

COMUNE DI GENOLA
PROVINCIA DI CUNEO



**DETERMINAZIONE DELLA
TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE
TUM
ANNO 2025**

Allegato 1	Il Tecnico Pollano Geom. Aldo	Data
Visto: Il Responsabile del Servizio		Visto: L'Assessore

Indice:

- 1) PREMESSA**
- 2) RIFERIMENTI URBANISTICI**
- 3) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**
- 4) TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE: Tum**
- 5) VALORI ECONOMICI INERENTI LE AREE OMOGENEE**
- 6) CONSIDERAZIONE FINALI**

Allegati:

- A) Riferimenti del mercato immobiliare locale e schede banca dati OMI**
- B) Calcolo parametro I**
- C) Estratti P.R.G.C.**

1) PREMESSA

Il Comune di Genola da molto tempo è dotato di un Piano Regolatore Comunale Generale nel corso degli anni il piano è stato modificato e adattato alle necessità della Città. Anche recentemente il Piano Regolatore è stato oggetto di alcune varianti che hanno comportato l'introduzione di nuove aree edificabili e l'aggiornamento delle Norme di Attuazione in modo da rendere il tutto al passo con i tempi.

Il Comune si trova in una zona strategica della Provincia vicino ad alcuni comuni di estensione maggiore ed il suo territorio è attraversato da due delle strade più importanti per il settore sud della Regione Piemonte, S.S. 20 e S.S. 28, questo ha comportato un notevole sviluppo di aree edificabili sia residenziali che a carattere produttiva/commerciale. Con lo spirito di voler semplificare i rapporti con i cittadini e con le attività imprenditoriali l'Amministrazione Comunale intende adottare una tariffa unitaria per la monetizzazione di aree a standard urbanistici.

Il presente documento individua i criteri, definisce i valori parametrici per l'organica attuazione del procedimento della monetizzazione degli standard urbanistici in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico. Inoltre la relazione individua gli importi da corrispondere all'Amministrazione Comunale nei casi previsti dalla vigente normativa statale e regionale. La monetizzazione è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. Al contrario la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che la rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

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

La quantità globale di aree per servizi derivanti dalle previsioni P.R.G.C. deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno tendenzialmente procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard, come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della

cessione ad esempio quando:

- le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, preesistenze, di impianti tecnologici che ne limitino il pieno utilizzo;
- qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli ecc.)

La casistica, che non si limita ai soli esempi riportati sopra, è applicabile sia ai casi di nuova costruzione che per le demolizioni/ricostruzioni, sopraelevazioni e ampliamento di edifici esistenti.

2) RIFERIMENTI URBANISTICI

Il Comune di Genola è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. N. 116-45792 del 26 luglio 1985 e successive varianti. Le Norme di Attuazione e tabelle di zona del P.R.G.C. Forniscono per ogni tipologia di area classificata come edificabile i parametri necessari (indice di utilizzazione fondiaria, di utilizzazione territoriale, rapporto di copertura ecc.) che verranno impiegati per il calcolo della potenzialità edificatoria di ogni area.

3) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Nella presente relazione il territorio comunale, vista anche la particolare conformazione territoriale, viene suddiviso in quattro aree all'interno delle quali la quotazione dei fabbricati si possono considerare omogenee per l'andamento delle quotazioni, per gli indici edificatori e per i caratteri ambientali e storici.

- 1) aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazione assimilabile **R** (tutte le aree indicate in P.R.G.C. Tav. 1 con la lettera R, comprese le aree di centro storico; si possono racchiudere dall'altezza di Via Einaudi a Nord e la Strada Comunale detta dell'Olmo a Sud e il nucleo posto nella Borgata Garetta ad Ovest e San Sebastiano a Est.
 - 1.1) zona agricola, fabbricati residenziali che si trovano in zona agricola.
- 2) aree a prevalente destinazione produttiva **P** (tutte le aree indicate in P.R.G.C. con la lettera P interne al centro abitato; vedi aree lungo le strade statali e quelle poste a Sud di Genola); aree a prevalente destinazione produttiva **P** poste al di fuori del centro abitato (vedi tav. 4 dell'attuale P.R.G.C., area P 2.11);
- 3) aree a prevalente destinazione commerciale terziario **P* T e T** (aree comprese nella Tav. 1 del P.R.G.C. ed indicate con la lettera P*T e T interne al centro abitato e poste a fianco delle strade statale 20, zona supermercato ex - Bennet e S.S. 28).

Vedi tavole allegate alla presente relazione.

4) TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE: **Tum**

In ragione di quanto sopra esposto si definisce che la Tariffa unitaria di monetizzazione (espressa in Euro/mq.) per ogni mq. di standard non reperito è calcolata con le sottoindicate formule; questa formula è da utilizzarsi sia nel caso di interventi diretti che nel caso di interventi indiretti.

Tum = V x K x 75% (Espr.) x I (aree residenziali nel centro abitato)

Tum = V x K x 1 x I (per tutte le altre aree)

dove:

- Tum = Tariffa unitaria di monetizzazione
- V = è il valore di mercato immobiliare (euro/mq.) dell'edificio o porzione di edificio desunto dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) più aggiornate (secondo semestre 2024) per la zona del Comune di Genola. Poiché la classificazione OMI è meno articolata rispetto a quelle del Piano Regolatore occorre equiparare le une alle altre secondo il seguente schema:

Tipo di destinazione OMI	Categorie funzionali PRG
Residenziale	- Residenziale o destinazione assimilabile R - zona agricola
Commerciale	- aree a prevalente destinazione commerciale terziario $P^* T$ - aree per insediamenti Terziari
Produttiva	- aree a destinazione Produttiva P (sia nel centro abitato che all'esterno)
Terziario (non presente nelle quotazioni OMI nel Comune di Genola)	- vedi commerciale

- K = rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato da calcolare ed è quindi un valore percentuale. Per la presente relazione sono stati adottati i seguenti valori:

N.	AREE	K
1	Aree residenziali R	0,23
1.1	Zona Agricola	0,05
2	Aree Produttive P	0,24
3	Aree a prevalente destinazione commerciale terziaria $P^* T$	0,24

I valori ai punti 1, 2 e 3 sono già stati utilizzati per altre stime del Comune di Genola, il valore al punto 1.1, derivante dal punto 1, è stato adattato tenendo conto delle

caratteristiche estrinseche e intrinseche delle zona d'intervento e dei particolari interventi che si possono effettuare sugli immobili presenti.

- **75%** = rappresenta la quota del valore dell'area da assumere, ai sensi dell'art. 37 c 1 del D.P.R. 327/2001 – importo indennità da esproprio – modificato dall'art. 2 c. 89 Legge 244/07 (questo riduzione verrà applicata alle sole aree residenziali all'interno del centro abitato in quanto, ad esempio, in tali aree si potranno verificare cessioni di piccolissime porzioni di terreno, oppure che la cessione non sia materialmente effettuabile. Naturalmente sarà sempre possibile applicare la riduzione ai sensi del sopracitato decreto anche in tutte le altre aree):

Art. 37. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

- I = rappresenta la percentuale media della superficie a destinata a spazi pubblici sulla Superficie Territoriale (St)

Il valore V è stato desunto dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate OMI per il territorio di Genova o comunque può essere desunto da altre fonti di primaria rilevanza; le quotazioni OMI del secondo semestre 2024 sono indicate alla presente relazione alla lettera A). I valori V e K saranno soggetti ad aggiornamento

Il valore I è pari al 23%, vedi allegati alla lettera B).

I suddetti criteri sono finalizzati esclusivamente alla definizione della tariffa unitaria di monetizzazione (Tum) e non costituiscono vincolo o presupposto ai fine della determinazione delle indennità di espropriazione.

Si fa presente che alcuni comuni, nel calcolo, applicano una riduzione sulla tariffa a scaglioni al superamento di una definita superficie.

5) VALORI ECONOMICI INERENTI LE AREE OMOGENEE

Tariffa Unitaria di Monetizzazione: **T_{um}**

T_{um} = **V x K x 75% (espr.) x I** (aree residenziali nel centro abitato)

T_{um} = **V x K x 1 x I** (per tutte le altre aree)

V = è il valore desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferito al Comune di Genova

K = rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato

75% = rappresenta la quota del valore dell'area da assumere, ai sensi dell'art. 37 c 1 del D.P.R. 327/2001 – importo indennità da esproprio – modificato dall'art. 2 c. 89 Legge 244/07

I = rappresenta il rapporto espresso in percentuale tra la sommatoria della Superficie Territoriale (St) e la Superficie Fondiaria (Sf)

1) aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili **R**

T_{um} = 1750,00 x 0,23 x 0,75 x 0,23 = €. 69,43

1.1) zona agricola fabbricati residenziali

T_{um} = 1490,00 x 0,05 x 1,00 x 0,23 = €. 17,14

2) aree a prevalente destinazione produttiva **P**

T_{um} = 465,00 x 0,24 x 1,00 x 0,23 = €. 25,67

3) aree a prevalente destinazione commerciale terziario **P* T**

T_{um} = 1170,00 x 0,24 x 1,00 x 0,23 = €. 64,58

6) CONSIDERAZIONI FINALI

Effettuate le opportune analisi e valutazioni di seguito possiamo riassumere i valori della Tariffa unitaria di monetizzazione delle aree oggetto della presente:

N.	AREE	V ₍₁₎	K ₍₁₎	I	Espr.	Totale TUM
1	Aree residenziali R	€. 1750,00	0,23	0,23	0,75	€. 69,43
1.1	Zona Agricola	€. 1490,00	0,05	0,23	1,00	€. 17,14
2	Aree Produttive P	€. 465,00	0,24	0,23	1,00	€. 25,67
3	Aree a prevalente destinazione commerciale terziaria P* T	€. 1200,00	0,24	0,23	1,00	€. 64,58

(1) valori soggetti ad aggiornamento

I suddetti criteri sono finalizzati esclusivamente alla definizione della tariffa unitaria di monetizzazione (Tum) e non costituiscono vincolo o presupposto ai fine della determinazione delle indennità di espropriaione.

Si fa presente che in alcuni comuni, nel calcolo dell'importo della monetizzazione, applicano una riduzione sulla tariffa a scaglioni al superamento di una definita superficie.

ALLEGATI:

A) Riferimenti del mercato immobiliare locale e schede banche dati OMI

Nel redigere la stima sono stati tenuti in considerazione i valori che si ricavano dal mercato immobiliare reale raccogliendo informazioni presso i servizi Tecnici del Comune, agenzie immobiliari, tecnici e operatori del settore immobiliari, imprese di costruzioni che opportunamente elaborati sono serviti per verificare la correttezza dei valori presi a riferimento e desunti dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” che l’Agenzia delle Entrate realizza aggiornandole semestralmente; le presenti quotazioni sono aggiornate al secondo semestre 2024.

Zona	Destinazione P.R.G.C.	Tipologia	Valore max. e min. Agenzia del Territorio €./m ²	Valore adottato €./m ² V	note
AREE RESIDENZIALI R					
Intero comune	Residenziale	Abitazione civile	Min. 940,00 Max. 1400,00		
				1200,00	
Intero comune	Residenziale	Box	Min. 440,00 Max. 640,00		
				550,00	
TOTALE				1750	
ZONA AGRICOLA FABBRICATI RESIDENZIALI					
Intero comune	Residenziale	Abitazione civile	Min. 800,00 Max. 1200,00		
				1000,00	
Intero comune	Residenziale	Box	Min. 395,00 Max. 590,00		
				490	
Totale				1490	
AREE PRODUTTIVE P					
Intero comune	produttiva	Capannoni tipici - laboratori	Min. 350,00 Max. 580,00		
				465	
AREE TERZIARIE P* T					
Intero comune	Commerciale terziario	Capannoni commerciali negozi	Min. 930,00 Max. 1400,00		
				1170	

Nella determinazione dei valori residenziali vista la grande differenza di conservazione tra i fabbricati presenti sul suolo comunale si è scelto un valore che meglio rappresentasse questa differenza. Pertanto per quanto riguarda le aree R nel centro cittadino avremo il valore delle abitazioni pari €. 1200,00 a mq. (leggermente superiore a quello medio vista la presenza di fabbricati nuovi e di pregio come per esempio nel centro storico) e per i box un valore di €. 550,00 a mq.; per le residenze in zona agricola si è adottato un valore per le abitazione di €. 1000,00 a mq. e per i box €. 490,00 a mq.

Aree produttive P: in questo caso si adotta un valore medio della forchetta dei valori indicati nelle tabelle OMI di €.465,00. Tale valore viene assunto in quanto nel piano regolatore le aree produttive si trovano all'interno del centro abitato e sono per lo più composte da vecchi fabbricati. Le altre zone produttive si trovano all'esterno della perimetrazione del centro abitato quindi in posizione maggiormente svantaggiata rispetto la viabilità ecc. Anche in questo caso sui lotti sono presenti fabbricati di non recente costruzione.

Aree P* T il valore adottato si basa sulle caratteristiche di questi immobili, sul periodo di costruzione (fabbricati in genere più recenti rispetto la media dei residenziali) e sulle aree disponibili nel P.R.G.C., pertanto si assume un valore di €. 1170,00 a mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CUNEO

Comune: GENOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,7	3,6	L
Box	NORMALE	440	640	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1450	L	3,1	4,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CUNEO

Comune: GENOLA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,7	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	880	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	395	590	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	2,7	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CUNEO

Comune: GENOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	530	L	1,8	2,6	L
Laboratori	NORMALE	395	580	L	1,8	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CUNEO

Comune: GENOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	390	590	L	2,1	3,1	L
Negozi	NORMALE	930	1400	L	5,7	8,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

B) Parametro I rapporto medio espresso in percentuale tra la differenza della Superficie**Territoriale (St) e la Superficie Fondiaria (Sf)**

1) aree a prevalente destinazione residenziali o a destinazioni assimilabili R		
aree soggette a servizi, viabilità, impianti tecnologici - Sv (€/m ²)		
Rapporto percentuale		
Area del P.R.G.C.	Superficie Territoriale m ² ST	Superficie Fondiaria m ² SF
R 0	30670	11920
R 1	41640	33950
R 2.1	1360	1110
R 2.2	1750	1650
R 2.3	7320	5775
R 2.4	1100	1100
R 3	433002	321276
R 4.1/A	1273	988
R 4.1/B	2227	1712
R 4.2	700	700
R 4.3	1200	1200
R 4.4	6470	4830
R 4.5	1100	1100
R 4.6	2500	2500
R 4.7	4379	4179
R 4.9	1060	1060
R 4.10	1920	1920
R 4.11	3170	3170
R 4.12	6140	4680
R 4.13	2850	2850
R 5.1	52100	36310
R 5.2	11572	8262
R 5.3	13395	9050
R 5.4	14470	8500
R 5.5	21050	13448
R 5.6	4100	3310
R 5.7	6725	4515
R 5.8	13840	8020
Totale	689083	499085
ST - SF = aree a servizi	689083 – 499085 = 189998 mq.	

Foglio1

2) aree a prevalente destinazione produttiva P

aree soggette a servizi, viabilità, impianti tecnologici - Sv (€/m²)

Rapporto percentuale

Area del P.R.G.C.	Superficie Territoriale m ² ST	Superficie Fondiaria m ² SF
P 1.1/1	13142	10945
P 1.1/2	19304	18354
P 1.2	1590	1590
P 1.3	17457	17457
P 1.7/1	22443	14992
P 1.7/2	27602	22237
P 1.13	39150	35590
P 1.14	9290	9290
P 1.15	13489	13489
P 1.16	14375	13060
P 2.4	17607	10843
P 2.6	17830	14267
P 2.7	10180	7494
P 2.8/2	area stralciata	
P 2.9/1	area stralciata	
P 2.9/2	15500	9500
P 2.11	13780	11024
Totale	252739	210132
ST - SF = aree a servizi	252739 – 210132 = 42607 mq.	

Foglio1

3) aree a prevalente destinazione commerciale terziario P* T		
aree soggette a servizi, viabilità, impianti tecnologici - Sv (€/m ²)		
Rapporto percentuale		
Area del P.R.G.C.	Superficie Territoriale m ² ST	Superficie Fondiaria m ² SF
P*1.4	7919	7297
P*1.5	57628	48023
P*1.6	11550	8250
P*1.8/1	39320	31520
P*1.8/2	18500	14900
P*1.9	26713	20342
P*1.10	3240	2760
P*1.11	13850	12800
P*1.12	15680	13060
P*2.1	21140	15412
P*2.2	39280	27380
P*2.3a	25234	14894
P*2.3b	14269	9618
P*2.5	19800	14080
P*2.8/1	19100	13080
P*2.10	12953	10381
P*2.12	19758	12998
T 1.2	5880	5880
T 2.1	6500	5200
Totale	378314	287875
ST - SF = aree a servizi	378314 - 287875 = 90439 mq	

Calcolo: ST – SF = Area a servizi → area a servizi / ST = I %

$$R = 689083 - 499085 = 189998 \text{ mq}$$

$$189998 / 689083 = 0,276 \text{ I di zona}$$

$$P = 252739 - 210132 = 42607 \text{ mq.}$$

$$42607 / 252739 = 0,169 \text{ I di zona}$$

$$P* T = 378314 - 287875 = 90439 \text{ mq.}$$

$$90439 / 378314 = 0,239 \text{ I di zona}$$

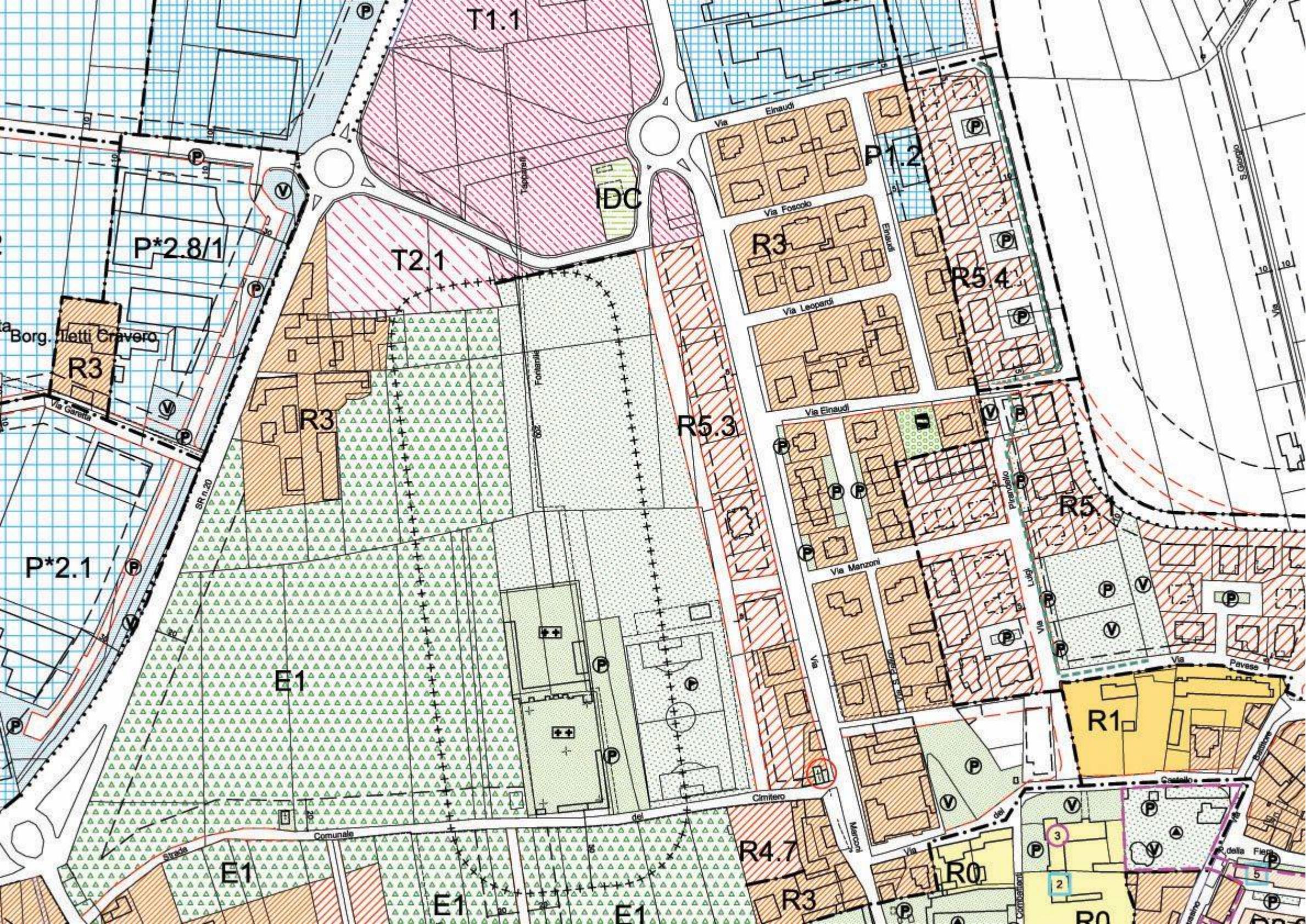
$$I = \sum (I \text{ zona } R + I \text{ zona } P + I \text{ zona } P* T) : 3 =$$

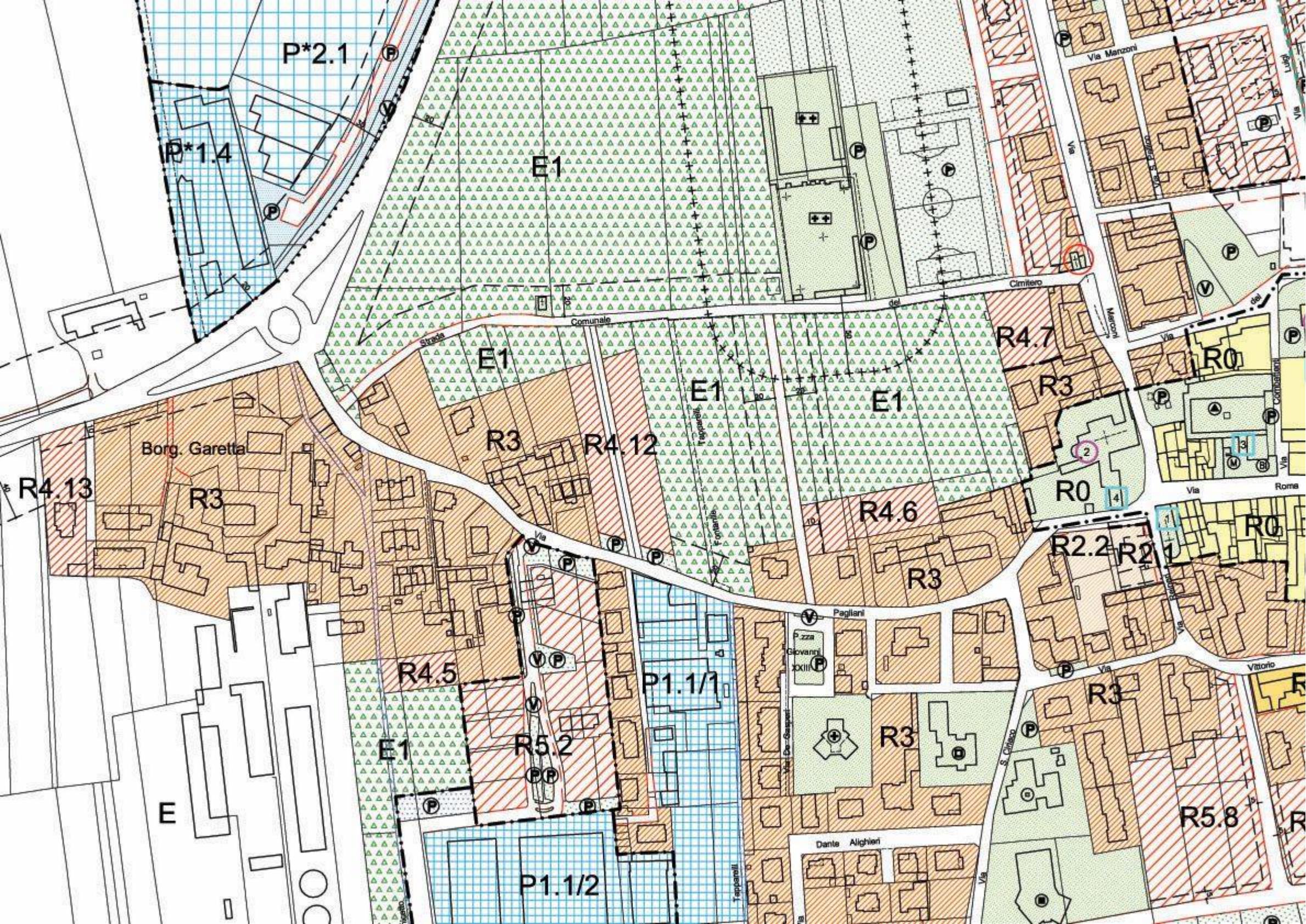
$$I = [(0,276 + 0,169 + 0,239) : 3] = 0,228 = 23\%$$

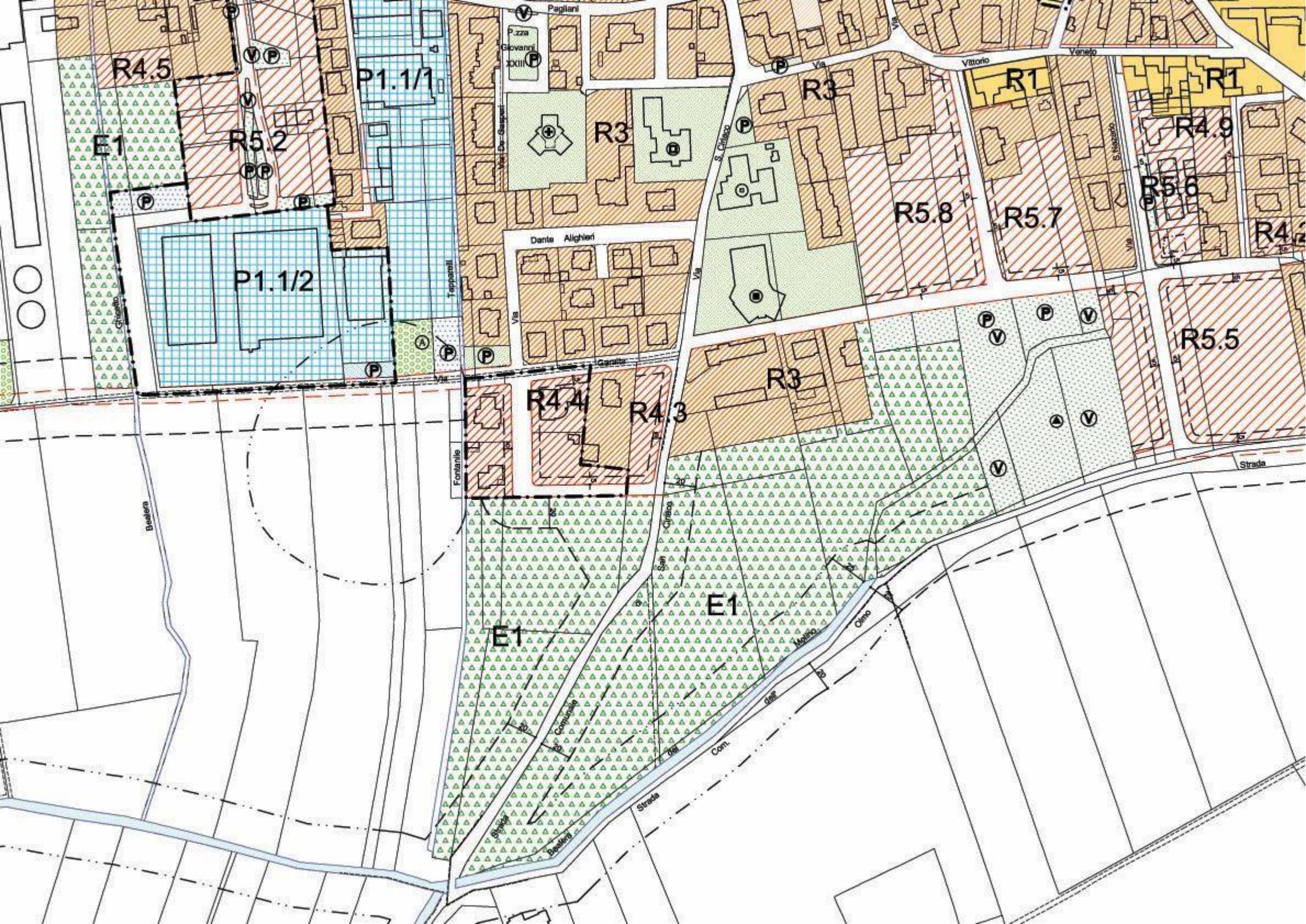
C) ESTRATTI P.R.G.C.

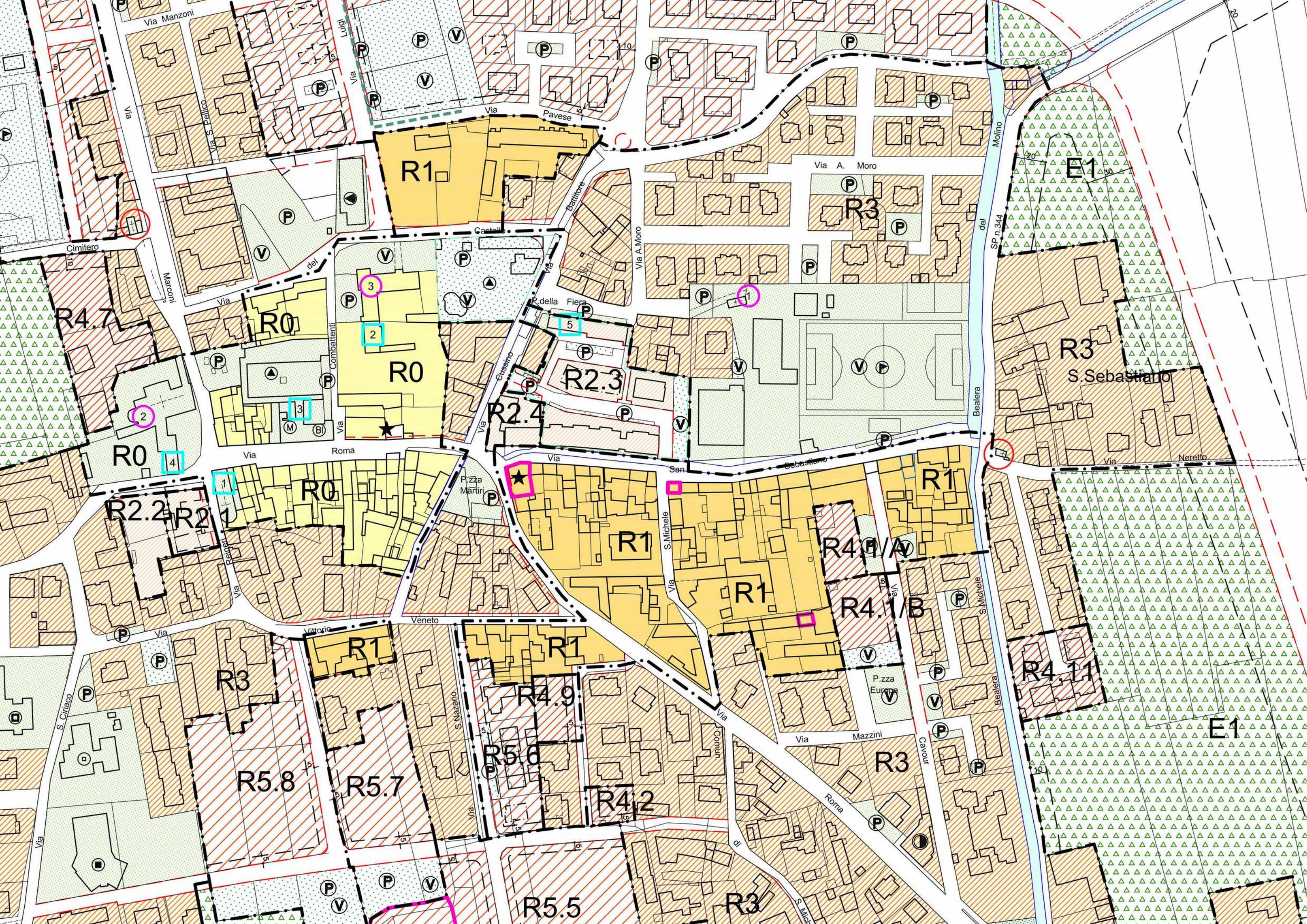
Aggiornati alla Variante parziale n. 20

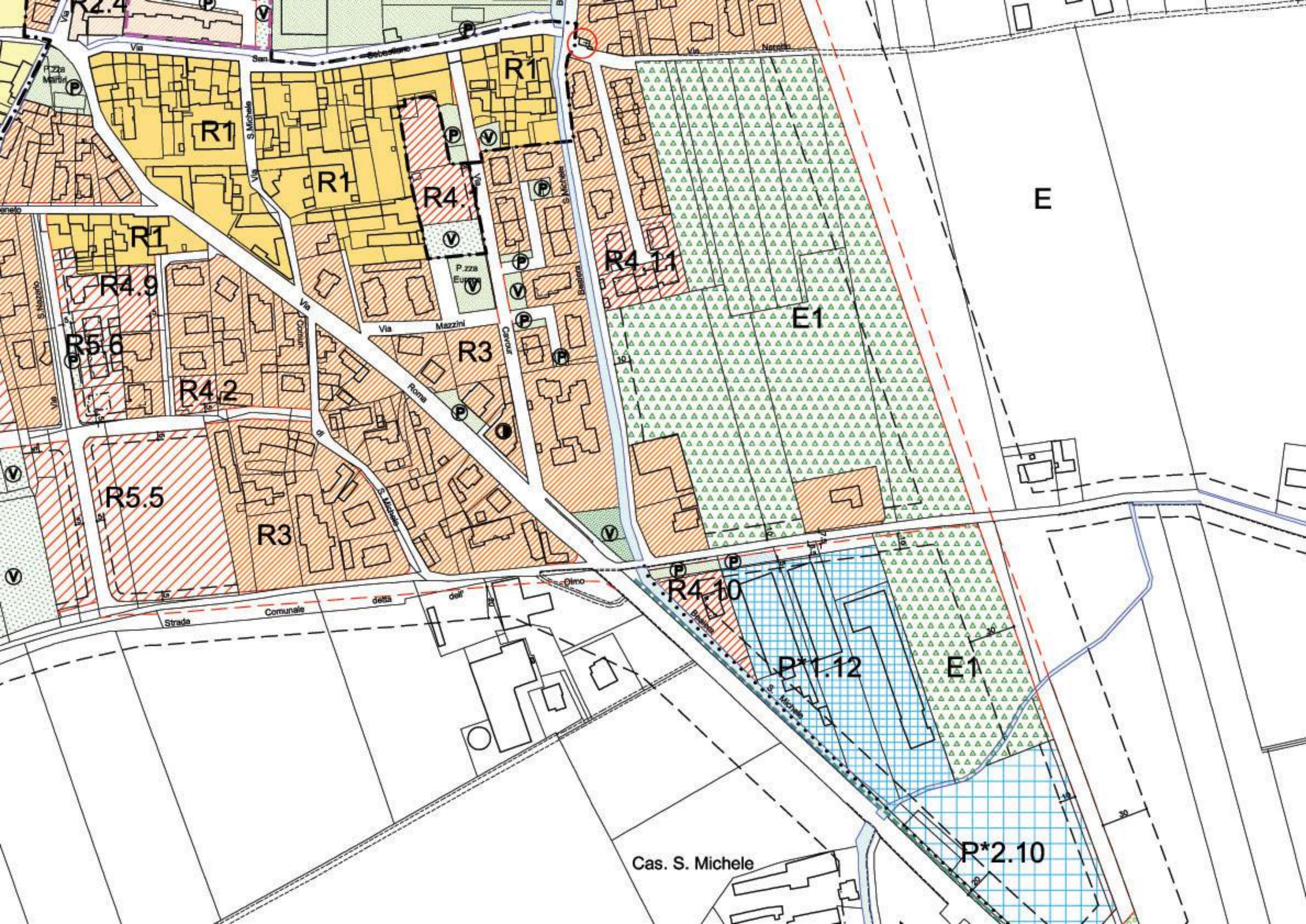
1) Aree a prevalente destinazione residenziali o a destinazioni assimilabili **R**





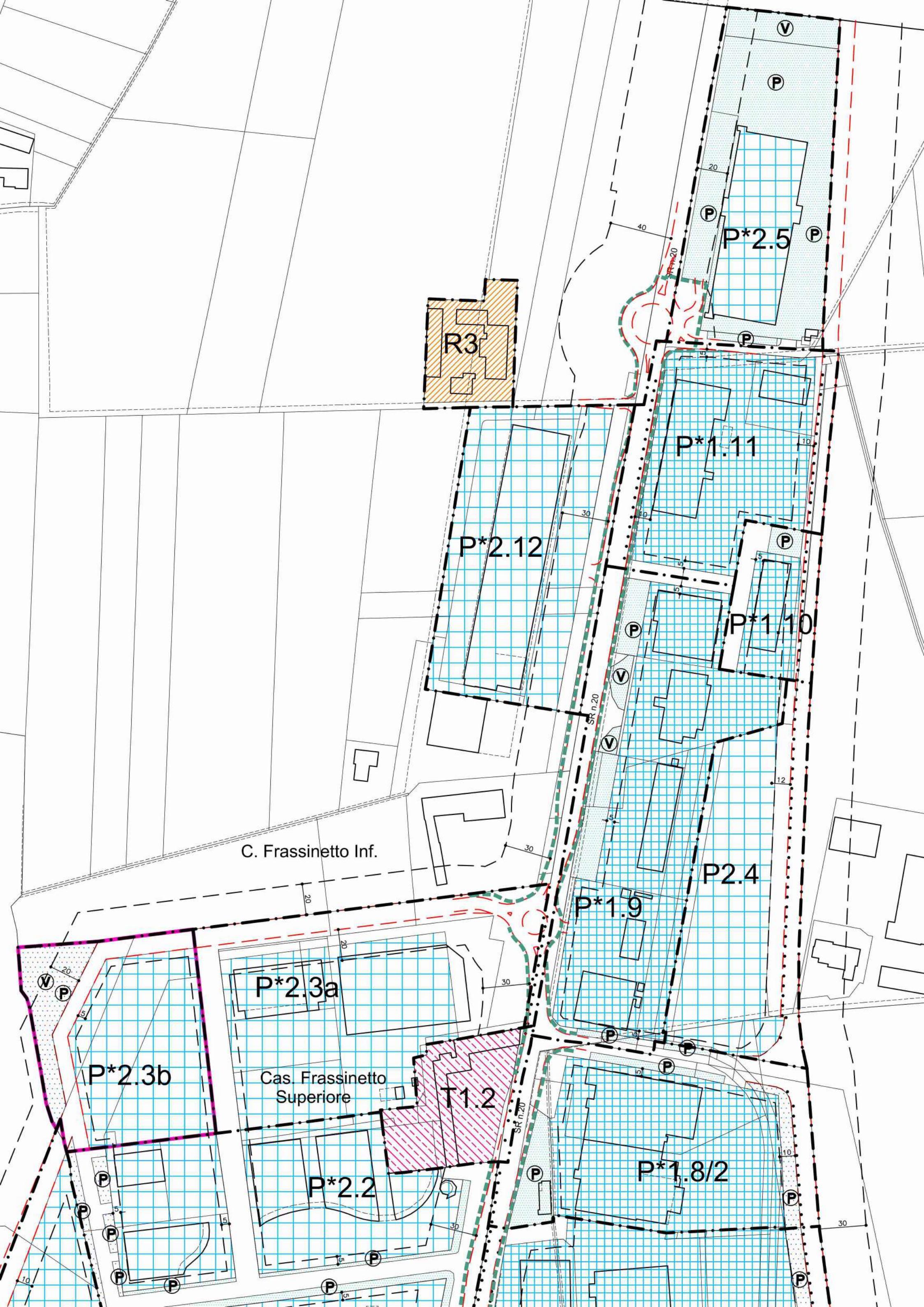


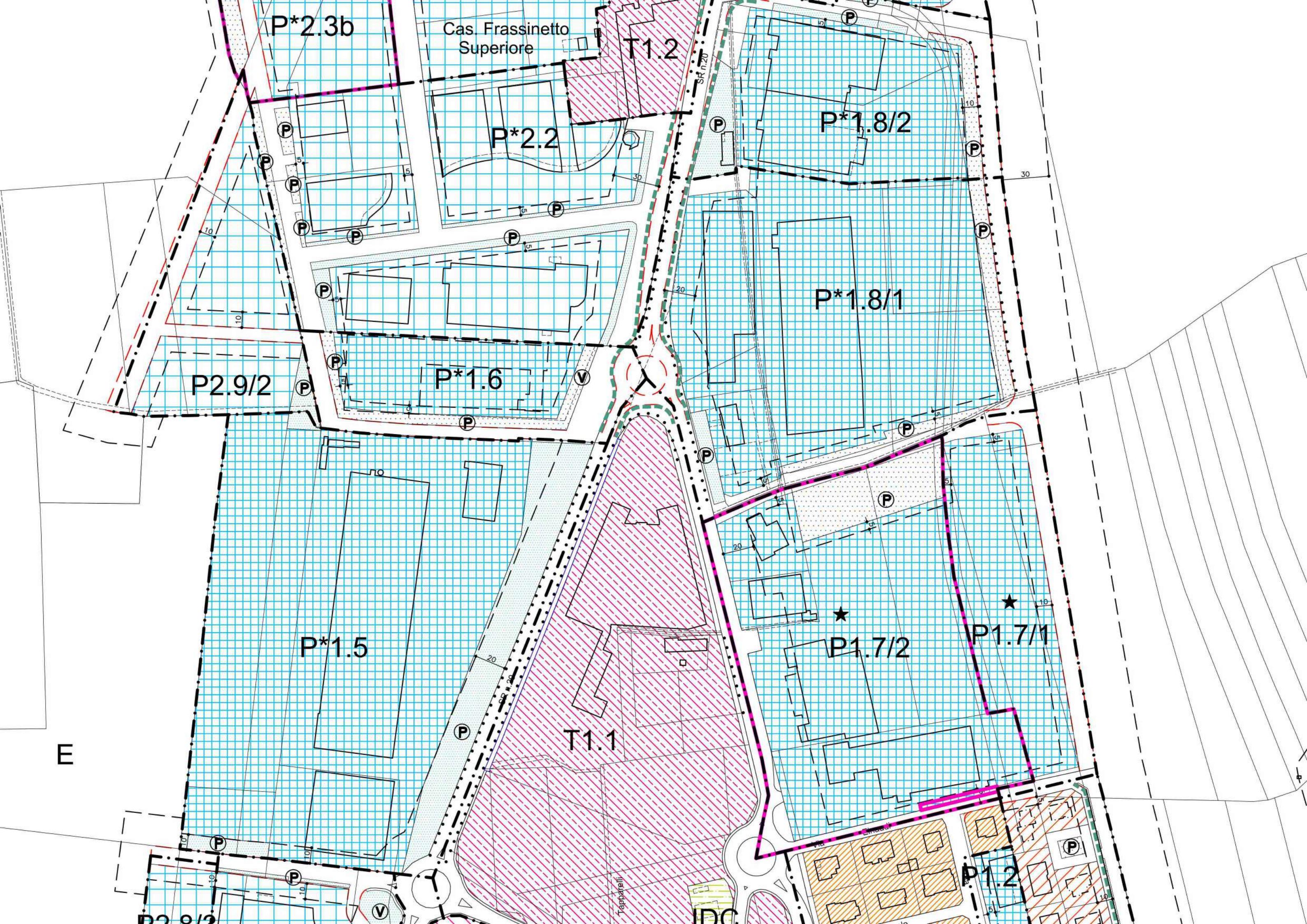


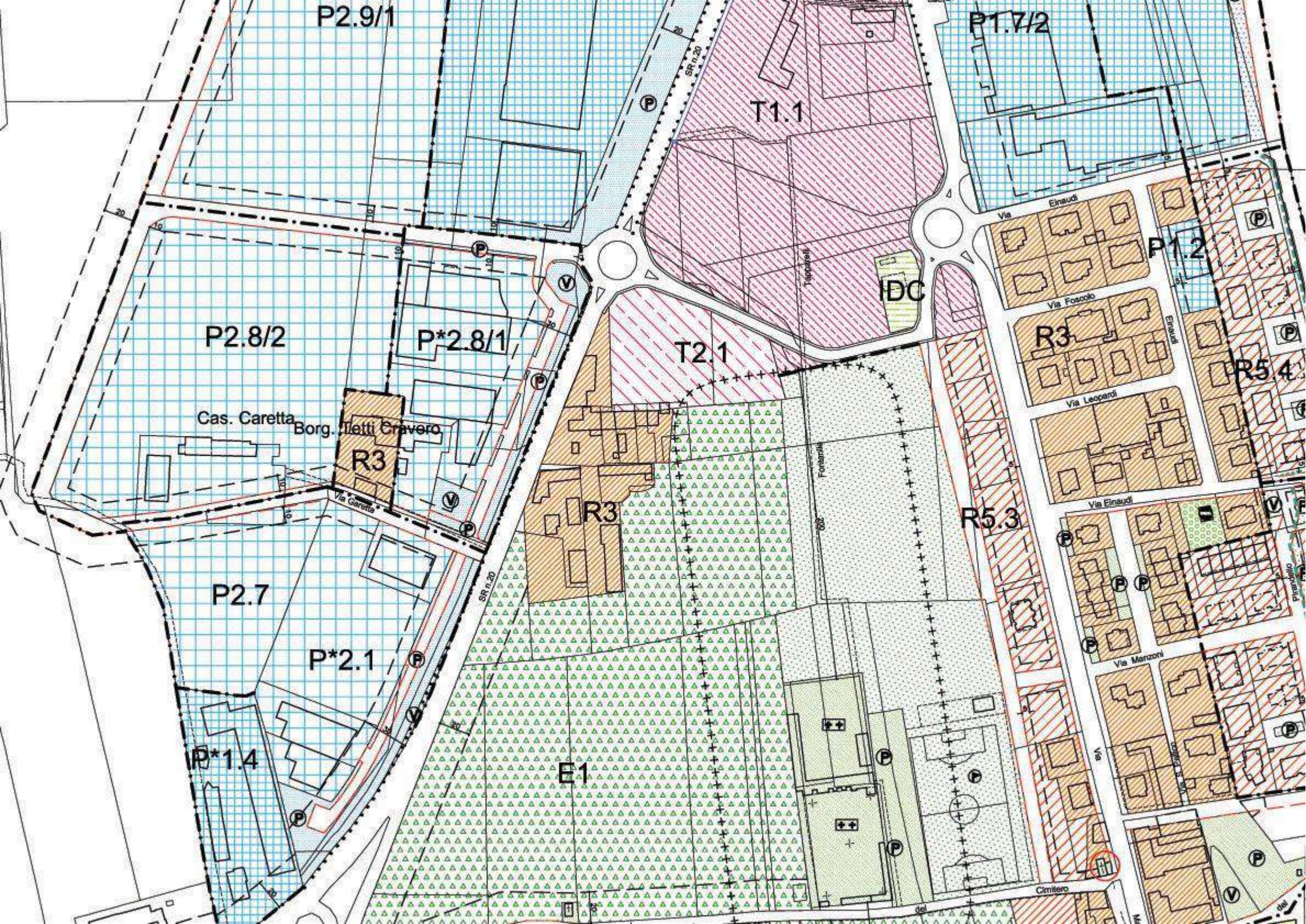


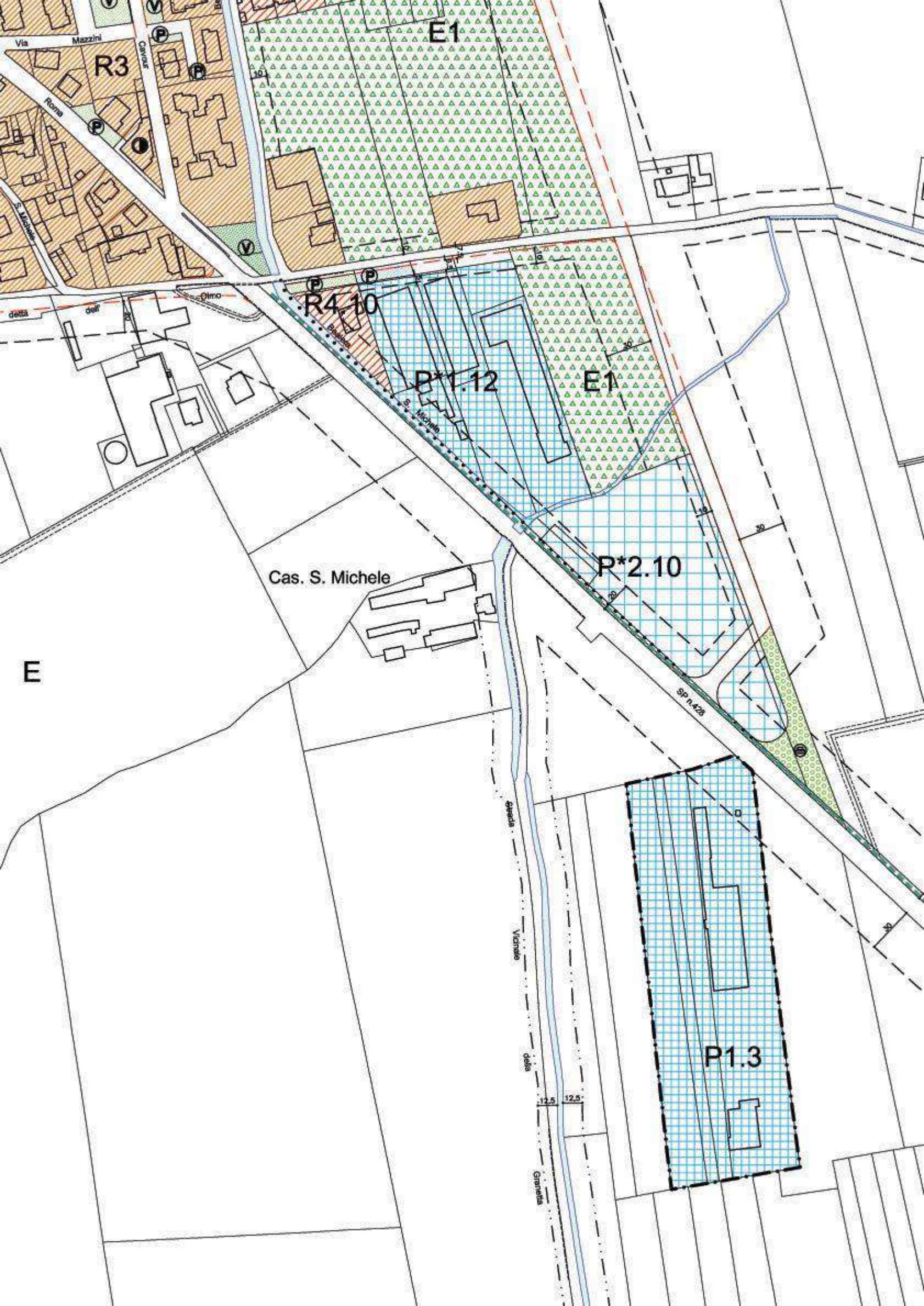
2) Aree a prevalente destinazione produttiva P

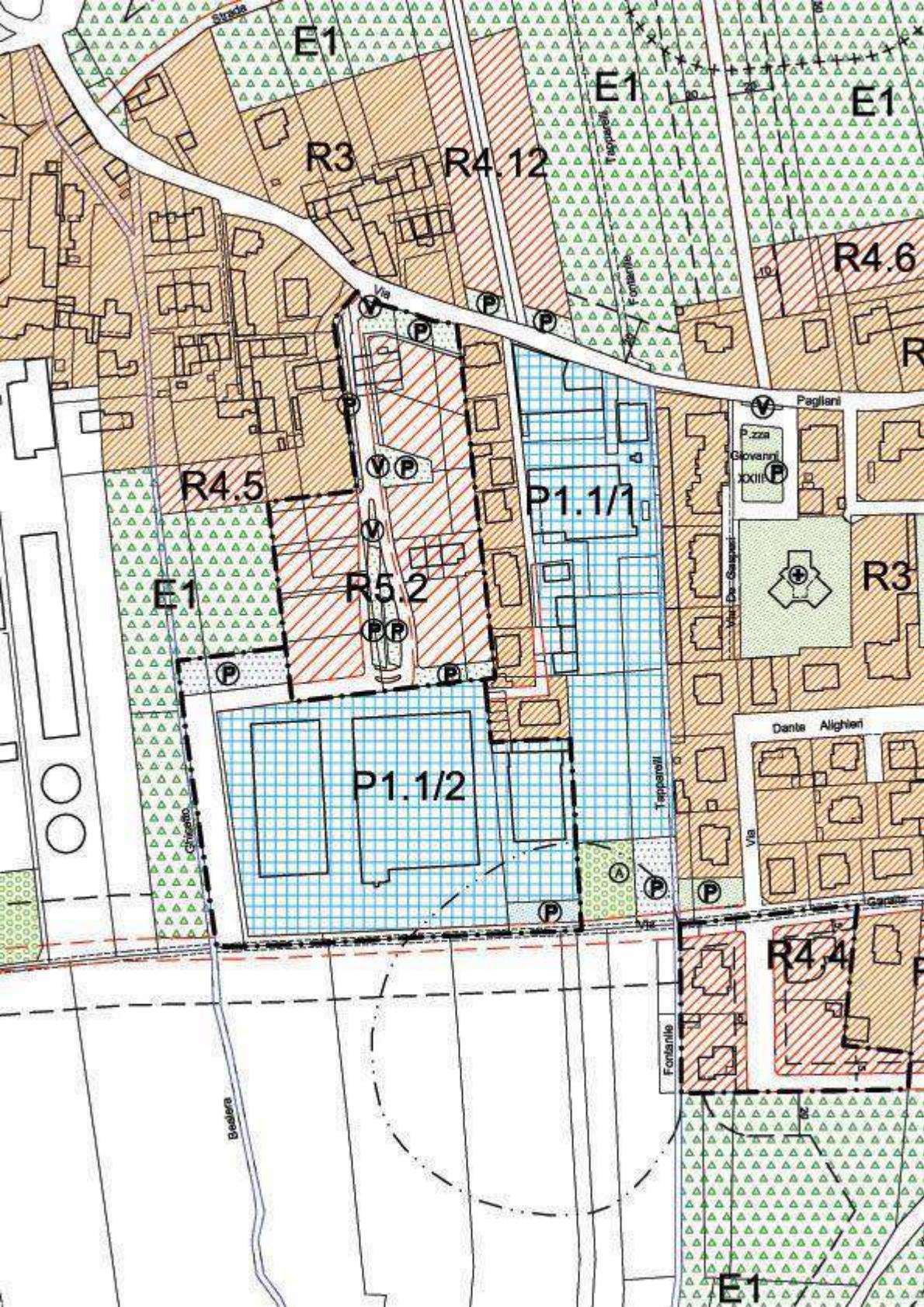
3) Aree a prevalente destinazione commerciale terziaria P* T



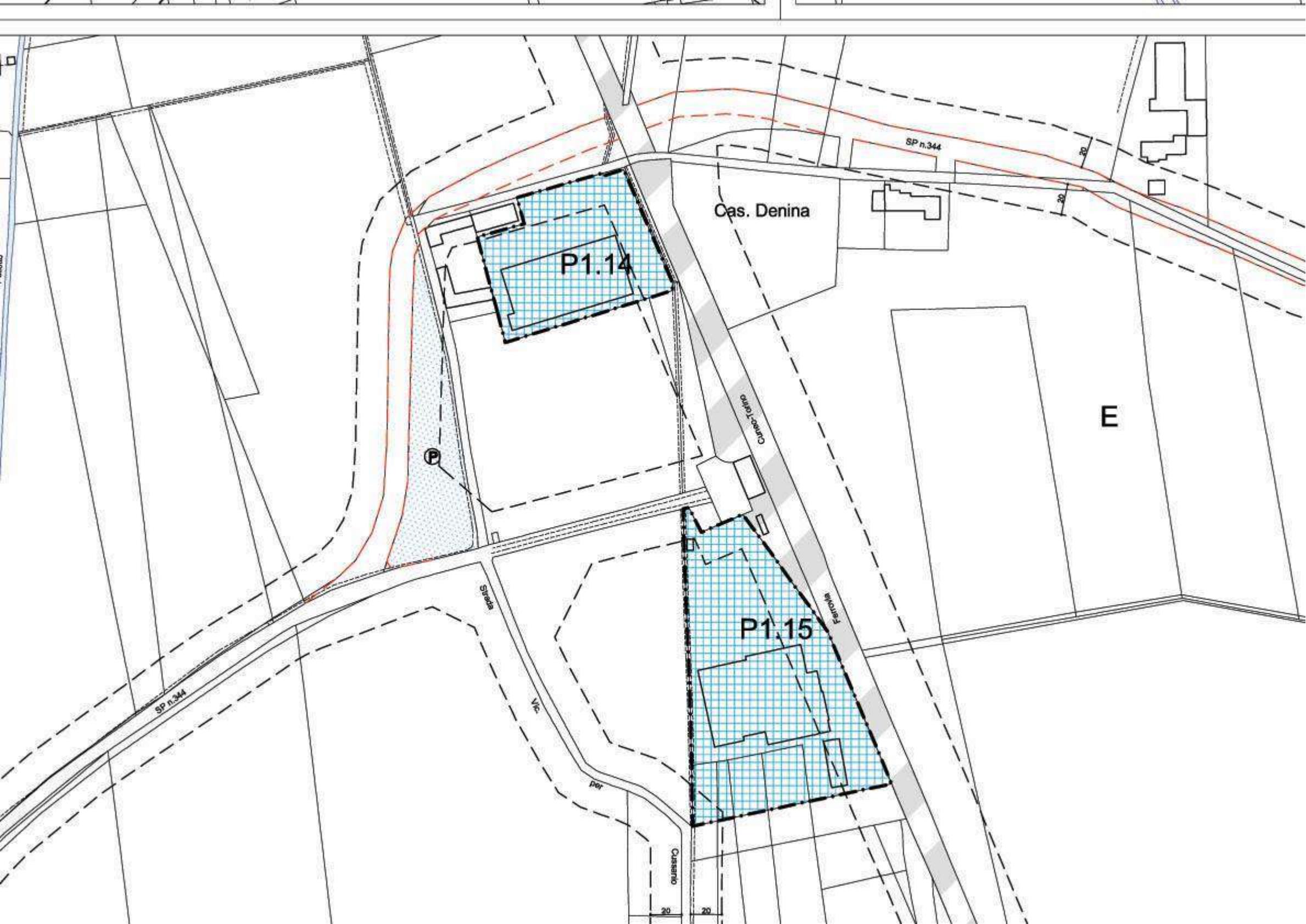




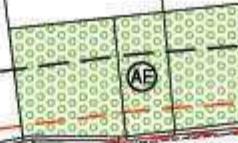








P2.11



Bealea

* In sede di rilascio del P. di Costruire è fatto obbligo della monetizzazione della quantità di standard pubblici indicati in tabella

2)

		P 1.1/1	P 1.1/2	P 1.2	P 1.3	P * 1.4	P * 1.5	P * 1.6	P 1.7/1	P 1.7/2	P * 1.8/1
superficie territoriale	mq.	13.142	19.304	1.590	17.457	7.919	57.628	12.950	14.812	35.233	39.320
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	620	0	0	0	2.293	3.818	3.033	3.348	4.650
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.517	330	0	0	622	7.312	1.400	1.050	5.385	3.150
spazi pubblici - verde	mq.	680	0	0	0	0	0	400	0	0	0
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	2.197	330	0	0	622	7.312	1.800	1.050	5.385	3.150
superficie fondiaria	mq.	10.945	18.354	1.590	17.457	7.297	48.023	7.332	10.729	26.500	31.520
superficie coperta esistente	mq.	3.120	4.755	530	2.165	3.150	13.111	0	0	5.150	14.515
superficie utile linda esistente	mq.	3.800	4.755	530	2.165	3.475	13.846	0	0	5.687	14.850
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
modalità di intervento		DIR (1)	DIR (1)	DIR	DIR	DIR	P.C.C.	S.U.E.	S.U.E. (2)	DIR (2)	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) Gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata nella quale si deve prevedere la dismissione delle aree pubbliche topograficamente individuate.

(2) In sede di primo intervento edificatorio intressante i mappali 48, 263, 264 del Fg.4 ricadendo in ambito P1.7/2 dovranno essere, mediante permesso di costruire convenzionato, reperite e realizzate le aree a standard pubblico cartograficamente indicate (mq. 3.211 di parcheggio). Tale quantità soddisfa sia la quota di standard richiesta per l'edificazione dei mappali richiamati posti in ambito P1.7/2, sia quota parte di quelli afferenti alla zona P1.7 /1 (come da P.R.G. ante V.P.20) per la quale rimane da reperire e realizzare mediante S.U.E. la quantità indicata in tabella di zona.

		P * 1.8/2	P * 1.9	P * 1.10	P * 1.11	P * 1.12	P 1.13	P 1.14	P 1.15	P 1.16	P * 2.1
superficie territoriale	mq.	18.500	26.713	3.240	13.850	15.680	39.150	9.290	13.489	14.375	21.140
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.100	2.492	480	450	1.120	0	0	0	0	1.500
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	3.560	0	0	1.315	2.114
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.114
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	3.560	0	0	1.315	4.228
superficie fondiaria	mq.	14.900	20.342	2.760	12.800	13.060	35.590	9.290	13.489	13.060	15.412
superficie coperta esistente	mq.	4.800	5.760	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	4.000	3.000
superficie utile linda esistente	mq.	5.100	6.100	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	4.000	3.000
rapporto di copertura in progetto	%	65	50	50	50	50	50	50	50	40	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1,5	1	1	1	1	1	1	1	0,4	1
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	C.C. (1)	DIR	DIR	DIR	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) La C.C. si intende relativa agli interventi in ampliamento rispetto alle previsioni previgenti.

		P * 2.2	P *2.3a	P *2.3b	P 2.4	P * 2.5	P 2.6	P 2.7	P * 2.8/1	P 2.8/2	P 2.8/3
superficie territoriale	mq.	39.280	25.234	14.269	17.607	19.800	17.830	10.180	19.100	Area stralciata con Variante Parziale n. 18	5.696
superficie destinata alla viabilità	mq.	4.000	5.293	2.121	2.908	1.760	1.012	650	2.200		281
spazi pubblici - parcheggi	mq.	6.400	2.524	1.265	1.928	1.980	978	1.018	1.910		614
spazi pubblici - verde	mq.	1.500	2.523	1.265	1.928	1.980	1.573	1.018	1.910		614
spazi pubblici - totale	mq.	7.900	5.047	2.530	3.856	3.960	2.551	2.036	3.820		1.228
superficie fondiaria	mq.	27.380	14.894	9.618	10.843	14.080	14.267	7.494	13.080		4.187
superficie coperta esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	0		0
superficie utile linda esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	0		0
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50		50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1	1		1
modalità di intervento		DIR	DIR	PCC	S.U.E.	DIR	PCC	S.U.E.	DIR		PCC
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	3	2	2		2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	12	9,5	9,5		9,5

	P 2.9/1	P 2.9/2	P * 2.10	P 2.11	P * 2.12		T 1.1	T 1.2	T 2.1	
superficie territoriale	mq.	Area stralciata con Variante Parziale n. 18	15.500	12.953	13.780	19.758		47.400	5.880	6.500
superficie destinata alla viabilità	mq.		2.900	0	0	2.800		0 (1)	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq.		3.100	2.572	2.756	3.960		0 (1)	0	1.300
spazi pubblici - verde	mq.		0	0	0	0		0 (1)	0	0
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.		3.100	2.572	2.756	3.960		0 (1)	0	1.300
superficie fondiaria	mq.		9.500	10.381	11.024	12.998		0 (1)	5.880	5.200
superficie coperta esistente	mq.		0	0	0	0		7.500	2.300	0
superficie utile linda esistente	mq.		0	0	0	0		11.500	3.200	0
rapporto di copertura in progetto	%		50	50	50	55		50	es.	40
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.		1	1	1	1,5		1	es.	1
modalità di intervento			S.U.E.	S.U.E.	DIR	DIR		P.C.C.	DIR	S.U.E.
nr. piani abitabili	nr.		2	2	2	2		2	es.	3
altezza fuori terra	m.		9,5	9,5	9,5	9,5		9,5	es.	10,5

(1) da determinarsi in sede di P.C.C. nel rispetto dell'art. 33bis delle N. di A.