



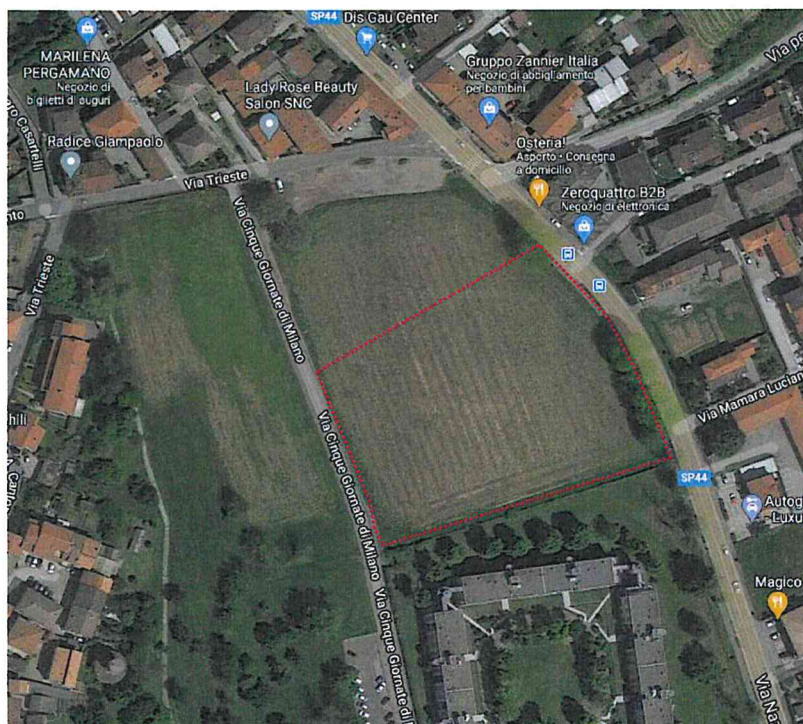
OGGETTO: Stima terreno edificabile in via Nazionale/ via 5 Giornate di Milano

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto arch. Giovanni Corbetta, Responsabile del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio, su richiesta dell'Amministrazione comunale, redige la presente perizia di stima dell'area sita in Lentate sul Seveso, come meglio di seguito descritta ed identificata, al fine di determinarne il valore di mercato.

1 – CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Il Comune di Lentate sul Seveso è proprietario di un appezzamento di terreno, area nuda, posto sul proprio territorio tra le vie Nazionale dei Giovi e 5 Giornate di Milano. L'acquisizione è avvenuta mediante atto notarile rep. 117703 del 25/05/1993, del notaio Mottola di Paderno Dugnano.



L'area ha una superficie catastale di mq. 10.412, ha andamento pianeggiante a forma geometrica trapezoidale; a nord è delimitata da altro terreno, a est è delimitata dalla via Nazionale per un fronte di 105 metri, a sud è delimitata da recinzione in muratura e cancellata metallica e a ovest è delimitata dalla via 5 Giornate di Milano per un fronte di 70 metri.

La zona risulta posta tra l'abitato di Lentate e quello di Copreno, dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie e interessata prevalentemente da costruzioni di carattere residenziale.

L'area si affaccia sulla via Nazionale dei Giovi, ex Strada Provinciale n° 44 bis, che è stata declassificata a strada comunale nel corso dell'anno 2020, e pone in comunicazione Milano con Como; anche la via 5 Giornate di Milano è classificata a strada comunale di quartiere.



2 – DATI CATASTALI

Come risulta dalla visura catastale in allegato:

- foglio 7
- mappale 73
- qualità seminato
- classe 1
- superficie mq. 10.412
- reddito dominicale € 64,53
- reddito agrario € 59,15

3 – COERENZE

Nord = mappale 376 foglio 7

Est = via Nazionale

Sud = mappale 359 foglio 7

Ovest = mappale 356 foglio 7 (via 5 Giornate di Milano)



4 – ACCESSO E SCARICO

L'accesso e lo scarico avvengono direttamente sia dalla via Nazionale dei Giovi (ex S.P. 44bis) che dalla via 5 Giornate di Milano.

5 – UTILIZZO E SERVITU'

L'area non risulta gravata da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

L'area è attualmente concessa in affitto ad azienda agricola in forza di convenzione di affitto agraria sottoscritta in data 21/03/2013 con l'assistenza della associazione sindacale Coldiretti di Milano e Lodi ai sensi dell'art. 45 della legge 3/05/1982 n° 203.

6 – AZZONAMENTO STRUMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di stima risulta attualmente inserita nelle seguenti previsioni urbanistiche:

A) Piano di Governo del territorio vigente

In base al vigente strumento urbanistico "Piano di Governo del Territorio", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 09/05/2013, vigente dal 26/06/2013, data di pubblicazione sul B.U.R.L, ed alle successive varianti:

"zona indice I1" di cui all'art. 34 del Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione.

I principali indici e parametri urbanistici della zona sono:

- destinazione d'uso ammessa: residenza, ricettivo, esercizi di somministrazione per alimenti e bevande, attività artigianato di servizio, commercio esercizi di vicinato e servizi di interesse generale;
- destinazione d'uso non ammessa: attività primarie e secondarie, logistica e attività insalubri di I classe;
- indice fondiario di base: If 1,25 mc/mq, So max 1,2 Sc;
- altezza massima: metri 10;
- rapporto di copertura: 40%;
- distacchi da strade e confini: come da norme generali;
- possibilità di incremento di If: è possibile usufruire di un incremento dell'indice fondiario di base per 0,25 mc/mq. Gli oneri di urbanizzazione di tale volumetria aggiuntiva sono pagati in misura doppia rispetto alla corresponsione ordinaria;



- modalità di intervento: piano attuativo per aree superiori a mq 3.000;
- la convenzione del piano attuativo a destinazione residenziale deve stabilire l'impegno di destinare ad edilizia convenzionata una percentuale di volume pari al 20%;
- è ammesso un volume aggiuntivo pari a quello necessario alla realizzazione di sottotetti abitabili e comunque non superiore del 15% a quello realizzabile.

L'area è anche inclusa nell'Ambito strategico "dei Giovi" di cui all'art. 39 del Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione.

I principali parametri di ambito sono:

- la destinazione principale riguarda il settore terziario;
- la residenza è ammessa nella percentuale massima del 50% della Slp;
- le aree a parcheggio di pertinenza e/o ceduti come quota di servizi d'interesse pubblico/generale devono essere realizzati fino al 50% delle metrature in interrato e/o in copertura;
- è obbligatoria la previsione di spazi a parcheggio a servizio delle attività terziarie nella quota del 100% di Slp ammessa; le aree d'interesse pubblico/generale per la residenza devono essere cedute nella misura di 10 mq/ab.

B) Variante puntuale al piano di governo del territorio

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 02/11/2020, è stata adottata la Variante Puntuale al Piano dei Servizi ed eventuale e conseguente adeguamento del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio che, sull'area oggetto di stima prevede un Piano Attuativo denominato "Prato del Brolo", dotato di apposita scheda.

La correlata variante al Piano dei servizi prevede la realizzazione di una rotatoria e di una nuova strada, attraverso la scheda n.101 della variante al Piano dei Servizi, in capo al primo intervento finitimo col confinante PA 3 "Cinque Giornate", per una superficie di 1.689 mq, compresa nel mappale 73 del Fg 7, di proprietà comunale.

7 – CALCOLO VOLUME EDIFICABILE

7.1 Sulla base del PGT vigente:

In base a quanto riportato al precedente punto, l'area in oggetto risulta edificabile per una volumetria calcolata secondo il seguente prospetto:

Indice base		1,250	mc/mq		
Incremento con oneri doppi		0,250	mc/mq		
	Totale	1,500	mc/mq		
Incremento per sottotetti (solo residenziale)	15%*1,5	0,225	mc/mq		
	Totale	1,725	mc/mq		
Volume complessivo edificabile					
Ipotesi 1	%	mq	mq	mc/mq	mc
Residenziale 50%	0,50	10.412	5.206	1,725	8.980
Terziario 50%	0,50	10.412	5.206	1,500	7.809
	Totale				16.789
Ipotesi 2	%	mq	mq	mc/mq	mc
Residenziale 0%	0,00	10.412	0	1,725	0
Terziario 100%	1,00	10.412	10.412	1,500	15.618
	Totale				15.618





7.2 Sulla base della variante puntuale al PGT:

La scheda di Piano Attuativo denominato "PA Prato del Brolo", prevede la seguente capacità edificatoria:

- Volume minimo edificabile: 6.000,00 mc
- Volume massimo edificabile 15.000,00 mc
- Altezza massima: 12 m
- Obbligo di realizzare il parcheggio interrato se il volume complessivo da realizzare supera i 12.000,00 mc

Dovranno essere garantiti filari alberati a nord, sud e ovest del lotto ed è possibile realizzare l'intervento attraverso l'individuazione di lotti minimi:



Destinazioni ammesse dall'art. 32 delle Norme Tecniche adottate:

- Destinazioni principale: la destinazione d'uso principale è l'attività dei gruppi funzionali delle attività terziarie (Gf3) e le attività commerciali (Gf5) alle condizioni di cui al Titolo III "DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DEI PUBBLICI ESERCIZI".
- Destinazioni escluse: La destinazione d'uso residenziale (Gf1) è ammessa nella percentuale massima del 50% della SLP.
- Destinazioni complementare: Sono complementari le attività di pubblici esercizi, locali di intrattenimento (Gf 4).

8 – STIMA

Ispezionati i luoghi, effettuate le indagini e gli accertamenti necessari, tenuto conto:

- della consistenza dell'area, forma e andamento del suolo,
- dei fronti stradali,
- dell'ubicazione sul territorio stradale,
- delle urbanizzazioni esistenti nella zona,
- dell'affittanza agraria in atto,
- della possibilità edificatoria,
- dell'andamento del mercato immobiliare,
- delle contrattazioni che avvengono sul territorio comunale per aree aventi caratteristiche simili;

Avendo l'area diverse potenzialità edificatorie in funzione delle destinazioni d'uso che si possono attuare, si assume a base di calcolo la superficie complessiva del lotto a cui



COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e della Brianza

Settore V – Opere Pubbliche e Patrimonio

vengono applicati i valori venali minimi di riferimento delle aree edificabili, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 151 del 09/12/2013, vigenti al momento della redazione della presente perizia, ed utilizzati al fine della determinazione IMU/ICI:

PGT Vigente							
calcolo con il 50% residenziale e 50% commerciale/terziario							
superficie lotto	indice					valore tariffa	
10.412,00	1,25 mc/mq	13.015,00 mc	6.507,50 mc	residenziale	109,00 €	709.317,50 €	
	0,70 mq/mq	7.288,40 mq	3.644,20 mq	commerciale	246,00 €	896.473,20 €	
					valore	1.605.790,70 €	
incremento oneri doppi	0,25	2.603,00 mc	1.301,50 mc	residenziale	109,00 €	141.863,50 €	
					valore	1.747.654,20 €	
incremento sottotetti	0,225	2.342,70 mc	1.171,35 mc	residenziale	109,00 €	127.677,15 €	
						1.875.331,35 €	
Calcolo con la sola destinazione Commerciale/terziaria							
superficie lotto	indice	SLP max edificabile	SLP max ammessa		valore tariffa		
10412,00	1,25	13015,00		residenziale	109,00 €	0,00 €	
	0,70	7288,40 mq	7288,40 mq	commerciale	246,00 €	1.792.946,40 €	
						1.792.946,40 €	

Con le previsioni legate alla variante puntuale al PGT, il valore di mercato dell'area comunale è determinato col seguente metodo di calcolo:

In primo luogo vengono adottati i seguenti parametri di riferimento:

- **SL** ovvero la superficie del lotto
- **If** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso
- **VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato, calcolato prendendo come riferimento i valori di mercato pubblicati dall'Agenzia delle Entrate
- **VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato, calcolato moltiplicando il valore di cui al precedente punto, per la superficie massima edificabile, determinata in relazione all'**If**;
- **Ia** ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, che in relazione alla capacità edificatoria data dal volume edificabile, alla grandezza del lotto che incide in proporzione nonché alla favorevole posizione, prospiciente la via nazionale dei Giovi, ed al pregio del lotto viene indicata nel 30% (solitamente variabile dal 10 al 30%)
- **VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato, determinato quale rapporto tra valore totale della costruzione

Nell'ambito interessato dalla presente perizia, l'edificabilità massima è datata dalla scheda del Piano Attuativo che, in relazione alle previsioni, determina i seguenti scenari:





COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e della Brianza

Settore V – Opere Pubbliche e Patrimonio

Variante al PGT adottata							
PA Prato del Brolo							
SCENARIO	VOLUME (mc)		destinazione	H virtuale	superficie	Valore a nuovo (FONTE OMI)	
						min (€/mq)	max (€/mq)
massimo	15.000,00	7.500,00	residenziale (50%)	3,00	2.500,00	1.400,00	1.750,00
		7.500,00	commerciale (50%)	3,00	2.500,00	1.100,00	1.650,00
							8.500.000,00 €
			incidenza terreno	30%			2.550.000,00 €
						valore a mq	244,91 €
minimo	6.000,00	3.000,00	residenziale (50%)	3,00	1.000,00	1.400,00	1.750,00
		3.000,00	commerciale (50%)	3,00	1.000,00	1.100,00	1.650,00
							3.400.000,00 €
			incidenza terreno	30%			1.020.000,00 €
						valore a mq	97,96 €
ideale	12.000,00	6.000,00	residenziale (50%)	3,00	2.000,00	1.400,00	1.750,00
		6.000,00	commerciale (50%)	3,00	2.000,00	1.100,00	1.650,00
							6.800.000,00 €
			incidenza terreno	30%			2.040.000,00 €
						valore a mq	195,93 €
medio	11.000,00						5.610.000,00 €
			MEDIA VALORI del terreno (2.550.000,00+1.020.000,00+2.040.000,00)/3				1.870.000,00 €
						valore medio al mq	179,60 €

9-CONCLUSIONE:

Dalle verifiche e dai calcoli effettuati, emerge che, in analoga configurazione funzionale, il valore di mercato, sia in relazione al PGT vigente che rispetto la variante puntuale al PGT, si attesta tra € 1.875.331,35 ed € 1.870.000,00; quest'ultimo valore viene indicato quale valore di mercato dell'area di proprietà comunale.

Lentate sul Seveso, lì 08/02/2021

Il Responsabile del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio
(arch. Giovanni Corbetta)



Allegati:

- Visura catastale
- Estratto mappa catastale
- PGT VIGENTE:
 - Estratto Tav. PR.03 della Carta di Azionamento - Quadro di dettaglio B del Piano delle Regole del PGT
 - Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT
- VARIANTE AL PGT VIGENTE:
 - Scheda P.A "Prato del Brolo"
 - Scheda 101 del P.d.S.
- Valori di mercato Agenzia delle Entrate
- Valori venali minimi Comune di Lentate sul Seveso



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2021

Data: 05/02/2021 - Ora: 09:22.05 Fine

Visura n.: T40815 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LENTATE SUL SEVESO (Codice: E530)		
	Provincia di MILANO		
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 73		

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	7	73		-	SEMINATIVO 1	1 04 12		Euro 64,53	Euro 59,15
Tabella di variazione del 30/08/2007 protocollo n. MI0736570 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 12949.1/2007)									
Notifica		Partita							
Annotazioni		rettifica in autotutela d'ufficio della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006). qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune							

INTESTATO

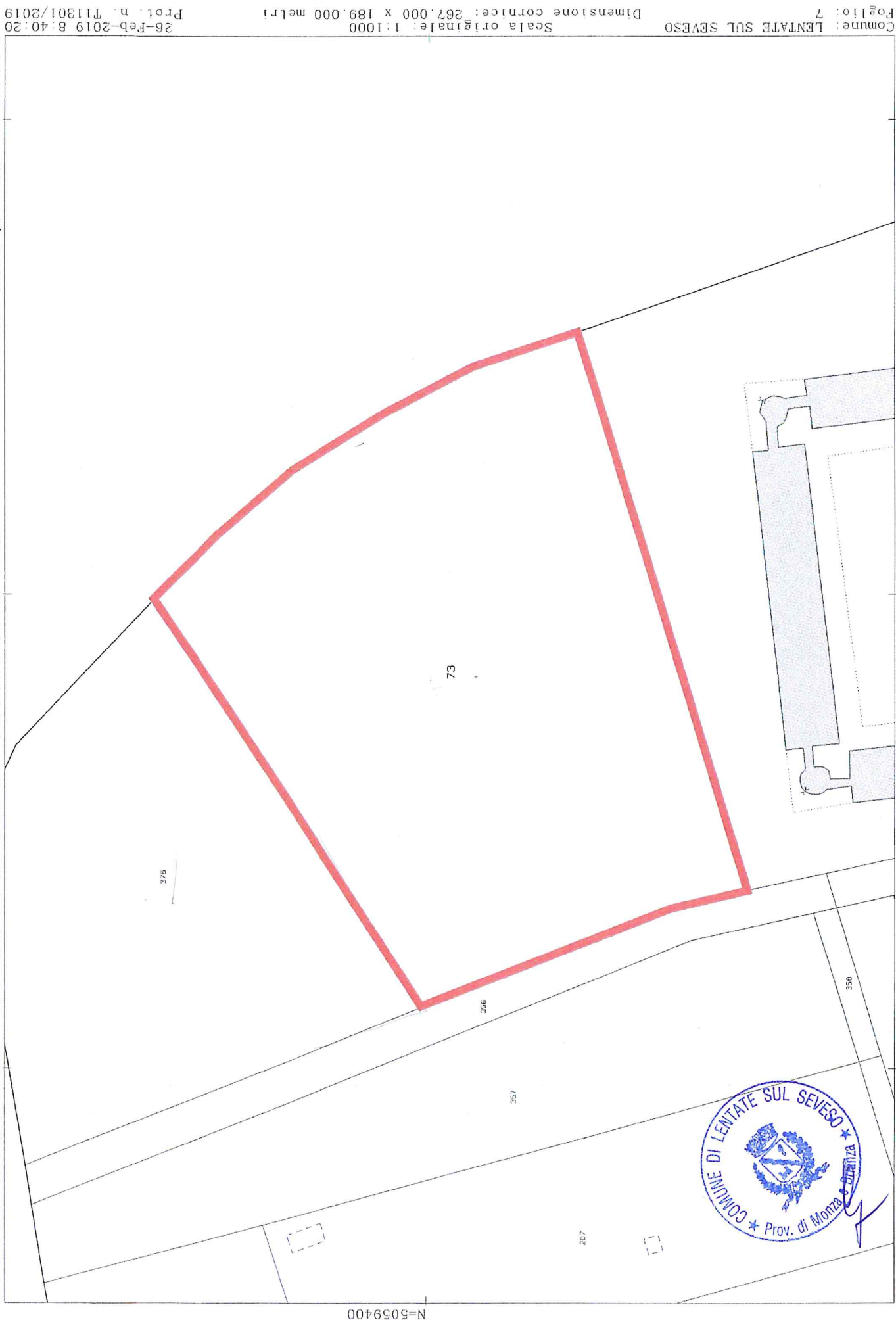
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO con sede in LENTATE SUL SEVESO		83000890158*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/1993 protocollo n. 881877 Voltura in atti dal 10/10/2001 Repertorio n.: 117703 Rogante: MOTTOLA Sede: PADERNO DUGNANO				
Registrazione: UR Sede: DESIO Volume: 1 n. 1095 del 14/06/1993 CONVENZIONE E CESSIONE (n. 9670.1/1995)				

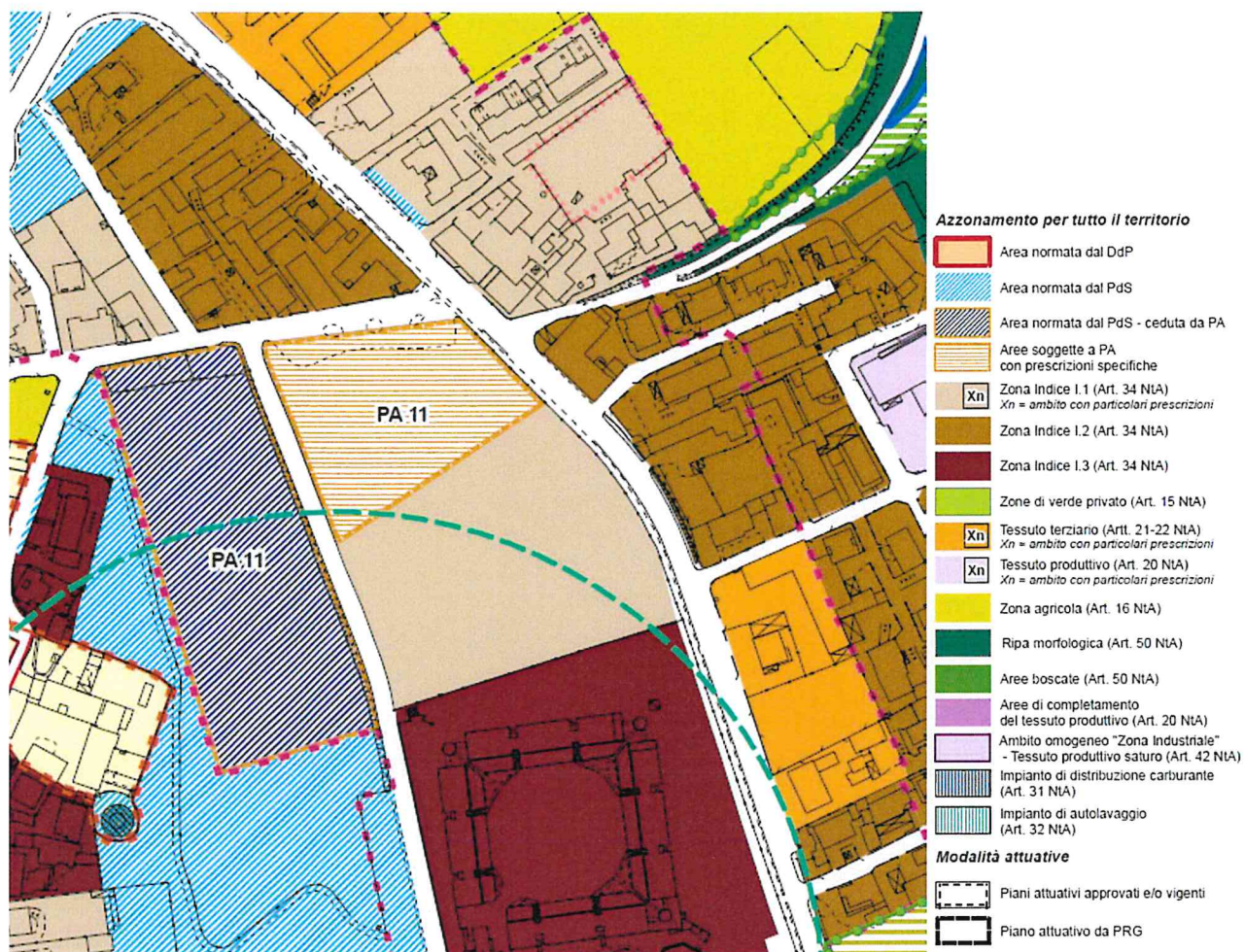
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







Estratto del PGT vigente



Art. 34. Norme generali per le Frazioni

1. Destinazioni d'uso

- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenza
 - Ricettivo
 - Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande
 - Attività di artigianato di servizio e di artigianato minore, ovvero non riconducibili alla produzione primaria e prive di caratterizzazioni nocive o moleste, quando sono esercitate in immobili assentiti per la medesima destinazione, con SIp inferiore a mq 300 e con occupazione di un numero complessivo di lavoratori, ivi compresi collaboratori familiari e dipendenti interinali, non superiore a quattro, previa verifica di alcuni parametri ambientali tesi alla tutela della prevalente destinazione residenziale delle aree, da definirsi puntualmente nel Regolamento Edilizio
 - Commercio: esercizi di vicinato
 - Servizi d'interesse generale
- Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Attività primarie e secondarie
 - Logistica
 - Attività insalubri di I classe, in tutti gli ambiti ove sia prevista anche la destinazione d'uso residenziale

2. Indici e parametri urbanistici

- Si assumono i seguenti "indici fondiari di base":
 - Zone I.1: If 1,25 mc/mq
So max = 1,2 Sc
 - Zone I.2: If 1,75 mc/mq
So max = 1,2 Sc
 - Zone I.3: If 2,25 mc/mq
So max = 1,2 Sc
- Altezza massima (H max)
 - Zone I.1: metri 10



- Zone I.2: metri 13
- Zone I.3: metri 13
- Rapporto di copertura massimo
 - Zone I.1: 40%
 - Zone I.2: 50%
 - Zone I.3: 60%
- Distacchi da strade, confini e altre costruzioni come da Norme generali



3. Possibilità d'incremento dell'indice fondiario

Nelle Zone I.1 e I.2 è possibile usufruire di un incremento dell'indice fondiario di base per 0,25 mc/mq. Gli oneri di urbanizzazione di tale volumetria aggiuntiva sono pagati in misura doppia rispetto alla corresponsione ordinaria.

4. Modalità d'intervento

a. Titolo abilitativo diretto anche convenzionato

b. Piano Attuativo per aree superiori a mq 3.000. Il frazionamento delle aree libere di superficie superiore non rileverà ai fini della determinazione della modalità di intervento. In questo caso la superficie di aree a parcheggio lungo le strade pubbliche previste nelle tavole del Piano delle Regole è da considerarsi indicativa quanto alla localizzazione (e pertanto parametrata), da definirsi successivamente nello strumento urbanistico attuativo, ma prescrittiva quanto al dato metrico minimo di aree da individuare. La previsione di dette aree deve altresì raccordarsi, potendone costituire parte, con quanto previsto alla successiva lettera "d."

c. In tutti i piani attuativi a destinazione residenziale:

- la convenzione deve stabilire l'impegno di destinare ad edilizia convenzionata una percentuale di volume pari al 20%;
- è ammesso un volume aggiuntivo pari a quello necessario alla realizzazione di sottotetti abitabili, e comunque non superiore del 15% a quello massimo realizzabile, purché in fase di convenzionamento il soggetto attuatore, mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, rinunci a futuri innalzamenti, anche se consentiti da norma di legge.

d. Tutti gli interventi di nuova edificazione a parte degli AT o dei PA, lungo le strade pubbliche arretrano obbligatoriamente il perimetro di m. 2,5 per permettere la realizzazione di stalli per

parcheggi in linea, privati d'uso pubblico, con piantumazioni come previsto dalle norme di raccordo del Piano dei Servizi. Nel caso di lotti in affaccio su più strade pubbliche, l'arretramento deve avvenire su uno solo dei lati.

e. Alcuni ambiti, individuati con apposito segno grafico sulla tavole di piano sono soggetti alle seguenti particolari prescrizioni:

Area localizzata in via Gerbino-via Zara, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 H con apposito segno grafico (X12):

- l'intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà prevedere, nel tratto di pertinenza, la cessione gratuita delle aree e la formazione di un marciapiede fiancheggiante via Gerbino/Zara, a carico del richiedente.

f. Le aree libere devono essere alberate con un albero ogni 100 mq

g. Nei tessuti consolidati gli interventi edilizi devono rispettare le alberature esistenti di altezza superiore ai mt. 6. E' vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1.

Art. 35. Norme specifiche per Lentate

1. PA 1 "Ex Area Schiatti"

a. Si prescrive un intervento unitario sull'ambito perimetrato, ai fini della ristrutturazione urbanistica dell'area; la fase di formulazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere accompagnata da un contestuale procedimento di Valutazione Ambientale, entro il quale i soggetti competenti in materia ambientale concorrano alla definizione delle eventuali opportune misure di contestualizzazione, mitigazione e compensazione dell'intervento. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Residenziale, in percentuale di SIp minima del 50%
- Terziario, nelle tipologie:
 - alberghiero e ricettivo;
 - commerciale fino al 2° livello di medie strutture di vendita, escluso alimentare;

Art. 39. Norme specifiche per l'Ambito strategico dei Giovi

1. Viene individuato dal Piano delle Regole considerando:

- lotti in affaccio diretto sulla strada e le aree pertinenziali a queste retrostanti;
- isolati edilizi riconosciuti per omogeneità morfologica e tipologica, con affaccio diretto sulla SP44bis Via Nazionale dei Giovi e comunque ad essa strettamente relazionati dalla viabilità di vicinato;
- aree libere e/o di proprietà pubblica e/o suscettibili di riqualificazione o trasformazione urbanistica, da valorizzare ai fini dell'arricchimento di attività terziarie sull'asse della Giovi;

2. I differenti ambiti sono finalizzati a:

- La formazione di un asse ad ampia ed elevata offerta terziaria – commerciale, di valenza territoriale sovralocale
- La formazione di una fascia alberata profonda almeno m 5,0 su ogni lato della Via Nazionale dei Giovi all'interno dell'area di proprietà
- La riduzione del numero degli accessi stradali laterali
- La razionalizzazione del tracciato stradale di Via Nazionale dei Giovi secondo le indicazioni del PUT
- La mitigazione di interventi urbanistici con destinazioni d'uso contraddittorie rispetto agli obiettivi d'intervento;
- L'implementazione delle connessioni tra elementi del patrimonio verde pubblico e privato.

3. Destinazioni d'uso

- La destinazione principale riguarda il settore terziario, come descritto nelle Disposizioni Generali, ed esemplificativamente:
 - Terziario amministrativo
 - Nuove superfici commerciali, con insediamento fino a medie strutture di vendita di 3° livello (cfr. Disposizioni Generali), escluse quelli per la vendita di beni alimentari;
 - Superfici commerciali per trasferimento o ampliamento di medie strutture di vendita fino al 3° livello (cfr. Disposizioni Generali), esistenti nel territorio comunale;
 - Palestre e centri benessere, SPA;



- Banche, uffici assicurativi e d'intermediazione finanziaria
- Centri servizi
- Strutture ricettive alberghiere
- Spazi espositivi
- Istituti per la formazione scolastica superiore e/o per la formazione professionale
- Centri e laboratori di ricerca e analisi
- Attività di artigianato di servizio e di artigianato minore, ovvero non riconducibili alla produzione primaria e prive di caratterizzazioni nocive o moleste, quando sono esercitate in immobili assentiti per la medesima destinazione, con Slp inferiore a mq 300 e con occupazione di un numero complessivo di lavoratori, ivi compresi collaboratori familiari e dipendenti interinali, non superiore a quattro, previa verifica di alcuni parametri ambientali tesi alla tutela della prevalente destinazione residenziale delle aree, da definirsi puntualmente nel Regolamento Edilizio
- La residenza è ammessa nella percentuale massima del 50% della Slp
- Le aree a parcheggio di pertinenza e/o ceduti come quota di servizi d'interesse pubblico/generale, devono essere realizzati fino al 50% delle metrature in interrato e/o in copertura
- E' obbligatoria la previsione di spazi per parcheggio a servizio delle attività terziarie, nella quota del 100% di Slp ammessa. Questi parcheggi standard rimangono privati asserviti all'uso pubblico.
- Le aree d'interesse pubblico/generale per la residenza devono essere cedute nella misura di 10 mq/ab.; la differenza con lo standard comunale descritto nel Piano dei Servizi deve essere monetizzata, con pagamento per il maggior utile conseguente alla mancata cessione

4. Tessuto consolidato residenziale

Si può mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del presente PGT, risultante dal relativo titolo abilitativo edilizio.

Gli edifici esistenti a destinazione residenziale potranno essere oggetto di sopraelevazione ed ampliamento, sino alla saturazione dell'indice di zona, mantenendo l'esclusiva destinazione residenziale e senza tener conto della limitazione percentuale di cui al precedente comma 3.



In caso di utilizzo dell'incremento volumetrico dell'indice fondiario di base, come previsto all'Art. 34 comma 3 delle presenti Norme, per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ed in caso di dimostrata impossibilità a cedere le aree standard:

- è ammessa la monetizzazione fino ad un massimo del 50% della superficie dovuta per la funzione terziaria;

In caso di trasformazione a destinazione terziaria l'incremento volumetrico dell'indice fondiario di base, come previsto all'Art. 34 comma 3 delle presenti Norme, può essere raddoppiato alle seguenti condizioni:

- realizzazione dell'intera quota delle aree standard per la funzione terziaria

In caso di dimostrata impossibilità a cedere le aree standard per la residenza, la superficie non ceduta viene monetizzata

Tramite PA è ammessa la ristrutturazione urbanistica per isolati o per aree di almeno 5.000 mq, con indice fondiario (If) minimo di 1 mc/mq e massimo di 3 mc/mq

5. Aree a destinazione produttiva esistenti

- Sono ammesse le trasformazioni in terziario degli edifici esistenti, con un processo di conversione convenzionato con il comune, per la salvaguardia dei posti di lavoro
- La trasformazione deve garantire lo standard dei parcheggi, come previsto dalla normativa vigente per la nuova destinazione

6. PA 11 "Cinque Giornate"

Si perimetra un ambito per la pianificazione attuativa su due lotti, separati da via Cinque Giornate, al fine di ottenere l'implementazione del verde urbano pubblico.

- a. Le destinazioni ammesse sono quelle previste dalle "Norme specifiche per l'Ambito dei Giovi".
- b. Indici e parametri urbanistici come segue:
 - Volumetria massima realizzabile 12.000 mc
 - Altezza massima: H = 13 m
- c. Il PA prevede e localizza:





COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e Brianza

Piano di Governo del Territorio



PIANO DELLE REGOLE - VARIANTE 2016

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Gruppo di lavoro



Arch. Luigi Fregoni

Arch. Gian Primo Doro

P.t. Giorgio Graj (Studio SosTer)

Arch. Zamir Hashorva

Data

Dicembre 2020

Adozione con Delibera n° 1 del 09.01.2017

Approvazione con Delibera n° 14 del 20.04.2017

Pubblicazione BURL n° 24 del 14.06.2017

AGGIORNAMENTO N. 1: MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 30 DEL 28.07.2017 – COOREZIONE ERRORI MATERIALI, ART. 13, COMMA 14 BIS, L.R. 12/2005

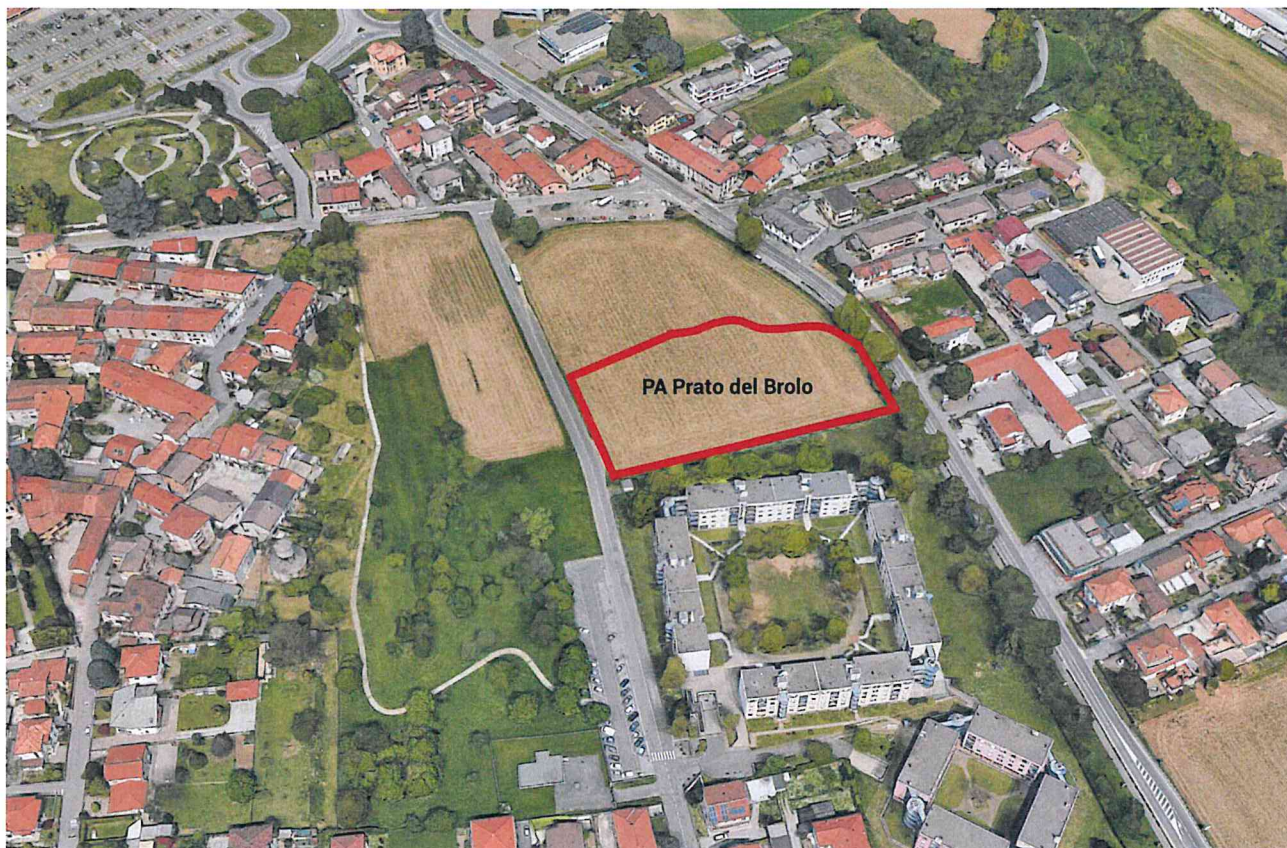
AGGIORNAMENTO N. 2: MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 26 DEL 17.04.2019 – CORREZIONE ERRORI MATERIALI, ART. 13, COMMA 14 BIS, L.R. 12/2005

AGGIORNAMENTO N. 3: MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 73 DEL 19.12.2019 – PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T., ART. 13 E 14, L.R. 12/2005

AGGIORNAMENTO N. 4: MODIFICATO A SEGUITO DI EMENDAMENTO PROT. 22904 DEL 29.10.2020 ASSUNTO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 63 DEL 02.11.2020



4.5 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA Prato del Brolo" –



1. Localizzazione e caratteri del sito

Il comparto soggetto a piano attuativo corrisponde all'area di proprietà comunale posta tra la via 5 giornate e la Giovi, al netto della rotonda in previsione.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'Ambito dei Giovi, nonché quelle consentite dal piano dei servizi.



4. **Capacità edificatoria**

Indici e parametri:

- **Volume** minimo ammesso $V = 6000$ mc; volume massimo ammesso $V = 15.000$ mc. La Convezione potrà prevedere la rinuncia al volume residuo, qualora il piano preveda una realizzazione inferiore al volume massimo consentito.
- **Altezza** massima $H =$ metri 12

5. **Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**

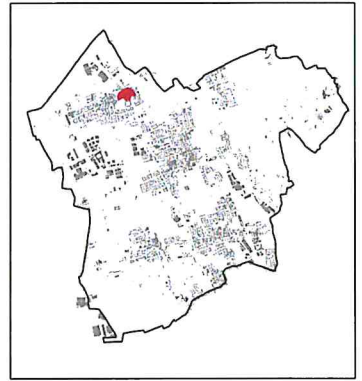
L'obbligo di realizzare il parcheggio interrato viene meno qualora il piano attuativo preveda la realizzazione di uno o più edifici per un volume inferiore a $V = 12.000$ mc

6. **Modalità di intervento**

Il piano attuativo dovrà garantire filari alberati a nord, sud e ovest del lotto. Il comparto potrà essere realizzazione anche attraverso l'individuazione di lotti minimi.



n. **101**



Ubicazione

Via Trieste snc

Identificativi
catastali

Foglio 7 mappali 73 parte, 376 parte

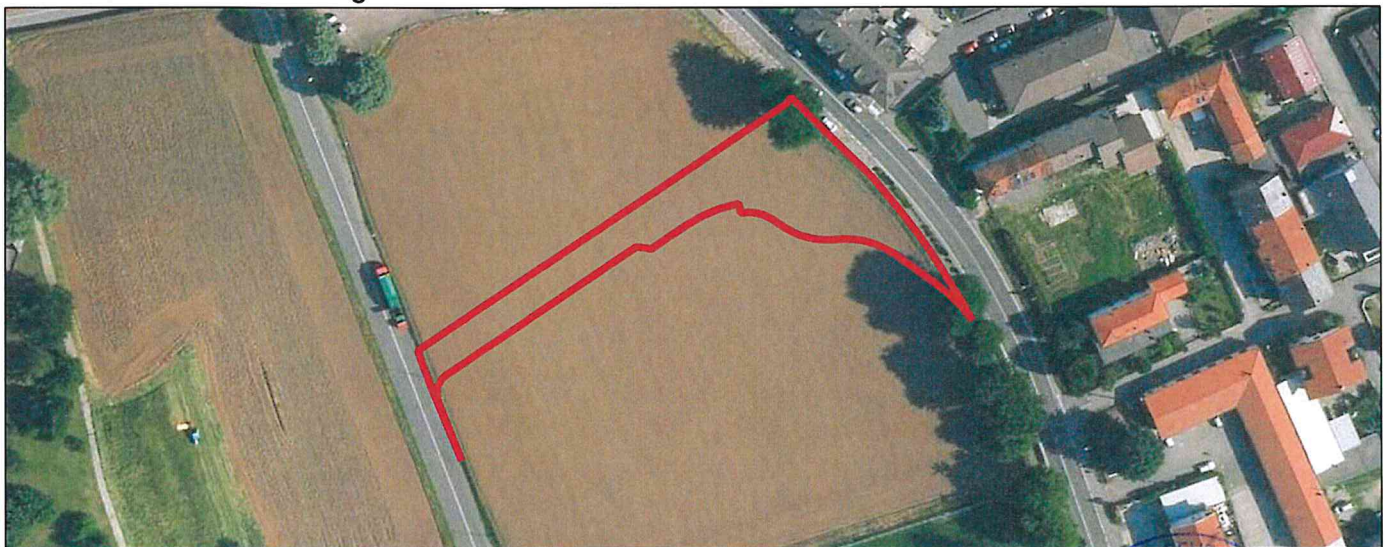
Superficie [mq]

1689

Estratto Database Topografico



Estratto ortofotocarta - Agea 2015



Destinazione
variante

Viabilità

Obiettivo della
previsione

Previsione di nuova viabilità locale per ampliamento e razionalizzazione di quella esistente – vedi Piano Particolareggiato del Traffico Urbano di via Nazionale approvato con Delibera G.C. n. 193 del 28/11/2019

Sostenibilità dei
costi

Proprietà del Comune di Lentate sul Seveso. Realizzazione a carico degli attuatori degli interventi previsti dal PdR ovvero finanziamento con mezzi del bilancio comunale con recupero delle somme a valere sugli attuatori quale standard qualitativo





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LENTATE SUL SEVESO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	3,5	4,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L	4,6	6,3	L
Box	NORMALE	800	1050	L	2,6	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L	4,3	5,1	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	1900	L	5,2	6,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LENTATE SUL SEVESO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	440	540	L	2,5	3	L
Negozi	NORMALE	1100	1650	L	6,3	8,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia





**COMUNE DI
LENTATE SUL SEVESO**
PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

VALORI VENALI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI

DESTINAZIONE	ZONA PGT	INDICE MASSIMO EDIFICABILITA' PREVISTO mc/mq	VALORE VENALE BASE PER OGNI METRO CUBO DI EDIFICABILITA' PREVISTA €/mc	VALORE VENALE MINIMO PER OGNI METRO QUADRATO DI AREA EDIFICABILE €/mq (col. 3 x 4)	NOTE
RESIDENZIALE	NAF	-	82,00	-	
	I – Parco Brughiera	0.70	109,00	76,00	
	I1	1.25+0.25/2	109,00	150,00	
	I2	1.75+0.25/2	109,00	205,00	
	I3	2.25+0.25/2	109,00	260,00	
	Verde privato (solo lotto pertinenziale art.40 NTA del PdR)	1.25+0.25/2	109,00	150,00	
DESTINAZIONE	ZONA PGT	INDICE MASSIMO EDIFICABILITA' PREVISTO mq/mq	VALORE VENALE BASE PER OGNI METRO QUADRATO DI EDIFICABILITA' PREVISTA €/mq	VALORE VENALE MINIMO PER OGNI METRO QUADRATO DI AREA EDIFICABILE €/mq (col. 3 x 4)	NOTE
PRODUTTIVA (industriale artigianale)	Parco Brughiera	0.70	147,00	103,00	
	Altre parti del territorio	1.00	147,00	147,00	
TERZIARIA (direzionale e commerciale) Ricettivo Parco Brughiera	Altre parti del territorio	0.70	246,00	172,00	
	Parco Brughiera	0.50	246,00	123,00	

P.G.T. adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 23/09/2011.

