necessità di porre l'attenzione ad aree denominate "AC – Aree di Compensazione" disciplinate dall'art. 21 delle NdA del Piano dei Servizi in applicazione dell'art. 11 co. 3 della LR 12/2005 e s.m.i.

Sono aree individuate nell'elaborato cartografico "PS1 - Offerta di servizi esistenti e previsioni del Piano dei Servizi", destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale¹⁷ alle quali il Piano dei Servizi attribuisce diritti edificatori in base ad un indice IT pari a 0,15 mq/mq.

La volumetria riconosciuta, con l'adozione del PGT (al quale la normativa tributaria riconduce), è il corrispettivo attribuito per la cessione gratuita di queste aree alla Amministrazione.

Questi diritti edificatori concorrono alla capacità edificatoria massima ammissibile all'interno delle schede degli AT del Documento di Piano e dei PA del Piano delle Regole, oltre che nei diversi livelli di incentivazione istituiti dal PGT, per i tessuti edilizi individuati, di cui all'Art. 16 delle NdA del Piano delle Regole, in coerenza con quanto disciplinato dall'Art. 10.4 delle NdA del medesimo Piano. Alternativamente, tali diritti possono confluire all'interno del Registro dei diritti edificatori istituito con DCC n. 94 del 06.10.2015.

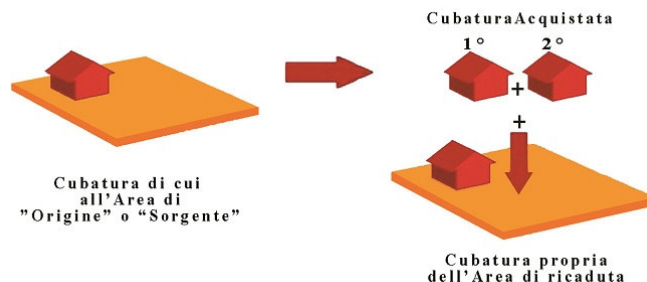


Per questi diritti, in applicazione dei Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, ai sensi dell'art. 6 delle NTA del Documento di Piano e specularmente all'art. 44 paragrafo 6) delle NTA del Piano delle Regole, i proprietari delle aree, interessati ad avviare gli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole devono presentare specifica istanza di Piano Attuativo, comunque denominato.

L'assegnazione diffusa su tutte le aree denominate "AC" di diritti edificatori, con il nuovo strumento urbanistico, è stata deliberata sul solco del precedente strumento dal quale il Comune di Legnano non ha ritenuto discostarsi.

L'edificabilità assegnata ad alcuni ambiti, incrementata con il trasferimento di edificabilità assegnata ad aree esterne all'ambito in applicazione del principio di perequazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

¹⁷ Definizione tratta dall'art. 21 delle NdA del Piano dei Servizi



Con questa premessa è indispensabile porre attenzione alla denominazione riportata sulla documentazione urbanistica vigente di “AC-Aree di compensazione” alla luce della prima sentenza di Cassazione a Sezioni Unite del 29-10-2020, n. 23902 che ha posto i fondamenti sui “diritti edificatori” nell’accezione dell’urbanistica cd compensativa ovvero di quella perequativa partendo dal loro denominare comune qual è la scorporabilità dal terreno.

Con questa sentenza le SS.UU. della Corte di Cassazione sono intervenute proprio in merito alle “.....***diversità esistenti tra gli interventi di tipo "perequativo" e quelli di tipo "compensativo"***”, e ha specificato che, mentre il diritto edificatorio di origine compensativa deriva dall’adempimento di un rapporto sinallagmatico in senso lato, avente ad oggetto un terreno urbanisticamente non edificabile, che viene ristorato con l’assegnazione al proprietario di un *quid* volumetrico da spendere su altra area, il diritto edificatorio di origine perequativa viene invece riconosciuto al proprietario del fondo **come una qualità intrinseca del suolo**, che partecipa fin dall’inizio di un indice di edificabilità suo proprio, e che rende quindi autonomamente imponibili ai fini IMU tali terreni.

Tralasciamo tutta la disamina tributaria che gravita attorno a questa questione e ci limitiamo a riportare quelle nozioni giuridiche necessarie a ordinare, e in definitiva circoscrivere, i termini dell’oggetto della presente perizia.

Intanto sulla questione lessicale. A proposito ha portato chiarezza la sentenza di Cassazione n. 12226/2023 nella quale il giudice delle leggi ricorda che: “(...) è del tutto ragionevole che il legislatore:

a) attribuisca alla nozione di “area edificabile” significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingua tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l’effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo;

b) muova dal presupposto fattuale che un’area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso di costruire, ma che tuttavia è qualificata come “edificabile” da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;

c) conseguentemente distingua, ai fini della determinazione dell’imponibile dell’ICI, le aree qualificate edificabili in base a strumenti urbanistici non approvati o non attuati (e, quindi, in concreto non ancora edificabili), per le quali applica il criterio del valore venale, dalle aree agricole prive di detta qualificazione, per le quali applica il diverso criterio della valutazione basata sulle rendite catastali” e che: “la potenzialità edificatoria dell’area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi della Cost., art. 53, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante”.

Pertanto la semplice denominazione “di compensazione” non deve discriminare un’area senza una preventiva valutazione di merito.

Passiamo al merito. Le aree “AC – Aree di Compensazione” disciplinate dall’art. 21 delle NdA del Piano dei Servizi, prevedono la distribuzione paritetica e proporzionale tra tutti i proprietari di un determinato ambito territoriale indicato con AC hanno dello stesso vantaggio volumetrico nella misura dello 0,15 mq/mq. Con questa attribuzione viene riconosciuto un “valore “edificatorio” costante indipendente dalla effettiva e specifica collocazione nell’ambito territoriale. Trattasi di un indice perequativo, inferiore all’indice fondiario delle aree destinate alla edificazione. Non si tratta di un vincolo e non è gravato da esproprio, ma ciascun proprietario è titolare dell’onere previsto da questa disciplina definita perequativa che il PGT comunale estende anche ad ambiti territoriali non solo contigui.

Appare quindi evidente che le aree in oggetto, pur essendo qualificate in gergo urbanistico come aree compensative, assumono in realtà una funzione perequativa, che ne determina l’imponibilità ai fini fiscali e, in particolare, ai fini IMU, ove si consideri che – sulla base di quanto chiarito dalla giurisprudenza di legittimità intervenuta in materia – il diritto edificatorio proveniente da interventi compensativi *«viene assegnato (ed è dunque trasferibile tra privati) solo all’esito della cessione dell’area o dell’imposizione del vincolo; trattandosi di un istituto con funzione corrispettiva o indennitaria di un’edificabilità soppressa, esso risulta indifferente alle successive variazioni di piano. Inoltre, mentre il diritto edificatorio di origine perequativa viene riconosciuto al proprietario del fondo come una qualità intrinseca del suolo (che partecipa fin dall’inizio di un indice di edificabilità suo proprio, così come prestabilito e ‘spalmato’ all’interno di un determinato ambito territoriale di trasformazione), il diritto edificatorio di origine compensativa deriva dall’adempimento di un rapporto sinallagmatico in senso lato, avente ad oggetto un terreno urbanisticamente non edificabile, ristorato con l’assegnazione al proprietario di un quid volumetrico da spendere su altra area».*

In merito alle aree non è quindi la denominazione urbanistica, bensì la disciplina che ne sta a fondamento che attribuisce a queste la natura di fabbricabili. Pertanto, vista la disciplina vigente, le zone qualificate come AC- Aree di Compensazione sono state oggetto della presente valutazione economica-estimativa.

Tecnicamente secondo la disciplina vigente è previsto che il volume attribuito dal vigente strumento urbanistico sulle aree AC atterri secondo l’oramai consolidato gergo aviatorio, in altre aree appositamente definite per concorrere al raggiungimento della capacità edificatoria massima sia nelle aree soggette a pianificazione negoziata che nei tessuti del TUC nei diversi livelli di incentivazione istituiti dal PGT, di cui all’art. 16 delle NdA del Piano delle Regole.

Si è analizzato dapprima il peso volumetrico della componente additiva alla capacità volumetrica propria di ciascuno dei 29 Piani attuativi e dei 19 Ambiti di Trasformazione.

Con l’esclusione di un solo caso si è potuto accertare che il volume di atterraggio conta massimamente per il 5% sul totale. Il caso escluso è quello del Piano Attuativo 27 “Ex manifattura Mambretti” in quanto la scheda di piano non prevede l’aggiunta di ulteriore volumetria oltre la propria.

Per quanto concerne gli Ambiti di Trasformazione, le caratteristiche di ciascuno sono inserite nelle relative schede AT allegate al Documento di Piano. Come riportato nella introduzione *“Le schede non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso gli strumenti attuativi previsti dall’ordinamento nazionale e regionale”.*

Nella maggioranza di questi Ambiti, e nello specifico dal AT 1 al AT 10 e dal AT 17 al AT 19 è applicabile la disciplina che consente il reperimento di ulteriore volumetria oltre il comparto senza vincoli di distanza nella misura del 5%, come indicato nelle schede.

E' scontato ricordare che un'unità volumetrica (in termini di mq di SL ovvero di m³ di V) che atterri in area centrale abbia un valore maggiore di una equivalente che atterri in zona semicentrale ovvero periferica. La prova è nel prezzo unitario per unità di superficie ritraibile dalla vendita delle unità immobiliari in centro dove è maggiore, rispetto le altre zone in cui è suddiviso il Comune di Legnano.

Non potendo conoscere a priori dove atterrerà la capacità volumetrica generata dalle aree AC-aree di compensazione si ritiene di applicare un valore unico su tutto il territorio comunale determinato dal valore di trasformazione delle aree periferiche. Una valutazione così contenuta, per motivazioni non determinabili a priori non comporta pregiudizio né al contribuente né alla Amministrazione.

Il contribuente non ha svantaggio perché la valutazione della base imponibile viene determinata su valori della periferia di Legnano. Il Comune non ha altresì pregiudizio, in quanto con uno strumento urbanistico PGT che non prevede coefficienti di ponderazione in relazione alla posizione delle aree di decollo rispetto a quelle di atterraggio, sulle quali poter vantare una possibile diversa pretesa tributaria, appare corretto assicurare il pagamento delle imposte sulla base del valore potenzialmente attribuibile alle aree compensative in relazione al loro utilizzo di minor valore.

Preso così il valore di mercato di immobili nuovi in area periferica mediato tra il minimo e il massimo, calcolato il valore dell'area con il metodo Bensi su un'area campione interna ad un Piano Attuativo viene calcolato il valore delle aree AC-aree di compensazione attualizzato come da tabella qui sotto riportata.

A proposito è da ricordare che un'unità volumetrica (in termini di mq di SL ovvero di m³ di V) in atterraggio ha le stesse caratteristiche edilizie di una unità volumetrica propria una volta realizzate tali da essere oggettivamente indistinte.

fascia centrale/semicentrale/periferica			
Superficie di riferimento (SL in mq)	Valore unitario (€/mq di SL)	Indice (mq/mq)	Valore complessivo (€)
100	355,19	0,15	35.518,98
Valore unitario attualizzato (n=5) per unità di superficie fondiaria €/mq		49	

Questo valore verrà corrisposto per le aree identificate come AC-aree di compensazione fino al momento del decollo. Una volta atterrate nelle zone previste dal PGT assumeranno il valore dell'area in cui atterrano per il principio che non esiste distinzione tecnica e nemmeno economica tra il volume proprio di un'area, e quello atterrato sulla stessa.

7. Indici correttivi dei criteri valutativi

Di seguito si riportano i **principi adottati** ai fini di una maggior caratterizzazione delle aree per la loro relativa valorizzazione, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, per le quali potranno essere applicati parametri correttivi. In alcune casistiche, infatti possono essere presi in considerazione coefficienti di variazione del valore venale in ragione di specifiche condizioni e vincoli, non considerati all'interno dei criteri di determinazione del valore di trasformazione, di cui al precedente Punto.

Sono elementi, idonei ad incidere sostanzialmente e indipendentemente sul valore venale dell'area stessa, determinando in maniera oggettiva una diminuzione o una maggiorazione del valore stesso.

Pertanto il contribuente in relazione alla condizione oggettiva dell'area fabbricabile dovrà in sede di dichiarazione IMU indicare quali condizioni particolari e pertanto quali coefficienti ha applicato. Analogamente in sede di accertamento, il contribuente dovrà dimostrare, mediante atti o documentazione tecnica, la sussistenza di elementi tra quelli di seguito riportati per l'applicazione delle relative riduzioni, che potranno poi essere valutate e accertate dagli uffici comunali competenti.

Si evidenzia che le riduzioni quali ad esempio la presenza di servitù, fasce di rispetto, vincoli urbanistici e di fatto, che riducano in concreto la possibilità di realizzare l'edificabilità attribuita dal PGT, possono trovare applicazione sia nei tessuti consolidati che nella pianificazione attuativa (esempio PA, Ambiti), così come possono essere tenute in considerazione, qualora - pur in previsione di un progetto urbanistico attuativo - sia dimostrato che ne resti penalizzata sostanzialmente la redditività dello sviluppo atteso. La progressività dell'attuazione derivante dal PGT richiede anche di porre attenzione allo stato di avanzamento urbanistico del processo che porta all'edificazione di un'area. Le previsioni a cui si fa riferimento nelle valutazioni della perizia sono quelle formulate dallo strumento urbanistico al momento della sua adozione (delibera di C.C. n. 183 CC del 05/12/2023), ad esse possono seguire le fasi di presentazione, adozione/approvazione e stipula di convenzione fino alla presentazione della richiesta di titolo edilizio. Visto il recente cambio di strumento urbanistico non si hanno un elenco di atti di compravendita tali da stabilire quale sia il valore discriminante tra le successive fasi relative ad un piano attuativo.

Ciò nonostante nei precedenti strumenti urbanistici, dalla pratica corrente, e come consolidato anche dalla giurisprudenza di legittimità, l'avvicinarsi della reale edificabilità di un'area influisce sul proprio valore venale (ex multis Cassazione Ordinanza n. 26897/2021). Queste ulteriori fasi quindi determinano un correttivo al valore individuato nella perizia ragionevolmente compreso tra il 5 e il 40%.

Ricorrendo al parametro forfettario a percentuale, sono da applicarsi i seguenti correttivi:

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

L'applicazione delle percentuali è da intendere cumulativa in quanto nella ipotesi che ad ogni passaggio l'area venisse ceduta il venditore nella formazione del prezzo di vendita considera l'ultimo importo (corrispettivo) pagato al quale aggiungere il proprio vantaggio economico.

Limitazioni all'effettivo esercizio dell'edificabilità

1. La presenza di servitù, fasce di rispetto, vincoli urbanistici e di fatto che riducano in concreto la possibilità di realizzare l'edificabilità attribuita dallo strumento urbanistico, può comportare l'applicazione di un correttivo che riduca il valore dell'area.

Ove invece tali vincoli non incidano in modo effettivo sulla possibilità di realizzare l'edificabilità, in considerazione della possibilità di allocarla sulla parte dell'area non vincolata ovvero di trasferirla su un diverso fondo, si ritiene che, eventuali riduzioni di valore nella fase precedente alla concreta attuazione dell'intervento potranno essere legate più che altro alla riduzione dell'aspettativa di guadagno ove l'area dovesse venire ceduta a terzi prima della realizzazione urbanistica, ovvero all'opportunità di riconoscere una riduzione del valore rispetto ad aree analoghe che non siano caratterizzate da tali limitazioni potenziali.

Di seguito si individuano indici di deprezzamento/apprezzamento, da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti per la presenza di particolari condizioni su ogni singola area ai fini IMU:

1) Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio storico, artistico, architettonico, ambientale e paesaggistico

Lo strumento urbanistico individua porzioni del territorio edificato costituito da agglomerati urbani di antica formazione nei quali permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale/paesaggistici e i giardini e parchi storici che attribuiscono all'area particolare pregio pertanto al fine di una corretta valutazione si ritiene che debba avere un apprezzamento del 15% del valore base. Tra questi ambiti/casi è possibile individuare i NAF, gli AVS e gli EVS.

2) Utilizzazione edificatoria di un'area

All'interno di un tessuto urbanizzato ed edificato (TUC) è frequente la circostanza che vi sia la circostanza di fabbricati in corso di costruzione, di demolizione con o senza contestuale ricostruzione, o di recupero ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del DPR 380/2001. Per la normativa IMU la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera. In questi casi l'edificabilità ai fini tributari, quindi quella potenziale, ha già piena concretezza essendo edifici in costruzione, ovvero da demolire o recuperare ed è una circostanza apprezzata dal mercato per il minor rischio di poter edificare su un'area che in qualche modo lo è o lo era. La richiesta di titolo edilizio (anche asseverato) è un fattore che incrementa il valore di un'area/immobile come affermato anche dalla Cassazione SS. UU. n. 25506/2006 “..... *L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni, in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo "ius aedificandi" o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo, possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo in questione...*” Questa condizione consente di riconoscere un apprezzamento dell'area del 15%.

3) Servitù

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area potrà essere riconosciuto un indice di deprezzamento fino al 5% del valore base, ma solo qualora risulti limitativa della concreta utilizzazione dell'area e comunque riconosciuta limitatamente alla superficie gravata.

4) Vincoli e tutele

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto e/o vincoli di natura urbanistica/ambientale riportati all'art. 40 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole tali da limitare tangibilmente l'edificabilità del fondo verrà applicato un indice di deprezzamento di ciascuna fascia e/o vincolo del 2,5% fino al massimo complessivo del 5% del valore base, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori.

5) Oneri di bonifica e di adattamento del terreno

In applicazione del D.Lgs. 152/2006 una volta accertata con l'indagine preliminare il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione, approntato il piano di caratterizzazione e conclusa la conferenza dei servizi, l'Autorità competente con proprio atto approva il progetto operativo di bonifica e quindi le relative spese che dovranno essere sostenute. Pertanto il responsabile della contaminazione o l'avente causa ha la certezza delle azioni da avviare e dell'importo del costo di bonifica da sostenere in relazione agli obiettivi prefissati nel relativo piano. Ai fini della determinazione del valore dell'area si ritiene corretto che i costi vengano frazionati in rate annuali di pari importo fino al conseguimento della spesa accertata nell'atto della Autorità competente (Comune).

Comunque in relazione alla particolarità di ciascuna area e dei tipi di inquinanti è possibile che i tempi vengano protratti, oltre quelli previsti e sul quale il rateo è stato calcolato, in tal caso non avendo certezza dei tempi futuri potranno essere decurtati dal valore gli effettivi costi sostenuti annualmente. Sia per gli importi frazionati che per quelli aggiuntivi dovrà essere sempre fornita agli uffici competente idonea documentazione a dimostrazione dei costi sostenuti, al fine di poter definire il corretto valore imponibile dell'area fabbricabile oggetto d'imposta.

Nel caso in cui si debbano sostenere oneri di adattamento del terreno, che per la loro particolarità eccedono l'ordinarietà dei casi, è riconosciuta una riduzione della base imponibile pari al costo effettivamente sostenuto nel corso dell'anno. Tali costi non devono essere riconducibili alla mera manutenzione dell'area e del soprasuolo. Dovrà essere sempre fornita agli uffici competenti idonea documentazione a dimostrazione dei costi sostenuti, al fine di poter definire il corretto valore imponibile.

6) Particolare configurazione dell'area

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal PGT, non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento fino al 15% del valore base. Questo coefficiente non trova applicazione quando il soggetto passivo vanta diritti per intero o in quota su altri mappali contigui al precedente avente particolare configurazione come qui descritta ovvero nella pianificazione attuativa (PA, AT, ex CVG).

7) Fascia di rispetto stradale (art. 38 Norme di Attuazione del Piano delle Regole)

Per le caratteristiche si rimanda all'articolo 38 delle NdA del PdR e per le implicazioni valoriali al rispettivo capitolo. Il coefficiente di riduzione è da applicare alla estensione della fascia.

8) Fascia di salvaguardia Potenziamento del Sistema Gottardo (art. 40 Norme di Attuazione del Piano delle Regole)

Nelle aree campite come "Fascia di salvaguardia Potenziamento del Sistema Gottardo ..." viene identificato il corridoio di salvaguardia urbanistica ex Art. 102 bis della LR 12/2005, secondo gli effetti di cui al comma 2 del medesimo che prevede *"l'ammissibilità degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001, o dell'attuazione delle previsioni di trasformazione non ancora convenzionate alla data di apposizione della misura di salvaguardia è subordinata al rilascio di attestazione di compatibilità tecnica, da parte del concessionario o, in mancanza, dell'ente concedente"*. La presenza di questa fascia non esclude l'edificabilità, ma la subordina ad una specifica attestazione pertanto il valore attribuito dell'area corrisponderà a quello attribuito alla destinazione corrispondente alla campitura sottostante, e riportata in tabella, diminuita del 30%¹⁸. Questa riduzione potrà essere applicata nel caso limiti l'effettiva edificabilità dell'area fino all'ottenimento di quanto previsto dalla disciplina regionale e per tutta l'estensione della fascia.

Pertanto, il valore di un'area verrà calibrato mediante un indice correttivo I_c , da moltiplicare al valore di riferimento dell'area.

Unica eccezione è relativa al riconoscimento degli oneri di bonifica e di adattamento del terreno nelle modalità sopra riportate che verranno sottratti algebricamente dai valori di riferimento definiti dalla presente perizia. Non è prevista l'applicazione cumulata delle aggiunte e delle riduzioni.

	Riduzioni-aggiunte (da applicare ai valori di riferimento)¹⁹	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

¹⁸ Decurtazione massima prevista nelle avvertenze del Listino della Camera di Commercio consentita in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

¹⁹ Come previsto dal Listino della Camera di Commercio le percentuali di incremento o di riduzione non eccedono il 30%.

Le aree definite “AC-aree di compensazione” sono molte, diffuse sul territorio comunale e dotate di volumetria omogenea pari a 0,15mq/mq.

Sono localizzate dal Comune in relazione alle necessità specifiche di ciascuna zona per la realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale. Per questi motivi subiscono solo relativamente fluttuazioni economiche dovute sia al mercato (domanda e offerta) che da parte delle condizioni intrinseche ed estrinseche al contorno in quanto già pre-selezionate a seguito degli studi prodromici l'adozione dello strumento urbanistico.

Pertanto non si ritiene, sotto il profilo estimativo, giustificabile applicare i correttivi né aggiuntivi né riduttivi previsti da questo capitoli.

8. Aree escluse dalla valutazione

L'indagine effettuata sul territorio è stata effettuata su più fronti e in particolare:

- economico,
- urbanistico,
- tributario,

evidenziandone di volta in volta le connessioni e le ripercussioni ai fini della valutazione delle aree fabbricabili.

La sovrapposizione dei vari livelli ha evidenziato così alcune criticità, sebbene non sia questa la sede di una disamina sulla edificabilità cosiddetta urbanistica e di quella fiscale. Ciò nonostante quella urbanistica vigente propone un articolato normativo che in alcune circostanze pone una riflessione sul giusto criterio per la determinazione del valore di trasformazione, inteso come differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione. Questo perché è difficile recuperare elementi quali i prezzi di mercato o costi d'opera.

Pensiamo ad esempio agli impianti ferroviari dove non è nota l'esistenza di un mercato che tratti l'insieme di infrastrutture e tecnologie fisse che rendono possibile il movimento e la gestione dei treni.

Discorso analogo per i depositi a cielo aperto così come disciplinati dall'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole essendo le relative aree definite come inedificabili ai sensi del comma 2 del medesimo articolo: quindi una inedificabilità urbanistica.

Per quanto concerne il sistema stradale è da fare una piccola precisazione. Quando si tratta di sede stradale ove è riconosciuta la totale inedificabilità non si pone il problema della valutazione. Diversa la questione delle fasce di rispetto che come cita l'art. 38 delle NdA del Piano delle Regole, *“ancorché inedificabili sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse”*.

Per quanto concerne le fasce di rispetto, queste sono aree fabbricabili e in applicazione della normativa qui riportata hanno volumetria secondo i parametri delle aree finitime, pertanto acquisiranno il valore di queste ultime decurtate della pertinenza fondiaria. Tale riduzione viene riportata nel rispettivo capitolo al quale si rimanda.

Pertanto all'interno del Tessuto Urbano Consolidato TUC non si è ritenuto di valutare in questa perizia alcune tipologie d'area quali:

destinazione	riferimento	note
aree inedificabili	art. 35 NdA del PdR	
impianti ferroviari	art. 36 NdA del PdR	
impianti per la distribuzione	art. 37 NdA del PdR	
sistema stradale	art. 38 NdA del PdR	ad esclusione delle fasce di rispetto
sistema ambientale e agricolo	art. 39 NdA del PdR	

Queste aree, ancorché edificabili, in termini di superficie hanno una ridotta influenza per l'estensione, conformazione, capacità volumetrica, e conseguentemente in termini di valore economico.

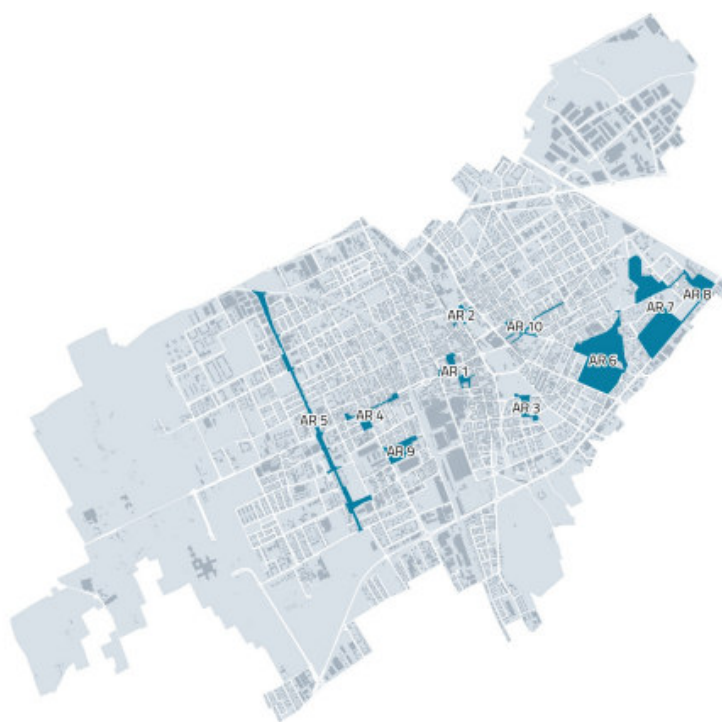
Per i terreni agricoli, la questione non si pone, infatti ai sensi dell'art. 1. co. 746 della L. 160/2019, la base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135. Per questi terreni non, essendo fabbricabili, non trova applicazione la presente perizia.

Come parte del TUC sono le aree identificate come AR – Ambiti della Rigenerazione Urbana la cui perimetrazione è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 181 del 30/06/2021 in attuazione della legge Regionale 18/2019. Le finalità della legge è di perseguire un *“...obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconosce gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione, anche mediante lo sviluppo di una filiera industriale integrata dalla fase di progettazione a quella di realizzazione e gestione dell'intervento, e ne promuove la conoscenza attraverso l'uso di strumenti informatici condivisi tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini”*.

Visto il fine ultimo di queste aree e la proprietà, generalmente pubblica, sono state escluse dalla valutazione economica. Inoltre su di esse in molti casi insistono fabbricati già accatastati.

Parallelamente nel TUC sono disciplinate le aree per Attrezzature pubbliche di interesse comune e parchi urbani e verde pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi. Anche in questo caso in relazione alla destinazione e finalità sono state escluse dalle valutazioni.

L'esclusione dalle valutazioni economiche ai fini IMU di alcune aree dalla perizia non equivale tout court alla esclusione dal tributo quanto dovuto. In questi casi verrà applicato dal soggetto passivo d'imposta il principio generale per la determinazione della base imponibile previsto dall'art. 1 co. 746 della L. 160/2019 *“...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione...”*.



10 AR - Ambiti della Rigenerazione

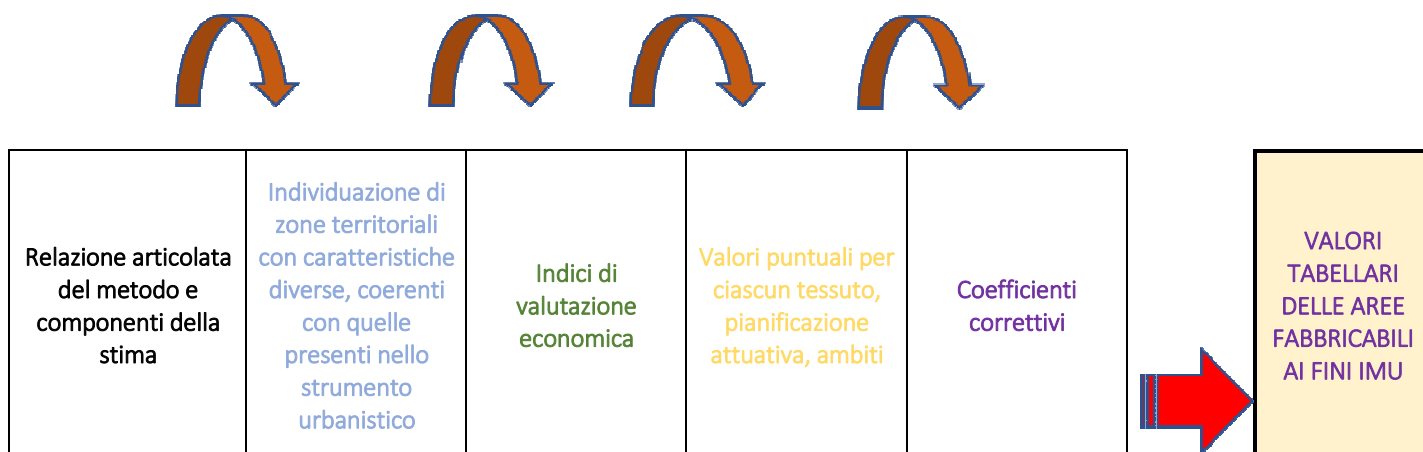
- AR 1 Bennet - Corso Italia - Piazza Don Luigi Sturzo
- AR 2 Croce Rossa - Via Pontida
- AR 3 Liceo Verri - Ex Palazzina GIL
- AR 4 Cinema Golden - Piazza Vittorio Veneto - Piazza del Popolo
- AR 5 Viale Sabotino
- AR 6 Sanatorio Regina di Savoia/ILA - Parco solarium
- AR 7 Centro commerciale Canazza - Croce Rossa
- AR 8 Case Comunali
- AR 9 Stadio Comunale Giovanni Mari
- AR 10 Piazza Redentore - Via Melzi

Figura 3 - Ambiti della Rigenerazione Urbana del TUC tratto dalle Disposizioni attuative del Documento di Piano

9. Sintesi conclusiva e considerazioni di validità estimativa

A conclusione dell'incarico assegnato è importante riprendere i passaggi più rilevanti e salienti dell'iter peritale.

Assunto che il perimetro d'indagine riguarda tutto il censuario di Legnano, è stato presentato il metodo di stima che trova ragione nel valore di trasformazione. Da qui sono state analizzate – in conformità a quanto previsto dall' art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, ripreso (nella nuova IMU vigente dal 2020) dall'art. 1, comma 746) della legge n. 160/2019, il quale dispone che, per le aree fabbricabili, la base imponibile deve essere determinata nel valore venale in comune commercio, avendo esclusivamente 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 e, infine, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, in conformità al costante orientamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione, che nell'interpretare in modo restrittivo tale procedura valutativa, ha confermato che, *«in tema di imposta comunale sugli immobili, ai fini della determinazione del valore imponibile, è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavato in base ai parametri vincolanti previsti dall'art. 5 D.Lgs. 504/1992 [...], poiché tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi»* (Cass. Civ., ordinanza del 13 novembre 2023 n. 31478; ordinanza del 4 luglio 2022 n. 21122; ordinanza del 21 settembre 2023 n. 26978) e *«non possono essere surrogati da valutazioni effettuate sulla base di un'aprioristica e del tutto indimostrata valutazione basata su altri argomenti»* (tra le molte analoghe, si vedano Cass. Civ., sentenza del 27 febbraio 2015 n. 4093; Cass. Civ., sentenza dell'11 maggio 2012 n. 7297) – le componenti che ne condizionano e definiscono il risultato, quali i prezzi, i costi, le riduzioni e maggiorazioni, gli oneri ecc., secondo lo schema lineare già presentato al quale ora si aggiunge il risultato sintetizzato (valori unitari delle aree ai fini IMU), seguendo la sequenza riportata nella sottostante tabella.



La perizia sulle aree fabbricabili non discende da una generica richiesta, bensì da quanto stabilito dall'art. 1 co. 777, lett. d) della L. 160/2019 che prevede: *“Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento... determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili...”*.

Il Comune di Legnano con delibera di C.C. n. 285 del 28/12/2021 ha approvato il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria -IMU-, nel quale all'articolo 7

co. 10, prevede espressamente che *“con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili in relazione alla potenzialità edificatoria”*.

È sulla scorta di questo quadro normativo che deve essere inquadrata tutta la valutazione estimativa alla quale si è giunti. Valutazione che non può essere statica in quanto sia perché previsto dalla norma (...*valori venali di comune commercio*...) sia perché legata ai parametri variabili nello spazio e nel tempo sono quindi in continua mutazione. Pertanto anche una possibile variante allo strumento urbanistico vigente richiede una revisione del presente documento.

Come detto l'arco temporale di validità dei valori indicati in una perizia non è predeterminabile in quanto, come abbiamo avuto modo di illustrare i parametri che concorrono alla definizione dei valori subiscono variazioni più o meno significative.

La relazione, a seguito del quesito posto dalla Amministrazione, è stata redatta analizzando i prezzi e costi nel tempo a partire dalla adozione del PGT. Dalla analisi di questi fattori si è accertato che il mercato immobiliare non ha subito rilevanti variazioni nell'ultimo biennio pertanto si ritiene possibile l'estensione temporale dei valori tabellari determinati dalla data di adozione dello strumento urbanistico fino al data odierna.

Le proiezioni future indicano peraltro un mercato immobiliare in crescita come riportato nella relazione e confermato anche da Scenari Immobiliari²⁰ nello studio presentato all'European Outlook 2026.

“Il mercato immobiliare italiano si prepara a un 2026 in forte ripresa, quasi un boom. Dopo un 2025 che si dovrebbe chiudere con un fatturato superiore ai 162 miliardi di euro (+6,8% sul 2024), le stime per il prossimo anno indicano un nuovo balzo in avanti a oltre 170 miliardi di euro, con un incremento dell'8,4%. Sul fronte delle compravendite, il 2025 si chiuderà con circa 770mila abitazioni vendute (+6,9% annuo), a conferma della solidità della domanda residenziale, con una previsione di 800 mila per l'anno che verrà. Anche i prezzi si mantengono in crescita: nel 2025 l'aumento medio è stato del 3,1 per cento, con una previsione di ulteriore accelerazione nel 2026, che dovrebbe segnare rialzi sopra il 4 per cento quasi ovunque”....

“Il comparto residenziale resta il principale motore del mercato, con un valore che nel 2025 sfiora i 134 miliardi di euro (pari all'83% del totale), mentre il settore alberghiero e l'hospitality mostrano i tassi di crescita più dinamici (+8,8%), seguiti dagli uffici (+3,3%). Più debole invece la performance del comparto retail e di alcune nicchie industriali, attese però in parziale recupero dal 2026”.

Con questi presupposti, si ritiene che i valori tabellari determinati trovino per il biennio 2024-2025 e in previsione per il 2026 una corretta applicazione, avendo definito valori conformi nel 2026 rispetto al precedente biennio 2024-2025, pur a fronte della prospettata espansione del mercato immobiliare.

Per le annualità successive si ritiene che debba essere svolto un monitoraggio dei prezzi medi

²⁰ Istituto indipendente di studi e ricerche che analizza i mercati immobiliari, ed in generale l'economia del territorio in Italia ed in Europa

degli immobili e dei costi relativi per la loro realizzazione. Questo controllo dovrà essere svolto a partire dalla ricerca dei prezzi medi di mercato degli immobili, dei costi di costruzione, degli oneri di costruzione e sulle tipologie edilizie più diffuse. Solo una volta accertata una variazione significativa rispetto le annualità precedenti si ritiene che le valutazioni delle aree debbano essere riviste.

A conclusione della presente valutazione economica relativa alle aree ricadenti nel Comune di Legnano si ritiene di aver risposto al quesito estimativo sottoposto dalla Amministrazione alla quale si sottopone questo documento per le conseguenti deliberazioni.

Allegati

Allegato 1-TUC - Calcolo del valore delle aree fabbricabili – metodo Bensi

Allegato 1A-TUC PA - Calcolo del valore delle aree fabbricabili – metodo Bensi

Allegato 1B-Documento di Piano AT - Calcolo del valore delle aree fabbricabili– met. Bensi

Allegato 1C- TUC EX CVG - Calcolo del valore delle aree fabbricabili – metodo Bensi

Allegato 2- Confronto Piani attuativi PA del vigente PGT e quelli pre-vigenti (ex CVG)

Allegato 3 - Tabella oneri di urbanizzazione

Allegato 4 – Costi costruzione PA, AT ed ex CVG

Allegato 5 – Ricerche immobiliari effettuate e individuazione grafica

Allegato 6 – Registro diritti edificatori