



# COMUNE DI PREMANA

## Provincia di Lecco

tel. (0341) 890127 - Fax 890437

C.A.P. 23834

C.F. 00622450138

Prot. n. 1107

del

10 MAR. 2003

Spett.le AMMINISTRAZIONE del  
COMUNE DI PREMANA

**OGGETTO: VALORE AREE EDIFICABILI ANNI 2003 - 2004.**

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 48/2001 del 19.12.2001, il Comune di Premana aveva approvato i valori delle aree edificabili relativamente all'anno 2002.

Si rende ora necessario determinare i valori delle aree edificabili relativamente agli anni 2003 e 2004 aggiornando e integrando i valori precedentemente definiti.

Bisogna considerare le molteplici e diverse situazioni urbanistico - territoriali in cui le aree stesse si trovano ed al fine della loro valutazione si deve tenere conto:

- delle diverse previsioni di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione;
- delle diverse classi di fattibilità individuate dallo Studio Geologico del Comune di Premana, redatto in attuazione della legge regionale 41/98;
- dell'eventuale impossibilità di edificazione intrinseca di un lotto;
- dell'eventuale residua possibilità di edificazione di un lotto.

Vi sono infatti casi in cui, nonostante il PRG preveda l'inclusione dei terreni in aree edificabili, questa non possa avvenire in quanto il terreno o si trova in area non edificabile per motivazione geologica o con limitazioni derivanti dalla conformazione del lotto o dalla sua esigua superficie. Questi casi, risulta ovvio che abbiano una valutazione diversa dalle altre situazioni.

Conseguentemente, non risulta possibile eseguire una sola valutazione delle aree edificabili, ma occorre procedere con una classificazione in base all'effettiva possibilità di sfruttamento edificatorio.

Eseguite le opportune valutazioni e le necessarie indagini di mercato circa i valori venali attribuiti alle diverse tipologie di aree edificabili in recenti compravendite, con la presente, relativamente agli anni 2003 - 2004, si determinano le seguenti valutazioni:

### **TIPOLOGIA 1a**

*aree edificabili individuate in zona B nel PRG  
ed in classe 2-3 nello Studio Geologico*

Questi terreni si trovano nella situazione di edificabilità derivante dall'inclusione del lotto in area edificabile B del PRG (Densità fondiaria  $l_1 = 2,2$  mc/mq.) ed inclusi in classe 2-3 dello Studio Geologico.

Eseguita un'indagine di mercato, si stima il valore di queste aree in Euro./mq.  
80,00.=

### **TIPOLOGIA 1b**

*aree edificabili ubicate in zona B nel PRG  
ed in classe 4 nello Studio Geologico*

Questi terreni si trovano nella situazione di edificabilità derivante dall'inclusione del lotto in area edificabile B del PRG (Densità fondiaria  $I_f = 2,2$  mc/mq.) ed inclusi in classe 4 dello Studio Geologico. In quest'area non risulta possibile sviluppare la volumetria, ma è possibile il trasferimento della volumetria in aree limitrofe classificate diversamente dallo Studio Geologico.

Eseguita un'indagine di mercato, si stima il valore di queste aree in Euro/mq.  
40,00.=

### **TIPOLOGIA 2a**

*aree edificabili individuate in zona C nel PRG  
ed in classe 2-3 nello Studio Geologico*

Questi terreni si trovano nella situazione di edificabilità derivante dall'inclusione del lotto in area edificabile C del PRG (Densità territoriale  $I_t = 1,5$  mc/mq.) ed inclusi in classe 2-3 dello Studio Geologico.

Eseguita un'indagine di mercato, si stima il valore di queste aree in Euro/mq.  
55,00.=

### **TIPOLOGIA 2b**

*aree edificabili ubicate in zona C nel PRG  
ed in classe 4 nello Studio Geologico*

Questi terreni si trovano nella situazione di edificabilità derivante dall'inclusione del lotto in area edificabile C del PRG (Densità territoriale  $I_t = 1,5$  mc/mq.) ed inclusi in classe 4 dello Studio Geologico. In quest'area non risulta possibile sviluppare la volumetria, ma è possibile il trasferimento della volumetria in aree limitrofe classificate diversamente dallo Studio Geologico.

Eseguita un'indagine di mercato, si stima il valore di queste aree in Euro/mq.  
25,00.=

### **TIPOLOGIA 3a**

*aree edificabili individuate in zone D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub> nel PRG  
ed in classe 2-3 nello Studio Geologico*

Questi terreni si trovano nella situazione di edificabilità derivante dall'inclusione del lotto in area edificabile D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub> del PRG (indice  $U_f$  0,80 mq/mq. e 0,70 mq./mq.) ed inclusi in classe 2-3 dello Studio Geologico.

Eseguita un'indagine di mercato, si stima il valore di queste aree in Euro/mq.  
70,00.=

### **TIPOLOGIA 3b**

*aree edificabili ubicate in zone D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub> nel PRG  
ed in classe 4 nello Studio Geologico*

Questi terreni si trovano nella situazione di edificabilità derivante dall'inclusione del lotto in area edificabile D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub> del PRG (indice  $U_f$  0,80 mq/mq. e 0,70 mq./mq.) ed inclusi in classe 4 dello Studio Geologico. In quest'area non risulta possibile sviluppare la volumetria, ma è possibile il trasferimento della volumetria in aree limitrofe classificate diversamente dallo Studio Geologico.

Eseguita un'indagine di mercato, si stima il valore di queste aree in Euro/mq.  
35,00.=

### **TIPOLOGIA 4a**

aree individuate in zone a vincolo espropriativo decaduto nel PRG ed in classe 2-3 nello Studio Geologico

Questi terreni si trovano nella situazione di edificabilità derivante dall'inclusione del lotto in zona a vincolo espropriativo decaduto per il superamento del quinquennio nel PRG (indice di edificabilità: 10% mq/mq per attività e 0.03 mc/mq. per residenziale) ed inclusi in classe 2-3 dello Studio Geologico.

Eseguita un'indagine di mercato, si stima il valore di queste aree in Euro/mq. 35,00.=

### **TIPOLOGIA 4b**

aree individuate in zone a vincolo espropriativo decaduto nel PRG ed in classe 4 nello Studio Geologico

Questi terreni si trovano nella situazione di edificabilità derivante dall'inclusione del lotto in zona a vincolo espropriativo decaduto per il superamento del quinquennio nel PRG (indice 10% mq/mq per attività e 0.03 mc/mq. per abitazione) ed inclusi in classe 4 dello studio geologico. In quest'area non risulta possibile sviluppare la volumetria, ma è possibile il trasferimento della volumetria in aree limitrofe classificate diversamente dallo Studio Geologico.

Eseguita un'indagine di mercato, si stima il valore di queste aree in Euro/mq. 20,00.=

### **CASO PARTICOLARE - A**

aree edificabili con intrinseca impossibilità edificatoria

Vi è la possibilità che un lotto non sia edificabile:

1. per la sua forma o dimensione, (in quanto il territorio è caratterizzato da molti lotti di limitatissima superficie)
2. per l'impossibilità di edificare a causa delle limitazioni derivanti dall'applicazione delle norme di distanza da fabbricati.

In questi casi è possibile il trasferimento della volumetria in aree limitrofe.

Pertanto si propone un'ulteriore riduzione dei valori, come sopra calcolati nelle diverse tipologie, pari al 30%.

### **CASO PARTICOLARE - B**

aree edificabili con residua possibilità edificatoria

Va prevista la possibilità che il lotto sia già stato edificato, ma non sia stata completamente sfruttata la volumetria realizzabile. In questi casi si propone di ritenere compreso nel valore del fabbricato il terreno sfruttato fino al 70% della sua capacità. In caso il terreno sia stato sfruttato per meno del 70% va considerato terreno edificabile la parte di quota rimanente applicando i valori a seconda della tipologia ricadente.

Premana, li 10.03.2003

Il Responsabile dell'Area Tecnica

(geom. Alberto Vitali)

*Alberto Vitali*



Comune di Premana  
Ufficio Tecnico