



**CITTA' DI TAGLIACOZZO**  
**Servizio Tecnico-Manutentivo**

**STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE  
DELL'AREA VERDE ATTREZZATA IN VIA DELLA TORRETTA**

Il presente elaborato ha l'obiettivo di stimare il valore della concessione dell'Area verde attrezzata in Via della Torretta.

### 1. Inquadramento Urbanistico

L'area da concedere, situata in zona centrale, è urbanisticamente destinata a “verde pubblico” (Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. - Art. 20 Zone per attrezzature comuni - lettera d) Zona a verde pubblico) e si estende per una superficie  $S = 1.870,00$  mq.



Fig. 1 – Vista satellitare (Fonte: google maps)

Le zone a verde pubblico, sia esso attrezzato o no, sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi e giardini pubblici comunali.

In queste zone sono consentite, unicamente costruzioni che integrino le destinazioni delle zone, e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, per il riposo degli anziani, chioschi, ritrovi, ristoranti.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati, mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parte, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che tuttavia dovranno essere di uso pubblico e liberamente accessibili.

### 2. Stima del probabile valore di concessione

Al fine di quantificare il probabile valore economico inerente alla concessione del bene, si è proceduto per confronto dei seguenti due metodi:

- a) Valore del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico (c.u.p.);
- b) Quotazioni riservate ai locali commerciali dall'O.M.I.

a) *Valore del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico (c.u.p.)*

Per la stima del canone concessorio sono state prese in considerazione le tariffe, stabilite per l'anno 2025 con deliberazione di G.C. n. 233 del 22.11.2024, per la determinazione del canone unico patrimoniale dovuto per l'occupazione del suolo pubblico, con particolare riferimento per le attività di spettacolo viaggiante.

Applicando pertanto i seguenti valori:

- tariffa 0,33 €/mq \* giorno
- riduzione 50% (occupazione temporanea > 30 gg)
- riduzione 90% (occupazione eccedente i 1.000,00 mq)

e parametrando la durata dell'occupazione sui 7 mesi di apertura richiesti dall'avviso pubblico, si ottiene un canone concessorio pari a:

$$C = 1.870,00 \text{ mq} \times 0,33 \text{ €/mq*giorno} \times 365 \text{ giorni} \times 50\% \times 10\% \times 7/12 = 6.569,54 \text{ €/anno}$$

b) *Quotazioni riservate ai locali commerciali dall'O.M.I.*

Per la stima del canone concessorio si utilizzano le quotazioni riservate ai locali commerciali, espresse in €/mq \* mese, proposte dall'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), secondo semestre 2025 (*ultime disponibili*). Vengono utilizzate, al fine di rendere più appetibile il bene e, quindi, favorire la massima partecipazione al futuro bando, le quotazioni minime proposte dall'OMI.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
<input type="checkbox"/> Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per la zona centrale del comune di Sant'Eusanio Forconese, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.							
Provincia: L'AQUILA Comune: TAGLIACOZZO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO COMUNE DI TAGLIACOZZO Codice di zona: B3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	485	720	L	2,8	4,2	L
Negozi	NORMALE	830	1200	L	5,7	9	L

Fig. 2 – Valori OMI II semestre 2025

Applicando un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,085 e parametrando la durata dell'occupazione sui 7 mesi di apertura richiesti dall'avviso pubblico, si ottiene un canone concessorio pari a:

$$C = 1.870,00 \text{ mq} \times 0,085 \times 5,70 \text{ €/mese} \times 7 \text{ mesi} = 6.342,10 \text{ €/anno}$$

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti e applicando un arrotondamento per eccesso, **si stima un canone di concessione annuale C = 6.500,00 €/anno.**

Il Responsabile del Servizio  
Ing. Roberta Marcelli

