

ALLEGATO “2”

**STIMA
DEL VALORE DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI
DELL’APPLICAZIONE
DELL’IMPOSTA MUNICIPALE
PROPRIA I.M.U.
PER L’ANNO 2022**

Comune di Cesate

Determinazione dei valori venali di riferimento per le aree fabbricabili						Tabella "A"
Anno 2022		Piano di Governo del Territorio				
Ambito di P.G.T.	Ambito	Indici mq./mq.	Coeff. P.A.	Coeff. dest. uso	Zona territoriale (unica)	
Ambito n.1 - Centro storico urbano	1	*vedi Relazione	1,00	0,80	*vedi Relazione	€/mq.
Ambito n.2 - Identità storico culturale	2	*vedi Relazione	1,00	0,80	*vedi Relazione	€/mq.
Ambito n.3 - Residenziale consolidato	3	0,43	1,00	1,00	€ 206,40	€/mq.
Ambito n.4 - Residenziale di matrice agricola	4	0,15	1,00	1,00	€ 72,00	€/mq.
Ambito n.5 - Villaggio Ina Casa	5	*vedi Relazione	1,00	0,80	*vedi Relazione	€/mq.
Ambito n.6 - Residenziale nel Parco delle Groane	6	*vedi Relazione	1,00	1,00	*vedi Relazione	€/mq.
Ambito n.8 - Produttivo consolidato	8	0,65	1,00	0,80	€ 149,76	€/mq.
Ambito n.10 - Piani attuativi Residenziali in esecuzione	10					
TR 1		0,30	0,90	1,00	€ 129,60	€/mq.
TR 2		0,32	0,90	1,00	€ 138,24	€/mq.
TR 4		0,30	0,90	1,00	€ 129,60	€/mq.
TR 7		0,30	0,90	1,00	€ 129,60	€/mq.
TR 8		0,35	0,90	1,00	€ 151,20	€/mq.
Ambito n.10 - Piani attuativi Produttivi in esecuzione						
TI 3		0,31	0,90	0,80	€ 64,28	€/mq.
TI 4		0,31	0,90	0,80	€ 64,28	€/mq.
TI 5		0,30	0,90	0,80	€ 62,21	€/mq.
TI 8	0,26	0,90	0,80	€ 53,91	€/mq.	
Ambito n.11 - Terziario, commerciale e direzionale	11	0,55	1,00	0,90	€ 166,32	€/mq.
Ambiti di trasformazione (Documento di Piano) Residenziale		Vedi tabella "B"				
Ambiti di trasformazione (Documento di Piano) Produttivo/Commerciale		Vedi tabella "C"				
Attrezzature pubbliche e di interesse generale previste all'esterno degli ambiti di trasformazione soggetti al criterio perequativo		vedi tabella "D"				
Ambiti soggetti al criterio della compensazione urbanistica		vedi tabella "E"				
Valore venale - Riferimento Borsa immobiliare di Milano 2° semestre 2014 C.C.I.A.	Terreni edificabili residenziali	€/mc	160,00	€/mq	480,00	
	Il valore delle aree con dest. produttiva è pari al 60% di quelle residenziali (€/mc 160,00 x 3,00 x 60%)				€/mq	288,00
	Il valore delle aree con dest. commerciale è pari al 70% di quelle residenziali (€/mc 160,00 x 3,00 x 70%)				€/mq	336,00

Coefficiente per destinazione d'uso		Coeff. Piani Attuativi		Coeff. Perequazione	
Residenziale	1	Esecutivo	1	Coeff.riduttivo che considera il P.A. e il trasferimento volumetrico	0,75
Centro Storico Urbano	0,80	P.L.	0,90		
Industriale/Artigianale	0,80	P.di Z.	0,90		
Commerciale	0,90	P.R.	0,90		

Ambiti di trasformazione residenziali					Tabella "B"
Piano Attuativo	Indice territoriale mq./mq.	Coeff. P.A.	Coeff. dest.uso	Zona territoriale (unica)	
TR3	0,36	0,90	1	€ 155,52	€/mq.
TR6	0,14	0,90	0,80	€ 33,87	€/mq.
TR9	0,29	0,90	1	€ 125,28	€/mq.

Ambiti di trasformazione produttivi/commerciali					Tabella "C"
Piano Attuativo	Indice territoriale mq./mq.	Coeff. P.A.	Coeff. dest.uso	Zona territoriale (unica)	
TI 1	0,35	0,90	0,80	€ 72,58	€/mq.
TI 2	0,33	0,90	0,80	€ 68,43	€/mq.
TI 6	0,35	0,90	0,80	€ 72,58	€/mq.
TI 7	0,31	0,90	0,80	€ 64,28	€/mq.
TM 1	0,28	0,90	0,90	€ 76,20	€/mq.
TS	0,35	0,90	0,63	€ 95,26	€/mq.

Ambiti di trasformazione per attività di ristorazione, ricettive, socio culturali, sportive					Tabella "D"
Piano Attuativo	Indice territoriale mq./mq.	Coeff. P.A.	Coeff. dest.uso	Zona territoriale (unica)	
AP 1	0,15	0,90	0,80	€ 36,29	€/mq.
AP 2	0,075	0,90	0,80	€ 18,14	€/mq.

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'esterno agli Ambiti di Trasformazione soggetti al "criterio perequativo"					Tabella "E"
Riferimento Piano dei Servizi (Tavola n. PS1)					
Il valore venale individuato per le aree appartenenti a questa categoria è desunto dalla media dei valori venali per le aree residenziali, commerciale e produttive					
Valore delle aree destinate ad attrezzature pubbliche soggette al criterio della perequazione				€/mq	368,00
Attrezzature per il verde gioco sport e spazi pubblici previsti					
N° Area	Indice territoriale	Coeff. P.A.	Coeff.dest. uso	Zona territoriale (unica)	
V70	0,28	0,75	1	€ 77,28	€/mq.
V71	0,28	0,75	1	€ 77,28	€/mq.
V73	0,28	0,75	1	€ 77,28	€/mq.
V74	0,28	0,75	1	€ 77,28	€/mq.
V75	0,28	0,75	1	€ 77,28	€/mq.
V76	0,28	0,75	1	€ 77,28	€/mq.
SP3	0,28	0,75	1	€ 77,28	€/mq.
Parcheggi pubblici previsti					
N° Area	Indice territoriale	Coeff. P.A.	Coeff.dest. uso	Zona territoriale (unica)	
P120	0,28	0,75	1	€ 77,28	€/mq.
P121	0,28	0,75	1	€ 77,28	€/mq.
Aree soggette al criterio della compensazione con destinazione residenziale					Tabella "F"
N° Area	Indice territoriale	Coeff. P.A.	Coeff.dest. uso	Zona territoriale (unica)	
AC2a	0,34	0,90	1	€ 146,88	€/mq.
AC2b	0,34	0,90	1	€ 146,88	€/mq.
AC3a	0,45	0,90	1	€ 194,40	€/mq.