



Oggetto: INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2021. **RELAZIONE DI STIMA.**

PREMESSA:

La Nostra Società, denominata InfoArch di Orfanelli Nicola & C. SaS, con sede in Via Trieste 63, 67035 Pratola Peligna, P.iva 01299320661, al fine di redigere la seguente relazione di stima, si è avvalsa delle competenze in materia urbanistica dell'Architetto Bruno Petrella, nato a Parigi 17/08/1963, C.F. PTRBRN63M17Z110D iscritto all'ordine degli Architetti di L'Aquila della provincia di L'Aquila con n.454

Prima di procedere alla valutazione della aree fabbricabili riferita all'anno 2021, si ritiene opportuno illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti deliberativi fin qui approvati dell'Ente con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha inteso stabilire che, i Comuni, possano con proprio regolamento, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il potere di accertamento degli stessi, qualora l'Imposta Municipale Unica fosse stata versata dal Contribuente sulla scora di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati a ridurre al minimo l'insorgenza di contenziosi tra la Pubblica Amministrazione ed il Contribuente".

I parametri da rispettare nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione,



avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Inoltre, l'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma di cui all'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

L'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, **HA RIBADITO** che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, mentre il comma 746, della legge n. 160/2019, **HA CONFERMATO** che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

ANALISI VALUTATIVA:

Alla luce di quanto descritto in premessa, con la presente analisi tecnico-estimativa, il Settore Urbanistico, di concerto con l'Amministrazione Comunale, si pone come obiettivo quello di determinare i valori delle aree divenute fabbricabili con lo strumento urbanistico adottato con Deliberazione di C. C. n° 76 del 14/04/2018 al fine di ottemperare a quanto disposto con l'articolo 31, comma 20, L. 289/2002, **ovvero:** "I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio



postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente".

Pertanto, è necessario prima procedere alla determinazione del criterio di stima per la determinazione del valore medio venale per zone omogenee di tutte le aree fabbricabili e successivamente definire in modo **inconfutabile** i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il **fattore differenziale preponderante** è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale.

A tal proposito si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, proporzionalmente all'indice della potenzialità edificatoria, applicando contestualmente coefficienti di riduzione seppur di rilevanza marginale, in relazione ad altri criteri quali l'esistenza delle infrastrutture, dei servizi, della viabilità e di eventuali vincoli.

INQUADRAMENTO GENERALE:

Il Comune di Carsoli è situato nella Regione Abruzzo, in provincia di L'Aquila.

Carsoli sorge ai margini orientali della Piana del Cavaliere, una valle chiusa ad Est ed aperta ad Ovest.

Il comune si trova a 7 km dal confine col Lazio.

Il paese è posto tra i 600 m s.l.m. della parte nuova e i 650 mt s.l.m. della parte antica ed è attraversato dal fiume Turano.

Oltre al capoluogo, compongono il resto del Territorio Comunale le frazioni di Pietrasecca la cui altitudine è pari a 908 mt s.l.m., Poggio Cinofilo 713 mt s.l.m., Tufo (Tufo Alto 920 mt s.l.m., Tufo Basso 830 mt s.l.m. e Villetta 806 mt s.l.m.) e Villa Romana 826 mt s.l.m.

PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE ART. 2 NTA:

Di seguito si riporta la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi ai fini della presente stima, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G (Capo II art. 2):

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1).



- La superficie per opere di urbanizzazione primaria è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggi di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area; e dalle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, come integrato dalla vigente normativa.

Superficie per opere di Urbanizzazione secondaria (S2).

- E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, come integrato dalla vigente normativa.

La S2 è espressa in mq.

Densità edilizia territoriale (Dt).

- Esprime il rapporto tra superficie edificabile e la superficie territoriale ovvero il rapporto tra abitanti insediabili e la superficie territoriale.

Indice di fabbricabilità territoriale (It).

- Esprime il volume massimo, lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St (mc./mq).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If).

- Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf (mc./mq.).

Indice di utilizzazione territoriale (Ut).



- Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile Se lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St (mq./mq.).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

- Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile Se lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf (mq./mq.).

Opere di urbanizzazione.

- Sono definite opere di urbanizzazione primaria:
 - strade locali e piazze a servizio degli insediamenti, spazi di sosta e parcheggio, spazi pedonali, rete di fognature, impianti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas, illuminazione pubblica ed aree verdi di rispetto o allo stato naturale a servizio della viabilità.
- Sono definite opere di urbanizzazione secondaria:
 - asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde pubblico di quartiere attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, mercati di quartiere, impianti sportivi di quartiere, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, purché di interesse locale e di quartiere, nonché i parcheggi di cui al punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, come integrato dalla vigente normativa.
- Sono definite opere di allacciamento ai pubblici servizi:
 - i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, nonché i collegamenti vari di interesse generale.

Superficie Territoriale (St).

- Per superficie territoriale, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali



aree di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa.

La superficie territoriale è espressa in mq.

Comparto di attuazione (C).

- Per comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale di un ambito soggetto ad intervento urbanistico unitario.

Superficie fondiaria (Sf).

- Per superficie fondiaria, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) ed altre eventuali superfici, non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio. In pratica si individua come la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.

La superficie fondiaria si esprime in mq.

Ao (Area occupata).

- E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombri; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili.

L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).

Si (Superficie d'inviluppo).

- E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi").



La superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

Ai (Area insediabile).

- E' l'area risultante dalla superficie di inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di mt. 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

Se (Superficie edificabile).

- E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori e entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi etc.).

Rimangono tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile; gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro i limiti di superficie del 20% dell'area occupata dall'edificio (Ao) ovvero secondo le indicazioni degli strumenti attuativi;

i locali garage totalmente interrati purché di altezza netta utile interna non superiore a mt. 2,40 o, in alternativa, quelli parzialmente interrati (purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del solaio, sia inferiore a mt.1,20), ed a condizioni che siano destinati (come pertinenze vincolate con atto unilaterale d'obbligo) entro il limite di superficie utile di 1 mq./3 mq. di superficie edificabile (Se).

La superficie edificabile (Se) calcolata per i corrispondenti tipi edilizi e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: $Se/Sf < Uf$.



i sottotetti non utilizzabili secondo le indicazioni di cui al successivo punto 2.4.3.

i locali non abitabili interrati, anche se parzialmente, di altezza netta utile interna non superiore a ml. 2,40 destinati a cantine, depositi, magazzini e simili, purché contenuti entro la proiezione orizzontale coperta dall'edificio (Sc).

Sf (Superficie fondiaria).

- E' la superficie circoscritta dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.

Indice di piantumazione.

- Indica il numero di piante a medio fusto prescritto, per ogni unità di superficie, nelle singole zone o comparti, con l'eventuale specificazione di essenze.

Us (Indice di utilizzazione del suolo).

- Esprime il rapporto tra area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf) o, comunque impegnata ai fini planovolumetrici per la costruzione stessa.

If (Indice di fabbricabilità fondiaria).

- Esprime il volume massimo lordo di costruzione (V, espresso in mc.) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

V (Volume edificabile).

- E' il volume calcolato moltiplicando la Se, così come determinata nel precedente punto 2.1.15, per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'estradosso del solaio di copertura, qualora sia piana, per l'ultimo piano abitabile ovvero con i criteri espressi al successivo punto 2.4.3 per le coperture con falde inclinate.

Sua (Superficie utile abitabile).

- E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli



ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Susa (Superficie utile di servizi e accessori).

- Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte non abitabili, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze (rimesse, magazzini, depositi, etc.);
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso, vani scala comuni e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

P (Numero di piani).

- E' il numero dei piani abitabili o agibili che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita nel precedente punto 2.1.15.

H (Altezza della costruzione).

- E' la lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio e:

- a) piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura o dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura orizzontale anche se con parapetto purché avente altezza inferiore a mt. 1,20;
- b) la parte superiore del parapetto nel caso che lo stesso abbia altezza superiore a mt.1,20.

In questo caso l'altezza così calcolata sarà decurtata di mt. 1,20;



c) le quote di imposte del tetto (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso che queste siano poste a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde abbiano una pendenza inferiore al 35%;

d) il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 35%.

Nel caso di sistemazione esterna inclinata, ad ogni quota della stessa corrisponde una specifica altezza e pertanto l'edificio presenta altezze variabili in funzione della quota di sistemazione esterna dell'edificio. Le quote delle sistemazioni esterne potranno apportare variazioni a quelle preesistenti per una altezza massima di ml. 1,20, fatta eccezione per le rampe di accesso a locali interrati o seminterrati.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, o se il piano stesso è a ritiro, ad ogni piano di intradosso orizzontale "reale o virtuale" corrisponde un piano verticale, parallelo alla fronte della costruzione, e la costruzione stessa presenta, quindi, altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

Per piano di intradosso orizzontale virtuale si intende il piano orizzontale passante nel punto dove si individua l'altezza media del locale stesso. L'altezza media si ottiene dalla semisomma tra l'altezza minima prevista per un locale abitabile dalle presenti norme e l'altezza massima del locale stesso.

D (Distanze tra edifici e dai confini).

- Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale, ma in modo lineare e frontale unicamente fra le parti di edificio (pareti) fronteggianti, in maniera perpendicolare da ciascuna parete, e non lateralmente.

Il limite minimo non sussiste qualora fra le frontistanti facciate non sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento ideale di una od entrambe le facciate porti ad un loro incontro, sia pure per un limitato segmento, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini stabilite per le singole zone di riferimento.



Ai fini delle distanze dai confini di proprietà private, fermo restando il rispetto delle norme del Codice civile, gli aggetti, dei balconi e delle logge, non possono superare $1/3$ della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio e gli stessi confini di proprietà. Altrettanto di casi per i confini urbanistici relativi a zone con diverse destinazioni d'uso verso i quali deve essere rispettato l'indice di visuale libera $1/2$ con un minimo di ml. 5,00, fatto salvo il rispetto di allineamenti precostituiti consentito dalle presenti N.T..

Per la edificazione a confine si specifica quanto segue:

- in caso di confine impegnato da un solo fabbricato, il fabbricato costruendo può essere sempre posizionato, in senso orizzontale, entro la sagoma del fabbricato esistente, mentre può impegnare il confine non interessato dalla costruzione esistente solo previa stipula di accordo scritto con il confinante;

- il confine si intende completamente impegnato in senso verticale se il fabbricato esistente presenta la parete a confine di altezza pari a quella massima del fabbricato stesso, o presenta sul confine la linea di gronda nel caso di tetto a una o due falde.

Qualora il fabbricato esistente posto a confine presenti riseghe ai piani superiori al piano terra, le possibilità edificatorie del confinante saranno:

- possibilità di aderenza fino all'altezza della parete posta a confine; possibilità di sopraelevazione con distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata, pari a ml. 10,00;

- distanza tra pareti entrambe non finestrate pari a ml. 6,00 con un minimo dal confine pari a ml. 1,50.

Vl (Visuale Libera) .

- Esprime il rapporto minimo mt./mt., ammissibile tra il distacco delle varie fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini urbanistici e l'altezza delle fronti stesse.

Sc (Superficie coperta) .

- La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle



strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

Rc (Rapporto massimo di copertura).

- Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie fondiaria, $Rc = Sc/Sf$.

Lunghezza massima dei prospetti.

- E' la più lunga proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Allineamento.

- E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione è obbligatoria nel caso che ciò sia previsto dalle norme e dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo, è facoltativa, e rappresenta quindi il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza, etc.), nel caso di nessuna indicazione in merito.

In questo secondo caso l'allineamento sul fronte strada, etc., è rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal:

- a) prolungamento sul lotto da edificare, della parete, prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio;
- b) congiungimento dei due punti avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare.

In ogni caso, comunque, la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza etc., non può essere inferiore a quella minima, attualmente esistente, degli altri edifici considerati per la determinazione dell'allineamento.

Destinazione d'uso.

- Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.



Rapporto tra volume edificabile (V) e superficie edificabile (Se)

- Indica l'altezza, espressa in metri, che rappresenta il rapporto tra volume (V) e superficie edificabile (Se) secondo la seguente formula:
 $V/Se = 3,2$.

I suddetti indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio anche a mezzo di comparti con planovolumetrico, di P.R.E. o di piani attuativi

ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa del Piano.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti (Sf) sia nei casi di intervento edilizio diretto, o sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici generali, di dettaglio e attuativi.

In quest'ultimo caso, il volume e la superficie utile edificabile complessiva risultano dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e di intervento.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella inerente ai singoli lotti, depurata dalle strade di uso pubblico, da eventuali zone di rispetto non edificabili e da altre specifiche destinazioni d'uso indicate dal Piano Regolatore o dal Piano Attuativo.

Qualora le previsioni di nuova viabilità, parcheggi o di adeguamento dell'esistente incidano su lotti di proprietà privata, in caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della superficie afferente tali previsioni, è consentito utilizzare ai fini edificatori anche la quantità di volume o di superficie edificabile risultante dall'applicazione dell'indice di zona alla superficie ceduta gratuitamente.

La cessione di tale superficie dovrà avvenire mediante stipula di apposita convenzione.

ZONIZZAZIONI URBANISTICHE DI NATURA EDIFICABILE ART. 7 CAPO II NTA - ART 8 CAPO III NTA - ART. 10 CAPO IV:

- (Zona "A2") Aree connesse al Centro Storico:



- sottozona A2.1 (Aree connesse al Centro Storico delle Frazioni);
- sottozona A2.2 (Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo);

- (ZONA "B1") Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali.
 - sottozona B1.1 (Intensiva);
 - sottozona B1.2 (Semi estensiva);
 - sottozona B1.3 (Estensiva);

- (ZONA "B2") Aree edificate con continuità mista produttiva;

- (ZONA "C1") Aree di margine non edificate a destinazione d'uso prevalentemente residenziale;
 - sottozona C1.1 (Semi estensiva);
 - sottozona C1.2 (estensiva);

- (ZONA "C2") Aree di margine non edificate a destinazione d'uso mista produttiva;
 - sottozona C1.1 (Semi estensiva);
 - sottozona C1.2 (estensiva);

- (ZONA "D1") Aree Industriali con piano preventivo o mediante intervento diretto ;
 - Uso industriale di interesse locale e generale;
 - Uso artigianale di interesse generale e locale;
 - Uso commerciale di interesse locale e generale;
 - Verde pubblico e privato di interesse locale;
 - Uso direzionale di interesse locale;
 - Servizi pubblici e privati di interesse locale e generale;
 - Istruzione di interesse locale e generale;
 - Ricettiva di interesse generale;
 -

- (ZONA "D2") Aree Artigianali con piano preventivo o mediante intervento diretto ;
 - Uso industriale di interesse locale e generale;
 - Uso artigianale di interesse generale e locale;
 - Uso commerciale di interesse locale e generale, (max 20% St.);



- Uso tecnologico di interesse locale;
- Verde pubblico e privato di interesse locale;
- Servizi pubblici e privati di interesse locale;

- (ZONA "F1") Aree per l'istruzione pubblica e privata;

- (ZONA "F2") Aree di interesse comune;
 - Servizi pubblici e privati di interesse locale;
 - Servizi pubblici e privati di interesse generale;

- (ZONA "F3") Aree a verde;
 - Aree a verde di interesse locale;
 - Aree a verde di interesse generale;

- ZONA "F4") Aree tecnologiche;
 - Impianti tecnologici di interesse locale;
 - Impianti tecnologici di interesse generale;

Precisazione ZONA A1 CENTRO STORICO:

Le aree ricadenti all'interno del Centro Storico del Capoluogo e delle Frazioni costituiscono Zona di Recupero ai sensi della L. 457/78, Titolo IV e l'attività edificatoria si effettua, di norma mediante Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) di iniziativa pubblica o privata di cui alla L.R. 18/83 art. 27 e seguenti, nel testo vigente. Negli interventi che ricadono all'interno del perimetro della sottozona A1.1 (ex zona A già assoggettata a P.R.P.E.) il piano si attua in conformità delle modalità esecutive contenute in tali piani attuativi. Nelle aree storicamente consolidate, sottozona A1.2, è consentito l'intervento diretto unicamente per le seguenti categorie:

- a) ordinaria manutenzione;
- b) straordinaria manutenzione;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;

interventi di edificazione integrativa, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione nei limiti indicati agli artt. 10 e 11 delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro storico"(1).



Per nuova edificazione si intende quella finalizzata al recupero di aree impropriamente utilizzate o in condizioni di degrado relative a lotti interclusi ovvero finalizzata al recupero di aree libere non alberate. Tale nuova edificazione dovrà avvenire, di norma, previa esecuzione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) nelle forme fissate all'Art. 27 e seguenti dalla L.R. 18/83 nel testo vigente, dovrà prevedere tipologie uni - bifamiliari o aschiera e rispettare, oltre quanto indicato nelle presenti norme particolari, i seguenti indici e parametri:

- N° max piani e H max = 2 fuori terra ed 1 interrato o seminterrato, ovvero come il più alto degli edifici latistanti.
- Profondità max = ml. 10.00, ovvero come edifici latistanti
- Distacchi dai confini = in aderenza o secondo prescrizioni del Codice Civile
- Distacchi dalle strade = rispetto degli allineamenti precostituiti.
- Uf max = 1 mq/mq

Si attribuisce un valore a mq pari ad € 39,83

Per ulteriori e più accurate determinazione del valore da attribuire ai lotti liberi ricompresi nel Piano di Recupero sarà possibile redigere specifiche perizie da tecnici iscritti negli ordini professionali.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI) (Fonte FIAP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali):

Attualmente, il mercato immobiliare, registra una crescita significativa sia nel comparto degli immobili adibiti ad abitazione che nel comparto del terziario commerciale, dopo anni nei quali le percentuali di compravendita e, dei prezzi medi di acquisto, avevano subito forti rallentamenti e ribassi economici, riconducibili principalmente ad una importante congiuntura economica a tratti strutturale, alla scarsa fiducia degli istituti di credito nei confronti dei Cittadini e, più recentemente, alla gravissima emergenza legata al Covid-19:

Tuttavia, molti indicatori desunti da studi di settore accreditati, attribuiscono al mercato immobiliare italiano un andamento positivo soprattutto nel prossimo medio periodo (3-5 anni).



In particolare, si prevedono importanti investimenti economici progettuali e tecnologici, sia nel settore residenziale che logistico/industriale nonché terziario, finalizzati a garantire, , anche alla luce della gravissima emergenza legata al Covid-19, maggiori confort, spazi intermedi e soprattutto ampiezza dei vani.

Le pubblicazioni presentate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e in particolar modo l'analisi della realtà di mercato del Comune di Carsoli, confermano le previsioni di carattere nazionale.

La tabella di seguito riportata, fa riferimento al valore €/mq di vendita suddiviso per tipologia e per ubicazione.

E' opportuno evidenziare che, nelle frazioni, non si registra il rilascio di permessi a costruire per nuove edificazioni da oltre un decennio.

Località	Residenziale		Produttivo-Commerciale-Terziario		
	Abitazioni Civili €/mq	Box - Pertinenze €/mq	Capannoni €/mq	Uffici €/mq	Negozi €/mq
Capoluogo	1.500	600	500	1000	1200
Pietrasecca	600	200	0	0	0
Poggio Cinofilo	400	150	0	0	0
Tufo	400	150	0	0	0
Villa Romana	400	150	0	0	0

Osservatorio mercato immobiliare allegato AGE.AGEDC001

CRITERI DI VALUTAZIONE:

La presente relazione, si pone come obiettivo quello di determinare il **"più probabile valore medio economico di mercato per metro quadro in vigore al 1° Gennaio dell'anno di competenza"**, delle aree direttamente edificabili o potenzialmente edificabili del Comune di Carsoli, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

A tal proposito è importante citare la risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con espresso riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile IMU che:



- l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma al semplice inserimento nel Piano Regolatore Generale;

Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);

- Tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore del terreno risente delle previsioni riportate nello strumento urbanistico, nello specifico: intervento o piano attuativo.

Pertanto, i parametri adottati sono i seguenti:

- zona territoriale in cui il terreno risulta ubicato;
- indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
- destinazione d'uso consentita;
- eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
- eventuale fase cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
- valori medi rilevati sul mercato per terreni similari;
- caratteristiche e forma del lotto;
- eventuale carenza di opere di urbanizzazione;
- presenza di servitù a favore di terzi;

La disciplina estimativa ha elaborato due distinti metodi per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

Il metodo sintetico comparativo, viene applicato in situazioni di mercato dinamico, sulla scorta di prezzi riscontrabili nelle transazioni di beni immobili che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono comparabili a quelli oggetto di stima.

Il metodo analitico invece, è basato sul valore di trasformazione partendo dal presupposto che un'area edificabile viene considerata alla stregua di "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un



capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Pertanto, esprimendo con **Va** il "valore dell'area", con **K** il "costo di trasformazione" e con **Vm** il "valore del fabbricato", otteniamo la seguente equazione:

$$Va = Vm - K$$

Tuttavia, affinché la suddetta equazione possa essere correttamente applicata si rende necessario stabilire che, al valore di mercato del fabbricato, bisogna sottrarre il costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», al netto della differenza in termini previsionali della durata della trasformazione, ovvero del tempo necessario alla realizzazione del fabbricato, nello specifico:

$$Va = [Vm * K] / (1 + r)^n$$

Dove:

- **Va** = valore attuale dell'area;
- **Vm** = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;
- ***K** = percentuale di incidenza per il valore a mq desunto dall'O.M.I.;
- **r** = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;
- ****n** = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato;

*Al fine di valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, è possibile applicare un parametro desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, ovvero: 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 non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

** Il numero di anni intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 5, in funzione dei casi limite e cioè se sia



possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo/programma integrato.

Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 3 , 5 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.

Inoltre, è prevista una ulteriore variabile per l'attualizzazione del valore, rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (-0,50 %) oltre ad uno spread del 3,50% per un valore totale dell'3,5%.

In sede di applicazione dei suddetti parametri ai singoli lotti di terreno che, per estensione, conformazione ed indice edilizio, differiscono da quello ordinario, si procederà con l'applicazione di coefficienti correttivi che verranno descritti nelle fasi successive:

Entrambe le metodologie di stima, presentano delle criticità per le quali si rendono necessario ulteriori approfondimenti da valutare con estrema attenzione.

La stima sintetica infatti, impone l'individuazione di beni comparabili a quelli da valutare, individuazione che , soprattutto nel caso delle aree edificabili, non sempre risulta agevole.

Di contro, la stima analitica si basa su parametri in alcuni difficilmente valutabili, come ad esempio quelli relativi ai costi.

Nella procedura utilizzata in questa relazione di stima riteniamo opportuno applicare entrambe le metodologie, in modo da consentire all'Amministrazione Comunale, ed agli uffici preposti di incrociare e confrontare i risultati.

STIMA CON METODO SINTETICO COMPARATIVO A COSTO DI TRASFORMAZIONE:

Determinazione del valore per singole zone urbanistiche e relative sottozone:

(Zona "A2") Aree connesse al Centro Storico:

Le Aree connesse al Centro Storico ricomprendono settori di territorio totalmente o parzialmente edificati ubicati senza soluzione di continuità



a ridosso dei Nuclei Storici delle Frazioni e del Capoluogo, ovvero in diretto rapporto visuale con gli stessi.

L'attività edificatoria, in tali aree, si attua di norma mediante intervento diretto in presenza di opere di urbanizzazione primaria o di previsione di realizzazione delle stesse nel triennio, ovvero mediante atto d'obbligo trascritto nelle forme di legge in cui il concessionario si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria carenti e a cedere, gratuitamente, le eventuali aree per strade e parcheggi previste dallo strumento urbanistico ricadenti nel lotto di intervento.

Sottozona A2.1 (Aree connesse al Centro Storico delle frazioni)

art 7.2 NTA;

Ponendo in esame un terreno di 800 mq (lotto max per unifamiliare), di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

1) Tipologia uni-bifamiliare:

a) Sup. lotto max = mq. 800 (unifamiliare), mq. 1200 (bifamiliare);

b) $U_f = 0,50$ mq/mq (75% residenza, 25% accessori esterni);

c) $R_c = 0,50$;

d) N° piani= 2 fuori terra;

Superficie realizzabile $800 * 0,50$ mq/mq = mq 400 = Volume realizzabile mc 1220,00: altezza tipo interpiano 3,05 (75% residenza, 25% accessori esterni);

Superficie realizzabile $800 - 0,50$ mq/mq rapporto di copertura = mq 400 * 2 piani fuori terra = Volume realizzabile mc 1.200,00 (75% residenza, 25% accessori esterni);

Valore Fabbricato: (Fonte osservatorio del mercato immobiliare ed intervista Agenzie Immobiliari operative nel territorio di competenza)

- Superficie lorda (75% residenza); mq 300,00 x 400 € = € 120.000
- Superficie lorda (25% Box e accessori) mq 100,00 x 200 € =
- € 20.000

- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**

- n = 5 (durata intervento edilizio diretto)

- r= 0,035 (tasso attualizzazione)



Valore terreno = € 27.805,36 / 800 = **34,76 €/mq**

- Sottozona A2.2 (Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo)

art 7.2 NTA;

Ponendo in esame un terreno di 1.000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica:

1) Tipologia uni-bifamiliare:

a) Sup. lotto = mq. 1.000;

b) $U_f = 1,00$ mq/mq;

c) $R_c = 0,50$;

d) N° piani = 3 fuori terra;

Superficie realizzabile $1.000 * 1,00 \text{mq/mq} = \text{mq } 1.000 = \text{Volume realizzabile mc } 3050,00$: altezza tipo interpiano 3,05 (75% residenza, 25% accessori esterni);

Superficie realizzabile $1.000 * 1,00 * 0,75 = \text{mq } 750 - 0,50 \text{mq/mq}$ rapporto di copertura = mq 333,33 * 3 piani fuori terra = Volume realizzabile mc 3.000,00

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda (75% residenza); $\text{mq } 750,00 \times 500,00 \text{ €} = \text{€ } 375.000$

- Superficie lorda box (25% Box e accessori; $\text{mq } 250,00 \times 200,00 \text{ €} = \text{€ } 50.000$

- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**

- n = 5 (durata intervento edilizio diretto)

- r = 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 84.409,14 / 1.000 = **84,41 €/mq**

(ZONA "B1") Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali.

- sottozona B1.1 (Intensiva);

Ponendo in esame un terreno di 500 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

1) Tipologia uni-bifamiliare:



- a) Sup. lotto = mq. 1.000;
 - b) $U_f = 1,00$ mq/mq (80% residenza, 20% accessori esterni);
 - c) $R_c = 0,50$;
 - d) N° piani = 4 fuori terra;
- Superficie realizzabile $1.000 * 1,00 =$ Volume realizzabile mc 3050,00:
altezza tipo interpiano 3,05) (80% residenza, 20% accessori esterni);

Superficie realizzabile $1.000 * 1,00 =$ mq 1.000 - $0,50$ mq/mq rapporto di copertura = mq 250 * 4 piani fuori terra = Volume realizzabile mc 3.000,00

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda (80%) mq 800,00 x 500,00 = € 400.000
- Box e accessori (20%) mq 200,00 x 250,00 = € 50.000
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 5 (durata intervento edilizio diretto)
- r = 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 89.374,38 / 1.000 = **89,37 €/mq**

(ZONA "B1") Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali.

- **sottozona B1.2 (Semi Estensiva);**

Ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

1) Tipologia uni-bifamiliare:

- a) Sup. lotto = mq. 1.000;
- b) $U_f = 0,50$ mq/mq (75% residenza, 25% accessori esterni);
- c) $R_c = 0,40$;
- d) N° piani = 3 fuori terra;

Superficie realizzabile $1.000 * 0,5$ mq/mq = 500 mq = Volume realizzabile mc 1525,00: altezza tipo interpiano 3,05) (75% residenza, 25% accessori esterni);



Valore Fabbricato:

- Superficie lorda (80%) mq 400,00 x 500,00 = € 200.000
- Box e accessori (20%) mq 100,00 x 250,00 = € 25.000
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 5 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 44.687,19 / 1.000 = **44,69 €/mq**

(ZONA "B1") Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali.

- **sottozona B1.3 (Estensiva);**

Ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

1) Tipologia uni-bifamiliare:

a) Sup. lotto = mq. 1.000;

b) $U_f = 0,25$ mq/mq (75% residenza, 25% accessori esterni);

c) $R_c = 0,40$;

d) N° piani= 3 fuori terra;

Superficie realizzabile $1.000 * 0,25$ mq/mq = 250mq = Volume realizzabile mc 762,50: altezza tipo interpiano 3,05) (80% residenza, 20% accessori esterni);

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda (80%) mq 200,00 x 500,00 = € 100.000
- Box e accessori (20%) mq 50,00 x 250,00 = € 12.500
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 5 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 22.343,59 / 1.000 = **22,34 €/mq**

ZONA "B2" - Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva (ART 8.2 NTA).

In tali aree, per lo più interessate da edificazione di tipo misto produttivo, ubicate nel Capoluogo lungo la S.S. Tiburtina Valeria, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso.



- a) residenziale e relativi accessori (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio residenziale esistente);
- b) artigianale di interesse locale e generale (queste ultime limitatamente a quelle non moleste o inquinanti);
- c) direzionale di interesse locale e generale;
- d) commerciale di interesse locale e di interesse generale (con esclusione di depositi di petroli, benzina, carburanti vari e altri liquidi chimici, depositi per rottami);
- e) servizi pubblici e privati di interesse locale e generale;
- f) tecnologica di interesse locale;
- g) verde privato di interesse locale;
- h) turistico-ricettiva di interesse locale ed interesse generale, quest'ultima limitatamente ad alberghi e motels con ricettività compresa tra i 25 e i 100 posti letto; in presenza di lotti di superficie \cdot mq. 10.000.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle precedenti in edifici provvisti di regolare autorizzazione ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme.

Poiché nelle NTA non vengono fissati gli indici ed i parametri per la realizzazione di nuovi manufatti, non è possibile applicare **una stima con metodo sintetico comparativo a costo di trasformazione, PERTANTO SI CONFERMA IL VALORE MEDIO DESUNTO DA ATTI DI COMPRAVENDITA' PARI AD € 52,00 AL MQ.**

Aree di margine non edificate a destinazione d'uso prevalentemente residenziale Art. 10 NTA;

- **sottozone "C1.1" (semiestensiva)**

In tali aree di margine non edificate appositamente perimetrare, ove non diversamente indicato nelle tavole di P.R.G., il piano si attua di norma mediante intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata, così come indicato ai precedenti artt. 3 e 4 (1), quest'ultimo da sottoporre ad apposito convenzionamento preventivamente deliberato dalla Amministrazione Comunale;



Per l'edificazione privata:

- a) $U_t = \max 0,25 \text{ mq./mq.};$
- b) $H \text{ max} = \text{ml. } 7,50;$
- c) $N^\circ \text{ di piani} = 2 \text{ fuori terra, } 1 \text{ piano interrato o seminterrato};$
- d) $\text{distacchi min. dai confini} = \text{ml. } 5,00;$
- e) $\text{distacchi min. tra edifici} = \text{inclinata } 1/1 \text{ con un minimo di ml. } 10,00;$
- f) $\text{distacchi min. dalle strade: come D.M. } 2 \text{ Aprile } 1968, \text{ n. } 1444, \text{ art. } 9 \text{ punto } 3;$
 - $5 \text{ ml. per strade di larghezza inferiore a ml. } 7,00$
 - $7,50 \text{ ml. per strade di larghezza compresa tra ml. } 7 \text{ e ml. } 15,00$
 - $10 \text{ ml. per strade di larghezza superiore a ml. } 15,00;$
- g) $U_s = 0,40;$
- h) $R_c = 0,40;$
- i) $\text{indice di piantumazione} = \text{n. } 40 \text{ alberi di alto fusto/Ha};$
- j) $N^\circ \text{ ab/Ha} = 80;$
- k) $\text{parcheggi privati} = 1 \text{ mq./} 3 \text{ mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e } 1$
- l) $\text{mq./} 10 \text{ mc. per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite dall'art. } 10.1.1$
- m) (Legge 122/89);
- n) $\text{parcheggi pubblici} = 1 \text{ mq./} 2 \text{ mq. di Se per le destinazioni d'uso non residenziali}$
- o) $\text{consentite};$
- p) $\text{verde privato di pertinenza del lotto} = 30\% \text{ superficie fondiaria.}$
- q) $\text{tipologia edilizia} = \text{preferibilmente uni-bifamiliare o a schiera.}$

Superficie realizzabile $1.000 \times 0,25 = \text{mq } 250 - 0,40 \text{ mq/mq rapporto di copertura} = \text{mq } 125 \times 2 \text{ piani fuori terra} = \text{Volume realizzabile mc } 762,00$

Valore Fabbricato:

- $\text{Superficie lorda mq } 200,00 \times 500,00 = \text{€ } 100.000$



- Box e accessori mq 50,00 x 200,00 = € 10.000
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 6 (durata intervento edilizio diretto comprese le tempistiche per l'attuazione del piano di intervento pubblico o privato)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 18.227,00 / 1.000 = **18,23 €/mq**

Aree di margine non edificate a destinazione d'uso prevalentemente residenziale Art. 10 NTA;

- sottozone "C1.2" (estensivo)

In tali aree di margine non edificate appositamente perimetrate, ove non diversamente indicato nelle tavole di P.R.G., il piano si attua di norma mediante intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata, così come indicato ai precedenti artt. 3 e 4 (1), quest'ultimo da sottoporre ad apposito convenzionamento preventivamente deliberato dalla Amministrazione Comunale;

Per l'edificazione privata:

Ut = max 0,12 mq./mq.;

H max = ml. 7,50;

N° di piani = 2 fuori terra, 1 piano interrato o seminterrato;

distacchi min. dai confini = ml. 5,00;

distacchi min. tra edifici = inclinata 1/1 con un minimo di ml. 10.00;

distacchi min. dalle strade: come D.M. 2 Aprile 1968 , n. 1444, art. 9 punto 3;

- 5 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- 7,50 ml. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15,00
- 10 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;

Us = 0,30;

Rc = 0,30;

indice di piantumazione = n. 100 alberi di alto fusto/Ha;

N° ab/Ha = 40;



parcheggi privati = 1 mq./3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e 1 mq./10 mc. per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite dall'art. 10.1.1 Legge 122/89);
parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di Se per le destinazioni d'uso non residenziali consentite;
verde privato di pertinenza del lotto = 60% superficie fondiaria.
tipologia edilizia = uni-bifamiliare o a schiera.

Superficie realizzabile $1.000 \times 0,12^* = \text{mq } 120 - 0,30 \text{ mq/mq}$ rapporto di copertura = $\text{mq } 60 \times 2$ piani fuori terra = Volume realizzabile mc 360,00

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda $\text{mq } 120,00 \times 500,00 = \text{€ } 60.000$
- Box e accessori $\text{mq } 120,00 \times 200,00 = \text{€ } 24.000$
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 6 (durata intervento edilizio diretto comprese le tempistiche per l'attuazione del piano di intervento pubblico o privato)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = $\text{€ } 13.918,81 / 1.000 = \mathbf{13,92 \text{ €/mq}}$

Zona "C2" - Aree di margine non edificate a destinazione d'uso mista produttiva.

In tali aree a vocazione prevalentemente produttiva sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) artigianale di interesse locale e generale (queste ultime limitatamente a quelle non moleste o inquinanti)
- b) commerciale di interesse locale e generale (con esclusione di depositi di petroli, etc e depositi per rottami);
- c) direzionale di interesse locale e generale;
- d) servizi pubblici e privati di interesse locale e generale;
- e) tecnologica di interesse locale con le prescrizioni di cui al successivo punto 11.1.1.3, lettera a1, per gli eventuali impianti di smaltimento degli edifici in genere (4);
- f) verde pubblico e privato di interesse locale e generale;



- g) turistico-ricettiva di interesse locale e generale, quest'ultima limitatamente ad alberghi e motels con ricettività fino a 100 posti letto;

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle sopra indicate in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3, della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme tecniche.

Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione sono i seguenti:

- per l'edificazione con destinazione d'uso indicata al precedente punto:
- indici e parametri riportati nelle presenti norme tecniche e afferenti le specifiche destinazioni d'uso qualificanti previste.
- La nuova edificazione nelle aree di margine non edificate a destinazione mista di tipo urbano avverrà di norma mediante piani attuativi nell'ambito delle aree appositamente campite e perimetrare negli elaborati di P.R.G., con le modalità prescritte per i piani di lottizzazione agli artt. 22 e 23 della L.R. 18/83.
- L'unità minima di intervento coincide, di norma, con il perimetro sopra indicato e può essere parzializzata in sub-comprensori, nel rispetto delle indicazioni grafiche di cui al precedente art. 10, punto e), a condizione che i proprietari rappresentino la maggioranza assoluta del valore dell'intero comprensorio in base all'imponibile catastale.

In tal caso gli indici e i parametri sono da rapportare alla superficie territoriale St dell'intervento parzializzato.

E' facoltà dell'amministrazione redigere nelle presenti aree di margine piani attuativi di iniziativa pubblica (Piani delle Aree da destinare ad attività produttive, art. 25 L.R. 18/83).

Nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata dovranno essere previste e cedute gratuitamente, oltre alle sedi viarie, le seguenti aree di uso pubblico in misura non inferiore a quanto appresso indicato:

- a) verde pubblico, servizi e parcheggi = min. 10% della superficie territoriale St di intervento di cui non meno del 5% da destinare a parcheggi.



- b) Per le destinazioni commerciali e direzionali si devono rispettare gli standards di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 (80 mq/ 100 mq Se), escluse le sedi viarie di cui almeno la metà da destinare a parcheggi.

Per il solo commerciale vanno aggiunti i parcheggi dell' art. 7 della L.R. 62/99 intendendo che in questo caso la dotazione di parcheggi per destinazioni miste va cumulata.

Il perimetro delle unità minime di intervento indicate al punto 10.2.3. equivale formale "declaratoria di comparto" con le modalità indicate al precedente punto 10.1.7.3.

Le recinzioni dei lotti prospettanti i corsi d'acqua devono essere arretrate di ml. 15.00 dall'argine e l'area di risulta dovrà essere piantumata a verde con essenze autoctone di alto fusto di tipo ripariale (n. 100 alberi/Ha) esclusi i primi quattro metri dall'argine ove è vietato qualsiasi tipo di intervento non espressamente autorizzato dagli enti preposti alla tutela del vincolo.

Poiché nelle NTA non vengono fissati gli indici ed i parametri per la realizzazione di nuovi manufatti, non è possibile applicare **una stima con metodo sintetico comparativo a costo di trasformazione, PERTANTO SI CONFERMA IL VALORE MEDIO DESUNTO DA ATTI DI COMPRAVENDITA' PARI AD € 26,00 AL MQ.** (Agenzia delle Entrate sezione atti e compravendite)

In alternativa per le aree omogenee ricomprese nei piani attuativi, preso atto che si rende necessario la stesura di progetti specifici per ogni comparto o area, si ricorrerà al valore medio di mercato desunto dagli atti di compravendita e interviste presso le agenzie immobiliari.

(ZONA "D1") Aree industriali ART. 11.2.1

Nelle aree ricadenti nell'ambito comunale del Distretto Industriale ORICOLA-CARSOLI e meglio indicate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita campitura, sono consentiti le seguenti destinazioni d'uso e interventi d'attuarsi previa redazione di Piano attuativo esteso alle zone di espansione opportunamente perimetrate.

Nell'ambito delle aree D1 di completamento non perimetrate, è consentito l'intervento diretto, previa stipula di atto d'obbligo unilaterale, ovvero mediante convenzione, come indicato al precedente Art. 11.2. lettera a).



INTERVENTO DIRETTO:

Ponendo in esame un terreno di 5000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

Attività produttive industriali grandi medie e piccole, depositi, magazzini e relativi accessori di servizio per la cui edificazione dovranno essere rispettati oltre le indicazioni del citato P.R.T. i seguenti indici e parametri:

Sup. lotto = mq. 5.000;

Uf= 0,60 mq/mq;

Rc= 0,40;

H=ml. 10,00 fatta eccezione per antenne e ciminiere e con possibilità di deroga per impianti di altezza superiore strettamente funzionali alle lavorazioni effettuate.;

Superficie realizzabile $5.000 \times 0,6 \text{ mq/mq} = 3.000,00 \text{mq} =$ Volume realizzabile mc 30.000,00: altezza max 10 ml;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda mq $3.000,00 \times 300,00 = \text{€ } 900.000$
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 4,5 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 195.918,37 / 5.000 = **39,18 €/mq**

PIANO ATTUATIVO:

Ponendo in esame un terreno di 5000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

Attività produttive industriali grandi medie e piccole, depositi, magazzini e relativi accessori di servizio per la cui edificazione dovranno essere rispettati oltre le indicazioni del citato P.R.T. i seguenti indici e parametri:



Sup. lotto = mq. 5.000;

Ut= 0,40 mq/mq;

Rc= 0,40;

H=ml. 10,00 fatta eccezione per antenne e ciminiere e con possibilità di deroga per impianti di altezza superiore strettamente funzionali alle lavorazioni effettuate.;

Superficie realizzabile $5.000 \times 0,40 =$ mq 2.000

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda mq 2.000,00 x 300,00 = € 600.000
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 8 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 74.673,30 / 5.000 = **14,93 €/mq**

(ZONA "D2") Aree artigianali ART. 11.2.2

In tali aree sono consentiti le destinazioni e gli interventi appresso indicati con possibilità di commercializzazione e vendita al pubblico di manufatti ivi prodotti da parte del diretto produttore.

11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale.

PIANO ATTUATIVO:

Ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- $U_f = 0,40$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,30$
- H max = ml. 8,00
- Sup. minimo lotto = mq.500
- Sup. max lotto = mq. 5.000 nelle zone miste produttive B2
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Numero piani interrati o seminterrati max = 1



- Numero piani fuori terra max = 2

Superficie realizzabile $1.000 \times 0,40 = \text{mq } 400 / 0,30 \text{ mq/mq}$ rapporto di copertura = $\text{mq } 200 \times 2$ piani fuori terra = Volume realizzabile mc 1.400,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda $\text{mq } 400,00 \times 300,00 = \text{€ } 120.000$
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 8 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 14.934,66 / 1.000 = **14,93 €/mq**

INTERVENTO DIRETTO:

Ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- $U_f = 0,40$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,30$
- H max = ml. 8,00
- Sup. minimo lotto = mq.500
- Sup. max lotto = mq. 5.000 nelle zone miste produttive B2
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Numero piani interrati o seminterrati max = 1
- Numero piani fuori terra max = 2

Superficie realizzabile $1.000 \times 0,40 = \text{mq } 400 \times 0,30 \text{ mq/mq}$ rapporto di copertura = $\text{mq } 200 \times 2$ piani fuori terra = Volume realizzabile mc 720,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda $\text{mq } 400,00 \times 300,00 = \text{€ } 120.000$
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 5 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 38.323,55 / 1.000 = **38,32 €/mq**



11.2.2.2 - Uso artigianale di interesse Generale.

PIANO ATTUATIVO:

Ponendo in esame un terreno di 1500 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- Ut = 0,30
- Us = 0,50
- Rc = 0,40
- H max = ml. 8,00
- Sup. minimo lotto = mq.1.500
- Sup. max lotto = mq. 5.000 nelle zone miste produttive B2
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Numero piani interrati o seminterrati max = 1
- Numero piani fuori terra max = 3

Superficie realizzabile $1.500 \times 0,30 =$ mq 450 * 0,40 mq/mq rapporto di copertura = mq 120 * 3 piani fuori terra = Volume realizzabile mc 1.620,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda mq 450,00 x 400,00 = € 180.000
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 7 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 25.087,10 / 1.500 = **16,72 €/mq**

INTERVENTO DIRETTO:

Ponendo in esame un terreno di 1500 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- Uf = 0,60
- Us = 0,50
- Rc = 0,30
- H max = ml. 8,00
- Sup. minimo lotto = mq.1.500
- Sup. max lotto = mq. 5.000 nelle zone miste produttive B2



- Parcheggio di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Numero piani interrati o seminterrati max = 1
- Numero piani fuori terra max = 3

Superficie realizzabile $1.500 \times 0,60 \times 0,80 = \text{mq } 720 \times 0,30 \text{ mq/mq}$ rapporto di copertura = $\text{mq } 216 \times 3$ piani fuori terra = Volume realizzabile mc 1.944,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda $\text{mq } 720,00 \times 400,00 = \text{€ } 288.000$
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 5 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = $\text{€ } 55.652,17 / 1.500 = \mathbf{37,10 \text{ €/mq}}$

11.3.1.1 - Uso Commerciale di interesse locale.

Attività di vendita e relativi servizi accessori localizzati nell'ambito di tutte le aree edificate con continuità da attuarsi mediante intervento diretto, ovvero con atto d'obbligo nel caso di opere di urbanizzazione primaria carenti limitatamente a: negozi alimentari e non di uso quotidiano e saltuario, supermercati e cooperative di consumo, locali espositivi, mercati rionali pubblici, attività di quartiere a servizio delle residenze.

Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome nei limiti ammessi dalle presenti N.T. delle specifiche aree di intervento con esclusione delle aree storicamente consolidate, zone A1 e A2.1 si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,40$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,30$
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max. lotto = mq. 1500 (mq. 5.000 per le zone B2, D1 e D2)



- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./10 mc. (L. 122/89) comunque non
- inferiori a 1 mq./1 mq. di superficie di vendita
- Aree di carico e scarico merci = min. 0,20 di Se limitatamente alle zone B2, D1 e D2
- Parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di Se limitatamente alle zone B2, D1 e D2
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Numero piani fuori terra max = 2

Superficie realizzabile $1.000 \times 0,40 \times 0,80 = \text{mq } 400 \times 0,30 \text{ mq/mq}$ rapporto di copertura = $\text{mq } 120 \times 2$ piani fuori terra = Volume realizzabile mc 720,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda $\text{mq } 400,00 \times 400,00 = \text{€ } 160.000$
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 4 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 38.323,55 / 1.000 = **38,32 €/mq**

11.3.1.2 - Uso commerciale di interesse Generale.

L'edificazione per tali attività (con esclusione dei depositi per rottami), dovrà avvenire secondo i seguenti indici e parametri nelle zone appresso indicate e nelle aree appositamente perimetrate soggette a Piano Preventivo di iniziativa pubblica (P.P., P.A.P.) o di iniziativa privata (P.d.L.):

PIANO ATTUATIVO:

Ponendo in esame un terreno di 1500 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- Us = 0,50
- Uf = 0,60 (limitatamente agli interventi consentiti nella zona mista produttiva B2 e nelle zone D1 e D2)
- Rc = 0,30
- Ut = 0,30
- H max = ml. 10,50 (con possibilità di deroga in caso di piani attuativi con previsioni planovolumetriche)



- Sup. min. lotto = mq. 1.500 fondiari (limitatamente alle zone B2, D1 e D2):
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1mq./10 mc. e aree di carico e scarico merci = 0,20 di Se, comunque non inferiori a:
- 1 mq./1 mq. di superficie di vendita per interventi inferiori a 1.000 mq di superficie;
- 1,1 mq./1 mq. di superficie di vendita per interventi da 1.001 mq a 1.500 mq. Di superficie;
- 2 mq./1 mq. di superficie di vendita per interventi superiori a 1.500 mq di superficie;
- Parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di Se
- Aree a verde pubblico alberate: min. 1mq./2 mq. di Se
- Indice di piantumazione = n° 50 alberi/Ha 115
- Numero piani interrati o seminterrati max. = 1
- Numero piani fuori terra max = 2

Superficie realizzabile $1.500 * 0,50 * 0,50 = \text{mq } 375 * 0,50 \text{ mq/mq}$ rapporto di copertura = $\text{mq } 112,5 * 2$ piani fuori terra = Volume realizzabile mc 675,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda $\text{mq } 375,00 \times 400,00 = \text{€ } 150.000$
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 8 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 20.905,92 / 1.500 = **13,94 €/mq**

11.3.2.1 - Uso Direzionale di interesse Locale.

PIANO ATTUATIVO:

Ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- Ut = 0,30
- Uf = 0,60 mq./mq.
- Rc = 0,30



- H max = ml. 10,00
- Sup. minimo lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 1.500
- Parcheggi pubblici = 1 mq. ogni 2 mq. di Se
- Verde pubblico = 1mq. ogni 2 mq. di Se (nelle zone B1 tali quantità di parcheggi
- pubblici e verde pubblico possono essere ridotte del 50%)
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Numero piani fuori terra max. = 3

Superficie realizzabile $1.000 \cdot 0,30 =$ mq 300 * 0,30 mq/mq rapporto di copertura = mq 100 * 3 piani fuori terra = Volume realizzabile mc 900,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda mq 300,00 x 400,00 = € 120.000
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 7 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 16.724,74 / 1.000 = **16,72 €/mq**

INTERVENTO DIRETTO:

Ponendo in esame un terreno di 1500 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- Ut = 0,30
- Uf = 0,60 mq./mq.
- Rc = 0,30
- H max = ml. 10,00
- Sup. minimo lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 1.500
- Parcheggi pubblici = 1 mq. ogni 2 mq. di Se
- Verde pubblico = 1mq. ogni 2 mq. di Se (nelle zone B1 tali quantità di parcheggi
- pubblici e verde pubblico possono essere ridotte del 50%)
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Numero piani fuori terra max. = 3



Superficie realizzabile $1.000 \times 0,30 =$ mq 300 * 0,30 mq/mq rapporto di copertura = mq 100 * 3 piani fuori terra = Volume realizzabile mc 900,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda mq 300,00 x 400,00 = € 120.000
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 4 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = € 28.742,51 / 1.000 = **28,74 €/mq**

11.3.2.1 - Uso Direzionale di interesse Generale.

PIANO ATTUATIVO:

Ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- $U_s = 0,80$
- $U_f = 1,00$ mq./mq.
- $R_c = 0,40$
- H max = ml. 10,00
- Parcheggi privati all'interno del lotto = 1 mq./10 mq. (di regola all'interno degli edifici)
- Parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di Se (escluse sedi viarie)
- Aree a verde pubblico = 1 mq./2 mq. di Se
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Numero piani fuori terra max. = 3

Superficie realizzabile $1.000 \times 1,00 \times 0,80 =$ mq 800 * 0,40 mq/mq rapporto di copertura = mq 200 * 3 piani fuori terra = Volume realizzabile mc 1.800,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda mq 800,00 x 400,00 = € 320.000
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 7 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)



Valore terreno = € 44.599,30 / 1.000 = **44,60 €/mq**

Art. 11.3.3 - Aree turistico-ricettive.

In tali aree, fatto salvo quanto ammesso dalle presenti N.T. in aree di P.R.G. ove sono ammesse ulteriori destinazioni di uso, sono consentiti le destinazioni e gli interventi appresso indicati nel rispetto di materiali e modalità costruttive indicate al titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", allegato "A" (artt. 16, 17, 18 e 27).

11.3.3.1 - Uso turistico-ricettivo di interesse locale nelle aree edificate con continuità ove consentita tale destinazione.

Limitatamente a:

Locande e pensioni con ricettività massima di 25 posti letto, e con il rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ponendo in esame un terreno di 1500 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- $U_s = 0,60$
- Lotto minimo = mq. 1.500
- $U_f = 0,6$ mq./mq.
- $R_c = 0,30$
- N° piani interrati = max. 1
- N° piani fuori terra = max. 4
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc. oltre 1 posto macchina per ogni
- due camere da letto (preferibilmente all'interno degli edifici)
- Aree sistemate a verde = 0,40 Sf
- Indice di piantumazione = n° 50 alberi/Ha
- Altezza max. = ml. 14,00
- Distacchi dagli edifici min. = inclinata 1/1 • ml. 10,00
- Distacchi dai confini min. = inclinata 1/2 • ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50



Superficie realizzabile $1.500 \times 0,60 \times 0,60 = \text{mq } 540 \times 0,30 \text{ mq/mq}$ rapporto di copertura = $\text{mq } 162 \times 3$ piani fuori terra = Volume realizzabile mc 1.944,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda $\text{mq } 540,00 \times 400,00 = \text{€ } 216.000$
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 4 (durata intervento edilizio diretto)
- r= 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = $\text{€ } 51.736,53 / 1.500 = \mathbf{34,49 \text{ €/mq}}$

11.3.3.2 - Uso turistico-ricettivo di interesse generale.

In tali aree sono consentiti gli interventi con le destinazioni d'uso relative ad alberghi e motels con ricettività fino a 100 posti letto, casalbergo, residences, campings, aree di sosta, con le modalità appresso indicate;

L'edificazione per alberghi, motels, case albergo e residences, con ricettività fino a 100 posti letto, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri previa stipula di apposito atto d'obbligo per la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria:

Ponendo in esame un terreno di 5.000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

- $U_s = 0,60$
- Lotto minimo = mq. 5.000
- Lotto max = mq. 10.000
- $R_c \text{ max} = 0,30$
- Aree a verde = 0,50 Sf
- $U_f = 0,4 \text{ mq./mq.}$
- Parcheggi di pertinenza del lotto min. = 1 mq./10 mc. oltre un posto macchina per ogni due camere da letto (di regola all'interno degli edifici)
- Parcheggi pubblici = 0,4 mq./1 mq. di S_e
- $H \text{ max} = \text{ml. } 14,00$
- N° piani interrati o seminterrati max = 2



- N° piani fuori terra max = 4

Superficie realizzabile $5.000 \times 0,60 \times 0,60 = \text{mq } 1.800,00 \times 0,30 \text{ mq/mq}$
rapporto di copertura = $\text{mq } 540 \times 3$ piani fuori terra = Volume
realizzabile mc 4.860,00;

Valore Fabbricato:

- Superficie lorda $\text{mq } 1.800,00 \times 400,00 = \text{€ } 720.000$
- **V.I = (valore fabbricato) / (1+r *n)**
- n = 4 (durata intervento edilizio diretto)
- r = 0,035 (tasso attualizzazione)

Valore terreno = $\text{€ } 172.455,09 / 5.000 = \mathbf{34,49 \text{ €/mq}}$

12.3.1 - Aree a verde di interesse locale. Zona "F3.1

Relativamente agli interventi indicati al punto 5.3.4, (parco pubblico di quartiere, verde attrezzato, etc.) per la cui realizzazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) parco pubblico di quartiere, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero:

- $U_f = 0,01$
- H max = ml. 4,00
- Distacchi da edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Se max = mq. 100 per intervento.

Poiché non è possibile applicare una stima con metodo sintetico comparativo a costo di trasformazione, **SI CONFERMA IL VALORE MEDIO PARI AD € 3,33** desunto dalla deliberazione di g.c. n°20 del 05/03/2003 con rivalutazione ISTAT

12.1.1 - Uso scolastico di interesse locale. Zona "F1"

Tale edificazione ricomprende istituti e scuole di grado primario e del ciclo dell'obbligo e deve rispettare negli interventi di nuova realizzazione, oltre alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, i seguenti indici e parametri:

- Rc = max 35% Sf



- Distacco dai confini: inclinata 1/1; in ogni caso non inferiore a ml. 6,00
- Distacco dalle strade: inclinata 1/1 \geq ml. 7,50
- Distacco tra pareti finestrate di uso didattico e tra edifici e parti di edificio, minimo = ml. 12,00
- Arretramento delle recinzioni in corrispondenza dei passi carrai di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1/10 mc. di costruzione
- Parcheggi pubblici = D.M. 18/12/1975
- Altezza max = ml. 8,00
- N° max piani fuori terra = 2
- N° max piani interrati o seminterrati = 1
- Verde di pertinenza del lotto = 30% Sf
- Indice di piantumazione = 50 alberi/Ha

Poiché non è possibile applicare una stima con metodo sintetico comparativo a costo di trasformazione, **SI CONFERMA IL VALORE MEDIO PARI AD € 6,64** desunto dalla deliberazione di g.c. n°20 del 05/03/2003 con rivalutazione ISTAT

12.2.1 - Servizi pubblici e privati di interesse locale. Zona "F2"

Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, ricreativo, coabitativo, di interesse locale.

Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3, per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri, previa stipula di convenzione ovvero di apposito atto d'obbligo in caso di attuazione da parte dei privati:

- Us = 0,60 Sf
- Uf = 0,8 mq./mq.
- Rc = 0,30 Sf
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Parcheggi pubblici = 0,40 Se
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 10,00 (esclusi chiese ed altri luoghi di culto)
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00



- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

Si può derogare agli indici e parametri sopra indicati nel caso di interventi pubblici ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità.

Poiché non è possibile applicare una stima con metodo sintetico comparativo a costo di trasformazione, **SI CONFERMA IL VALORE MEDIO PARI AD € 19,92** desunto dalla deliberazione di g.c. n°20 del 05/03/2003 con rivalutazione ISTAT

12.2.1.2 - Uso sportivo di interesse locale.

Limitato agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $R_c < 1/20$ della superficie fondiaria totale (edificazione limitata ai solo accessori di servizio)
- Se max = mq. 60
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 1
- Parcheggi = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 4,00
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

Poiché non è possibile applicare una stima con metodo sintetico comparativo a costo di trasformazione, **SI CONFERMA IL VALORE MEDIO PARI AD € 19,92** desunto dalla deliberazione di g.c. n°20 del 05/03/2003 con rivalutazione ISTAT

12.2.1.3 - Pubblici esercizi di interesse locale.

Limitatamente a:



bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc. per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $U_s = 0,60$ Sf
- $U_f = 0,80$ mq./mq.
- $R_c = 0,40$ Sf
- Parcheggi pubblici = 0,40 Se
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 7,50
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 2
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

Poiché non è possibile applicare una stima con metodo sintetico comparativo a costo di trasformazione, **SI CONFERMA IL VALORE MEDIO PARI AD € 6,64** desunto dalla deliberazione di g.c. n°20 del 05/03/2003 con rivalutazione ISTAT

ALLA PRESENTE RELAZIONE E' ALLEGATO IN FORMATO EXCEL IL RIEPILOGO DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE VALORIZZATE.

CONCLUSIONI:

Con la presente relazione di stima, è stato attribuito il valore medio di riferimento per ciascuna area definita "edificabile" dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante di P.R.G. adottato con deliberazione di C.C. n° 76 del 14/08/2018.

Tuttavia è facoltà dell'Amministrazione Comunale, di concerto con gli uffici preposti, applicare delle riduzioni in termini percentuali, per le aree edificabili la cui conformazione costituisca una problematica per l'edificazione diretta, o in presenza di vincoli sovracomunali che di fatto ne impediscano l'edificazione sia parziale che totale.

Inoltre, allo scopo di ridurre la fase di contenzioso, è facoltà del proprietario del terreno edificabile, presentare una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato che l'ufficio urbanistico potrà ritenere valida o eventualmente rigettare.

Infine è opportuno evidenziare che, la Corte di Cassazione Sezione V Civile, con la sentenza n. 21154/2016, pubblicata il 19 ottobre 2016 ha sancito il principio della retroattività, poiché l'attribuzione del



valore minimo/medio di riferimento non è configurabile come l'applicazione retroattiva di una norma impositiva, bensì come la determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un delimitato arco temporale, ancorché antecedente all'emanazione della delibera medesima.

Distinti saluti.
Nicola Orfanelli

arch. Bruno Petrella

InfoARCH
di Orfanelli Nicola & C s.p.a.
Via Trieste, 63 67035 PRATOLA PELIGNA (AQ)
Tel. e Fax 0864.271938 Tel. 0864.902026
PIVA 01299320561

