

By arch. Giorgio Ponti

NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi

TIPO aree	Voci	Valore accertato €	St mq	€/mq di St	Slp mq	€/mq di SlpV	Note
A1	Aree nude del TIPO A1 - Aree edificabili destinate prevalentemente all'attività produttiva / logistica, in parte commerciali e complessivamente correlabili e/o compatibili (es: terziario/uffici, ospitalità, ecc) e in cui non sono ammesse, quindi, solo le funzioni di abitare, agricoltura, grande commercio e logistica (si veda l'Art. 31 delle NdA di cui al nuovo PGT adottato il 29/01/24, allegata) Compresi gli standard a verde	4.527.069	100.017	45	39.898	113	* X , * A
A2	Aree nude del TIPO A2 - Aree non edificabili, ma utilizzabili per " servizi privati connessi alla MOBILITÀ " non meglio definiti; la scheda urbanistica Art 31 sopra richiamata (allegata e a cui si rimanda) indica, infatti, solo una disposizione ORIENTATIVA per "la sosta regolamentata e assistita dei mezzi pesanti"; ma, a giudizio del sottoscritto PERITO, e salvo parere contrario del Comune, si potrebbero ipotizzare, allo stato attuale, anche attività diverse, ad esempio al servizio dei mezzi pesanti, ecc.; forse anche attività che consumino della Slp, sottraendola alle potenzialità delle aree di TIPO A1. Si precisa, inoltre, che le aree indicate per il TIPO A2 non sono frazionate (ne frazionabili al momento) e parte di mappali contenuti nell'AT 13 de quo	777.817	24.032	32			* X, * B
A3	Immobili, prevalentemente terreni, del Tipo A3 - Aree a nord del nuovo comparto AR 8, che sono zonizzate nell'UT P2 - Distributori di carburante - Edificabile con procedura diretta (SCIA o PdC) L'Art. 28 del NdA del PGT adottato il 29/01/24, prevedono per i potenziali edifici un Indice di edificabilità fondiaria (If) di 0,30 mq/mq di Sf. Si precisa, inoltre, che le aree indicate per il TIPO A3 non sono frazionate (ne frazionabili al momento) e parte di mappali contenuti nell'AR8 de quo	513.559	3.685	139			* X, * C
	I.1) TOTALI e valore accertato con la variante PGT	5.818.445	124.049		39.898		
	I.2) TOTALI e valore accertato con il PGT 2019 vigente	5.096.502					* X, * C
	I.3) Differenza tra I.1 (PGT con variante 2024 adottata) ed I.2 (PGT 2019 vigente)	721.943					
	I.4) Quota di I.3 inseribile ad incremento dell'accertamento di valore delle aree di TIPO 1 e 2 con il PGT vigente (Vedi Tabella I dell'Allegato 13)	505.360					* D
NOTE							
* X	La definizione definitiva di destinazioni ed usi delle aree nude de quibus potrà articolarsi solo con l'approvazione dell'obbligatorio Piano Attuativo Urbanistico (PP/PA) previsto dal vigente PGT ed anche dal nuovo PGT 2024 adottato ed in itinere (salvo un accordo con il Comune per un permesso di costruire convenzionato (PCC), come da Art. 28 NdA PGT 2024, previa approvazione definitiva del nuovo PGT 2024 e pubblicazione sul BURL, ad oggi con un timing non prevedibile). Nella presente PERIZIA si è fatto riferimento, comunque, soprattutto alla proposta di PP/PA allegata alle varie Osservazioni di IVS (allegate) e richiamata anche nella relazione.						
* A	Il valore accertato è ripreso dalla Tabella AR8.G						
* B	Il valore accertato è ripreso dalla Tabella AR8.H						
* C	Il valore I.2 è ripreso dalla Tabella I, Allegato 13						
* D	Il computo della quota è determinato con una riduzione del 30% (K 0,7) della Differenza I.3. Tale riduzione del valore è determinata per RISCHIO IMPRENDITORIALE medio / alto: visto che non si conosce il timing e il risultato definitivo del nuovo PGT adottato e da approvare e pubblicare sul BURL. In ogni caso anche ad eventuale approvazione avvenuta il nuovo PGT 2024 può essere oggetto di ricorsi amministrativi e revisioni immediate della nuova Giunta che si insedierà dopo le imminenti elezioni comunali. Si specifica che la riduzione del 30% è applicata in analogia con quanto computato nella Tabella G, sul VAN applicando un teorico pp = 0, invece di quello reale						