

ALLEGATO A)

RELAZIONE PREZI CESSIONE AREE

Vista la conformazione del territorio edificato ed edificabile del Comune di Trescore Cremasco, si ritiene opportuno mantenere, ai fini della determinazione del valore delle aree stesse, la suddivisione in Ambiti edificabili omogenei così come indicato nel Piano di Governo del Territorio in quanto, viste le ridotte dimensioni del centro abitato e delle aree di espansione, è da ritenersi accettabile il concetto dell'equivalenza dei valori indipendentemente dalla loro ubicazione. Nel territorio comunale i parametri generali (caratteristiche ambientali, fruibilità dei servizi pubblici, viabilità, caratteristiche architettoniche, ecc.) si ritengono sostanzialmente simili nelle diverse zone. Sulla base di quanto sopra, il giudizio di stima del valore delle aree edificabili individuate nel P.G.T. viene effettuata tenendo conto delle diverse destinazioni urbanistiche e dei relativi indici urbanistici di zona. L'individuazione dei valori è stata effettuata previa indagine di mercato e consultazione con gli operatori locali.

AMBITI DEL PGT

Il Piano di Governo del Territorio approvato del Comune di Trescore Cremasco individua ambiti residenziali consolidati, ambiti residenziali di recente formazione e ambiti residenziale di trasformazione. Inoltre sono individuati degli ambiti produttivi consolidati, degli ambiti produttivi di trasformazione, nonché ambiti ricettivo/ alberghieri e ambiti produttivi commerciali/espositivi

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI E RELATIVE VALUTAZIONI

Ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) vengono di seguito indicati i valori unitari delle aree edificabili in base ai parametri urbanistici previsti dal PGT

Per gli **ambiti residenziali consolidati e quelli di recente formazione** le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice fondiario di edificabilità pari a 1,50 mc/mq, ed un altezza massima degli edifici di m. 9,50 Le aree ricadenti in tali ambiti risultano già urbanizzate. In virtù di quanto sopra e della attuale situazione economica si ritiene di confermare il valore unitario già attribuito negli anni precedenti di **€ 80 al mq**

Per gli **ambiti residenziali di trasformazione** (A.T.R. 1, A.T.R. 2 e A.T.R. 3) l'attuazione in tali ambiti è soggetta a piani attuativi mediante convenzionamento con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (ove mancanti) prevedendo inoltre la cessione delle aree per le infrastrutture e servizi. Le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice di edificabilità pari a 1,00 mc/mq, che però si riduce allo 0,70 mc/mq con volume da convenzionare, in quanto il rimanente volume deve essere acquisito come contributo per il raggiungimento degli obiettivi. In virtù di quanto sopra si ritiene di confermare, il valore unitario già attribuito negli anni precedenti di **€ 80 al mq per le zone già urbanizzate**, mente si ritiene invece di prevede un costo di **€ 35 al mq per le aree da urbanizzare**, valore inferiore rispetto ai 50 € al mq previsti passato, in conseguenza delle soprarichiamate previsioni urbanistiche.

Per gli **ambiti produttivi consolidati** le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice fondiario di edificabilità pari a 0,60 mq/mq ed un rapporto di copertura del 50%, con altezza massima degli edifici di m. 15,00, inoltre almeno il 15 % della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde. Le aree ricadenti in tali ambiti risultano in gran parte urbanizzate. Preso atto di quanto sopra (dove in pratica i paramenti urbanistici sono simili a quelle del precedente PRG) e tenendo della attuale situazione economica, si ritiene di confermare il valore unitario già attribuito

negli anni precedenti di **€ 60 al mq per le aree urbanizzate ed € 30,00 per quelle non urbanizzate**

Per gli **ambiti di trasformazione produttiva** (A.T.P. 1, A.T.P. 2 e A.T.P. 3) l'attuazione in tali ambiti è soggetta a piani attuativi mediante convenzionamento con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (ove mancanti) prevedendo inoltre la cessione delle aree per le infrastrutture e servizi (20% della s.l.p di cui la metà per parcheggi), inoltre il 20% della Sf deve essere piantumata. Le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice fondiario di pari a 0,60 mq/mq ed un rapporto di copertura del 50%. In virtù di quanto sopra si ritiene di confermare il valore unitario già attribuito negli anni precedenti di **€ 60 al mq per le zone già urbanizzate**, mentre si ritiene invece di prevedere un costo di **€ 25 al mq per le aree da urbanizzare**, valore inferiore rispetto ai 30 € al mq previsti passato, in conseguenza delle soprarichiamate previsioni urbanistiche.

Ambito turistico - ricettivo. Trattasi di un unico ambito già esistente, le previsioni urbanistiche del PGT fanno infatti riferimento ad un piano attuativo già convenzionato, con l'unica variante dell'altezza massima portata ora a mt 12. Le aree ricadenti in tale ambito risultano in gran parte urbanizzate. Preso atto di quanto sopra e tenendo della attuale situazione economica, si ritiene di determinare un valore unitario di **€ 80 al mq per le aree urbanizzate ed € 40,00 per quelle non urbanizzate**.

Per gli **Ambito produttivi commerciali/espositivi**. Le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice fondiario pari a 0,60 mc/mq ed un rapporto di copertura del 50%, con altezza massima degli edifici di m. 12,00, inoltre almeno il 15 % della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde. Le aree ricadenti in tali ambiti risultano in gran parte urbanizzate. Preso atto di quanto sopra e tenendo conto della attuale situazione economica, si ritiene di determinare il valore unitario di **€ 70 al mq per le aree urbanizzate ed € 40,00 per quelle non urbanizzate**

Per le **Opere di interesse generale, ovvero per attrezzature e servizi**, le previsioni urbanistiche del PGT assegnano parametri diversi in base alle varie destinazioni specifiche (parcheggi, attrezzature culturali, sportive etc.). Preso atto di quanto sopra e tenendo conto della attuale situazione economica, si ritiene di determinare i valore unitari nel seguente modo:

- Strade e Parcheggi, **€ 10 al mq**
- aree verdi: **€ 30 al mq**
- Attrezzature culturali, religiose, sanitarie e assistenziali (scuole, biblioteca, cimitero, etc) : **€ 50 al mq per le aree urbanizzate ed € 25,00 per quelle non urbanizzate:**
- Attrezzature sportive: **€ 40 al mq per le aree urbanizzate ed € 20,00 per quelle non urbanizzate**
- Attrezzature spettacolo, tecnologiche, ambiti valore paesaggistico ambientale : **€ 60 al mq per le aree urbanizzate ed € 30,00 per quelle non urbanizzate**

ALLEGATO B)**TABELLA RIPORTANTE IL VALORE DI CESSIONE E/O DI MERCATO
DELLE AREE EDIFICABILI - ANNO 2019**

AMBITI	Valore aree urbanizzate	Valore aree non urbanizzate
Ambito residenziale consolidato	€ 80,00	== ==
Ambito residenziale di recente formazione	€ 80,00	== ==
Ambito di trasformazione residenziale (A.T.R.)	€ 90,00	€ 35,00
Ambito produttivo consolidato	€ 60,00	€ 30,00
Ambito di trasformazione produttiva (A.T.P.)	€ 60,00	€ 25,00
Ambito ricettivo - alberghiero	€ 80,00	€ 40,00
Ambito produttivo commerciale/espositivo	€ 70,00	€ 40,00
Aree per strade e parcheggi	€ 10,00	€ 10,00
Aree verde pubblico	€ 30,00	€ 30,00
Attrezzature culturali, religiose sanitarie e assistenziali	€ 50,00	€ 25,00
Attrezzature sportive	€ 40,00	€ 20,00
Attrezzature spettacolo, tecnologiche, ambiti valore ambientale paesaggistico	€ 60,00	€ 30,00

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Barbati Angelo

Il Segretario Comunale
Dr. Massimiliano Alesio

Firmato da:
ANGELO BARBATI
Codice fiscale: BRBNGL51C01L389S
Organizzazione: NON PRESENTE
Valido da: 07-06-2016 09:11:43 a: 07-06-2019 02:00:00
Certificato emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA, IT
Riferimento temporale 'SigningTime': 16-04-2019 15:48:00
Approvo il documento

Firmato da:
MASSIMILIANO ALESIO
Codice fiscale: LSAMSM63L17G902B
Organizzazione: non presente
Valido da: 03-05-2017 12:21:39 a: 03-05-2020 02:00:00
Certificato emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA, IT
Riferimento temporale 'SigningTime': 16-04-2019 15:01:31
Approvo il documento