

PERIZIA GIURATA

A seguito di incarico ricevuto dall'Avvocato **GLORIA TOSTO**, nata a Catania il 11.10.1968, codice fiscale TSTGLR68R51C351T, residente in Cerro Maggiore, Via Luigi Dell'Acqua 70, quale amministratore di sostegno del be [REDACTED]

[REDACTED] a valutazione dell'area di sua proprietà in Cerro Maggiore (MI), il sottoscritto Architetto **STEFANO BORSANI** nato a Busto Arsizio il 13/11/1973, residente e con studio in Legnano, Corso Sempione 8, codice fiscale BRSSFN73S13B300S, telefono ufficio 0331.544514, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12.654, effettuati gli opportuni accertamenti, è in grado di esporre la seguente relazione estimativa giurata.

• UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Trattasi di un terreno edificabile formato da due particelle contigue situate a Cerro Maggiore (MI), con accesso da Via IV Novembre che collega il centro del Comune alla frazione di Cantalupo. L'area si trova nella zona periferica est, al confine con il perimetro edificato e nei pressi del centro sportivo comunale, in un'area caratterizzata dalla presenza di zone agricole e insediamenti residenziali, alcuni dei quali di recente costruzione. Il bene in esame risulta distinto, al Catasto Terreni del Comune di Cerro Maggiore (MI), al Foglio 15, Particella 429, Seminativo Classe 2 di mq.6.596, Reddito Dominicale e Agrario di € 34,07 e Foglio 15 Particella 365, Bosco Ceduo Classe 2 di mq. 550, Reddito Dominicale di € 1,14 e Reddito Agrario di € 0,17 in capo [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero.

• DESCRIZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'appezzamento in oggetto ha conformazione indicativamente trapezoidale, è disposto in piano ed è coltivato, non è recintato e ha una superficie catastale complessiva di **7.146 mq**; si affaccia direttamente su strada godendo di una buona visibilità ed è all'angolo con Via Asiago



che conduce al campo sportivo dotato di numerosi parcheggi liberi. Costeggia una pista ciclabile e confina, mediante una vicinale, a tre particelle di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] manti un unico lotto che in base al recente Piano di Governo Territoriale approvato dalla Giunta comunale nel 2024, ha destinazione urbanistica "DS02", per una superficie totale di 9.479 mq.

Nel dettaglio, tale destinazione, ha un **Indice Territoriale massimo** di 0,3 mq/mq che consente la realizzazione, per quanto riguarda l'oggetto di stima, di **2.143,80 mq** con i seguenti parametri urbanistici:

- **Indice di Copertura massimo:** 40% della Superficie Fondiaria
- **Indice di Permeabilità Fondiaria minimo:** 30% della Superficie Fondiaria (oltre alle cessioni a verde)
- **Altezza massima dell'edificio:** 12,00 m

e con le seguenti destinazioni ammesse:

- **Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande:** comprendenti in via esemplificativa: ristoranti, trattorie, bar o servizio catering per manifestazioni.
- **Impianti sportivi:** strutture dedicate esclusivamente all'attività sportiva.
- **Attività ludico-ricreative:** servizi connessi al benessere, svago e intrattenimento (es. baby park, adventure park, paintball, spa, fitness, ecc.), senza necessità di autorizzazioni specifiche.
- **Servizi di vicinato e di interesse pubblico/generale:** realizzati tramite iniziativa pubblica o privata, inclusi servizi per la transizione energetica, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi.

Dotazione minima di servizi che dipendono dall'attività, ma indicativamente: 1 mq di servizi per ogni 10 mc di costruzione e il numero di posti auto non deve essere inferiore alla superficie destinata a parcheggi divisa per 25.



Modalità di attuazione: è richiesta la presentazione di un **Permesso di Costruire** **Convenzionato**.

Prescrizioni aggiuntive:

- **Salvaguardia del filare alberato** lungo via IV Novembre, con arretramento della recinzione di almeno 5 m.
- **Mantenimento della pista ciclopedonale** lungo via Asiago, con arretramento della recinzione di almeno 3 m.
- **Accesso e uscita** dal parcheggio del centro sportivo comunale.
- **Spese tecniche** per la predisposizione e attuazione del PDCC, opere di urbanizzazione e aree di interesse pubblico sono a carico degli operatori privati.
- **Possibilità di applicazione dell'art. 56, comma 2, del D.lgs 36/2023:**
l'Amministrazione Comunale può suddividere l'appalto in lotti funzionali per favorire la partecipazione di piccole e medie imprese, promuovendo concorrenza e inclusività nel mercato dei lavori pubblici
- **VALUTAZIONE**

Nella valutazione del terreno in questione, non è possibile effettuare paragoni con altri appezzamenti aventi la medesima destinazione d'uso, poiché si tratta di un'area unica nel suo genere all'interno del territorio. L'unico riferimento disponibile è rappresentato dal valore deliberato recentemente dal Comune ai fini IMU, che indica un prezzo di 50,00 €/mq, riducibile del 15% in considerazione dell'iter necessario per la realizzazione dell'opera. Tuttavia, tale valutazione appare priva di una logica coerente con le dinamiche di mercato, in quanto il reale interesse per l'area e i parametri richiesti per lo sviluppo del progetto risultano fortemente limitanti, rendendo il prezzo proposto poco rispondente alle reali condizioni e appetibilità di mercato.



Il valore di un bene caratterizzato da scarso interesse rappresenta la stima del prezzo che potrebbe ragionevolmente essere ottenuto dalla sua vendita in condizioni di libero mercato, tenendo conto delle limitazioni intrinseche che ne riducono l'interesse da parte dei potenziali acquirenti. Qualora non siano disponibili dati di mercato sufficientemente rappresentativi con destinazioni analoghe, si può ricorrere a metodi indiretti ipotizzando una riconversione del bene in accordo con l'amministrazione comunale. Questa ipotesi consta nella possibilità di chiedere un cambio di destinazione urbanistico che però è di difficile concretizzazione così come dimostra il rifiuto all'osservazione recentemente avanzata dall'Immobiliare Maria in sede di adozione del PGT presentata proprio per tale scopo.

Tutto ciò premesso, si reputa opportuno adottare i seguenti prudenziali valori di stima

- area: Mq. 7.146 a 25,00 €/Mq: € 178.650,00

(diconsi **Euro centosettantottomilaseicentocinquanta/00**).

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli.

Legnano, 17.02.2025

In fede.



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LEGNANO

VERBALE DI GIURAMENTO

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

CRON. N. 1188/2025

L'anno duemilaventicinque, il giorno ~~VENTOTTO~~ del mese di febbraio, nella Cancelleria del Giudice di Pace di Legnano, avanti al sottoscritto cancelliere, è personalmente comparso l'Architetto **BORSANI STEFANO**, nato a Busto Arsizio (VA) il 13.11.1973, residente e con studio in Legnano, Corso Sempione 8, esibendo il seguente documento di identità: Carta di Identità n. CA15777LD rilasciata dal Ministero dell'Interno data 01.02.2022, valido fino al 13.11.1932.

Richiedente: Avv. **GLORIA TOSTO** [REDACTED]

Il quale presenta la perizia che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'.”

Dichiaro che l'elaborato è composto da n.89 righe.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO:

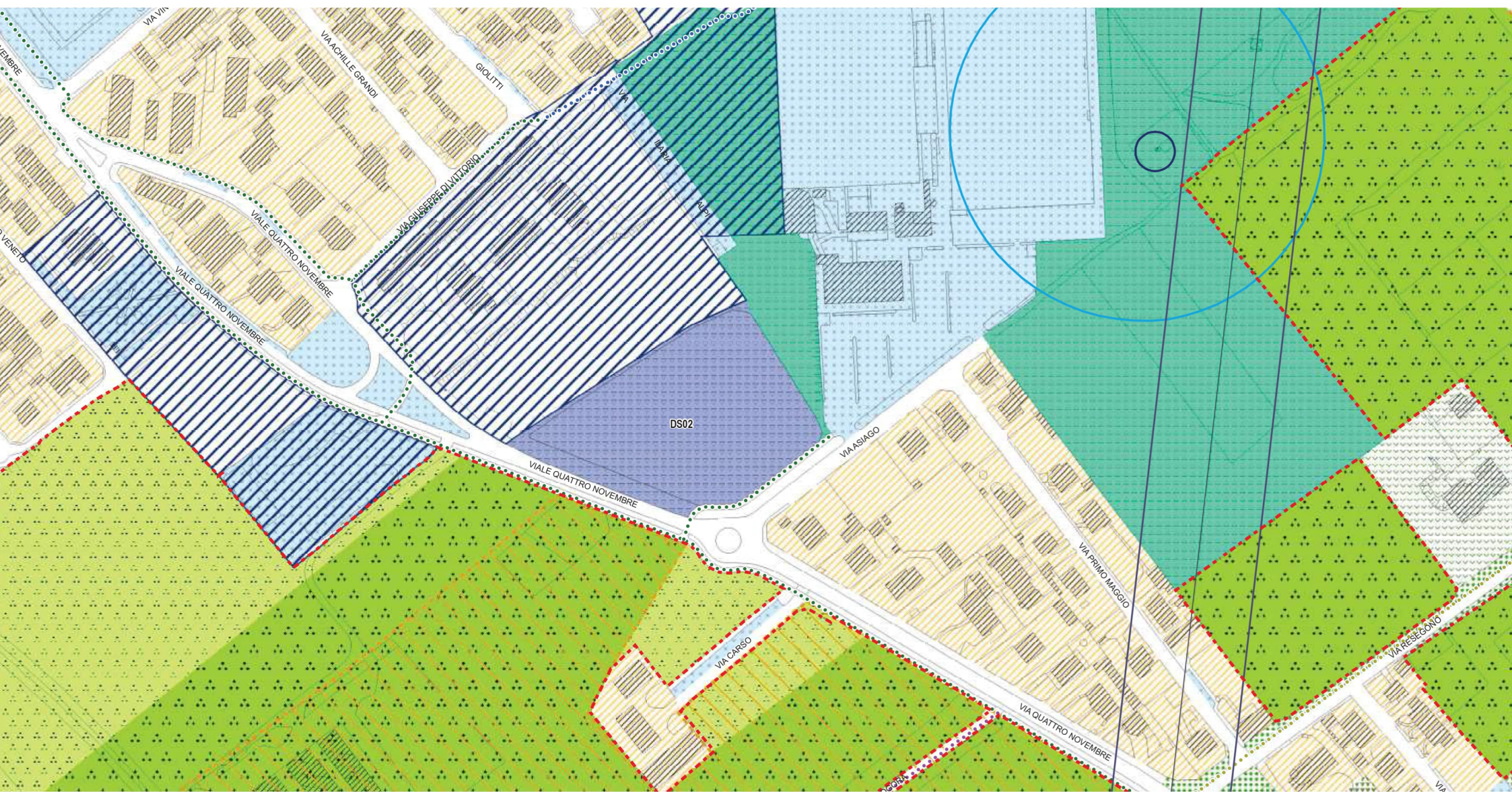

BORSANI STEFANO
architetto
12654

IL CANCELLIERE:


Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Ines Sicignano

N.B. L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.







Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CERRO MAGGIORE (C537) provincia MILANO
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di CERRO MAGGIORE (Codice C537) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	15	429		-	SEMINATIVO	02		65 96		Euro 34,07	Euro 34,07	FRAZIONAMENTO del 28/03/2006 Pratica n. MI0199699 in atti dal 28/03/2006 (n. 199699.1/2006)	

Totale: Superficie .65.96 Redditi: Dominicale Euro 34,07 Agrario Euro 34,07

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 28/03/2006 Pratica n. MI0199699 in atti dal 28/03/2006 (n. 199699.1/2006)		

2. Immobili siti nel Comune di CERRO MAGGIORE (Codice C537) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	15	365		-	BOSCO CEDUO	02		05 50		Euro 1,14 Lire 2.200	Euro 0,17 Lire 330	FRAZIONAMENTO del 30/11/1998 in atti dal 21/12/1998 (n. 65523.21/1998)	

Totale: Superficie .05.50 Redditi: Dominicale Euro 1,14 Agrario Euro 0,17

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 30/11/1998 in atti dal 21/12/1998 (n. 65523.21/1998)		

Totale Generale: Superficie .71.46 Redditi: Dominicale Euro 35,21 Agrario Euro 34,24

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

**Comune di Cerro Maggiore
Città Metropolitana di Milano**



Via San Carlo, 17 – Cerro Maggiore 20023 (MI)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Cerro Maggiore, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

**Allegato 1 - Ambiti a
destinazione a servizio DS**

art. 9 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme PS

**Elaborato modificato a seguito di accoglimento
delle controdeduzioni alle osservazioni e ai
pareri degli enti al nuovo Documento di Piano e
variante al Piano delle Regole e Piano dei
Servizi approvato con D.C.C. n. 6 del
20/01/2024**

Sindaco

Segretario comunale

Febbraio 2024



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento (di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 9.479 mq

IT = massimo 0,3 mq/mq

IC = massimo 40% della SF

IPF = minimo 30% della SF (aggiuntiva rispetto alle cessioni a verde)

Altezza dell'edificio = massima 12,00 m

Destinazioni d'uso non ammesse

Quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF1, GF2, GF3, GF5, Gf 6.3 e GF7 di cui all'art. 9 delle norme Piano delle Regole.

Dotazione di servizi

- minimi da garantire è quella prevista dall'art. 9.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Prescrizioni aggiuntive

- la salvaguardia del filare alberato esistente lungo via IV Novembre e l'arretramento della recinzione di minimo 5 m dal filare alberato;
- la salvaguardia ed il mantenimento della pista ciclopedonale esistente lungo via Asiago che porta al centro sportivo comunale e l'arretramento della recinzione di minimo 3 m dalla pista ciclopedonale;
- l'accesso e l'uscita dovrà avvenire da parcheggio del centro sportivo comunale;
- le spese tecniche relative alla predisposizione e all'attuazione del PDCC e delle relative opere di urbanizzazione e/o opere di interesse pubblico, comprensive della quota inerente eventuali aree di proprietà comunale, sono a totale carico degli operatori privati;
- è fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.



Comune di Cerro Maggiore Città Metropolitana di Milano



Via San Carlo, 17 – Cerro Maggiore 20023 (MI)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i. ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Cerro Maggiore, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Norme PR

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti al nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi approvato con D.C.C. n. 6 del 20/01/2024

Sindaco

Segretario comunale

Febbraio 2024



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



GF1	RESIDENZA Abitazioni (da edilizia libera, convenzionata o formule di social housing) e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, locande, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.). Sono escluse dal presente GF1 le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i..
GF2	SETTORE SECONDARIO Sono escluse dal presente GF le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i., anche all'interno degli ambiti contigui o a ridosso di ambiti aventi destinazione principale residenziale.
Gf. 2.1.	Attività industriali e artigianali attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati nella misura massima del 30% della SL complessivamente realizzabile: - gli spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - gli spazi per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; - gli spazi per uffici. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Sono assimilabili a tutti gli effetti al gruppo funzionale Gf.2.1.: - le attività di commercio all'ingrosso non dirette al pubblico di merci e beni di diretta produzione dell'azienda o per le quali venga attestata l'attività primaria di produzione; - le attività di vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno dei complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi alle seguenti condizioni: - che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via; - che la superficie massima dedicata a tali spazi non superiore al 10% della SL esistente o in progetto e comunque con un limite di 150 mq; - che venga attestata l'attività primaria di produzione. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale (Gf 5), e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle presenti NTA.



Gf. 2.2.	Attività artigianale di servizio sono comprese in questa categoria le attività fornitura di servizi e/o di produzione per il consumo immediato, svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, ma non ad esse equiparabili, e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali. A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione artigianato di servizio le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetisti, istituti di bellezza, toelettatura animali, riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili. Sono altresì ricompresi gli autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante. Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, da considerarsi come gruppo funzionale Gf2.1.; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali. In funzione della compatibilità con la destinazione residenziale le attività artigianali di servizio sono distinte in:
Gf 2.2.1/P	<i>attività artigianale di servizio complementare al produttivo</i> attività complementari alla destinazione produttiva, quali carrozzieri, autofficine, gommisti, autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante, lattonieri, fabbri, falegnami, vetrerie artistiche, tappezzieri, tintori/lavasecco e in genere i laboratori classificati come "insalubri" dalla normativa vigente, e comunque che utilizzano impianti fissi o svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne, funzionanti in orario notturno oppure che inducono un traffico di autoveicoli pesanti e un numero elevato di addetti o clienti.
Gf 2.2.1/R	<i>attività artigianale di servizio complementare alla residenza</i> sono le attività non ricomprese nella precedente casistica Gf 2.2.1/P, complementari alla destinazione prevalentemente residenziale.
Gf. 2.3	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.



GF3	SETTORE TERZIARIO Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva (GF5). Comprende a titolo non esaustivo gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese, le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative, i laboratori e centri di ricerca, le attività di formazione professionale, l'attività di consulenza e supporto sia alla produzione che alla commercializzazione dei prodotti – produzione di servizi informatici e tecnologici. Sono ivi ricomprese “le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari”, così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività aventi la qualifica di “impresa artigianale” dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati. Per ogni unità locale può essere realizzata una SL massima di mq 200 con destinazione residenziale (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività), purché di superficie inferiore a quella dell'unità di produzione di servizi. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Sono escluse dal presente GF le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i. La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente
Gf. 3.1.	Piccole unità immobiliari SL ≤ mq 250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf. 3.2.	Medie unità immobiliari SL ≥ 251 e ≤ 500 mq.
Gf. 3.3.	Grandi unità immobiliari SL > 501 mq.
Gf. 3.4.	Attività turistico - ricettive attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica. Comprendono inoltre le aziende pertinenti il turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3., a cui si rimanda.
Gf. 3.5.	Attività di magazzinaggio e autotrasporto attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, compresi i depositi e spazi di stoccaggio, anche a cielo aperto solo se consentiti dalla normativa vigente, di merci, materiali e/o manufatti, ivi comprese le officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi, con o senza commercio all'ingrosso degli stessi (ad esempio barche, caravan, autocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.), con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate o esposte.



Gf 3.6	Logistica attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio. L'attività di Logistica è distinta in:
Gf 3.6.1.	Logistica con SL < 10.000 mq
Gf 3.6.2.	Logistica con SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq
Gf 3.6.3.	Logistica con SL ≥ 25.000 mq

GF4	ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar, compresi servizio catering per manifestazioni. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, oltre che un alloggio di SL ≤ a mq 150 legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo Le attività di somministrazione di alimenti e bevande che hanno un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi, delle attività ricettive, degli impianti di distribuzione carburanti, ecc.) sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate a particolari disposizioni di esclusione.
-----	--

GF5	ATTIVITA' DI VENDITA COMMERCIALE Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte (tranne quelle esercitate da imprenditori agricoli disciplinati da leggi dedicate) le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, alimentari e non, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.) e dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente: - la presenza del personale addetto alla vendita; - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio; - l'accesso al pubblico o comunque con possibilità di accesso diretto dei clienti. Sono attività commerciali appartenenti al presente gruppo funzionale tutte quelle attività economiche individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, ad esclusione di quanto previsto dal c. 2 del medesimo articolo, che comprendono sia il commercio al dettaglio che il commercio all'ingrosso (ex let. a), c. 1 art. 4 D.Lgs. n. 114/1998), quest'ultimo ove risulti organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: cash and carry, ecc.) o che sia legittimamente svolto
-----	--



	in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento. È ricompreso all'interno del presente gruppo funzionale l'esercizio svolto in via esclusivo dell'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center), ai sensi della L.R. 3 marzo 2006 n.6, in abbinamento alle attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center) può essere effettuata solamente la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.), allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate, con esclusione degli ambiti ove è espressamente vietata la localizzazione di attività individuate dagli stessi comuni (ai sensi dell'art. 25, comma 8 nonies, L.r. 12/2005 s.m.i.) suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi. Si configura la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione certificata di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, negozi all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci. La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 5, nel caso che anche una sola delle condizioni di cui alla definizione Gf. 2.1 venga a mancare. Non configura destinazione d'uso residenziale l'alloggio di SL non superiore a mq 150 per unità commerciale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le tipologie degli esercizi commerciali, sia di vendita al dettaglio che di commercio all'ingrosso, vengono articolate in funzione dei seguenti parametri dimensionali:
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $\leq$ mq 250
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 250 e $\leq$ mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 600 e $\leq$ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.



Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 1.500 e ≤ mq 2.500, anche arti-colate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

GF6	ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE Appartengono al presente Gruppo Funzionale, non in maniera esaustiva:
Gf 6.1	Impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf 6.2	Attività ludico-ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (ad es. baby park, adventure park, paintball, spa, fitness, ecc.)
Gf 6.3	Locali di intrattenimento e svago rientrano in questo gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia: teatri, cinema, discoteche; sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS; sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia; circoli privati ovvero associazione privata senza scopo di lucro.
Gf 6.3.1	Locali di intrattenimento e svago
Gf 6.3.2	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito
Gf 6.3.3	Circoli privati senza scopo di lucro

GF7	AGRICOLTURA Appartengono a questo gruppo funzionale le attività di cui all'art. 2135 del Codice civile quali la coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
-----	--

GF8	SERVIZI DI VICINATO E D'INTERESSE PUBBLICO O GENERALE Appartengono a questo gruppo funzionale i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi, le attrezzature e gli impianti per la transizione energetica di valenza comunale aventi ricaduta sovralocale, anche di iniziativa privata, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso così come definito al comma 10 art. 9 della L.r. 12/2005 e s.m.i., nonché le attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi secondo quanto disciplinato dalla L.r.12/2005 e s.m.i.
-----	--



TABELLA DI SINTESI DEI VALORI MEDI UNITARI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI

Zona PGT	Zona OMI	Destinazione	IF-IT (mq/mq)	Riduzione mod.att.	Valore imponibile Delibera €/mq
B1	B1 - Centro	Residenziale	0,4		162,59
B2	B1 - Centro	Residenziale	0,3		136,13
	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,3		121,51
B3**	B1 - Centro	Residenziale	esistente		---
	E1 - Cantalupo	Residenziale	esistente		---
VG-1**	B1 - Centro	Residenziale	50 mq SL		---
VG-2	E1 - Cantalupo	Residenziale	50 mq SL		6,67
VG-3	B1 - Centro	Residenziale	50 mq SL		11,70
P - Cna	B1 - Centro	Produttivo - Commerciale	1		110,64
	E1 - Cantalupo	Produttivo - Commerciale	1		116,16
T - Cna	B1 - Centro	Terziario - Commerciale	1		209,99
	E1 - Cantalupo	Terziario - Commerciale	1		178,72
PAV01	B1 - Centro	Produttivo	0,75		122,03
PAV_P_exPAI1	B1 - Centro	Produttivo	0,5		87,12
PAV_P_exPAI7	B1 - Centro	Produttivo	0,5		136,16
PAV_P_exPAI4	B1 - Centro	Produttivo	0,62		108,03
PAV_P_exPAI5	B1 - Centro	Produttivo	0,9		156,82
PAV_P_exPAI9	B1 - Centro	Produttivo	0,63		109,78
PAV_R_exCP1	B1 - Centro	Residenziale	0,3		113,09
PAV_R_exTR-R2	B1 - Centro	Residenziale	1,58		385,54
PAV_R_exCP8	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,48		166,14
PAV_R_exCP2	B1 - Centro	Residenziale	0,6		118,67
PAV_R_exCP10	B1 - Centro	Residenziale	0,65		245,04
PAV_R_exCP12	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,26		84,95
PAV_R_exCP18	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,56		182,96
PAV_R_exTR-R1	B1 - Centro	Residenziale	1,12		298,84
PAV_R_cantalupo	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,35		114,35
PAV_R_exB2	B1 - Centro	Residenziale	0,8		301,58
PAV_R_exPR7	B1 - Centro	Residenziale	2		464,71
AC01	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AC02	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AC03	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AC04	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AC05	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AC06	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,2	15%	46,10
AC07	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,3	15%	69,15
AC08	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,3	15%	69,15

Zona PGT	Zona OMI	Destinazione	IF-IT (mq/mq)	Riduzione mod.att.	Valore imponibile Delibera €/mq
AC09	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,3	15%	69,15
AC10	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,3	15%	69,15
AC11	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,3	15%	69,15
AC12	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,3	15%	69,15
AC13	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,3	15%	69,15
AC14	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AC15	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AC16	B1 - Centro	Residenziale	0,2	15%	53,19
AC17	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AC18	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AC19	B1 - Centro	Residenziale	0,4	15%	106,38
AC20	B1 - Centro	Produttivo	0,5	15%	41,77
AC21	B1 - Centro	Produttivo	0,5	15%	54,59
AC22	E1 - Cantalupo	Produttivo	0,5	15%	41,77
AC23	B1 - Centro	Commerciale	0,2	15%	24,05
AC24	B1 - Centro	Residenziale	0,4	15%	106,38
AC25	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,3	15%	69,15
AC26	B1 - Centro	Produttivo	0,5	15%	32,85
AC27	B1 - Centro	Produttivo	0,5	15%	41,77
AC28	B1 - Centro	Terziario	1	15%	173,49
AC29	B1 - Centro	Residenziale	0,4	15%	106,38
AC30	B1 - Centro	Residenziale	0,4	15%	106,38
AC31	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
AT1	B1 - Centro	Produttivo	0,4	15%	33,41
AT2b	E1 - Cantalupo	Residenziale	0,39	15%	89,52
ATS1	B1 - Centro	Produttivo	0,004	15%	7,44
ATS2	B1 - Centro	Servizi	0,3	15%	45,30
ATR1*	B1 - Centro	Terziario	0,49	15%	84,28
ATR2*	B1 - Centro	Produttivo	0,63	15%	52,63
ATR3*	B1 - Centro	Terziario	0,30	15%	51,77
ATR4*	B1 - Centro	Terziario	0,29	15%	50,16
ATR5*	B1 - Centro	Residenziale	0,62	15%	164,37
ATR6*	B1 - Centro	Residenziale	1,40	15%	373,19
AR01*	B1 - Centro	60% per funzioni residenziali e 40% per altre funzioni	0,75	15%	177,13
AR02*	B1 - Centro	Residenziale	0,95	15%	252,57
AR03*	B1 - Centro	Residenziale	0,3	15%	79,79
DS01	B1 - Centro	Ambito da adibire a parcheggio	---	15%	22,27
DS02	B1 - Centro	Aree per lo sport, il tempo libero e la ristorazione	0,3	15%	50,00
DS03	B1 - Centro	Aree per lo sport, il tempo libero e la ristorazione	0,040	15%	18,70
DS04	B1 - Centro	Parco pubblico	0,03	15%	17,20

Zona PGT	Zona OMI	Destinazione	IF-IT (mq/mq)	Riduzione mod.att.	Valore imponibile Delibera €/mq
SP-A	B1 - Centro	Servizi per lo sport e il tempo libero	0,5	15%	41,67
	E1 - Cantalupo	Servizi per lo sport e il tempo libero	0,5	15%	35,46
SP-SP	B1 - Centro	Parcheggio pubblico	0,5	15%	24,82
	E1 - Cantalupo	Parcheggio pubblico	0,5	15%	24,82
SP-SV	B1 - Centro	Aree verdi, parchi, giardini attrezzature tempo libero	0,5	15%	17,20
	E1 - Cantalupo	Aree verdi, parchi, giardini attrezzature tempo libero	0,5	15%	15,14
SP-ST	B1 - Centro	Servizio tecnologico e ambientale	0,5	15%	46,10

** Il valore dovrà essere definito di volta in volta sulla base dell'indice edificatorio concesso in sede di autorizzazione dell'intervento.

*Il valore di riferimento qui stabilito andrà confrontato con le reali potenzialità edificatorie autorizzate post-demolizione