



Comune di Cesate

ALLEGATO 2

Determinazione valori venali di riferimento per le aree fabbricabili

Anno 2024

Valori venali di riferimento				
Valore venale aree fabbricabili residenziali a mc			Vres =	160,00 €/mc
Valore venale aree fabbricabili residenziali a mq			Vres =	480,00 €/mq
Valore venale aree fabbricabili produttive, terziarie, direzionali a mq			Vptd = 60% Vres =	288,00 €/mq
Valore venale aree fabbricabili commerciali a mq			Vcom = 70% Vres =	336,00 €/mq
Valore venale aree fabbricabili in perequazione a mq			Vper = (Vres + Vptd + Vcom) / 3 =	368,00 €/mq

Coefficiente per destinazione d'uso		Coefficiente Piani Attuativi	
Residenziale	1	Titolo semplice	1
Produttiva / Terziaria / Direzionale	0,8	Con obbligo di P.A. / PdCC	0,9
Commerciale	0,9	Aree in perequazione	0,75
Perequazione (quale media dei precedenti)	0,9		

Tabella "A" - Tessuto urbano consolidato (TUC)

Ambiti di P.G.T.	IF = SL / SF	Coeff. PA	Coeff. dest. d'uso	Valore
	[mq./mq.]			[€/mq. di SF]
TUC Residenziale	0,45	1	1	216,00 €/mq
Residenziale di matrice agricola	0,15	1	1	72,00 €/mq
TUC produttivo, terziario, direzionale	0,65	1	0,8	149,76 €/mq
TUC commerciale	0,55	1	0,9	166,32 €/mq
Impianti distribuzione carburante	0,10	1	0,9	30,24 €/mq
Permessi di Costruire Convenzionati				
PdCC 1	0,49	0,9	1	211,68 €/mq
PdCC 2	0,50	0,9	1	216,00 €/mq

Tabella "B" - Piani Attuativi vigenti

Ambiti di P.G.T.	IT = SL / ST	Coeff. PA	Coeff. dest. d'uso	Valore
	[mq./mq.]			[€/mq. di ST]
Piani Attuativi Residenziali				
Tr 2	0,32	0,9	1	138,24 €/mq
Tr 7	0,30	0,9	1	129,60 €/mq
Tr 9	0,29	0,9	1	125,28 €/mq
Piani attuativi Produttivi Terziari Direzionali				
Ti 8	0,26	0,9	0,8	53,91 €/mq
Ts	0,35	0,9	0,8	72,58 €/mq

Tabella "C" - Ambiti di Trasformazione

Ambito di P.G.T.	IT = SL / ST	Coeff. PA	Coeff. dest. d'uso	Valore
	[mq./mq.]			[€/mq. di ST]
Residenziali				
Tr 3	0,35	0,9	1	151,20 €/mq
Tr 6	0,15	0,9	1	64,80 €/mq
Tr 10	0,24	0,9	1	103,68 €/mq
Tr 11	0,33	0,9	1	142,56 €/mq
Impianti distribuzione carburante per autotrazione				
Tsm	0,08	0,9	0,9	21,77 €/mq
Produttivi				
Ti 1	0,37	0,9	0,8	76,72 €/mq
Ti 2	0,36	0,9	0,8	74,65 €/mq
Ti 6	0,35	0,9	0,8	72,58 €/mq
Ti 7	0,31	0,9	0,8	64,28 €/mq
Commerciale				
Tc 1	0,27	0,9	0,9	73,48 €/mq

Tabella "D" - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'esterno agli Ambiti di Trasformazione soggetti al "criterio perequativo"

Individuazione area	Uti	Coeff. PA	Coeff. dest. d'uso	Valore
	[mq./mq.]			[€/mq. di ST]
Attrezzature verde gioco sport spazi pubblici				
V70	0,27	0,75	0,9	67,07 €/mq
V74	0,27	0,75	0,9	67,07 €/mq
SP3a	0,27	0,75	0,9	67,07 €/mq
SP3b	0,27	0,75	0,9	67,07 €/mq
SP4	0,27	0,75	0,9	67,07 €/mq
SP5	0,27	0,75	0,9	67,07 €/mq
Parcheggi pubblici previsti				
P121	0,27	0,75	0,9	67,07 €/mq
P123	0,27	0,75	0,9	67,07 €/mq
P124	0,27	0,75	0,9	67,07 €/mq

Tabella "E" - Aree soggette al criterio della compensazione con destinazione residenziale

Individuazione area	IT = SL / ST	Coeff. PA	Coeff. dest. d'uso	Valore
	[mq./mq.]			[€/mq. di ST]
AC3a	0,46	0,9	1	198,72 €/mq