

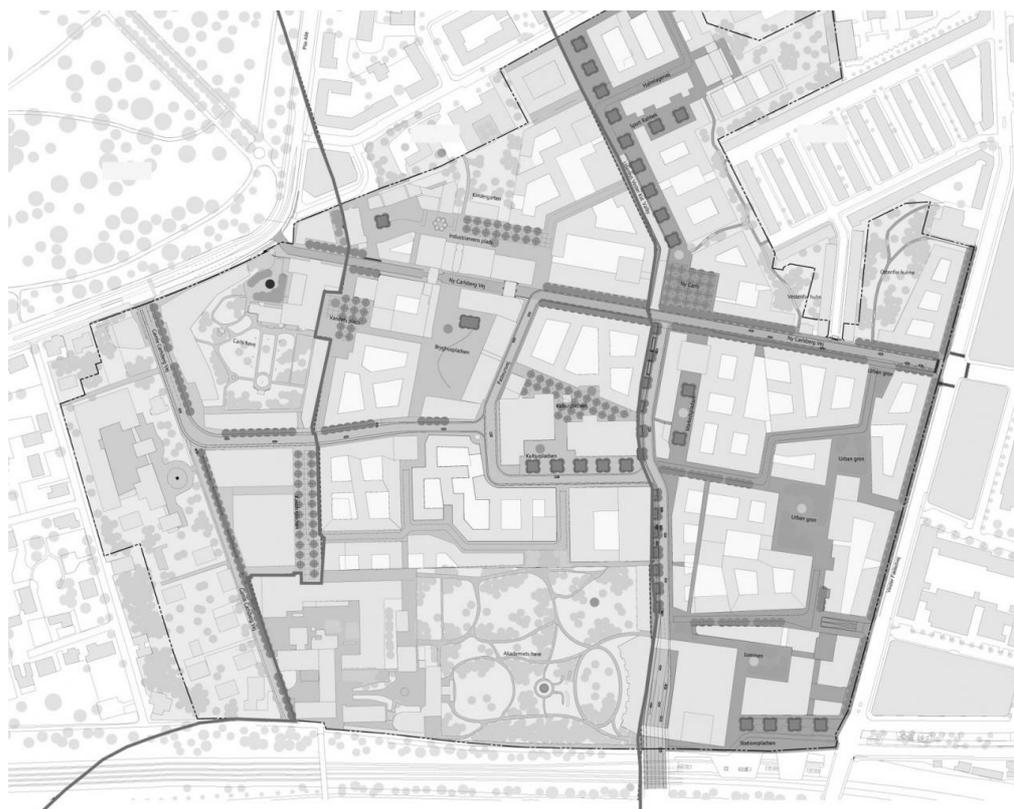


Comune di Concorezzo  
Provincia di Monza e della Brianza

SETTORE URBANISTICA E AMBIENTE  
*Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata*

# ATTUAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 e s.m.i.

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 166 del 22.12.2021



**REDAZIONE DOCUMENTO**

**SETTORE URBANISTICA ED AMBIENTE**

---

Arch. Marco Mauro POLLETTA – *Responsabile del Settore*

*Iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano n. 6632*

Arch. Monia MOALLI – *Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata*

**SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

Geom. Natale VILLA – *Istruttore tecnico*

Manuela CARDASCIA – *Istruttore amministrativo*

## **Indice**

Premesse .....	5
Riferimenti Normativi: la norma regionale .....	7
Il P.G.T. ....	9
Modalità della monetizzazione.....	11
Criteri di calcolo della monetizzazione .....	13
Criterio di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 46 della L.R. 12/2005.....	15
Criterio di chiusura, di cui al comma 1 lettera b) art. 46 della L.R. 12/2005 (comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree) .....	17
Sintesi della procedura nei piani e programmi .....	23
Modalità di determinazione dell' Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf).....	25



## **Premesse**

Il presente documento, in accordo con gli obiettivi indicati dal Piano di Governo del Territorio, stabilisce una metodologia di riferimento per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da destinarsi a servizi pubblici e di interesse pubblico o, in generale, da vincolare ai procedimenti previsti in attuazione del Piano dei Servizi, oltre che per la determinazione del valore economico da corrispondere, in sostituzione della cessione delle suddette aree, all'interno dei Piani attuativi (previsti dal Piano delle Regole che dal Documento di Piano del P.G.T. Vigente), nonché per la eventuale permuta di aree esterne alla pianificazione attuativa di cui sopra.

Va comunque precisato che la monetizzazione delle aree è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari da destinare ad altri scopi.

Al contrario, la finalità di tale procedura, è permettere che possano essere realizzati spazi pubblici migliori, e dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato, si possano acquisire somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione, in forma più compatta, di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta, dunque, all'obiettivo di una dotazione di servizi qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione all'accorpamento della dotazione.



## Riferimenti Normativi: la norma regionale

La disciplina statale sui servizi pubblici non contempla alcuna ipotesi di monetizzazione sostitutiva alla cessione di aree da destinarsi alla realizzazione degli stessi, tuttavia da tempo viene promossa nella prassi gestionale.

Sovente, infatti, l'inopportunità dell'acquisizione pubblica di aree a servizi di minute dimensioni (standard del previgente Piano Regolatore Generale), conseguenza diretta di ridotte trasformazioni territoriali, ha portato le Amministrazioni comunali a privilegiare sempre più la corresponsione di un valore economico alternativo alla loro cessione.

Tale procedura ha spesso generato notevoli difficoltà alla creazione di una riserva di aree pubbliche propedeutica alla realizzazione di servizi, giacché la loro monetizzazione spesso non veniva subordinata all'acquisizione di altre aree, né tanto meno alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Come conseguenza, alcune Regioni hanno avvertito l'esigenza di disciplinare la monetizzazione di aree da destinarsi a standard urbanistici per la realizzazione di servizi, con il fine principale di limitarne l'applicazione.

La disciplina normativa lombarda, al contrario, la permette, ma solo in quelle aree in cui l'amministrazione locale non ritenga opportuno realizzare un servizio, sia per le ridotte dimensioni della stessa, sia per la conformazione e localizzazione del suolo.

Resta sempre ferma la possibilità che la Pubblica Amministrazione possa chiedere al privato la cessione di aree alternative.

In tal modo, utilizzando il meccanismo della programmazione triennale delle opere pubbliche, è sempre possibile perseguire un'adeguata e coerente politica dei servizi.

La Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, "*Legge per il governo del territorio*" e s.m.i., attribuisce al Comune la facoltà di richiedere, all'interno dei Piani Attuativi (*articolo 46*) e dei Programmi Integrati di Intervento (*articolo 90*), in luogo dell'obbligazione di cessione al Comune delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (gli standard urbanistici, ora denominati servizi), di versare una

*".... somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque*

*non inferiore al costo di acquisizione di altre aree .....*"

L'articolo 47 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., prevede che:

*"..... il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento ....."*

La monetizzazione delle aree a servizi consiste, dunque, nel versamento all'Amministrazione comunale di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse, ogni volta che tale cessione non venga disposta o non sia possibile ai sensi delle disposizioni normative regionali.

L'articolo 46, comma 2, lettera a), ultimo periodo, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., dispone che:

*«..... qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree »*

Nei Programmi Integrati d'Intervento l'art. 90 della medesima Legge Regionale "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" consente la monetizzazione della suddetta dotazione di attrezzature

*"..... soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificatamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico ....."*

e comunque i parcheggi pubblici o di interesse pubblico devono essere assicurati all'interno del Programma Integrato di Intervento, o comunque in prossimità.

## **Il Piano di Governo del Territorio**

Il Piano di Governo del Territorio è stato approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n° 9 del 3 febbraio 2021;
- n° 11 del 4 febbraio 2021;
- n° 13 del 5 febbraio 2021;
- n° 15 del 6 febbraio 2021;
- n° 17 del 7 febbraio 2021;
- n°19 del 9 febbraio 2021;
- n° 21 del 10 febbraio 2021.

Il Piano dei Servizi all'*articolo 10* disciplina le "*dotazioni minime di attrezzature e parcheggi pubblici nella città costruita*" ed individua le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate all'interno dei Piani attuativi e negli interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato.

L'articolo prevede l'istituto della monetizzazione, così come prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, "*Legge per il governo del territorio*" e s.m.i. e secondo le modalità dallo stesso disciplinate.



## **Modalità della monetizzazione**

Qualora le aree da cedere per l'attivazione di Permessi di costruire convenzionati all'interno del Piano delle Regole, ovvero negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, non possano essere individuate all'interno delle superfici territoriali e qualora non vi siano indicazioni specifiche all'interno del Piano dei Servizi, ovvero indicazioni da parte dell'Amministrazione comunale, è consentito attuare l'istituto della monetizzazione secondo i criteri e le procedure indicate nel presente articolo.

Ai fini del raggiungimento del miglior assetto urbanizzativo e degli obiettivi generali previsti dal Piano di Governo del Territorio, nei casi di cui sopra è pertanto consentito utilizzare l'istituto della monetizzazione delle aree per servizi pubblici qualora la loro cessione risulti non opportuna per una o più delle seguenti fattispecie:

- l'estensione dell'area per servizi non risulti adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- sia riscontrata la presenza di servitù, impianti (sottoservizi, elettrodotti, ecc...) che ne rendono difficile l'utilizzo;
- la localizzazione delle aree risulti interclusa in aree private e non sia adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
- l'area presenti una conformazione non ottimale ovvero presenti delle irregolarità nel perimetro o una eccessiva frammentazione;
- sia dimostrata l'impossibilità alla realizzazione per dimensioni e/o organizzazione distributiva delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici o a verde all'interno dell'area dell'intervento;
- la distribuzione degli spazi di sosta o del verde sia tale da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico del Comune;



## **Criteri di calcolo della monetizzazione**

I criteri per quantificare la monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono due, uno principale e uno meramente eventuale:

- l'importo della monetizzazione dev'essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree per servizi internamente al piano;
- la somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute internamente al piano.

La seconda condizione si configura come norma di chiusura nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

L'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere estremamente variabile, in funzione non solo dell'Ambito o del tessuto urbano, ma anche dell'indice di utilizzazione fondiaria, delle destinazioni urbanistiche e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù e vincoli ecc.

Se questo è vero, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nel medesimo ambito o tessuto.

Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie (in pratica una per ogni comparto soggetto a piano attuativo o programma integrato di intervento) possa essere richiesto il versamento di una "somma" ogni volta variabile.

Si ritiene, quindi, che l'unico procedimento valido sia effettuare una stima peritale, fatta da un tecnico abilitato e verificata dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale, in occasione dell'iter istruttorio volto all'adozione di ogni singolo Piano attuativo o di Permesso di costruire convenzionato.

La Deliberazione con la quale si adotteranno il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato, recepiranno e faranno propria la predetta valutazione.

Gli importi della monetizzazione devono essere determinati volta per volta, con atto peritale tecnico secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione (che è poi la differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito).



## **Criterio di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 46 della L.R. 12/2005**

La monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata (quindi pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore.

La ratio dell'articolo 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, "*Legge per il governo del territorio*" e s.m.i., è quella di prevedere il pagamento di "*una somma di denaro che sia di importo tale da realizzare l'equivalenza delle due soluzioni (cessione aree e monetizzazione) sia per l'amministrazione comunale sia per il privato*"

Al riguardo si rende necessaria, pertanto, la redazione a cura del soggetto attuatore proponente l'intervento, di una perizia di stima specifica per l'ambito d'intervento, riferita al valore di trasformazione dell'ambito, in ragione dell'utilità economica acquisita dal soggetto attuatore del Piano Attuativo o del Permesso di costruire convenzionato (*ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.*) nel non mettere a disposizione aree destinate all'assolvimento completo delle aree a servizi e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo soggetto alla trasformazione in riferimento a tali specifiche aree.

Appare opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso metodo analitico che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, isolando il valore del suolo quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma dei costi di realizzazione aumentata dell'utile di impresa.

In formula generale il valore delle aree in trasformazione è la risultante della seguente espressione:

$$\mathbf{V_t = (V_{pf} - (K+p))/q^n}$$

dove:

- Vt:** valore complessivo dell'area trasformata
- Vpf:** valore del bene trasformato prevedibile commerciale;
- K:** costo globale della trasformazione;
- p:** profitto di impresa;
- q:** (1 +r);
- n:** arco temporale della realizzazione

Il valore di "r" in (1+r) coincide con il costo del denaro, ovvero il tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria, da assumersi secondo le indicazioni che saranno fornite dal Settore Finanziario dell'Ente.

Il valore "n" coincide con il tempo di realizzazione dell'opera espresso in anni.

Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione di porzioni vendibili dell'intervento.

Il valore unitario dell'area sarà quindi dato dal rapporto tra il Valore complessivo dell'area trasformata (Vt) e la superficie territoriale (At) oggetto della trasformazione, cioè:

$$\text{monetizzazione } \text{€}/\text{m}^2 = \frac{Vt}{At}$$

Per valore del bene trasformato prevedibile commerciale ( $V_{pf}$ ), di tipo immobiliare, si prenderà il prezzo di vendita dell'edilizia, rintracciabile sul mercato attuale degli immobili nell'ambito di riferimento e secondo le funzioni ed i vincoli d'uso attinenti al Piano attuativo, al Programma integrato d'intervento o al Permesso di costruire convenzionato.

La perizia di stima prodotta sarà oggetto, da parte del competente ufficio comunale, di opportuna verifica di conformità.

**Criterio di chiusura, di cui al comma 1 lettera b) art. 46 della L.R. 12/2005 (comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree)**

La suindicata perizia di stima non potrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili a quelle non cedute, quale valore minimo inderogabile.

A tal fine si è ritenuto opportuno utilizzare la suddivisione territoriale (dell'OSMI prima) ora del Listino Rilevazione dei prezzi degli Immobili- **Listino 2 del 2021** - della Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi – all'interno delle quali le aree possono avere caratteristiche di omogeneità in termini di costo di acquisizione.

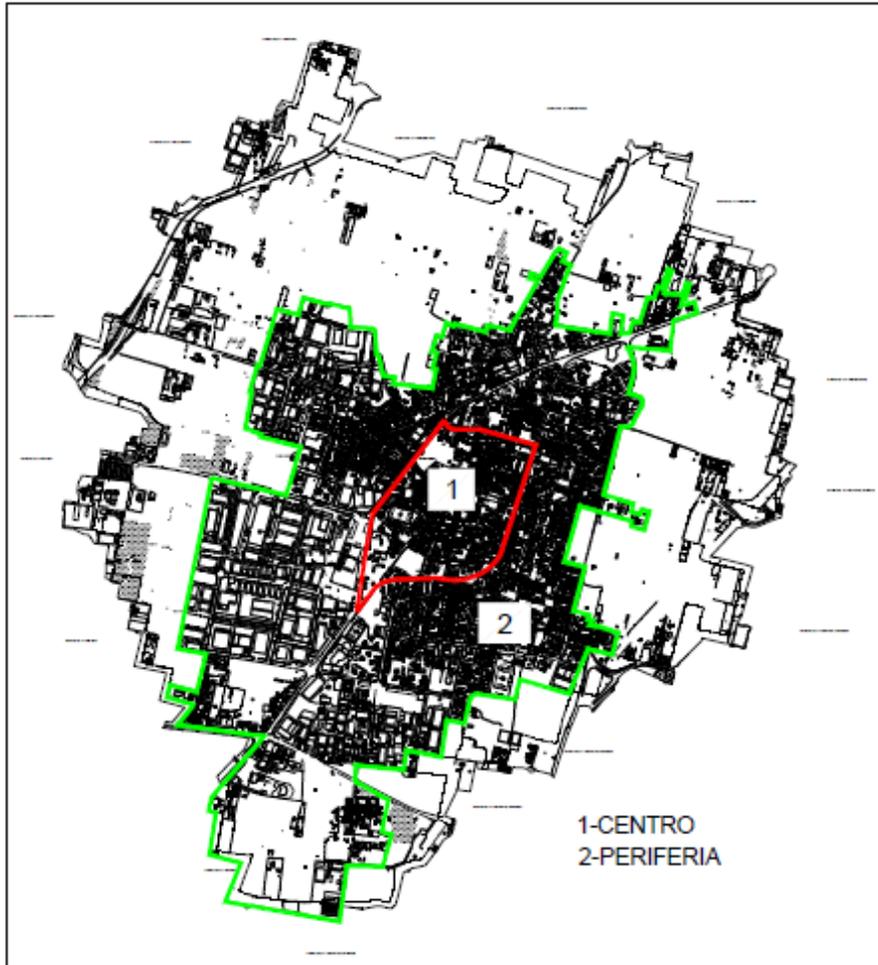
Si è stabilito di tenere in considerazione sia l'andamento attuale del mercato immobiliare sia la potenzialità edificatoria della zona prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio.

Sono state considerate le due aree territoriali (Tavola allegata) in cui è suddiviso il Comune di Concorezzo (*1 Centro, 2 periferia*) e sono state calcolate le medie per i valori minimi e massimi degli immobili residenziali<sup>1</sup> al nuovo riportati nel sottostante riquadro.

<b>ZONA</b>	<b>Tipo immobile</b>	<b>u.m.</b>	<b>prezzo min.</b>	<b>prezzo max</b>	<b>prezzo medio</b>
<b>Centro (1)</b>	Appartamenti Nuovi <sup>1</sup>	€/mq.	2.100,00	2.250,00	2.175,00
<b>Periferia (2)</b>	Appartamenti nuovi <sup>1</sup>	€/mq.	2.000,00	2.150,00	2.075,00

---

<sup>1</sup> Appartamenti nuovi /Classe energetica A – B – C.

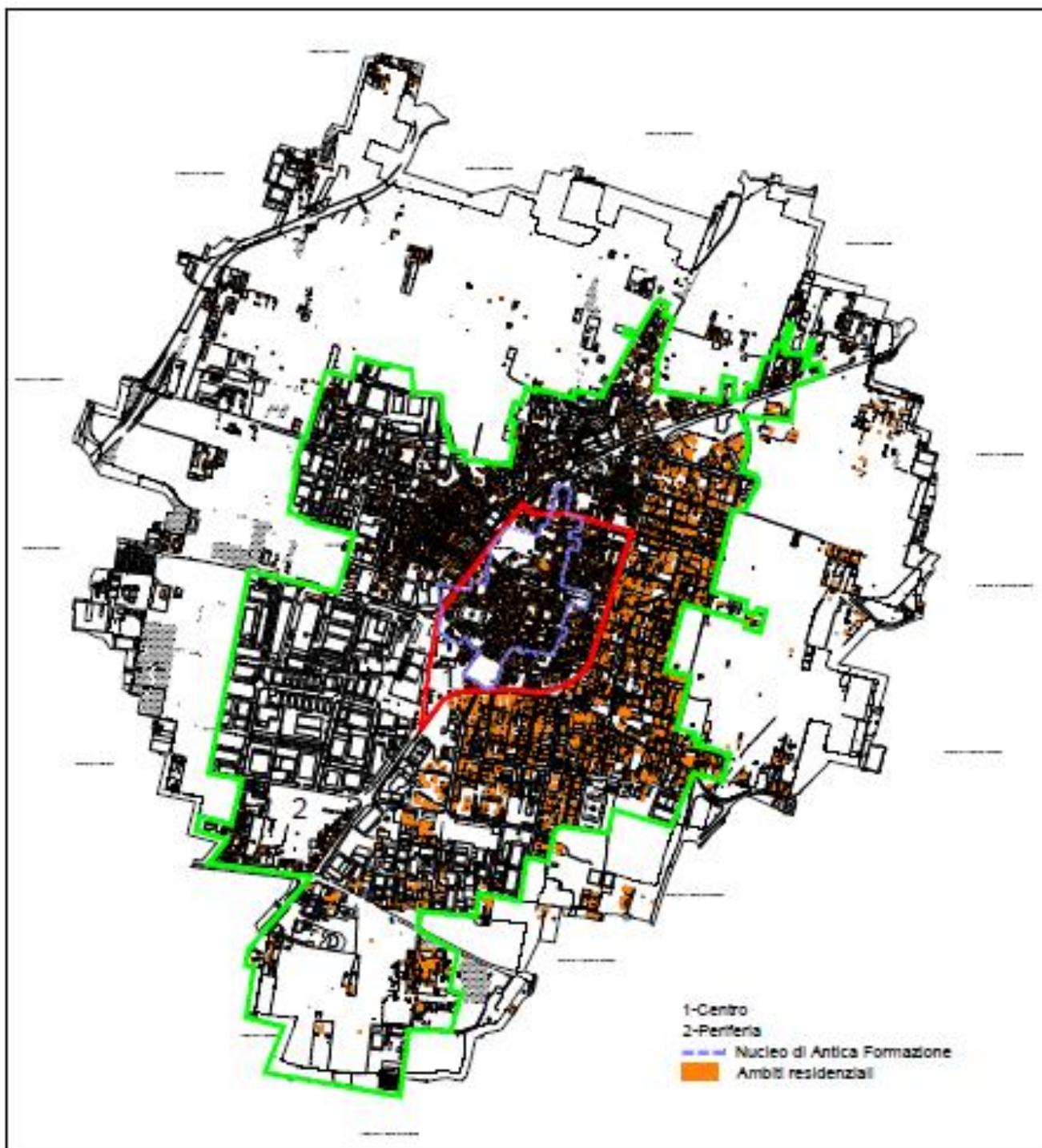


Per quanto

riguarda, invece,

la potenzialità edificatoria espressa dal Piano di Governo del Territorio si è fatto riferimento agli elaborati di analisi dello stesso strumento urbanistico, mappando tutte le aree residenziali con la loro potenzialità edificatoria espressa sia dal medesimo strumento che dalla volumetria esistente.

A tal fine sono state individuate per ogni area di suddivisione delle Zone del Listino Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi, l'indice di utilizzazione fondiaria derivante da superfici e dai relativi volumi, con prevalente destinazione residenziale, per zone tipo omogenee relative alla zona residenziale sono stati calcolati i relativi indici di utilizzazione fondiaria ragguagliate.



Sinteticamente ne è derivata la seguente tabella:

<b>ZONA</b>	<b>Utilizzazione fondiaria mq/mq</b>
<b>Centro (1)</b>	0,72
<b>Periferia (2)</b>	0,69

Per le zone interne al nucleo di antica formazione del tessuto di Concorezzo sono state calcolate le medie dell'utilizzazione fondiaria esistente nel costruito, opportunamente ragguagliate al fine di adeguarle alla semplificazione territoriale.

Ai fini, pertanto, del calcolo della quantificazione dei valori minimi inderogabili assegnati alle rispettive zone di riferimento per gli ambiti con prevalente destinazione residenziale, si è ritenuto di applicare la seguente formula mediata:

$$\text{Valore minimo inderogabile} = \text{Valore} \times U_f \times p$$

dove:

Valore: media per ogni fascia dei valori residenziali;

U<sub>f</sub>: indice di utilizzazione fondiaria (così come sopra calcolata)

p: peso dell'area, espresso in percentuale, inteso come valore minimo. Il valore indicato assorbe le variazioni dello stesso rilevabili da una analisi puntuale sulle aree che, tipicamente, restituiscono risultati singolarmente diversi tra loro e dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari di ognuna.

Nella tabella seguente sono riportati i valori minimi inderogabili per la monetizzazione delle aree a servizi, non reperite all'interno dell'ambito dei Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento o Permessi di Costruire Convenzionati, per le destinazioni prevalentemente residenziale.

<b>ZONA</b>	<b>Peso delle aree (p)</b>	<b>Valori minimi inderogabili Destinazione prevalentemente residenziale €/mq</b>
<b>Centro (1)</b>	6%	<b>97,88</b>
<b>Periferia (2)</b>	6%	<b>85,91</b>

Analogo calcolo e procedura sono stati eseguiti per le destinazioni prevalentemente industriale/artigianale, direzionale e commerciale con l'applicazione dei sotto riportati pesi delle aree, espressi in percentuale, desunte dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di destinazione delle aree medesime.

<b>ZONA</b>	<b>TIPO IMMOBILE</b>	<b>U.M.</b>	<b>PREZZO MIN.</b>	<b>PREZZO MAX.</b>	<b>PREZZO MEDIO</b>
<b>Centro (1)</b>	Industriale/artigianale	€/mq	650,00	700,00	675,00
	Commerciale	€/mq	2.100,00	2.300,00	2.200,00
	Terziario	€/mq	2.000,00	2.200,00	2.100,00
<b>Periferia (2)</b>	Industriale/artigianale	€/mq	650,00	750,00	700,00
	Commerciale	€/mq	1.550,00	1.800,00	1.675,00
	Terziario	€/mq	1.900,00	2.000,00	1.950,00

<b>ZONA</b>	<b>Destinazione prevalente</b>	<b>Peso dell' area</b>	<b>Valori minimi inderogabili €/mq.</b>
<b>Centro (1)</b>	Industriale/artigianale	<b>12,5%</b>	60,48
	Commerciale	<b>10%</b>	158,40
	Terziario	<b>10%</b>	151,20
<b>Periferia (2)</b>	Industriale/artigianale	<b>12,5%</b>	60,38
	Commerciale	<b>10%</b>	115,58
	Terziario	<b>10%</b>	134,55

Considerato che l'aggiornamento dei prezzi degli immobili, presi a riferimento per la suindicata determinazione, è effettuato dalla Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi, con cadenza semestrale posticipata, i summenzionati valori minimi inderogabili saranno verificati ed aggiornati automaticamente con cadenza annuale mediante Provvedimento del Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente e pubblicati sul sito comunale.



## Sintesi della procedura nei piani e programmi

Riepilogando, la procedura di determinazione della monetizzazione delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non reperite nei Piani attuativi e nei Permessi di costruire convenzionati è la seguente:

- le somme della monetizzazione devono essere determinate di volta in volta, con atto di cognizione tecnica a cura del soggetto attuatore, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del valore di trasformazione dell'ambito d'intervento e sintetizzato in base alla seguente formula:

$$V_f = [V_{pf} - (K+p)]/q^n;$$

- la perizia di stima prodotta sarà oggetto di opportuna verifica di conformità da parte del competente ufficio comunale, ai su indicati criteri generali prefissati, fatta salva la verifica di congruità con i valori minimi inderogabili previsti per i rispettivi ambiti e con le destinazioni prevalenti previste dall'intervento;
- la quantificazione dei valori minimi inderogabili individuati per le rispettive zone di riferimento e per le destinazioni prevalenti del Piano attuativo sono evidenziati nelle apposite tabelle ed oggetto di verifica ed aggiornamento con cadenza annuale .

Tali valori derivanti dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore} \times U_f \times \% \text{ peso dell'area}$$

trovano applicazione in via residuale qualora superiore all'importo come determinato ai punti precedenti.

- la perizia di stima, redatta da un tecnico competente iscritto ad Albo professionale, dovrà essere allegata alla proposta di Piano attuativo o Programma integrato d'intervento o Permesso di costruire convenzionato e successivamente approvata dalla Giunta Comunale.

Il corrispettivo della monetizzazione dovrà essere pagato in unica soluzione prima della sottoscrizione della convenzione.



## Modalità di determinazione dell' Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf).

Per la determinazione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria delle zone 1-Centro e 2-periferia si è provveduto alla determinazione di un indice fondiario medio per ogni tipologia di tessuto presente nelle due zone:

- Tessuto del Nucleo di Antica Formazione: zone A
- Ambiti residenziali ad alta densità: zone B1
- Ambiti residenziali densi: zone B2
- Ambiti residenziali radi: zone B3

Sono stati individuati gli ambiti "tipo" come riportati nella planimetria e per gli stessi si è provveduto a determinare: il volume reale presente sull'area e la superficie dell'ambito.

Si è abbattuta la volumetria del 20% in considerazione delle effettive destinazioni residenziali esistenti nei vari edifici, escludendo dunque i porticati, pilotis, volumi di androni di ingresso e scale che non verranno conteggiate nella SL con i criteri del Piano di Governo del Territorio.

Inoltre le superfici delle murature esterne, anch'esse non conteggiate incidono, mediamente dal 10 al 12,5% in funzione della tipologia edilizia

L'altezza urbanistica è stata assunta al valore di 3,00 m come previsto dalla normativa di piano vigente

Dal volume reale si è pertanto ottenuto un valore di volume ragguagliato e, conseguentemente, un valore di Superficie Lorda (SL) presente sull'ambito tipo.

L'indice di utilizzazione fondiaria per la singola zona è l'esito del rapporto tra la SL ottenuta e la Superficie dell'ambito (SA)

Di seguito si riporta tabella con la determinazione dell'IUf per ciascuna zona

Area	Superficie ambito(SA)	Volume reale (VR)	Volume ragguagliato (VRr)= Vrx0,8	Superficie Lorda (SL) VRr/3	Indice utilizzazione fondiaria IUf=SL/SA
NAF	6.887,92	8.972,66	7.178,128	2.392,708	0,34
B1	14.525,70	59.033,38	47.226,70	15.749,23	1,08
B2	3.560,68	9.475,88	7.580,704	2.527,13	0,7
B3	2.578,08	3.873,48	3.98,784	1.032,928	0,4

Per la determinazione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria per la zona 1-Centro e 2-periferia è quindi stata condotta un'analisi della presenza, in termini percentuali, di aree con tessuto avente caratteristiche delle zone urbanistiche assegnate.

La determinazione dell'indice Uf centro ed Uf periferia si è ottenuto con media pesata rispetto alle percentuali di incidenza delle zone urbanistiche come riportato in tabella:

zona	Incidenza NAF Uf=0,34	Incidenza B1 Uf=1,08	Incidenza B2 Uf=0,7	Incidenza B3 Uf=0,4	Indice Uf mq/mq = (Ufn*%Uf) / Σ%
1-centro	55 %	45%	10%	0%	1,08
2-periferia	1%	15%	75%	9%	0,69

