



## UFFICIO TECNICO COMUNALE

**OGGETTO: Valutazione suoli ricadenti nelle zone omogenee del P.R.G. del Comune di Casalvecchio di Puglia - Aggiornamento 2025.**

Su incarico dell'Amministrazione Comunale, si è proceduto nell'anno 2007 a redigere una stima dei suoli ricadenti nelle varie zone omogenee del vigente Piano Regolatore Generale onde accertare il valore venale dei terreni ricadenti in tali aree omogenee.

La stima è stata effettuata prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Prezzi medi di mercato;
- Immediata edificabilità dei suoli e di quelli che necessitano uno studio particolareggiato o piano di lottizzazione;
- Indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, altezza massima consentita, numero dei piani, indice di copertura ecc....;
- Spese necessarie per l'urbanizzazione delle aree;
- Cessione delle aree per urbanizzazioni primarie al patrimonio indisponibile del Comune;

Il Comune di Casalvecchio di Puglia è dotato del Piano Regolatore Generale approvato con delibere di Giunta Regionale n. 7001 del 22.07.85 e n. 2017 del 09.04.1986;

Il Piano Regolatore Generale è formato dalle seguenti zone omogenee:

1. Zona "A" - Antico centro urbano;
2. Zona "B" - di sostituzione edilizia;
3. Zona "C" - di espansione residenziale;
4. Zona "C1" - di espansione per edilizia economica e popolare ( 167) ;
5. Zona "C2"- "C3"- "C4 " - di espansione residenziale;
6. Zona "D" - Artigianale con residenza ;
7. Zona "G" Turistica estensiva.

Ciò premesso, si è proceduto alla stima dei vari suoli ricadenti nelle succitate zone omogenee, tenendo conto di quanto sopra riportato e i fattori che hanno influito sulla stima dei costi al mq. , ottenendo i seguenti valori di seguito riportati.

### **1. Zona "A" - Antico centro-urbano**

Tale zona omogenea è totalmente edificata e non vi sono suoli liberi. Pertanto non si procede alla stima dei suoli;

### **2. Zona "B" - Di sostituzione edilizia**

- In tale zona omogenea è consentito la costruzione di n. 2 piani fuori terra con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;
- Rapporto di copertura : 60%

- Altezza dei fabbricati: Altezza dei fabbricati circostanti

Da informazioni assunte presso i venditori dei suoli, alienati negli ultimi anni, in tale zona, il valore medio di mercato dei suoli è di € **60,00 (sessanta/oo)** al metro quadro, prezzo che si ritiene congruo tenendo presente anche del prezzo di vendita degli alloggi

### **3. Zona "C" - Di espansione**

- In tale zona la edificazione è consentita previa redazione dello strumento urbanistico secondario (Piano particolareggiato) con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura : 50%
- Altezza massima- mi 8,50;
- Numero di piani fuori terra: Due;

Per detta zona l'Amministrazione Comunale ha adottato ed approvato il piano particolareggiato con i seguenti oneri a carico dei privati:

- a) Concessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie quali parcheggi esterni alle minime unità di intervento pari a 1 metro quadro per ogni 20 metri cubi di costruzione;
- b) Costruzione del parcheggio pubblico da realizzare e cedere gratuitamente al comune.

Per rendere edificatori i suoli, i privati dovranno sopportare una spesa pari a € 15,00 (quindici/00) al mq. quale costo del parcheggio e costo dell'area da cedere al Comune tenendo presente che l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 3 mc/mq, il valore che viene attribuito per i suoli ricadenti in tale zona è di € **45,00 (quarantacinque) al mq.**

### **4) Zona "C1" - Di espansione per edilizia economica e popolare (167)**

Tale zona omogenea comprende l'area destinata al Piano di Zona "167" già approvato con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq;
- Altezza massima: mi 8,00;
- Numero di piani fuori terra: Due;

Per detta zona l'Amministrazione Comunale ha adottato ed approvato il piano particolareggiato con i seguenti oneri a carico dei privati:

- a) Cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- b) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie quali strade pubbliche, spazi di sosta e parcheggi, rete idrica e fognante pubblica, rete elettrica per pubblica illuminazione.

Per rendere edificatori i suoli, i privati dovranno sopportare una spesa pari a € 20,00 (venti/oo) al mq. quale costo delle opere di urbanizzazione primarie e costo delle aree da cedere gratuitamente al Comune tenendo presente che l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,60 mc/mq, il valore che viene attribuito per i suoli ricadenti in tale zona è di € **35,00 (trentacinque);**

### **5.) Zona "C2" - di espansione residenziale**

Tale zona omogenea comprende l'area destinata ad edilizia residenziale con costruzione di autorimesse, cantinole, magazzini di vendita, studi professionali ecc. La edificazione è consentita previa redazione dello strumento urbanistico secondario (Piano particolareggiato) con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 1 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,30 mc/mq;
- Rapporto di copertura : 30%
- Altezza massima: ml .10,00;
- Numero di piani fuori terra: Tre;

Per detta zona l'Amministrazione Comunale ha adottato ed approvato il piano particolareggiato con i seguenti oneri a carico dei privati:

- a) Cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- b) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie quali strade pubbliche, spazi di sosta e parcheggi,

rete idrica e fognante pubblica, rete elettrica per pubblica illuminazione.

Per rendere edificatori i suoli, i privati dovranno sopportare una spesa pari a € 25,00 (venti/oo) al mq. quale costo delle opere di urbanizzazione primarie e costo delle aree da cedere gratuitamente al Comune. Tenendo presente che l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,30 mc/mq, il valore che viene attribuito per i suoli ricadenti in tale zona è di **€ 23,00 (Ventitre/oo)** al mq.

**6. Zona "C3" - Di espansione residenziale** - Tale zona omogenea comprende l'area destinata ad edilizia residenziale con costruzione di autorimesse, cantinole, magazzini di vendita, studi professionali ecc . La edificazione è consentita previa redazione dello strumento urbanistico secondario (Piano particolareggiato) con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,826 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria. 1,065 mc/mq,
- Rapporto di copertura : 25%
- Altezza massima: ml. 8,50;
- Numero di piani fuori terra: Due;

Per detta zona l'Amministrazione Comunale ha adottato ed approvato il piano particolareggiato con i seguenti oneri a carico dei privati

- a) Cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- b) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie quali strade pubbliche, spazi di sosta e parcheggi rete idrica e fognante pubblica, rete elettrica per pubblica illuminazione

Per rendere edificatori i suoli, i privati dovranno sopportare una spesa pari a €. 27,00 (ventidue) al mq. quale costo delle opere di urbanizzazione primarie e costo delle aree da cedere gratuitamente al Comune. Tenendo presente che l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,065 mc/mq, il valore che viene attribuito per i suoli ricadenti in tale zona è di **17,00 (diciassette) al mq.**

**7. Zona "C4" - Di espansione residenziale** - Tale zona omogenea comprende l'area destinata ad edilizia residenziale con costruzione di autorimesse e cantinole La edificazione è consentita previa redazione dello strumento urbanistico secondario (Piano particolareggiato) con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,50 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,59 mc/mq;
- Rapporto di copertura : 20%
- Altezza massima: ml. 8,50;
- Numero di piani fuori terra: Due;

Per detta zona l'Amministrazione Comunale ha adottato ed approvato il piano particolareggiato con i seguenti oneri a carico dei privati:

- a) Cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- b) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie quali strade pubbliche, spazi di sosta e parcheggi, rete idrica e fognante pubblica, rete elettrica per pubblica illuminazione.

Per rendere edificatori i suoli, i privati dovranno sopportare una spesa pari a € 35,00 = al mq. quale costo delle opere di urbanizzazione primarie e costo delle aree da cedere gratuitamente al Comune, tenendo presente che l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,59 mc/mq, il valore che viene attribuito per i suoli ricadenti in tale zona è di **€ 12.000 (Dodici/oo) al mq.**

**8. Zona "D" - Artigianale con residenza** - Tale zona omogenea comprende l'area destinata ad attività artigianale con residenza. La edificazione è consentita previa redazione dello strumento urbanistico secondario (Piano particolareggiato) con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,35 mc/mq;
- Indice medio di fabbricabilità fondiaria: 1,60 mc/mq;
- Superficie minima del lotto artigianale: mq 1.500,00;
- Rapporto di copertura : 40%;

- Altezza massima: ml. 7,50;
- Numero di piani fuori terra: Due;

Per detta zona l'Amministrazione Comunale ha adottato ed approvato il piano particolareggiato con i seguenti oneri a carico dei privati:

a) Cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie:

b) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie quali strade pubbliche, spazi di sosta e parcheggi. Per rendere edificatori i suoli, i privati dovranno sopportare una spesa pari a € 35,00 al mq. quale costo delle opere di urbanizzazione primarie e costo delle aree da cedere al Comune. tenendo presente che l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,60 mc/mq, il valore che viene attribuito per i suoli ricadenti in tale zona è di € 15,00 (Quindici/oo) al mq.

### **9. Zona "G" - Turistica estensiva** - In tale zona omogenea possono realizzarsi fabbricati di civile

abitazione con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice medio di fabbricabilità fondiaria: 0,80 mc/mq,
- Superficie minima del lotto: mq. 2.000,00;
- Rapporto di copertura : 40%;
- Altezza massima: ml. 8,00;
- Numero di piani fuori terra: Due;

Per detta zona i proprietari non dovranno sopportare nessuna spesa per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e non dovranno cedere nessuna area al Comune. Pertanto, tenendo presente l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,80 mc/mq e tenendo presente che per poter edificare in tale zona occorre un lotto minimo di mq. 2000,00=, il valore che viene attribuito per i suoli ricadenti in tale zona è di € 15,00 (quindici) al mq.

### **CONCLUSIONE**

Per quanto sopra e considerato che gli strumenti urbanistici sono rimasti invariati, la crisi del mercato immobiliare ha ridotto notevolmente le attività edilizie e il basso numero degli atti traslativi, si ritiene, che i valori così come determinati all'epoca possono ancora ritenersi validi procedendo al semplice aggiornamento ISTAT degli stessi.

Richiamata

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 29/09/2008 con la quale, per le motivazioni in esse riportate, si è stabilito di ridurre del 50% il valore determinato con la precedente Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 22/06/2007;

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 03/04/2020 con la quale sono stati aggiornati i valori all'anno 2020;

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 30/11/2023 con la quale sono stati aggiornati i valori all'anno 2023;

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 04/11/2024 con la quale sono stati aggiornati i valori all'anno 2024;

Si riportano di seguito i valori aggiornati al valore attuale delle aree ricadenti nelle varie zone omogenee del P.R.G. del Comune di Casavecchio di Puglia sono i seguenti:

1. Zona "B" di sostituzione edilizia - valore suolo	€/mq.	40,38
2. Zona "C" di espansione residenziale - valore suolo	€/mq.	30,28
3. Zona "C1" P.E.E.P. "167" - valore suolo	€/mq.	23,21
4. Zona "C2" di espansione residenziale - valore suolo	€/mq.	15,48
5. Zona "C3" di espansione residenziale - valore suolo	€/mq.	11,42
6. Zona "C4" di espansione residenziale - valore suolo	€/mq.	8,07
7. Zona "D" - Artigianale con residenza - valore suolo	€/mq.	10,08

8. Zona "G" - Turistica estensiva - valore suolo

€/mq. 10,08

Casalvecchio di Puglia, li 22/09/2025

Il Responsabile del Servizio  
F.to Ing. Celestino PISANI