TERRENO VIA DON A. MELLI
Mapp.11589 e 11590 Fg.33

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI COMUNALI
CIG: B837C29FD0

Gallarate, 01.02.2026

La sottoscritta,
Dott. Arch. Elisabetta Cortesi, c.f. CRT LBT 70L69 D869H, con studio in Gallarate, via Martiri di Cefalonia n.21, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese con il n.1521, cell. 335 8147778, e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it, pec elisabetta.cortesi@archiworldpec.it

Su incarico del Responsabile del procedimento Dott. Arch. Daria BRASCA con atto di determina n.495 del 18/09/2025 - AREA 3 -TERRITORIO

Atteso:
che nel DUP approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27/02/2025, è inserito quale parte integrante, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali, nel quale sono elencati i beni immobili passibili di dismissione;

E Premesso:
- che l'incarico comprende al lotto 5 la stima dei terreni in via Don Angelo Melli indentificati al mapp.11589 e 11590 fg.33;

procede a determinare il valore del presente compendio immobiliare, utile all'alienazione, attraverso la seguente stima, avendo provveduto agli opportuni accertamenti, rilievi e valutazioni.

1. DESCRIZIONE LOTTO 5

1.1. identificazione catastale e descrizione sommaria

Trattasi di due terreni confinanti edificabili a destinazione residenziale siti in Samarate, via Don Angelo Melli, zona in periferia sud, limitrofa al confine con la periferia est del comune di Lonate Pozzolo Comune.



Censiti al Catasto Terreni come segue:

- Comune di Samarate mapp.11589 fg.33 - seminativo arborato di classe 3 - sup. catastale are 2,47 - reddito dominicale 1,40, agrario 1,28;
  Intestazione: Comune di Samarate

  La particella deriva da RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0235755 in atti dal 01/10/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 235755.1/2025).
  Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: mapp.11589 fg.1, di are 2,46

- Comune di Samarate mapp.11590 fg.33 - seminativo arborato di classe 3 - sup. catastale are 5,00 - reddito dominicale 2,84, agrario 2,58;
  Intestazione: Comune di Samarate

La particella deriva da RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0235754 in atti dal 01/10/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 235754.1/2025).
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: mapp.11590 fg.1, di are 4,96.

Le due aree limitrofe e confinanti costituiscono un'unica fascia continua di terreno lungo la via Don A. Melli
I confini dell'area complessiva sono i seguenti: a nord via G. Pascoli, ad est mapp.12760 (area verde, nel PGT si individua come parte dell'ambito ICR 1 .20 di cui fanno parte i mappali in oggetto), A sud mapp.14074 (area verde, nel PGT si individua come parte dell'ambito ICR 1 .20 di cui fanno parte i mappali in oggetto) e ad ovest via Don A. Melli.

Al terreno di cui al mapp.11589 si accede da via G. Pascoli, a nord, e da via A. Melli ad ovest; al terreno di cui al mapp. 11590 si accede da via A. Melli, ad ovest.



Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

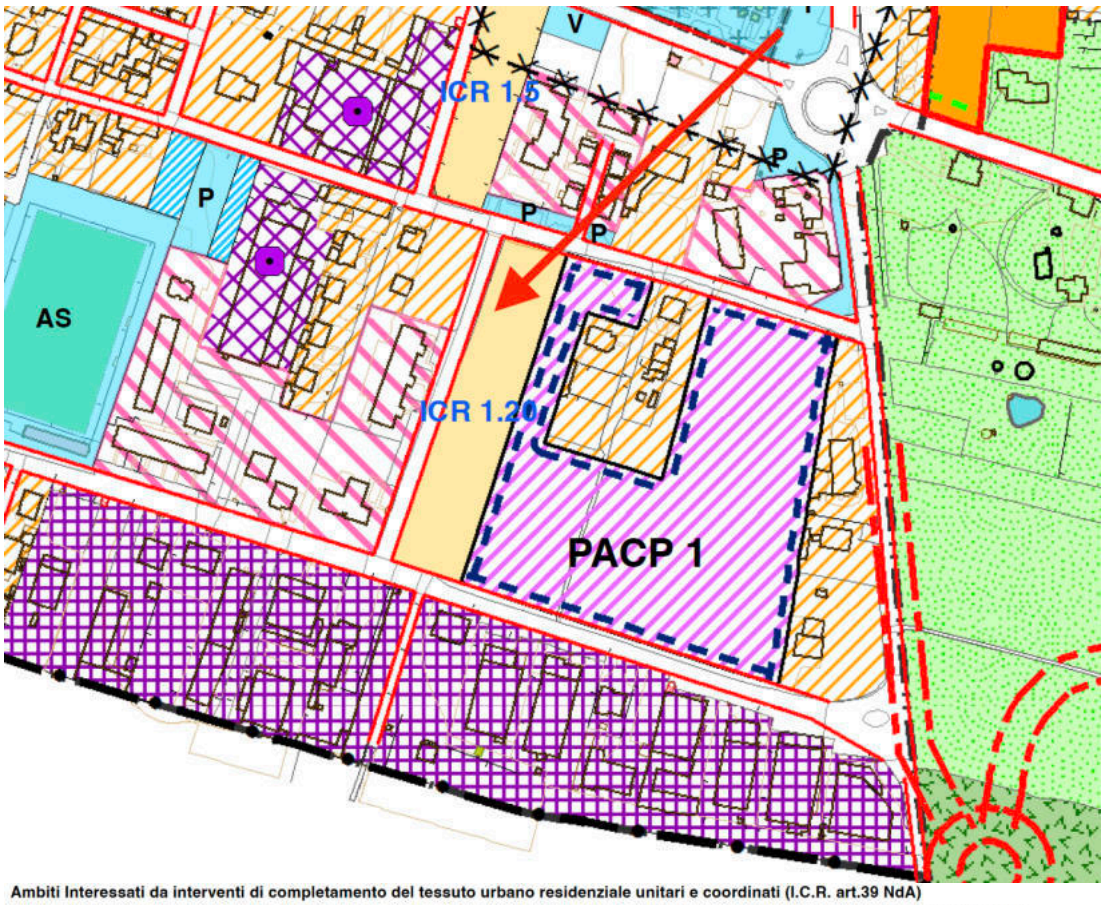




Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

1.2. situazione urbanistica

I terreni sono compresi dal PGT vigente negli I.C.R.1: "Interventi di completamento residenziale in ambiti di perequazione diffusa, assoggettati a permesso di costruire convenzionato" di cui all'art.39.1 delle NdA del piano delle Regole e specificamente I.C.R.1.20



Ambiti Interessati da interventi di completamento del tessuto urbano residenziale unitari e coordinati (I.C.R. art.39 NdA)

ICR 1: Interventi di completamento residenziale in ambiti di perequazione diffusa, assoggettati a permesso di costruire convenzionato (art. 39.1 NdA)

ICR 2: Interventi di completamento residenziale in ambiti di perequazione diffusa, permesso di costruire convenzionato e intervento edilizio diretto (art. 39.2 NdA)

"Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale. Tale tessuto, edificato principalmente dal dopoguerra fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il completamento insediativo attraverso interventi di edificazione nei lotti liberi la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.
Sono ammesse tutte le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1" delle NdA.
La norma urbanistica prescrive inoltre:
"Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Il PGT individua due tipologie di sottoambiti presenti nel tessuto residenziale:

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici
esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,15 mq/mq
Ifd = 0,20 mq/mq
Rc = 40%
SD min = 30%
Hm = m 15,00
Dc = 1/2 H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

L'edificazione prevista dall'intervento non potrà essere inferiore all'80% della capacità edificatoria complessiva quale somma della capacità edificatoria propria e di quella derivata. Ai fini di un migliore utilizzo dei meccanismi perequativi è ammessa la possibilità di utilizzo della capacità edificatoria derivata con un incremento massimo del 10% rispetto alla somma degli indici edificatori If + ifd"

"Ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato il progetto edilizio dovrà essere corredato da un progetto generale delle opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto e, sarà a carico dell'intervento la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in ragione della capacità edificatoria dell'intervento rispetto alla capacità edificatoria del comparto, l'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà disciplinata da apposita convenzione.
In caso di pianificazione attutiva si applicano le prescrizioni legislative e normative relative a tali strumenti urbanistici, come previsto per gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa quali gli A.C.R. e I.C.R. di cui all'art. 38

Per gli interventi di edificazione mediante permesso di costruire convenzionato che non prevedono la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico si applicano le prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi privati aggiuntivi esterni di cui all'art. 11.1"

Sostanzialmente le due aree son comprese in quei comparti urbanistici di "atterraggio" della perequazione diffusa di cui all'art. 4.3.5.2 delle NdA di Piano:

"4.3.5.2 La perequazione diffusa e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, non comprese nel perimetro dei comparti di trasformazione, una capacità edificatoria, che potrà essere trasferita ed utilizzata per l'edificazione nei comparti urbanistici specificamente indicati dal Piano delle Regole".

Specificamente i terreni sono compresi nell'ICR 1.20 contribuendo alla SLP assegnata all'intero comparto, come da tavola DPC 2.2a (V.si tabella allegata di seguito) pari a 2.338,00 mq, per circa 261,10 mq;

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

Di questi 261,10 mq di SLP totale, generati dall'indice territoriale derivato (ITd) (si fa presente che si tratta di un calcolo sommario eseguito sulla superficie catastale e non su verifiche dimensionali di rilievo che dovranno avvallare tali cifre in fase progettuale e realizzati), espressi dalle due aree in oggetto:

- 111,90 mq (con ITs) sono "propri": realizzabili per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.);
- 149,20 mq (con ITd) sono da acquisire utilizzando i diritti volumetrici relativi alla perequazione diffusa o alla compensazione ambientale (Ifcp) - ITd costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto dell'ambito di trasformazione o al comparto urbanistico di edificazione diretta), che può essere aggiunta a quella propria dell'area o del comparto utilizzando i diritti volumetrici relativi alla perequazione diffusa (aree destinate alla realizzazione di servizi) o alla compensazione/mitigazione ambientale, secondo prescrizioni e limiti stabiliti dalle norme o dalle specifiche schede di intervento in caso di interventi che riguardano ambiti di trasformazione

AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO							
Ambiti	**Destinazione area**	**Superficie (mq)**	**Its mq/mq**	**Itd mq/mq**	**Slp Its mq**	**Slp Itd mq**	**Slp TOT mq**
ICR 1.1	Area edificabile	2,810.00	0.15	0.20	421.50	562.00	983.50
ICR 1.2	Area edificabile	5,480.00	0.15	0.20	822.00	1,096.00	1,918.00
ICR 1.3	Area edificabile	2,510.00	0.15	0.20	376.50	502.00	878.50
ICR 1.4	Area edificabile	2,870.00	0.15	0.20	430.50	574.00	1,004.50
ICR 1.5	Area edificabile	3,730.00	0.15	0.20	559.50	746.00	1,305.50
ICR 1.6	Area edificabile	3,860.00	0.15	0.20	579.00	772.00	1,351.00
ICR 1.7	Area edificabile	3,600.00	0.15	0.20	540.00	720.00	1,260.00
ICR 1.8	Area edificabile	5,400.00	0.15	0.20	810.00	1,080.00	1,890.00
ICR 1.9	Area edificabile	2,550.00	0.15	0.20	382.50	510.00	892.50
ICR 1.10	Area edificabile	2,350.00	0.15	0.20	352.50	470.00	822.50
ICR 1.11	Area edificabile	4,255.00	0.15	0.20	638.25	851.00	1,489.25
ICR 1 12	Area edificabile	4,200.00	0.15	0.20	630.00	840.00	1,470.00
ICR 1 13	Area edificabile	5,180.00	0.15	0.20	777.00	1,036.00	1,813.00
ICR 1.14	Area edificabile	2,000.00	0.15	0.20	300.00	400.00	700.00
ICR 1.15	Area edificabile	4,840.00	0.15	0.20	726.00	968.00	1,694.00
ICR 1.16	Area edificabile	4,670.00	0.15	0.20	700.50	934.00	1,634.50
ICR 1 17	Area edificabile	3,400.00	0.15	0.20	510.00	680.00	1,190.00
ICR 1.18	Area edificabile	4,680.00	0.15	0.20	702.00	936.00	1,638.00
ICR 1.19	Area edificabile	4,050.00	0.15	0.20	607.50	810.00	1,417.50
ICR 1.20	Area edificabile	6,680.00	0.15	0.20	1,002.00	1,336.00	2,338.00
ICR 1.21	Area edificabile	3,000.00	0.15	0.20	450.00	600.00	1,050.00
ICR 1.22	Area edificabile	545.00	0.15	0.20	81.75	109.00	190.75
	TOTALE	**82,660.00**			**12,399.00**	**16,532.00**	**28,931.00**

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it



Il terreno non è gravato da vincoli specifici

Il terreno è ricompreso da PGT in aree di sensibilità paesaggistica BASSA come da tav.PR.PPC1 del PdR e PG 4 del PdS

1.3. ubicazione territoriale

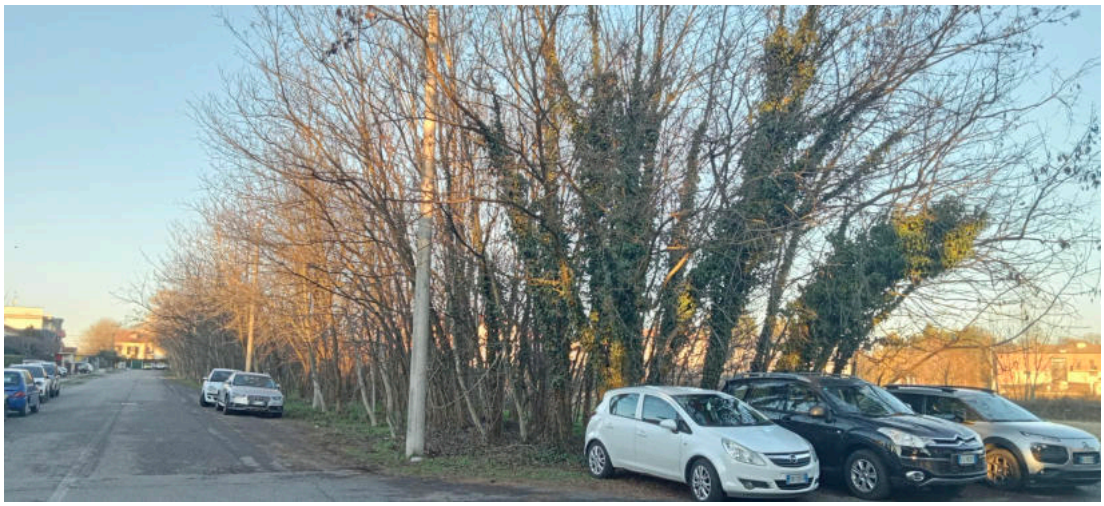
le aree in oggetto sono localizzate lungo il margine Sud del tessuto urbano consolidato di Samarate, nella frazione di San Macario in prossimità del confine comunale con il comune di Lonate Pozzolo. L'area dell'intero comparto I.C.R. 1.20, si inserisce a margine di un contesto urbanizzato ed edificato, e risulta delimitata a Nord da via G.Pascoli, ad Est da area in parte con presenza di insediamenti residenziali e nella porzione sud da area incolta in parte già urbanizzata e facente parte del comparto del piano PACP 1, non ancora attuato, a Sud da via G. Aspesi, e ad Ovest da un'area residenziale posta lungo via Don Melli. Il comparto è inserito a margine del tessuto urbano a destinazione residenziale e produttiva, in un tessuto comprende aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto. All'interno di tali ambiti il PGT prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti, che potranno negli anni a venire modificare e riordinare un contesto che oggi appare disomogeneo e ancora incompleto.
A pochi minuti di percorrenza a piedi, meno di un km, si trova il centro di San Macario dove si trovano servizi di vicinato, anche se in numero scarso, comprese le scuole fino al livello primario; per servizi mancanti, quali banca e scuole di ordine scolastico immediatamente superiore e farmacie si può far riferimento a quelli presenti nel centro di Samarate, a circa 2/3 km.

1.4. lo stato dei luoghi

- **1.4.1 aspetti fisici:** la fascia di terreno costituito dalle due aree in oggetto é pianeggiante, posto sul lato est della via Don Melli, vegetato: con presenza di arbusti e alberature di specie di origine spontanea, di giovane età, per lo più robinie; si declina lungo metà dell'asse stradale di via Don Melli; il terreno

posto ad est, facente parte del medesimo comparto è costituito da un unica area sistemata a prato incolto







Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

- **1.4.2 confini:** il terreno confina a nord con via G. Pascoli, a est con mapp.12760 (parte dello stesso comparto I.C.R. 1.20), a sud con striscia di terreno di cui al mapp.14074 che si declina sul restante tratto della via Don Melli con caratteristiche analoghe a quelle delle presenti aree, a ovest con via Don Melli. Si rileva la presenza dell'ambito PACP 1 sul confine est dell'intera area interessata dal comparto; L'ambito riguarda un Piano di Lottizzazione vigente in corso di attuazione per cui il PGT conferma il Piano di Lottizzazione vigente previsto per il comparto PACP 1, ed ammette, ai fini di una migliore attuazione delle previsioni insediative rispetto al contesto circostante, ed agli obiettivi generali del PGT, la possibilità di rivedere le destinazioni d'uso ammesse, (mediante nuova convenzione), a fronte della monetizzazione degli standard in relazione alle variazioni d'uso, secondo le seguenti disposizioni:1) Sono ammesse le destinazioni di cui all'articolo 7.2.2 – Attività produttive delle NdA del Piano delle Regole sia funzioni principali che funzioni complementari; 2) Sono ammesse le destinazioni di cui all'articolo 7.2.3 – terziario-direzionale, limitatamente alle funzioni principali con esclusione delle destinazioni commerciali. Il confine con questo ambito così scarsamente prevedibile nelle sue definizione future mette il comparto di cui sono parte le due aree in oggetto in una condizione di alea.

- **1.4.3 urbanizzazioni e servizi:**

  Dalle verifiche eseguite sugli elaborati del P.U.G.S.S. non risultano interferenze penalizzanti l'area e si possono indicare limitrofi e utili alla stessa i seguenti servizi:

  - La via Gaetano Aspesi a sud e la via Giovanni Pascoli a nord sono servite dalla rete acquedotto (V.si tav. PG 6.a del P.U.G.S.S.)
  - La via Giovanni Pascoli a nord e la via Don Melli ad ovest sono servite dalla rete acque miste, la via Gaetano Aspesi a sud è servita dalla rete acque miste e dal collettore fognario (V.si tav. PG 7.a del P.U.G.S.S.)
  - La via Giovanni Pascoli a nord e via Gaetano Aspesi a sud sono servite dalla rete gas metano a bassa pressione e la via Don Melli a ovest è servita dalla rete gas metano a bassa e media pressione (V.si tav. PG 8.a del P.U.G.S.S.)
  - La via Giovanni Pascoli a nord, la via Gaetano Aspesi a sud e la vita Don Melli sono servite dalla rete elettrica Enel a bassa tensione ed ad alta tensione (V.si tav. PG 9.a del P.U.G.S.S.)
  - La via Giovanni Pascoli a nord, la via Gaetano Aspesi a sud e la vita Don Melli non risultano completamente servite dalla rete Telecom ma presentano qualche tronco di tubazione interrata (V.si tav. PG 10.a del P.U.G.S.S.) la situazione è da rivalutare attraverso approfondimenti in sito in quanto la cartografia di base appare superata

2. STIMA

2.1. superficie lotto

La superficie catastale dei mappali 11589 e 11590 è pari rispettivamente a 247,00 mq e 500 mq, per un totale di 747 mq complessivi

2.2. valori immobiliari

Condotte delle ricerche sul mercato immobiliare dei terreni in Samarate si sono fatte le seguenti valutazioni

- **2.2.1 annunci immobiliari:** si sono rintracciati 5 annunci immobiliari per vendita di terreni residenziali aventi però caratteristiche urbanisticamente differenti alle due aree in oggetto; i prezzi proposti vengono comunque riportati e sono i seguenti:
  - S. Macario, via Pascoli, 3220 mq: 110€/mq
  - S. Macario, via Isonzo, 1340 mq: 123€/mq
  - Via Borsi, 1510 mq: 85€/mq
  - 1300: 89 €/mq
  - Zona centrale 1330: 120 €/mq

  non si procede alla media aritmetica in quanto si ritiene corretto estrapolarne unicamente un'indicazione di ampiezza di campo che pare essere tra gli 80 e i 120 €/mq sono terreni che svilupperebbero in edilizia non convenzionata con un indice pari a 0,30 mq/mq pari a 0,93 mc/mq

- **2.2.2 operatori nel mercato:** l'esperienza professionale e il confronto con i colleghi conduce alle seguenti valutazioni:
  - Si conferma un campo di valori per terreni destinazione urbanistica convenzionale non soggetta a convenzionalmente e pianificazione attuativa tra 80 e 120 €/mq
  - Si scorre nei valori in funzione della posizione rispetto alla posizione geografica: più apprezzati i terreni a nord, nella cintura di periferia rispetto a Gallarate, meno quelli a sud
  - Altrettanto significativo la perdita di valore commerciale sull'asse orizzontale dal centro verso est e meno dal centro verso ovest
  - Altrettanto significative possono naturalmente essere le caratteristiche dell'area: fisiche, geometriche, vincolistiche, dell'orientamento, del contesto etc..
  - Inoltre sono da valutarsi privilegiate le piccole dimensioni che risultano chiaramente più vendibili e richieste, a volte anche fuori mercato

- **2.2.3 calcolo incidenza del terreno sul prezzo del costruito:** Un parametro da porre a base del calcolo ritenuto attendibile nell'estimo, in quanto indice di riferimento ufficiale, per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale pari al 20% del costo complessivo dei fabbricati. Oggi la scrivente ritiene opportuno abbattere tale indice percentuale almeno del 25%, tenendo conto dell'aumentato costo inflattivo che le opere edili hanno subito dal 2020 ad oggi, sia per effetto delle manovre fiscali date dall'azione del Superbonus sia dall'inflazione registrata su tutti i prodotti di consumo; considerando inoltre che tali aumenti hanno agito sui costi di costruzione ma che, viceversa, non si é avuto il medesimo effetto sui prezzi di mercato delle aree edificabili. Date le presenti osservazioni si rileva il seguente indice percentuale di incidenza media: 15% del valore medio di mercato degli immobili che per la zona di San Macario si ritiene attestarsi su un valore pari a € 2.200,00 Che , pertanto individua il seguente valore d'incidenza del costo del terreno su quello del fabbricato realizzato:
  - 2.200,00 x 15% = 330,00 €/mq

- considerando che per 1 mq di fabbricato si hanno 3 mc: 330,00 €/mq/3 = 110,00 €/mc di fabbricato
- Potendo eseguire sul terreno in oggetto 0,15 mq/mq pari a 0,45 mc/mq si calcola il seguente valore al mq di terreno: 110,00 €/mc x 0,45 mc/mq = 49,50 €/mq

tale valore, che andrebbe ulteriormente detratto dei costi di convenzionamento e pianificazione non sembra coerente e lo si annota solo a titolo di riferimento di grado limitato, utile alla riflessione generale nel confronto con altre tipologie di terreno e di edificabilità urbanistica che con questo calcolo trovano una loro verità estimativa

• **2.2.4 valori IMU per ambiti I.C.R.1:** Con DCC NR. 15 del 15/04/2015 il Comune di Samarate ha deliberato un VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.U.C. – COMPONENTE I.M.U. per terreni in ambito I.C.R. 1:
- pari a 70,00 €/mq

Fatte le soprascritte osservazioni che indicano valori che poco si adattano alle caratteristiche urbanistiche delle aree e pertanto non ritenendo opportuno procedere con il metodo comparativo di mercato solitamente più convenzionale , si procede con la seguente stima del valore di trasformazione che appare più consona all'oggetto:

• **2.2.5 VALORE DI TRASFORMAZIONE:**
La stima del più probabile valore di un'area edificabile attraverso il valore di trasformazione (VT) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito di trasformazione e i costi della trasformazione stessa: il più probabile valore di mercato di un'area edificabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto "normale", scontato all'attualità, tale differenza in previsione della durata della trasformazione, calcolato come tempo di costruzione.

Questo valore è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Si calcola con il seguente procedimento analitico con metodo del valore attuale netto dei flussi di cassa - "discounted cash flow":

$$Va = \sum 1 \to n \, [VmT(n) - (UmK(n) + Ip(n) + Tasse(n))] / (1+r)^n$$

Dove:
- Va= valore dell'area
- VmT (n)= valore (flusso di cassa) del fabbricato ottenuto dalla trasformazione nel periodo ennesimo
- UmK(n)= costi relativi alla trasformazione - flusso di cassa per la trasformazione nel periodo ennesimo
- Ip(n)= interessi passivi per anticipazione capitale nel periodo ennesimo
- Tasse(n)= imposte dell'operazione nel periodo ennesimo

- r= tasso di attualizzazione dei flussi determinato come saggio netto di investimenti nel settore edilizio pari a 9,5%
- n= anno (n)

- VmT= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione:

Si è indagato il mercato immobiliare, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate da fonti accreditate ed istituzionali, si è fatta una ricognizione su portali immobiliari di vendita, andando a rintracciare un prezzo medio di vendita delle unità immobiliari di nuova costruzione, al fine di individuare i valori immobiliari di riferimento per immobili residenziali di nuova costruzione.

- OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare, Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - semestre 1-2025:
  - ZONA CENTRALE B-1, stato di conservazione NORMALE (si rilevano solo valori max in quanto non è prevista nuova costruzione):
    - A. abitazioni civili: 1.450,00 €/mq
    - B. Ville e villini : 1.700,00 €/mq
  - ZONA SEMICENTRALE C-1, stato di conservazione NORMALE (si rilevano solo valori max in quanto non è prevista nuova costruzione):
    - C. abitazioni civili: 1.350,00 €/mq
    - D. Ville e villini : 1.650,00 €/mq
  - ZONA PERIFERICA -1, stato di conservazione NORMALE (si rilevano solo valori max in quanto non è prevista nuova costruzione):
    - E. abitazioni civili: 1.200,00 €/mq
    - F. Ville e villini : 1.450,00 €/mq

  PREZZO MEDIO arrotondato: 1.470,00 €/mq

- CAMERA di COMMERCIO Prov. di Varese - Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese - Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI in data 10 ottobre 2024:
  - SAMARATE, stato di conservazione NUOVE:
    - A. Minimo: 1.850,00 €/mq
    - B. Massimo : 2.200,00 €/mq

  PREZZO MEDIO arrotondato: 2.025,00 €/mq

- IMMOBILIARE.IT - ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI per Comune di Samarate - Annunci pubblicati per immobili RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE, in data 19/01/2026:

Sul portale non risultano pubblicati annunci per appartamenti di nuova costruzioni ma solo 7 annunci di ville/villini di nuova costruzioni e/o in fase di costruzione ai seguenti valori

- VILLE NUOVE (si riportano valori al mq arrotondati):
  - A. Richiesta €399.000 per circa 160 mq: 2.500,00 €/mq
  - B. Richiesta €385.000 per circa 125 mq: 3.000,00 €/mq
  - C. Richiesta €355.000 per circa 155 mq: 2.300,00 €/mq
  - D. Richiesta €398.000 per circa 159 mq: 2.500,00 €/mq
  - E. Richiesta €384.000 per circa 125 mq: 3.000,00 €/mq
  - F. Richiesta €370.000 per circa 156 mq: 2.370,00 €/mq
  - G. Richiesta €430.000 per circa 172 mq: 2.500,00 €/mq

PREZZO MEDIO arrotondato:	2.600,00 €/mq
PREZZO MEDIO detratto di percentuale di trattativa:	2.500,00 €/mq

Rintracciati i valori sopra richiamati e sentiti gli operatori locali si ritiene corretto individuare il seguente:

VALORE MEDIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE:
2.250,00 €/mq

- VmT= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione:

Si calcola di poter realizzare con la superficie delle aree in oggetto di stima una SLP pari a:

747 mqx(0,15 mq/mq(SLP ITs) + 0,20 mq/mq(SLP ITd)=261,40 mq

Calcolando su ipotesi superfici accessorie di interrato e sottotetto, generate da tale SLP, rispettivamente di 100 mq, superfici a balconi/portici di circa 50 mq e una superficie coperta di circa 300 mq si ottiene una superficie ragguagliata commerciale di : 386,40 mq

VmT = € 2.250,00 x 386,40 mq = € 869.400,00

- UmK= costi relativi alla trasformazione:

Per rintracciare tale valore si individuano i seguenti capitoli di spesa:

1) Costo di costruzione:
   - si rileva da portale CRESME un costo di costruzione per nuove edificazione di tipologia villetta a schiera di media qualità pari a €1.394,34
   - Si rileva da Prezziario DEI 2024 per tipologia A2 "EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO" - edificio unifamiliare: €1.329,00
   - Si rileva da Prezziario DEI 2024 per tipologia A2 "EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO" - edificio unifamiliare: €971,00

   Si individua un costo di costruzione pari a
   €1.231,47 x 386,40 €/mq = <u>€ 475.840,01</u>
2) Costi professionali si quantificano nell'ordine del 10% sui costi di costruzione:
   - € 475.840,01 x 10% = <u>€ 47.584,00</u>
3) Costi per acquisizione dei necessari diritti edificatori:
   - 747 mq x 0,20 mq/mq = 149,40 mq
   - 149,40 mq x 3 ml = 448,20 mc da acquisire
   - 448,20 mc x 76,94 €/mc (costo di acquisizione dei diritti edificatori) = <u>€ 34.484,51</u>
4) Oneri concessori + costi di convezionamento e pianificazione:
   - 261,40 mq x 3 ml = 784,20 mc

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

- 784,20 mc x (€11,90+€10,80) = € 17.801,34 per OO.UU.
- Costo di costruzione ipotetico = € 10.000,00
- Costo di convezionamento:
- 784,20 mc / 150 mc = n°5 abitanti virtuali

  n°5 abitanti virtuali x 26,50 mq di standard = 132,50 mq standard

  132,50 mq standard x 110,00 €/mq (monetizzazione) = € 14.575,00

SumK = € 475.840,01 +
€ 47.584,00 +
€ 34.484,51 +
€ 17.801,34 +
€ 10.000,00 +
€ 14.575,00 =
€ **600.284,86**

Tali costi nel calcolo sono ipotizzati in distribuzione uniforme nel periodo di trasformazione che viene fissato in anni 3

- Ip = interessi negativi per anticipazione capitale:

Si assume come tasso d'interesse per prestito a piccola e media impresa il 6,50% :

- Tasse = imposte:

Si assume l'aliquota fiscale corrente per le imprese pari a 27,9%

- r = tasso di attiualizzazione dei flussi:

Sostanzialmente si identifica con la percentuale di rendimento dell'investimento dove il tasso medio del capitale di rischio (o **costo dell'equity**) per un'impresa immobiliare, in Italia, si attesta generalmente in un intervallo compreso tra l'**8% e il 10%**. Tale valore rappresenta il rendimento minimo atteso dagli azionisti per compensare il rischio operativo e finanziario specifico del settore.

- Va= valore area:

Si procede di seguito all'individuazione del valore dell'area con un tasso di attualizzazione (r) convenzionale pari al 9,5%

	METODO discounted cash flow		anno1	anno2	anno3	totale			
		Vmt			869,40	869,40			
		Sumk	-200,00	-200,00	-200,00	-600,00			
	@6,5%	ip	-13,00	-26,85	-41,59	-81,43			
	@27,9%	tasse			-52,44	-52,44			
		Flussi cassa non attualizzati	-213,00	-226,85	575,37	135,52			
			1	2	3				
	9,5%	Flussi attualizzati	-194,52	-189,19	438,23	54,52	747	72,98	eur/mq

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

Prendendo in considerazione le caratteristiche specifiche del comparto in cui si inseriscono le aree in oggetto di cui si è relazionato in precedenza, si ritiene che ad un eventuale intervento di trasformazione dell'area dovrebbe essere concesso il beneficio di una maggiorazione del1% sul tasso di attualizzazione da cui poter trarre più sicurezza nell'investimento e pertanto si procede a ricalcolare con il medesimo metodo come segue:

	METODO discounted cash flow		anno1	anno2	anno3	totlale			
		Vmt			869,40	869,40			
		Sumk	-200,00	-200,00	-200,00	-600,00			
	@6,5%	ip	-13,00	-26,85	-41,59	-81,43			
	@27,9%	tasse			-52,44	-52,44			
		Flussi cassa non attualizzati	-213,00	-226,85	575,37	135,52			
			1	2	3				
+9,5+1	10,5%	Flussi attualizzati	-192,76	-185,78	426,44	47,90	747	64,12	eur/mq

Pertanto si identifica come segue:

PREZZO UNITARIO TERRENO:

64,00 €/mq

In considerazione dei rilievi, verifiche, osservazione e valutazioni eseguite sul terreno in oggetto si ritiene di poter determinare per lo stesso il seguente valore di mercato:

TERRENO RESIDENZIALE via DON MELLI	Sup. catastale MQ	€/mq	€
Mapp.11589 e 11590 Fg.33	747,00	64,00	47.808,00
		TOTALE VALORE COMM.	**47.808,00**

PREZZO DEL TERRENO DI CUI AL MAPP.11589 e 11590 FG.33:

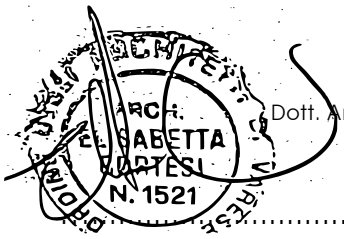
€ 47.808,00

*

Gallarate, 1 febbraio 2026

Allegati:

- Estratto mappa
- Visura catastale
- Tabella Valori IMU
- Valori OMI
- Estratto Rilevazioni dei prezzi degli immobili in prov. Varese - Camera di Commercio Varese 2024
- Estratto sito annunci immobiliare.it



IL PERITO

Dott. Arch. Elisabetta CORTESI

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it



Comune: (VA) SAMARATE
Foglio: 33
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T306036/2025
18-Dic-2025 19:49:34

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2025

Dati della richiesta	**Comune di SAMARATE (Codice:H736)**
	Provincia di VARESE
Catasto Terreni	**Foglio: 33 Particella: 11589**

INTESTATO

1	COMUNE DI SAMARATE	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 01/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**33**	**11589**		**-**	**SEMIN 3 ARBOR**	**02 47**		**Euro 1,40**	**Euro 1,28**	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0235755 in atti dal 01/10/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 235755.1/2025)
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. VA0315811 del 03/12/2025				**Partita**					
Annotazioni	di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:11589 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/09/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATE	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0235755 in atti dal 01/10/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 235755.1/2025)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**11589**		**-**	**SEMIN 3 ARBOR**	**02 46**		**Euro 1,40 L. 2.706**	**Euro 1,27 L. 2.460**	FRAZIONAMENTO del 28/04/1994 in atti dal 28/04/1994 (n. 1476.1/1994)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2025

Numero notifica tavolare		**Partita**	2012		
Annotazioni	di stadio: S.R.-PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE:SUCC. DI ASPESI CAROLINA DEL 05/08/1985 N.91 VOL.1986				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:2183 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:11588 ; Foglio:1 Particella:11590 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/06/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATE	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/09/2025
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/06/1994 Pubblico ufficiale LAINATI M. Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 55900 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 1 n. 2922 registrato in data 15/07/1994 - CONVENZIONE Voltura n. 8651.1/1994 - Pratica n. 263683 in atti dal 16/07/2001		

Situazione degli intestati dal 28/04/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASPESI Carolina ; Teresa Fu Giulio		(99) Da verificare fino al 27/06/1994
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 28/04/1994 in atti dal 28/04/1994 (n. 1476.1/1994)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**2183**		**-**	**SEMIN 3 ARBOR**	**27 00**		**L. 29.700**	**L. 27.000**	Impianto meccanografico del 03/12/1984

Notifica		**Partita**	2012		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2025

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASPESI Carolina ; Teresa Fu Giulio		(99) Da verificare fino al 28/04/1994
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2026

Dati della richiesta	**Comune di SAMARATE (Codice:H736)**
	Provincia di VARESE
Catasto Terreni	**Foglio: 33 Particella: 11590**

INTESTATO

1	COMUNE DI SAMARATE	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 01/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**33**	**11590**		**-**	**SEMIN 3 ARBOR**	**05 00**		**Euro 2,84**	**Euro 2,58**	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0235754 in atti dal 01/10/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 235754.1/2025)
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. VA0315811 del 03/12/2025				**Partita**					
Annotazioni	di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:11590 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/09/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATE	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0235754 in atti dal 01/10/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 235754.1/2025)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**11590**		**-**	**SEMIN 3 ARBOR**	**04 96**		**Euro 2,82 L. 5.456**	**Euro 2,56 L. 4.960**	FRAZIONAMENTO del 28/04/1994 in atti dal 28/04/1994 (n. 1476.1/1994)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2026

Numero notifica tavolare		**Partita**	2012		
Annotazioni	di stadio: S.R.-PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE:SUCC. DI ASPESI CAROLINA DEL 05/08/1985 N. 91 VOL.1986				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:2183 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:11588 ; Foglio:1 Particella:11589 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/06/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATE	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/09/2025
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/06/1994 Pubblico ufficiale LAINATI MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 55901 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 2923 registrato in data 15/07/1994 - CONVENZIONE Voltura n. 9286.1/1994 - Pratica n. 263763 in atti dal 16/07/2001		

Situazione degli intestati dal 28/04/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASPESI Carolina ; Teresa Fu Giulio		fino al 27/06/1994
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 28/04/1994 in atti dal 28/04/1994 (n. 1476.1/1994)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**2183**		**-**	**SEMIN 3 ARBOR**	**27 00**		**L. 29.700**	**L. 27.000**	Impianto meccanografico del 03/12/1984

Notifica		**Partita**	2012		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2026

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASPESI Carolina ; Teresa Fu Giulio		fino al 28/04/1994
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Città di Samarate

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NR. 29 DEL 09-07-2018

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE. AGGIORNAMENTO IMPORTI E CRITERI APPLICATIVI PER GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, IL COSTO DI COSTRUZIONE E LE MONETIZZAZIONI.

L'anno duemiladiciotto il giorno nove del mese di Luglio, alle ore 21:15, presso l'atrio della Biblioteca Comunale, in Via Borsi, convocati in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Presidente, notificato a norma di legge, i Signori Consiglieri Comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno.

Assume la presidenza LINDA FARINON, assistita dal Segretario Generale, ROCCO ROCCIA.

Dei signori componenti il Consiglio Comunale di questo Comune:

Componente	Presente	Assente
TARANTINO LEONARDO	X	
FARINON LINDA	X	
BRAMBILLA MAURIZIO	X	
BERTAGNOLI STEFANO		X
BARBAN ALBERTO	X	
VERGA CLAUDIO AMEDEO	X	
MAININI GIOVANNI	X	
MONTANI ALBINO	X	
GAROFALO MAURIZIO	X	

Componente	Presente	Assente
DAVERSA GIUSEPPE	X	
FORASTIERE ROBERTO	X	
SIRONI DAVIDE	X	
IORIO ROSSELLA		X
FERRAZZI ALESSANDRO	X	
BORSANI GIOVANNI	X	
BOSSI PAOLO	X	
PICONE MARIANO	X	

MEMBRI ASSEGNATI 17, PRESENTI: 15

Scrutatori i Signori: BARBAN ALBERTO - GAROFALO MAURIZIO - BOSSI PAOLO

Il Presidente, accertato il numero legale per poter validamente deliberare, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

AMBIENTE TERRITORIO DI COMUNE. [illegible]

Aree fabbricabili

Per l'esercizio 2018, sono confermati i valori già in vigore negli anni precedenti, determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15/4/2015 che sono riassunti nella seguente tabella.:

Ambiti previsti dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	Valore aree IMU 2015-2016-2017-2018	
APPROVATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 15.04.2015		
Ambiti residenziali	**Euro / mq**	
Ambiti di Trasformazione Residenziali - ATR	€ 54,00	(*)
Ambiti di Completamento Residenziali - ACR	€ 54,00	(*)
Ambiti di Completamento (ACR) e di Trasformazione (ATR) Residenziali non soggetti a perequazione diffusa (ATR 7.1-7.2; ACR 12)	€ 90,00	
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 100,00	
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 1	€ 70,00	
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 2	€ 90,00	
Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso - AUR 1	€ 110,00	
Complessi Insediativi a Disegno Unitario - AUR 2	€ 110,00	
Insediamenti Residenziali nel Verde - AUR 3	€ 70,00	
Ambiti di significativa Valenza Architettonica - AUVA	€ 70,00	
Ambiti non residenziali	**Euro / mq**	
Ambiti di Trasformazione Produttivi - ATP	€ 49,00	(*)
Ambiti di Trasformazione Produttivo/Direzionale - ATP7	€ 80,00	
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 70,00	
Ambiti di Completamento Commerciali - ACC	€ 150,00	
Ambiti misti con presenza di residenza e attività produttive - I.R.P.E	€ 90,00	
Ambiti destinati ad attività prevalentemente Industriale - I.P.E	€ 90,00	
Ambiti per attività Terziarie, Direzionali e Commerciali - I.T.E	€ 90,00	
Ambiti per infrastrutture di servizio per il collaudo e il volo - AIPS	€ 40,00	
Aree produttive dismesse - AR	€ 55,00	

Ambiti per servizi	Euro / mq	
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche di progetto (aree soggette a perequazione - ex standard riconfermati)	€ 40,00	
VP2 (area per manifestazioni)	€ 27,00	
VS1 (area destinata ad attrezzature sportive e servizi)	€ 27,00	
ATS1 (centro sportivo di iniziativa privata)	€ 20,00	(*)

*(*) Eventuale ulteriore riduzione del 20% come da disposizioni della Delibera*

strict'>
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Territoriale
Responsabile del procedimento: Arch. Angelo Romeo
Istruttore: Geom. Dario Codogno

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE. AGGIORNAMENTO IMPORTI E CRITERI APPLICATIVI PER GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, IL COSTO DI COSTRUZIONE E LE MONETIZZAZIONI.

Il Sindaco Leonardo TARANTINO;

PREMESSO che:

- l'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio", prevede che i titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia siano soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli stessi, nonché, in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato, alla monetizzazione per mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 46 della medesima Legge Regionale;

- il medesimo art. 43, al comma 2 dispone anche il suddetto contributo di costruzione non è comunque dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge;

- i Comuni, secondo quanto disposto dall'art. 44, comma 1, della L.R.12/2005, hanno l'obbligo di aggiornare ogni tre anni gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenendo conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali;

- l'art. 19, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i., prevede inoltre che il rilascio, di titoli abilitativi per gli interventi relativi a costruzioni e impianti industriali o artigianali comporta anche la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;

RICHIAMATA la **deliberazione della Giunta Comunale n. 24 del 03.03.2011**, esecutiva ai sensi di legge, avente per oggetto *"Aggiornamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti"* e preso atto che gli oneri di urbanizzazione ad oggi vigenti sono quelli stabili dalla summenzionata deliberazione della Giunta Comunale n. 24/2011;

RICHIAMATE altresì le seguenti deliberazioni comunali aventi incidenza in materia:

- **deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 12.01.1979 e s.m.i.** ad oggetto "*Determinazione costo di costruzione per interventi su edifici esistenti e per costruzioni impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali e relativa incidenza contributo concessioni*"; con la quale viene stabilita l'aliquota da applicare nella misura dell'8%;

- **deliberazione del Consiglio Comunale n. 190 del 27.06.1986** ad oggetto "*Determinazione nuova tariffa oneri di urbanizzazione*" con la quale venivano stabilite altresì ulteriori disposizioni in ordine ai termini e alle modalità di versamento del contributo di costruzione, nonché a specifiche fattispecie di destinazioni funzionali;

- **deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 17.07.2014** ad oggetto *"Riduzione della quota afferente agli oneri di urbanizzazione per l'attuazione degli interventi edilizi che anticipano gli obiettivi di risparmio energetico"*, al fine di incentivare il rispetto delle finalità assunte dall'Amministrazione Comunale e disciplinate nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio vigente (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 26.06.2014), per la realizzazione degli interventi edilizi che determinano il raggiungimento anticipato degli obiettivi fissati per gli anni futuri 2016-2018 (cfr. art. 1 e 2 del richiamato Allegato Energetico);

- **deliberazione della Giunta Comunale n. 166 del 28.12.2015** ad oggetto *"Adeguamento e aggiornamento costo di costruzione ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della L.R. 31/2014"*, con la quale si è provveduto ad aggiornare il costo base di costruzione nonché a determinare le ulteriori maggiorazioni percentuali del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, per gli interventi che consumano *"suolo agricolo nello stato di fatto"*, in aggiunta alla maggiorazione già prevista dall'art. 43, comma 2-bis, della L.R. n. 12/2005 e fissata *ex lege* dal Comune di Samarate nel 5% come da disposizione emanata in data 10.04.2009;

DATO ATTO che:

- le Legge n. 164 dell'11.11.2014 "Sblocca cantieri" e L.R. n. 31 del 28.11.2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", impongono ora di rimodulare gli importi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione collegati ai titoli abilitativi di natura edilizia prevedendone la riduzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché, all'opposto, l'aumento a fronte degli interventi che comportino il consumo di suolo agricolo di cui all'art. 5 (Norma Transitoria) comma 10 della LR 31/2014;

- a norma dell'art. 17, comma 4-bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione viene ridotto in misura non inferiore al venti per cento (20%) rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, nei casi *non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria*;

RITENUTO di poter affermare che con la definizione *di "immobili dismessi o in via di dismissione"* il legislatore statale abbia comunque voluto riferirsi al patrimonio edilizio esistente non più utilizzato o in via di abbandono (quindi probabile oggetto di ristrutturazione edilizia per renderlo idoneo ad un nuovo uso) nella sua accezione più ampia, indipendentemente dalla destinazione d'uso che detto patrimonio possiede;

ACCERTATO che:

- i criteri e le modalità per la determinazione del contributo di costruzione dettati dalla Regione Lombardia con la L.R. 12/2005 e s.m.i., già prevedono, per quanto attiene gli "oneri", una differenziazione tra le nuove costruzioni e le ristrutturazioni al fine di incentivare queste ultime, al fine di ridurre il consumo di suolo e densificare il tessuto edilizio esistente;

- l'applicazione dei criteri e modalità previste dalla Regione Lombardia in alcuni casi, può già garantire il rispetto della riduzione minima del 20% del contributo di costruzione, compiendo in tal senso un'opportuna verifica in sede di determinazione del contributo dovuto e procedendo al raffronto con il contributo dovuto per la nuova edificazione;

DATO ATTO che:

- la L.R. 12/2005, con la modifica dell'art. 44 comma 10, ad opera della L.R. 31/2014, recepisce le misure di incentivazione stabilendo una **riduzione del sessanta percento (60%)** per gli oneri di urbanizzazione **per la ristrutturazione non comportante demolizione e ricostruzione**, rispetto alla tariffa degli interventi di nuova costruzione;

- la L.R. 12/2005, all'art. 44 comma 10-bis, stabilisce che i comuni, nei casi di **ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta percento (50%)**, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- a norma dell'art. 48, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i., gli interventi con destinazione *commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo,* **il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento** del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale.

- a norma dell'art. 48, comma 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi destinati ad *impianti sportivi e ricreativi* il contributo del **10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.**

- la L.R. 12/2005, all'art. 64 comma 7-bis, stabilisce inoltre che il **recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a 40 (quaranta) mq.**, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, **è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione;**

CONSIDERATO che:

- la legislazione vigente, anche attraverso i successivi aggiornamenti sopra citati, individua sempre più nelle ristrutturazioni e nel recupero del patrimonio edilizio esistente la risorsa per la ripresa dell'attività edilizia e dell'economia in generale e a tal fine i relativi tipi di intervento edilizio vengono incentivati a mezzo di riduzioni del contributo dovuto;

- l'Amministrazione Comunale ha da sempre inteso **incentivare il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente**, provvedendo a ridurre l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le ristrutturazioni (soprattutto in ambito residenziale), accentuando per contro l'incidenza degli oneri stessi per le nuove costruzioni o per gli interventi incidenti sul consumo di suolo;

- l'Amministrazione Comunale intende operare una precisazione dei parametri di incidenza sul Costo di Costruzione per le destinazioni diverse dal residenziale e relative pertinenze/accessori, al fine di promuovere e favorire lo sviluppo del sistema imprenditoriale legato alla fornitura di sevizi anche di interesse pubblico generale, ovvero al terziario/direzionale più avanzato, alle infrastrutture per la ricettività e l'accoglienza, provvedendo quindi a modulare, nell'ambito delle facoltà previste dalla legislazione vigente, le **percentuali per l'applicazione dell'aliquota del costo di costruzione** in modo differenziato rispetto alle precedenti deliberazioni, che si intendono annullate se contrastanti;

DATO ATTO che le disposizioni normative introdotte dal vigente P.G.T. di Samarate, identificano nuove destinazioni d'uso rispetto a quelle contenute nell'attuale tabella degli oneri di urbanizzazione, come meglio descritte all'**Art. 7. "DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO"** delle "Norme di Attuazione" del Piano delle Regole;

STABILITA la necessità di procedere pertanto all'aggiornamento dell'attuale tabella degli oneri di urbanizzazione, anche **con specifica e coerente attinenza agli ambiti, alla classificazione e alle destinazioni urbanistiche previsti nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)**, già efficace già dal 17.12.2014, ed in quanto sono comunque trascorsi oltre tre anni dall'ultimo aggiornamento effettuato con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 24 del 03.03.2011;

CONSIDERATA inoltre l'esigenza dell'Amministrazione di **incentivare l'insediamento di strutture e attrezzature aventi finalità di interesse pubblico/collettivo**, quali ad esempio quelle legate all'esercizio di attività di natura culturale, sportiva, sociale, assistenziale, pur non operanti in regime di convenzionamento e/o accreditamento, disponendo in tal senso una opportuna rimodulazione delle tariffe legate agli oneri di urbanizzazione e in particolare la **determinazione della quota afferente al costo di costruzione in misura ridotta** rispetto all'aliquota ad oggi univocamente fissata per tutte le destinazioni nella misura dell'8% (come da deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 12.01.1979 e s.m.i.), a norma dell'art. 48 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

RITENUTO opportuno recepire le più ampie esigenze in merito alla razionale applicazione delle tariffe relative al contributo di costruzione per gli **immobili esclusivamente adibiti a deposito**, ovvero alle categorie ad esso assimilabili quali magazzini, stoccaggio merci, ecc., connesse ad attività di natura economica (produttive, commerciali, terziarie, direzionali), **non direttamente annessi all'immobile cui è**

destinata l'attività principale, ma comunque funzionali alle esigenze proprie dell'attività economica stessa, seppure localizzata in altro ambito del territorio comunale oppure in altro comune;

RITENUTO pertanto opportuno stabilire che, per tali fattispecie, in conformità alla disciplina contenuta nelle vigenti "Norme di Attuazione" del Piano delle Regole e in relazione alla oramai sempre più ampia diffusione di tali autonome tipologie insediative, **gli oneri di urbanizzazione da corrispondere dovranno essere commisurati alle destinazioni principali cui tali attività sono correlate,** applicando le seguenti riduzioni:

- **riduzione del 50%** qualora gli immobili (principale e complementare) sono entrambi insediati all'interno del territorio comunale, ma comunque posti in ambiti urbani separati;
- **riduzione del 25%** qualora l'attività principale sia localizzata al di fuori del territorio comunale;

PRESO ATTO che con **deliberazione del Consiglio Comunale n. 190 del 27.06.1986** ad oggetto " *Determinazione nuova tariffa oneri di urbanizzazione"* erano state definite le modalità di rateizzazione del contributo di costruzione come segue:

- 60% al rilascio della concessione edilizia;
- 30% entro 12 mesi dal rilascio della concessione edilizia;
- 10% all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre 36 mesi dalla data di rilascio della concessione;

RITENUTO opportuno aggiornare in questa sede le suddette modalità di rateizzazione del contributo di costruzione riformulandole come segue:

- **50%** al rilascio o all'efficacia del titolo abilitativo;
- **25%** entro 12 mesi dal rilascio o dall'efficacia del titolo abilitativo;
- **25%** all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre 3 anni dalla data di inizio lavori;

precisando che sulle somme dovute per effetto della rateazione dovrà essere corrisposto l'interesse legale e presentata idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, ed il riferimento alla termine "concessione edilizia" va ad oggi contestualizzato con specifico rimando alla rinnovata disciplina dei titoli abilitativi, intervenuta a seguito delle recenti disposizioni normative nazionali e regionali in materia edilizia;

RITENUTO altresì opportuno col presente atto confermare le disposizioni, già stabilite con la suddetta **deliberazione del Consiglio Comunale n. 190 del 27.06.1986**, precisandole come segue:

- la superficie utile degli uffici eccedente il rapporto del 20% della superficie utile produttiva sarà computata, agli effetti del conteggio oneri di urbanizzazione, con destinazione d'uso direzionale;
- i cambi di destinazione d'uso sono soggetti al versamento del contributo, per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale contributo verrà determinato sulla differenza risultante tra la tariffa prevista per le rispettive destinazioni d'uso e quella prevista per le destinazioni d'uso in atto;
- i vani interrati e seminterrati attinenti attività industriali, artigianali, turistiche, commerciali e direzionali, che comportano permanenza anche temporanea di persone, a prescindere dal loro computo in SLP, concorrono al computo della superficie interessata dal calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriale od artigianale si computa, ai soli fini degli oneri, anche la superficie per gli impianti con esclusione delle sole opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse.

RICHIAMATO l'art. 44, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i., a norma del quale "Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali";

DATO ATTO che il programma triennale delle opere pubbliche 2018-2020 approvato unitamente al Bilancio di previsione con deliberazione del Consiglio Comunale individua una previsione di spesa per un totale di Euro 4.000.000,00 circa nei tre anni, che vengono finanziati non solo con le entrate derivanti da oneri, ma

anche con mutui e altre fonti di finanziamento regionale;

CONSIDERATO che correlare i costi effettivi delle opere di urbanizzazione con le relative tariffe degli oneri, in riferimento alla previsioni del Piano dei Servizi e a quelle del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, comporterebbe indubbiamente un accentuato aumento delle stesse in misura tale da influire considerevolmente sul mercato edilizio già in profonda crisi;

RITENUTO che tale revisione, oltretutto, non risulterebbe in linea con l'obbiettivo dell'Amministrazione Comunale, ovvero quello di operare comunque un adeguamento degli oneri risalenti al 2011, ma tale da non incidere profondamente sia sul mercato delle nuove edificazioni che sul recupero del patrimonio edilizio esistente, auspicando al contempo in un progressivo **rilancio delle attività edilizie ed economiche**;

CONSIDERATO altresì che il legislatore nazionale si è oramai negli ultimi anni sempre più orientato verso la liberalizzazione e la non onerosità di un'ampia gamma di interventi, effettuati soprattutto nell'ambito del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, che in precedenza erano invece assoggettati ad un regime sia autorizzativo che oneroso;

DATO ATTO che su tale prospettiva, anche il legislatore regionale ha orientato le proprie disposizioni inerenti la disciplina urbanistica ed edilizia per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, minimizzazione del consumo di suolo, riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale,

RILEVATO che in fase istruttoria, gli uffici comunali competenti, hanno opportunamente provveduto ad effettuare un'analisi comparativa in relazione alla più generale disciplina degli oneri urbanizzativi vigenti nell'ambito di comuni sia limitrofi che non;

DATO ATTO pertanto che è stato predisposto in definitiva l'apposito "**Allegato A**" al presente atto, che riporta la proposte di aggiornamento per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, integrando e recependo le fattispecie di riduzione previste dalle citate disposizioni di legge nazionali e regionali in materia, sulla base di quanto esaminato e illustrato in premessa;

PRECISATO infine che il presente atto richiama, riassume e integra le disposizioni e i processi decisionali finora assunti dagli organi comunali in materia di contributo di costruzione, abrogando in tal senso le precedenti deliberazioni eventualmente contrastanti;

DATO ATTO che la suddetta proposta di pianificazione è stata esaminata e sottoposta all'attenzione della competente **Commissione consiliare Urbanistica** nelle sedute svolte in data 25.06.2018 e 02.07.2018;

VISTI gli esiti delle suddette sedute di Commissione, preso atto delle considerazioni svolte in sede di discussione congiunta ed effettuati gli opportuni approfondimenti in ordine alle questioni emerse;

PRESO ATTO del parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Coordinatore dell'Area Urbanistica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

RICHIAMATI nello specifico:

- la L.R. n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio";
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo Unico Edilizia";
- il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);

VISTI:

- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento dei Controlli Interni e di contabilità;
- il D.Lgs n. 267/2000 aggiornato al D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 in data 26/03/2018 di approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2018/2020;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 in data 26/03/2018 di approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2018/2020 e dei suoi allegati;

P R O P O N E

0B7 di prendere atto delle premesse che formano parte integrante del presente atto;

0B7 di **rideterminare e adeguare** l'importo degli oneri di urbanizzazione con riferimento alle destinazioni e alle funzioni insediabili secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) , nonché del costo di costruzione e del valore delle monetizzazioni, come riportato nella tabella in " **Allegato A**" che forma parte integrante del presente atto;

0B7 di stabilire che gli importi aggiornati e le disposizioni contenute nel presente atto troveranno applicazione per tutti gli interventi, soggetti al versamento del contributo di costruzione, la cui istanza venga depositata successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione e comunque in osservanza alle specifiche disposizioni di legge;

0B7 di **abrogare** in particolare la deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 17.07.2014 ad oggetto *"Riduzione della quota afferente agli oneri di urbanizzazione per l'attuazione degli interventi edilizi che anticipano gli obiettivi di risparmio energetico"*, in quanto il riferimento al raggiungimento anticipato delle soglie assunte dall'Amministrazione Comunale e disciplinate nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio risultano oramai superate dall'intervenuta obbligatorietà imposta dalle vigenti disposizioni regionali in materia;

0B7 di **confermare** in particolare le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 166 del 28.12.2015 ad oggetto *"Adeguamento e aggiornamento costo di costruzione ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della L.R. 31/2014"*, con la quale si è provveduto a determinare le ulteriori maggiorazioni percentuali del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, per gli interventi che consumano *"suolo agricolo nello stato di fatto"*, in aggiunta alla maggiorazione già prevista dall'art. 43, comma 2-bis, della L.R. n. 12/2005 e fissata *ex lege* dal Comune di Samarate nel 5% come da disposizione emanata in data 10.04.2009;

0B7 di **aggiornare** le specifiche disposizioni stabilite con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 190 del 27.06.1986, in relazione alle modalità di "rateizzazione" del contributo di costruzione e alle altre determinazioni descritte in premessa;

0B7 di stabilire una **riduzione del sessanta percento (60%)** degli oneri di urbanizzazione **per la ristrutturazione non comportante demolizione e ricostruzione**, rispetto alla tariffa degli interventi di nuova costruzione, ad oggi comunque già prevista nella misura del 50%;

0B7 di stabilire una **riduzione del cinquanta percento (50%)** degli oneri di urbanizzazione **per la ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione**, rispetto alla tariffa degli interventi di nuova costruzione, ad oggi non prevista in quanto equiparata alla tariffa intera per gli interventi di nuova costruzione;

0B7 di stabilire **per gli immobili esclusivamente adibiti a deposito**, ovvero alle categorie ad esso assimilabili quali magazzini, stoccaggio merci, ecc., connesse ad attività di natura economica (produttive, commerciali, terziarie, direzionali), **non direttamente annessi all'immobile cui è destinata l'attività principale**, ma comunque funzionali alle esigenze proprie dell'attività economica stessa, seppure localizzata in altro ambito del territorio comunale oppure in altro comune, che gli oneri di urbanizzazione da corrispondere dovranno essere commisurati alle destinazioni principali cui tali attività sono correlate, applicando le seguenti riduzioni:

- **riduzione del 50%** qualora gli immobili (principale e complementare) sono entrambi insediati all'interno del territorio comunale, ma comunque posti in ambiti urbani separati;
- **riduzione del 25%** qualora l'attività principale sia localizzata al di fuori del territorio comunale;

0B7 di stabilire che, per quanto non espressamente disciplinato nel presente atto, il contributo di costruzione non è comunque dovuto, ovvero è ridotto, nei casi già espressamente previsti dalla legge;

0B7 di stabilire che il presente atto riassume e integra le disposizioni e i processi decisionali finora assunti dagli organi comunali in materia di contributo di costruzione, abrogando in tal senso le precedenti deliberazioni eventualmente contrastanti;

0B7 di demandare agli uffici comunali competenti l'assunzione degli eventuali provvedimenti di natura tecnica e/o contabile necessari all'attuazione delle disposizioni contenute nel presente atto.

I Consiglieri di minoranza presentano una risoluzione (All.to 1). La risoluzione viene discussa e approvata con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano, presenti e votanti n. 15.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta dell'Assessore;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnico e contabile rilasciati sulla proposta deliberativa;

Uditi gli interventi dei consiglieri comunali;

Esperita la votazione per alzata di mano:

consiglieri presenti: 15

consiglieri astenuti: 0

consiglieri votanti: 15

voti favorevoli: 15

voti contrari: 0

D E L I B E R A

1. di prendere atto delle premesse che formano parte integrante del presente atto;

2. di **rideterminare e adeguare** l'importo degli oneri di urbanizzazione con riferimento alle destinazioni e alle funzioni insediabili secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), nonché del costo di costruzione e del valore delle monetizzazioni, come riportato nella tabella in "**Allegato A**" che forma parte integrante del presente atto;

3. di stabilire che gli importi aggiornati e le disposizioni contenute nel presente atto troveranno applicazione per tutti gli interventi, soggetti al versamento del contributo di costruzione, la cui istanza venga depositata successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione e comunque in osservanza alle specifiche disposizioni di legge;

4. di **abrogare** in particolare la deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 17.07.2014 ad oggetto *"Riduzione della quota afferente agli oneri di urbanizzazione per l'attuazione degli interventi edilizi che anticipano gli obiettivi di risparmio energetico"*, in quanto il riferimento al raggiungimento anticipato delle soglie assunte dall'Amministrazione Comunale e disciplinate nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio risultano oramai superate dall'intervenuta obbligatorietà imposta dalle vigenti disposizioni regionali in materia;

5. di **confermare** in particolare le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 166 del 28.12.2015 ad oggetto *"Adeguamento e aggiornamento costo di costruzione ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della L.R. 31/2014"*, con la quale si è provveduto a determinare le ulteriori maggiorazioni percentuali del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, per gli interventi che consumano *"suolo agricolo nello stato di fatto"*, in aggiunta alla maggiorazione già prevista dall'art. 43, comma 2-bis, della L.R. n. 12/2005 e fissata *ex lege* dal Comune di Samarate nel 5% come da disposizione emanata in data 10.04.2009;

1. di **aggiornare** le specifiche disposizioni stabilite con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 190 del 27.06.1986, in relazione alle modalità di "rateizzazione" del contributo di costruzione e alle altre

determinazioni descritte in premessa;

2. di stabilire una **riduzione del sessanta percento (60%)** degli oneri di urbanizzazione per la **ristrutturazione non comportante demolizione e ricostruzione**, rispetto alla tariffa degli interventi di nuova costruzione, ad oggi comunque già prevista nella misura del 50%;

3. di stabilire una **riduzione del cinquanta percento (50%)** degli oneri di urbanizzazione per la **ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione**, rispetto alla tariffa degli interventi di nuova costruzione, ad oggi non prevista in quanto equiparata alla tariffa intera per gli interventi di nuova costruzione;

4. di stabilire **per gli immobili esclusivamente adibiti a deposito**, ovvero alle categorie ad esso assimilabili quali magazzini, stoccaggio merci, ecc., connesse ad attività di natura economica (produttive, commerciali, terziarie, direzionali), **non direttamente annessi all'immobile cui è destinata l'attività principale**, ma comunque funzionali alle esigenze proprie dell'attività economica stessa, seppure localizzata in altro ambito del territorio comunale oppure in altro comune, che gli oneri di urbanizzazione da corrispondere dovranno essere commisurati alle destinazioni principali cui tali attività sono correlate, applicando le seguenti riduzioni:

- **riduzione del 50%** qualora gli immobili (principale e complementare) sono entrambi insediati all'interno del territorio comunale, ma comunque posti in ambiti urbani separati;
- **riduzione del 25%** qualora l'attività principale sia localizzata al di fuori del territorio comunale;

5. di stabilire che, per quanto non espressamente disciplinato nel presente atto, il contributo di costruzione non è comunque dovuto, ovvero è ridotto, nei casi già espressamente previsti dalla legge;

6. di stabilire che il presente atto riassume e integra le disposizioni e i processi decisionali finora assunti dagli organi comunali in materia di contributo di costruzione, abrogando in tal senso le precedenti deliberazioni eventualmente contrastanti;

7. di demandare agli uffici comunali competenti l'assunzione degli eventuali provvedimenti di natura tecnica e/o contabile necessari all'attuazione delle disposizioni contenute nel presente atto.

DAL 02/12/18

"ALLEGATO A" - Delibera C.C. n. ... del ../../2018

ONERI DI URBANIZZAZIONE

RESIDENZA	€ al mc	€ al mc	
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria	
Ambiti NSA – RM	€ 4,35	€ 3,90	
Ambiti non soggetti a Piano Attuativo o P.d.C. convenzionato ~~1 Cn 2~~	€ 7,30	€ 6,80	5,64
Ambiti soggetti a Piano Attuativo o P.d.C. convenzionato e Ambiti di Trasformazione / Completamento ~~1 Cn 1~~	€ 11,90	€ 10,80	

PRODUZIONE BENI (industria e artigianato)	€ al mq	€ al mq	€ al mq
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria	Smalt. rifiuti
Tutti gli Ambiti	€ 17,10	€ 14,80	€ 4,55

PRODUZIONE SERVIZI (artigianato di servizio) PARRUCCHIERI	€ al mq	€ al mq	€ al mq
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria	Smalt. rifiuti
Tutti gli Ambiti	€ 34,20	€ 29,60	€ 9,10

ALBERGHIERA	€ al mq	€ al mq
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria
Tutti gli Ambiti	€ 65,20	€ 47,50

TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE	€ al mq	€ al mq
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria
Tutti gli Ambiti	€ 66,10	€ 48,10
Insediamenti per la Logistica e assimilabili	€ 41,60	€ 31,50

OPERE DI INTERESSE GENERALE

Parcheggi coperti e silos autoveicoli	€ a posto auto	
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria
Tutti gli Ambiti	€ 325,00	€ 62,15

Attrezzature culturali, socio sanitarie, assistenziali e assimilabili	€ al mq	€ al mq
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria
Tutti gli Ambiti	€ 16,00	€ 11,70

Attrezzature di servizio privato, ludico sportive, ricreative e assimilabili *(ad esempio centri fitness, centri benessere, centri per la ginnastica estetico-curativa, ecc..., incluse le attività accessorie quali somministrazione alimenti e bevande, punti ristoro, ...)*	€ al mq	€ al mq
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria
Tutti gli Ambiti	€ 37,10	€ 27,10

Impianti, edifici e centri sportivi a carattere collettivo e assimilabili	€ al mq	€ al mq
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria
Tutti gli Ambiti	€ 8,00	€ 6,00

Attrezzature per lo spettacolo e assimilabili	€ al mq	€ al mq
Nuova Costruzione	Primaria	Secondaria
Tutti gli Ambiti	€ 24,90	€ 18,15

COSTO DI COSTRUZIONE € 600,43
DAL 11/15 € 627,33 DET. 1086 22/12/22

Per gli immob
magazzini, st
terziarie, dir
comunque
ambito d
dovranr
segue

COSTO DI COSTRUZIONE

DESTINAZIONI D'USO	COSTO DI COSTRUZIONE
TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE	8% del costo documentato di costruzione
RICETTIVO - ALBERGHIERO	8% del costo documentato di costruzione
ATTREZZATURE CULTURALI, LUDICO RICREATIVE, SERVIZI PRIVATI	4% del costo documentato di costruzione
ATTREZZATURE SPORTIVE	2% del costo documentato di costruzione
ATTREZZATURE SOCIO ASSISTENZIALI	2% del costo documentato di costruzione

MONETIZZAZIONI

Monetizzazione per mancata cessione di aree per servizi (attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale) e parcheggi privati	**110,00 Euro/mq**

ANNOTAZIONI:

a) Si applica una riduzione del sessanta percento (**60%**) degli oneri di urbanizzazione per la **ristrutturazione non comportante demolizione e ricostruzione**, rispetto alla tariffa degli interventi di nuova costruzione, con eventuale arrotondamento per eccesso;

b) Si applica una riduzione del cinquanta percento (**50%**) degli oneri di urbanizzazione per la **ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione**, rispetto alla tariffa degli interventi di nuova costruzione, con eventuale arrotondamento per eccesso;

c) Ai sensi dell'art. 64 comma 7-bis della L.R. 12/2005, il **recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a 40 mq**, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione;

d) Il contributo di costruzione non è comunque dovuto, ovvero è ridotto, nei casi e per le fattispecie espressamente previsti dalla legge;

e) La superficie utile degli **uffici** eccedente il rapporto del 20% della superficie utile produttiva sarà computata, agli effetti del conteggio oneri di urbanizzazione, con destinazione d'uso direzionale; MONETIZZAZIONE - LE SUPERFICI PRODUTTIVE CHE [illegible]

f) I **cambi di destinazione d'uso** sono soggetti al versamento contributo, per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale contributo verrà determinato sulla differenza risultante tra la tariffa prevista per le rispettive destinazioni d'uso e quella prevista per le destinazioni d'uso in atto;

g) I **vani interrati e seminterrati attinenti attività industriali, artigianali, turistiche, commerciali e direzionali**, che comportano permanenza anche temporanea di persone, a prescindere dal loro computo in SLP, concorrono al computo della superficie interessata dal calcolo degli oneri di urbanizzazione;

h) Per le **costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriale** o artigianale si computa, ai soli fini degli oneri, anche la superficie per gli impianti con esclusione delle sole opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse;

Per gli immobili esclusivamente adibiti a deposito, ovvero alle categorie ad esso assimilabili quali magazzini, stoccaggio merci, ecc., connesse ad attività di natura economica (produttive, commerciali, terziarie, direzionali), non direttamente annessi all'immobile cui è destinata l'attività principale, ma comunque funzionali alle esigenze proprie dell'attività economica stessa, seppure localizzata in altro ambito del territorio comunale oppure in altro comune, gli oneri di urbanizzazione da corrispondere dovranno essere commisurati alle destinazioni principali cui tali attività sono correlate, applicando le seguenti riduzioni:

- riduzione del 50% qualora gli immobili (principale e complementare) sono entrambi insediati all'interno del territorio comunale, ma comunque posti in ambiti urbani separati;
- riduzione del 25% qualora l'attività principale sia localizzata al di fuori del territorio comunale.

j) Può essere effettuata la **rateizzazione del contributo di costruzione** così di seguito indicato, precisando che sulle somme dovute per effetto della rateazione dovrà essere corrisposto l'interesse legale e presentata idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa:

1. 50% - al rilascio o all'efficacia del titolo abilitativo;
2. 25% - entro 12 mesi dal rilascio o dall'efficacia del titolo abilitativo;
3. 25% - all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre 3 anni dalla data di inizio lavori.

k) Il versamento della monetizzazione per la mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e dei parcheggi, dovrà essere effettuato all'atto della stipula della Convenzione urbanistica relativa alla pianificazione esecutiva, ovvero in caso di intervento diretto prima del rilascio o all'efficacia del titolo abilitativo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: SAMARATE

Fascia/zona: Centrale/VIA MARCONI, VIA SOLFERINO, VIA SAN ROCCO, VIA PROTASO, VIA TORINO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	1150	1450	L	3,9	5,8	L
Box	NORMALE	900	1050	L	5,3	6,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1700	L	4,8	7,1	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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: SAMARATE

Fascia/zona: Periferica/COMPRENDE LE LOCALITA CASSINA VERGHERA, CASCINA COSTA E SAN MACARIO.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

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	950	1200	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	660	790	L	3,7	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1450	L	3,9	5,8	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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: SAMARATE

Fascia/zona: Semicentrale/VIA ADUA, VIA DEL CAIRO, VIA VERDI, VIA GORIZIA, VIA TORINO, VIA LIBERTA, VIA P.M.KOLBE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

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	1350	L	3,5	5,2	L
Box	NORMALE	870	900	L	4,7	5,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	4,3	6,3	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.

2024

in provincia di Varese

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Saltrio

UNITÀ ABITATIVE	Minimo € / m²	Massimo € / m²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	350	500
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	4.000	6.000

Samarate

UNITÀ ABITATIVE	Minimo € / m²	Massimo € / m²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	550
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	4.000	6.000

Sangiano

UNITÀ ABITATIVE	Minimo € / m²	Massimo € / m²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.650
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	3.500	5.000

Saronno

vedi pagine iniziali della rilevazione

Samarate	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	**€ / m²**	**€ / m²**
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	550
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	4.000	6.000

Samarate • Varese

immobiliare.it

Accedi

(2) SALVA

Immobiliare.it Provincia di Varese Gallaratese Samarate Scegli la zona

8 risultati Più rilevanti

€ 140.000

Locale commerciale via Indipendenza, 3, Centro, Samarate

3 locali | 122 m² | 1 bagno

MESSAGGIO VISITA

€ 399.000

Villa unifamiliare via Adige 10, Centro, Samarate

4 locali | 231 m² | 2 bagni

No Ascensore | Balcone | Terrazzo

MESSAGGIO VISITA

€ 385.000

Villa unifamiliare . ., Centro, Samarate

4 locali | 125 m² | 2 bagni

No Ascensore | Lusso

MESSAGGIO VISITA

€ 355.000

Villa bifamiliare . ., Centro, Samarate

4 locali | 155 m² | 2 bagni

No Ascensore | Balcone

MESSAGGIO VISITA

Cerca Salvati Vendi Messaggi Menu

€ 398.000

Villa unifamiliare, nuova, 159 m², Centro, Samarate

4 locali | 159 m² | 2 bagni
No Ascensore | Terrazzo | Lusso

MESSAGGIO VISITA

€ 384.000

Villa unifamiliare, nuova, 125 m², Centro, Samarate

4 locali | 125 m² | 2 bagni
No Ascensore | Lusso

MESSAGGIO VISITA

€ 370.000

Villa bifamiliare via Torino, Centro, Samarate

5 locali | 156 m² | 2 bagni
Balcone

MESSAGGIO VISITA

€ 430.000

Villa bifamiliare, nuova, 172 m², Centro, Samarate

3 locali | 172 m² | 2 bagni
Balcone | Terrazzo | Lusso

MESSAGGIO VISITA

Vuoi essere avvisato appena saranno disponibili annunci con queste caratteristiche?

SALVA