

8-2019



Ufficio Tecnico
settore B

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548717-18-19-20 - fax 0733/548704-19

Lavori: **Sistemazione parcheggio via Dante e strada Cegli**

Codice: **P_19/21-08/2019** **Numero:** **08/2019**

C.U.P. **C.I.G.**

Oggetto: **PROGETTO PRELIMINARE [] - DEFINITIVO [X] - ESECUTIVO []**

Elaborato: **tav. 01 - Relazione illustrativa, Perizia di stima**
tav. 02 - Rilievo fotografico
tav. 03 - Elenco dei Prezzi Unitari
tav. 04 - Computo Metrico Estimativo, Quadro Economico
tav. 05 - Stima Incidenza sicurezza
tav. 06 - Stralcio catastale - Piano Particolare di esproprio
tav. 07 - Progetto - Planimetria generale - linee tecnologiche
tav. 08 - Variante al PRG - Stralcio vigente e variante
tav. 09 - Variante al PRG - Stralcio NTA

Responsabile del Procedimento:

ing. Fedrico Canullo

Tavola n.

Progettisti:

geom. Roberto Del Savio

Data:

7 dicembre 2018

ing. Marco Orazi

Aggiornamento:

Data:

Revisione:

Consulenze:

Scala:

08-2019



Ufficio Tecnico
settore B

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548717-18-19-20 - fax 0733/548704-19

Lavori:

**Sistemazione parcheggio via Dante e strada
Cegli**

Codice:

P_19/21-08/2019

Numero:

08-2019

C.U.P.

C.I.G.

Oggetto:

PROGETTO PRELIMINARE [] - DEFINITIVO [X] - ESECUTIVO []

Elaborato:

**Relazione illustrativa - perizia di stima Agenzia delle
Entrate**

Responsabile del Procedimento:

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Progettisti:

geom. Roberto Del Savio

Data:

07 dicembre 2018

ing. Marco Orazi

Aggiornamento:

Data:

Revisione:

Consulenze:

Scala:

01



COMUNE DI POLLENZA

(Provincia di Macerata)
UFFICIO TECNICO COMUNALE
settore B

P.T.O.P. 2019/2021

Intervento 08-2019

Parcheggio pubblico in via Dante ed ampliamento strada Cegli.
Apposizione vincolo preordinato all'esproprio
mediante adozione di variante al P.R.G.

Progetto Definitivo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

	Euro
a) Importo esecuzione lavorazioni (base d'asta)	29.575,17
b) Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza	1.086,26
1) Totale appalto (a + b)	30.661,43
c) Somme a disposizione dell'amministrazione	44.338,57
2) Totale progetto (1 + c)	75.000,00

Visto: Il Responsabile Settore B
ing. Federico Canullo

I Progettisti:

ing. Marco Orazi

Il responsabile del procedimento
ing. Federico Canullo

geom. Roberto Del Savio

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sommario

1	Premessa	3
1.1	Acquisizione iniziale dell'area	3
1.2	Contenzioso eredi Belloni Ugo	4
1.3	Effetti della sentenza della Corte di Appello di Ancona	4
1.4	Tentativo di composizione bonaria del contenzioso	5
1.5	Considerazioni preliminari circa la conformazione dell'area	7
1.6	Costituzione servitù coattiva di passaggio - contenzioso civilistico/T.A.R.	7
1.7	Esiti del contenzioso civilistico e presso il T.A.R. Marche	9
2	Indicazioni progettuali	9
2.1	Considerazioni preliminari	9
2.2	Contenuti del progetto e procedure connesse	10
2.3	Normativa di riferimento	11
3	Descrizione progetto	11
3.1	Descrizione progetto e quadro economico	11
3.2	Valutazione incidenza normative di riferimento	12
3.3	Motivazioni circa la pubblica utilità e l'urgenza dell'intervento	13

1 Premessa

1.1 *Acquisizione iniziale dell'area*

In data 18/12/1978 il comune di Pollenza, tramite il sindaco pro-tempore Gino Pasquali, stipulava con il sig. Ugo Belloni di Pollenza, ivi residente in v.le Dante, un compromesso di acquisto, sotto forma di scrittura privata, dell'area sita lungo viale Dante ed individuata, "*distinta in rosso*", mediante stralcio planimetrico dalla tavola del vigente Programma di Fabbricazione, dallo stesso classificata in parte a parcheggio ed in parte a verde pubblico, per un prezzo da determinarsi sulla base del "*valore di esproprio (tabelle U.T.E.)*" e da pagarsi "*al momento del contratto*", a condizione che la limitrofa area, sempre di proprietà del Belloni e classificata come verde pubblico dal Programma di Fabbricazione, della superficie massima di 1.500,00 metri quadrati "*distinta con il colore blu*" nella medesima planimetria venisse "*destinata a verde privato con il nuovo P.R.G.*";

Il consiglio comunale, con propria deliberazione n. 1 (visto CO.RE.CO. prot. 15680/3 del 10/07/1980) in data 04/02/1980 stabiliva conseguentemente:

- 1) *... omissis ...*
- 2) *di acquistare bonariamente dalla ditta Belloni Ugo, nato a Pollenza il 1/6/1924 ed ivi residente in viale Dante 21, un appezzamento di terreno distinto nel catasto terreni del comune di Pollenza alla partita 1331, foglio 10, con le particelle 72a-73a, della superficie globale di mq. 3.870, R.D: L. 243,06 e R.A. L. 96,10, confinante per tre lati con proprietà e strade comunali e dal quarto lato con restante proprietà del cedente, al prezzo di L. 2.019.240;*
- 3) *di autorizzare il Sindaco a stipulare il contratto di compravendita dei terreni sopra descritti alle condizioni in premessa indicate, precisando che l'acquisto sarà impegnativo per il Comune solo dopo la stipula del contratto e la concessione del visto di esecutorietà da parte del Comitato di Controllo;*
- 4) *di finanziare la spesa come indicato in premessa;*

il tutto con la scorta della relazione di stima redatta dal geom. Mario Capitani dell'ufficio tecnico comunale in data 31/01/1980, sulla base dei "*valori determinati dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni*".

Il ragioniere del comune provvedeva, con mandato di pagamento n. 574 del 27/11/1980, ad effettuare a favore del sig. Ugo Belloni il versamento della somma di L. 2.019.240, stabilita come sopra specificato, il quale ne rilasciava pertanto regolare quietanza.

In sede di approvazione del Piano Regolatore Generale del comune, in sostituzione del previgente Programma di Fabbricazione ai sensi dell'art. 8 della legge 1150/1942 e delle vigenti disposizioni regionali, intervenuta con D.P.G.R. n. 1553, prot.11/1662/SAG, del 05/05/1981 (B.U.R. 55 del 13/06/1981), il comune di Pollenza ottemperava alla condizione stabilita nel compromesso di acquisizione bonaria, destinando l'area confinante a quella oggetto di cessione da parte del Belloni a verde privato mentre il terreno oggetto di acquisizione veniva destinato ad "*attrezzature ricettive*".

Il consiglio comunale con successiva deliberazione n. 59 del 30/11/2000 di Pollenza approvava uno schema di convenzione disciplinante l'uso e la gestione del parco pubblico antistante la struttura alberghiera sorta nel frattempo sull'area limitrofa a quella in oggetto (atti di consiglio comunale n. 37 del 31/03/1984, di approvazione della cessione del ristorante pensione "il Parco", n. 42 del 25/02/1985 di approvazione del piano particolareggiato per l'ampliamento della struttura), stipulata conseguentemente in data 11/07/2001 con rep. 1121, a rogito del segretario comunale.

Nel frattempo il comune effettuava sull'area in questione tutta una serie di interventi finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione del bene per le finalità di interesse pubblico cui lo stesso era destinato, specificatamente:

- realizzando la delimitazione e la sistemazione degli spazi carrabili per il transito e la sosta degli autoveicoli mediante realizzazione di cordonatura in c.a.v., massicciata e soprastante manto in conglomerato bituminoso, rete per la raccolta e la regimazione delle acque meteoriche;
- provvedendo all'adeguamento della restante porzione del terreno con la messa a dimora di alberature di alto fusto, la sistemazione a prato della superficie, la sistemazione a gradoni della porzione a maggiore pendenza anche al fine di ridurre il rischio di frana e smottamento;

1.2 *Contenzioso eredi Belloni Ugo*

I signori Belloni Mario e Rina, in qualità di eredi del genitore defunto signor Belloni Ugo, con ricorso notificato in data 12/01/1994 citavano in giudizio dinanzi al Tribunale di Macerata il comune di Pollenza per ottenere la dichiarazione di nullità assoluta della scrittura privata sottoscritta dal loro dante causa e dal sindaco per la cessione al comune di un'area sita in viale Dante e di conseguenza per ottenere la restituzione dell'immobile.

Il comune di Pollenza, con deliberazione di giunta comunale n. 24 del 18/01/1994, si costituiva nel giudizio come sopra promosso e affidava il patrocinio legale all'avv. Claudio Netti di Macerata.

A conclusione del procedimento di primo grado, il Tribunale di Macerata, con sentenza n. 1085/09 del 09/10/2009, rigettava sia la domanda degli attori, che la domanda riconvenzionale del Comune convenuto e dichiaravano interamente compensate tra le parti le spese di giudizio.

Con atto di citazione da parte dei signori Belloni Mario e Rina dinanzi alla Corte di Appello di Ancona, notificato in data 01/04/2010, si impugnava la sentenza di primo grado, e si richiedeva la dichiarazione di nullità della cessione già oggetto del giudizio di primo grado, con condanna del Comune di Pollenza alla restituzione dell'appezzamento di terreno oggetto di controversia, cui con ulteriore deliberazione di giunta comunale n. 75 del 13/04/2010 il comune decideva di costituirsi nel giudizio di secondo grado.

A termine del procedimento, con sentenza della Corte di Appello di Ancona n. 875/2014 del 26/02/2014, veniva accolto il ricorso della controparte e dichiarata la nullità, assoluta ed insanabile, della scrittura privata a suo tempo sottoscritta per indeterminatezza dell'oggetto della stessa.

1.3 *Effetti della sentenza della Corte di Appello di Ancona*

La Corte di Appello di Ancona, con la predetta sentenza n. 875/2014, disponeva:

- di ordinare l'immediata restituzione ai signori Belloni Mario e Rina dell'appezzamento di terreno di cui il comune di Pollenza ha acquisito il possesso in esecuzione della scrittura privata di cui è stata dichiarata la nullità;
- si condannava il comune stesso alla refusione delle spese processuali di entrambi i gradi di giudizio in favore di Belloni Mario e Belloni Rina;

I signori Belloni avevano in proposito provveduto a notificare al Comune di Pollenza in data 05/06/2015, l'atto di precetto del 01/06/2015, assunto al prot. 6257, con il quale, per il tramite del proprio legale, intimavano e facevano precetto al comune di pagare la somma complessiva di € 12.860,31, comprensiva di € 6.057,56 per il giudizio di primo grado, € 5.797,43 per il giudizio di secondo grado e delle spese successive alla sentenza della Corte di Appello.

Contestualmente la giunta comunale aveva già adottato, con deliberazione n. 163 del 27/07/2015 uno specifico atto di indirizzo con cui si stabiliva:

- 1) *Le premesse costituiscono parte integrante del presente dispositivo.*
- 2) *Di prendere atto della sentenza della Corte di Appello di Ancona n. n. 875/2014 del 26/2/2014 e dell'atto di precetto in data 1/6/2015, notificato al Comune di Pollenza il 5/6/2015, prot. n. 6257, con il quale i signori Belloni Mario e Belloni Rina, per il tramite del loro legale, intimano e fanno precetto al Comune di Pollenza di pagare la somma complessiva di euro 12.860,31, comprensive di euro 6.057,56 per il giudizio di primo grado, euro 5.797,43 per il giudizio di secondo grado e delle spese successive alla predetta sentenza della Corte di Appello.*
- 3) *Di formulare il seguente atto di indirizzo:*
"dare mandato al Responsabile del Settore "A" di adottare, in esecuzione dei provvedimenti sopra richiamati, gli atti amministrativi necessari per il pagamento immediato delle somme indicate nell'atto di precetto di cui al punto precedente, per il complessivo importo di euro 12.860,31, distinti come in premessa, a favore dei signori Belloni Mario e Belloni Rina".
- 4) *Di dare atto che la spesa necessaria di euro 12.860,31 trova imputazione al cap. 138 previsto per "Spese per liti, arbitrati e consulenze a favore del Comune" del corrente bilancio, incaricando il Responsabile del Settore "A" di provvedere al relativo impegno e alla successiva liquidazione.*
- 5) *Di dare comunicazione della presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125, comma 1, del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267.*
- 6) *Di rendere, con separata votazione unanime e palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.*

cui, con determinazione n. 556 R.G. del 03/08/2015, è stata data esecuzione provvedendo al pagamento di quanto dovuto alla controparte in esecuzione dei provvedimenti sopra citati;

Nel frattempo, con nota del 27/06/2015, assunta al prot. 7198 del 27/06/2015, i sigg. Belloni Rina e Mario avevano inoltre richiesto al comune di procedere all'immediata apposizione dei termini ai fini dell'esercizio del proprio diritto di regolamento dei confini, di cui lamentavano la palese incertezza per i lavori effettuati nel frattempo dal comune.

1.4 Tentativo di composizione bonaria del contenzioso

Il comune pertanto stabiliva, con l'assistenza di un tecnico specializzato in materia, di effettuare in data 14/09/2015 il sopralluogo di accertamento dei confini delle particelle catastali oggetto di contenzioso redigendo apposito Verbale di riconfinamento assunto al prot. 10426 del 14/09/2015, notificato agli interessati con lettera raccomandata prot. 10461 del 15/09/2015, nella quale, in relazione agli esiti delle operazioni effettuate, si precisava comunque che:

- porzione del terreno in oggetto insisteva su area di pubblica utilità (strada e parcheggio) da sempre impiegata per l'accesso alla chiesa della Pace e al relativo circostante parco pubblico, come peraltro previsto dal piano regolatore generale del comune vigente, sia al momento della stipula dell'originario preliminare di acquisto sia oggi;
- il comune ritiene indispensabile valutare la possibilità di procedere bonariamente all'acquisto, ovviamente a prezzi di mercato eventualmente validati dai soggetti pubblici competenti, dell'intera area oggetto di contenzioso e, solo subordinatamente, alla eventuale attivazione allo scopo di procedura coattiva, ma limitandosi in tal caso esclusivamente alle aree di effettiva pubblica utilità;

In riscontro alla nota del comune, il legale della controparte, avv. Fabio Monachesi, contestando la natura di "pubblica utilità" dell'area di che trattasi, con P.E.C. del 07/10/2015, assunta al prot. 11469, chiedeva la redazione di un verbale di immissione in possesso dell'area oggetto di contenzioso entro e non oltre il 15/10/2015.

Con nota n. 11731 del 14/10/2015, inviata tramite P.E.C. l'amministrazione comunale:

- aveva ribadito la propria volontà di giungere ad una soluzione condivisa della vicenda circa la proprietà

dell'area in questione, con particolare riferimento alla parte di evidente utilità pubblica, in quanto sovrapposta, per oltre metà della larghezza, alla strada comunale denominata via Dante, come peraltro chiaramente risultante dal verbale di accertamento dei confini del 14/09/2015, da cui solo si può accedere a diverse attrezzature, di proprietà pubblica e privata ma certamente di innegabile interesse collettivo, cui pertanto si deve garantire il regolare funzionamento;

- aveva inoltre precisato che, pur senza minimamente mettere in discussione gli esiti della sentenza n. 875/14 della corte di appello di Ancona, la scrittura privata sottoscritta a suo tempo con l'allora proprietario aveva palesamente ingenerato nell'amministrazione e nella cittadinanza un affidamento nei confronti dell'area in questione, confermato peraltro dal regolare pagamento del compenso allora pattuito;

convocando pertanto un incontro per il giorno 29/10/2015 presso la sede municipale al fine di valutare congiuntamente l'entità del corrispettivo della eventuale cessione bonaria dell'area di che trattasi, sempre conformemente ai correnti prezzi di mercato.

Nel frattempo, vista la complessità della vicenda ed i pesanti riflessi per l'amministrazione comunale in merito, con deliberazione di giunta comunale n. 210 del 19/10/2015, al fine di avvalersi della consulenza di un legale qualificato in materia, veniva conferito all'avv. Renzo Tartuferi di Macerata apposito incarico di assistenza stragiudiziale nell'attuazione di quanto disposto dalla Corte di Appello di Ancona con sentenza n. 875/2014 del 26/2/2014, di accoglimento del ricorso di cui in premessa promosso dai signori Belloni Mario e Belloni Rina.

Contestualmente i signori Belloni Mario e Belloni Rina avevano versato al comune la somma a suo tempo incassata dal genitore in virtù dell'accordo sottoscritto, adeguata secondo l'indice ISTAT.

A seguito dei necessari contatti informali sulla base anche degli esiti dell'incontro presso la sede municipale tra le parti alla presenza dei legali di fiducia, il responsabile dei servizi tecnici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata, aveva quindi inviato lo schema di accordo da stipulare per lo svolgimento dell'incarico di redazione della perizia di stima del valore delle aree oggetto di contenzioso al fine di procedere eventualmente con la cessione bonaria al comune, con nota e.mail assunta al prot. 13100 del 17/11/2015.

Nonostante la trattativa avviata con l'incontro nella sede municipale comune in data 29/10/2015 per la soluzione transattiva della vicenda mediante cessione bonaria del bene al comune, in conseguenza di formale diffida a concludere le operazioni di stima entro sette giorni, pervenuta tramite P.E.C. in data 20/11/2015, prot. 13273, da parte dell'avv. Fabio Monachesi, si riscontrava, ugualmente tramite P.E.C. di prot. 13384 del 21/11/2015, precisando i termini temporali indicati dall'agenzia delle entrate, organo competente in materia di stima del valore degli immobili, ed invitando comunque a voler inviare le proposte di acquisto dell'area da parte di terzi eventualmente in possesso della controparte come indicato sommariamente.

In risposta alla nota trasmessa dal comune il legale della controparte inviava nuova diffida in data 27/11/2015 (prot. 13694) a riconsegnare l'area entro il 30/11/2015 comunicando il possesso da parte dei sigg. Belloni di una proposta di acquisto per 500.000 euro condizionata al perfezionamento della vendita entro tale data ed anticipando conseguentemente il rischio di danni in difetto.

Il comune comunque aveva tempestivamente incaricato in via formale, con P.E.C. n. 14072 del 04/12/2015, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata, valutazione immobiliare relativamente al lotto di terreno avente destinazione urbanistica in parte ad "attrezzature di interesse pubblico" ed in parte a "strada" sito in via Dante a Pollenza, distinto catastalmente al foglio 10 con mappali 72 e 73, oggetto di contenzioso relativamente alla proprietà, che ha visto soccombente il comune come da

sentenza della corte di appello di Ancona n. 875/14, assunta al prot. 6257 del 05/06/2015, prefigurando in tale sede l'applicazione dell'articolo 42bis del testo unico degli espropri o ipotizzando l'acquisizione o, qualora eccessivamente onerosa per l'ente, la costituzione di una servitù coattiva sull'area strettamente necessaria all'accesso al parco pubblico, di proprietà comunale, circostante l'albergo di proprietà privata, come peraltro ora individuabile sul posto.

In data 18/12/2015 è stato notificato al comune l'atto di precetto, assunto al prot. 14688, di *"rilasciare e restituire nella piena e libera disponibilità al sig. Belloni Mario ed alla sig.ra Belloni Rina, in esecuzione della sentenza n. 875/14 della corte di appello di Ancona ... l'appezzamento di terreno di cui il Comune di Pollenza aveva acquisito il possesso in esecuzione della scrittura privata del 18/12/1978 ora distinto al Catasto dei Terreni del comune di Pollenza al foglio 10, particelle 72 e 73..."*.

1.5 Considerazioni preliminari circa la conformazione dell'area

Lo sviluppo della vicenda mostrava chiaramente, a prescindere dall'esito del procedimento giudiziale conclusosi con la sentenza della corte di Appello di Ancona cui comunque l'ente non intendeva sottrarsi, la buona fede dell'amministrazione nella gestione della vicenda stante l'evidente e legittimo affidamento ingenerato nel comune dal contratto anche a fronte del pagamento della somma pattuita.

L'inerzia nei confronti del provvedimento sopra specificato avrebbe comportato, come peraltro più volte comunicato anche agli interessati, concreti ed immediati danni alla collettività di Pollenza, consistenti nell'impossibilità di accedere al parco pubblico antistante la struttura alberghiera esistente, oltre che a rendere particolarmente gravoso anche l'accesso alla medesima struttura e sottrarre uno spazio aperto fondamentale per i fini di protezione civile del contesto urbanistico territoriale interessato.

Tra il parco pubblico esistente, infatti, e la via denominata sulle mappe catastali come "strada comunale del Cassero", di larghezza pari a soli 4 metri, esiste un dislivello compreso tra 1 e 4 metri, tale perciò da rendere di fatto impossibile realizzare, tenendo conto della ridotto spazio a disposizione per l'indispensabile raggio di curvatura, un regolare accesso carrabile, attraversabile cioè dagli ordinari automezzi utilizzati per la manutenzione delle alberature secolari presenti.

Inoltre, stante l'attuale situazione dei luoghi e la consolidata presenza di edifici a destinazione residenziale e commerciale, lo slargo presente sul posto tra la c.d. "strada del Cassero" e l'attuale ingresso al parco pubblico costituisce un indispensabile spazio di manovra in condizione di sicurezza per i mezzi di soccorso alla popolazione in tutti i casi connessi con le imprescindibili esigenze di protezione civile.

1.6 Costituzione servitù coattiva di passaggio - contenzioso civilistico/T.A.R.

L'amministrazione comunale, per le considerazioni in precedenza riepilogate, con delibera di consiglio n. 3 del 04/01/2016, avvalendosi della previsione dell'art. 42bis del vigente Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al d.P.R. 327/2001, aveva quindi stabilito:

- 1) *di dichiarare le premesse e l'istruttoria tecnica parte integrante e sostanziale del presente atto;*
- 2) *di dichiarare la pubblica utilità dell'area distinta catastalmente al foglio 10 con mappali 72 e 73 per una superficie complessiva di 3.870,00 metri quadrati;*
- 3) *di disporre pertanto, per le motivazioni di cui in narrativa, la costituzione, con il presente provvedimento, di una servitù pubblica di passaggio pedonale, carrabile da esercitarsi anche con mezzi di trasporto, in favore del COMUNE DI POLLENZA C.F. 00224000430, quale titolare del fondo dominante ed a carico di Belloni Mario C. Fisc. BLLMRA54T05F567Q nato a Pollenza il 05/12/1954 ivi residente alla via Dante, n. 35 - Belloni Rina C. Fisc. BLLRN150T70F567G nata a Pollenza il 30/12/1950 ivi residente alla Contrada Cantagallo, n. 19 , quali titolari del fondo servente, sull'area di proprietà di questi ultimi distinta*

- catastalmente al foglio 10 con mappale 72, per una superficie complessiva asservita di 480,00 metri quadrati come meglio individuata nella planimetria con le notazioni 72/c, per 65,00 metri quadrati, e 72/d, per 415,00 metri quadrati, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;*
- 4) *di approvare e liquidare la stima dell'indennizzo di servitù, determinato con il metodo del valore di trasformazione, tipico in letteratura per la stima delle aree edificabili o comunque a queste assimilabili, avvalendosi dei parametri e degli indici già impiegati per il calcolo delle soglie di riferimento per l'applicazione dell'imposta correntemente applicata sulle aree edificabili come da tabella riepilogativa che si allega al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, individuando un valore unitario di € 35,43 al metro quadrato e, quindi, una indennità di servitù coattiva di complessivi € 4.180,29 come di seguito riepilogato:*
- | | | |
|---|----------|-----------------|
| ➤ <i>indennità di servitù</i> | <i>€</i> | <i>1.417,05</i> |
| ➤ <i>pregiudizio patrimoniale (art. 42bis, c.1 – 10%)</i> | <i>€</i> | <i>141,71</i> |
| ➤ <i>pregiudizio patrimoniale (art. 42bis, c.3 – 5% annuo x 37 anni).....</i> | <i>€</i> | <i>2.621,54</i> |
| <i>somma l'indennità da corrispondere</i> | <i>€</i> | <i>4.180,29</i> |
- 5) *di dare atto che, ai sensi dell'art. 20 del d.P.R. 327/2001, la somma come sopra determinata sarà notificata agli interessati, con il provvedimento di acquisizione della servitù ex art. 42 bis comma 6° L 327/2001, con le forme degli atti processuali civili e, qualora tale valore non sia condiviso dalla proprietà, decorsi inutilmente trenta giorni, intendendosi non concordata la determinazione dell'indennità, se ne disporrà il deposito entro i successivi trenta giorni presso la Cassa depositi e prestiti;*
- 6) *di procedere, previa notifica della delibera cui è funzionale la presente istruttoria ai privati proprietari, alla trascrizione della delibera consiliare di acquisizione della servitù richiedendo allo scopo al Conservatore dei Registri Immobiliari di Macerata di procedere alla relativa trascrizione e/o annotazioni dei trasferimenti, con esonero da ogni responsabilità al riguardo;*
- 7) *di dare atto che avverso la presente deliberazione, in applicazione del d.lgs 104 del 09/07/2010, è ammesso ricorso, entro e non oltre 60 giorni dalla sua notifica, al Tribunale Amministrativo Regionale di Ancona, o in alternativa è ammesso ricorso entro 120 giorni dalla sua notifica, al Presidente della Repubblica ai sensi dell'art. 9 del d.P.R. 1199 del 24/11/1971;*

Contro il predetto provvedimento, gli interessati avevano presentato ricorso n. 145/2016 al T.A.R. Marche, nell'ambito del quale il comune si era prontamente costituito in giudizio, assistito dall'avv. Renzo Tartuferi di Macerata, unitamente alla ditta controinteressata "Ristorante Parco Hotel di Giustozzi Giuseppe & C. S.n.c." assistito dagli avv. Alessandro Lucchetti ed Elena Daniele.

Al fine di stabilire l'effettivo valore dell'area sin qui utilizzata come parcheggio pubblico lungo via Dante, anche nell'ottica di una possibile acquisizione bonaria nei confronti delle ditte Belloni Mario e Rina, il comune aveva conferito formale incarico all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, Ufficio del Territorio, con determina del responsabile del Settore B n. 432/1057 del 31/12/2015.

Nel frattempo, con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., numero di ruolo 4555/15, notificato in data 13/01/2016, i sigg.ri Belloni Mario e Rina citavano in giudizio il comune all'udienza del 10/03/2016, per danni conseguenti alla “... mancata esecuzione dell'obbligo di restituzione del terreno di proprietà dei ricorrenti ora contraddistinto al foglio 10 del Comune di Pollenza, particelle 72 e 73, con i termini di confine già definiti ed apposti con verbale del Comune del 14/09/2015, obbligo derivante dalla sentenza della Corte di Appello di Ancona n. 875/14 depositata in data 15/11/2014 e passata in giudicato, e quindi per il mancato avveramento della condizione sospensiva di cui alla proposta di acquisto del 31/10/2015 da parte del sig. Sampaolesi Oriano del terreno suddetto al prezzo di € 500.000,00 ...” chiedendo quindi la condanna del comune “... al pagamento in loro favore della somma di € 500.000,00, o quella somma maggiore o minore che sarà ritenuta più di giustizia, oltre alla rivalutazione monetaria ed agli interessi moratori maturati e maturandi sulla predetta somma rivalutata annualmente dal 01/12/2015 (data della revoca della proposta di acquisto del sig. Sampaolesi Oriano per il mancato avveramento della condizione sospensiva) al saldo effettivo”.

Ad evasione dell'incarico conferito, previa sottoscrizione di apposito "Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare" in data 05/01/2016, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, Ufficio del Territorio, aveva inviato la perizia di stima dell'area edificabile identificata al N.C.T. del comune di Pollenza al foglio 10 con mappali 72 e 73 redatta in data 26/02/2016, con nota assunta al prot. 2769 del 29/02/2016, dalla quale si evince un valore di mercato di complessivi € 75.000,00.

1.7 Esiti del contenzioso civilistico e presso il T.A.R. Marche

Al termine del relativo procedimento, il T.A.R. Marche ha emesso sentenza n. 520/2018 Reg.Prov.Coll. del 13/06/2018, notificata tramite il legale del comune in data 31/07/2018, con e.mail assunta al prot. 10730 del 01/08/2018, con cui, nell'accogliere il ricorso delle ditte Belloni Mario e Rina, ha dichiarato quindi l'annullamento dell'atto impugnato ed ha compensato le spese tra le parti.

Nella motivazione della sentenza, il T.A.R. Marche ha però ulteriormente precisato, in ordine alle possibili azioni da intraprendersi da parte del comune per la soluzione della problematica posta a base del procedimento di costituzione della servitù ex art. 42bis del d.P.R. 327/2001 ora annullato, la possibilità per l'ente "*... di aprire ex novo un ordinario procedimento espropriativo, con tutte le garanzie procedurali che il DPR n. 327 del 2001 riconosce al soggetto espropriando*".

Nel frattempo inoltre il giudice Corrado Ascoli del tribunale di Macerata, con ordinanza decisoria del 10/09/2018, ha peraltro rigettato integralmente le domande risarcitorie avanzate in sede civile dai sigg.ri Belloni Mario e Rina nel procedimento n. 4555/2015, ponendo a carico dei ricorrenti tutte le spese sostenute anche dal comune per la costituzione in giudizio.

2 Indicazioni progettuali

2.1 Considerazioni preliminari

Le motivazioni a base per l'emissione del procedimento coattivo successivamente annullato dal TAR permangono comunque tuttora integralmente valide con l'assoluta necessità di garantire la collettività circa la presenza di un adeguato spazio a parcheggio pubblico ed una viabilità idonea per il fabbisogno di transito veicolare sull'area di che trattasi, sia di natura ordinaria che straordinaria in relazione alle esigenze di protezione civile come emerse con l'emergenza sismica tuttora in corso, nonché anche per le finalità di manutenzione e conservazione delle specie arboree presenti nel parco, tutto ciò anche alla luce della nuova situazione di fatto determinatasi a seguito della sentenza del TAR Marche ed in virtù delle indicazioni procedurali nella stessa contenute.

In particolare corre l'obbligo di evidenziare come l'ambito urbanizzato di via Dante presenti da sempre una conformazione tale da comportare la necessità di ripensare il tessuto edilizio al fine di valorizzare le peculiarità storico paesaggistiche e socio economico presenti, oggi ancor più evidenti in conseguenza della nota sentenza della Corte d'Appello di Ancona n. 875/2014 che ha di fatto sottratto - in maniera del tutto inaspettata e definitiva per il Comune - un'area precedentemente utilizzata come pubblica e destinata a soddisfare lo standard urbanistico a parcheggio e viabilità dell'intera zona la quale - a seguito della necessità riconsegna dell'area ai proprietari conseguente alla dichiarazione di nullità del contratto stipulato nei lontani anni 80 - si trova nella necessità ed urgenza di essere riconformata.

Si deve osservare che in proposito le polarità intorno cui appare necessario concentrare l'attenzione dell'Ente nell'ambito delle funzioni sue proprie in materia di gestione e tutela dell'assetto del proprio territorio, possono essere individuate:

- nell'emergenza storico culturale costituita dalla Chiesa di Santa Maria della Pace, peraltro ora oggetto di intervento di riparazione post sisma, di proprietà comunale nell'ambito di un complesso edilizio in parte di proprietà privata;
- nell'attrezzatura, privata ma certamente di interesse pubblico, dell'albergo/ristorante Parco Hotel, unica struttura ricettiva di rilievo del comune e da quasi quarant'anni operante in loco;
- nel polmone verde esistente costituito dal parco pubblico antistante l'albergo medesimo;
- nel consolidato tessuto urbanistico edilizio esistente a destinazione pressoché esclusivamente residenziale, per il quale l'emergenza sismica tuttora in corso ha mostrato un pressante fabbisogno di spazi adeguati in termini di aree di ricovero e messa in sicurezza della popolazione.

2.2 *Contenuti del progetto e procedure connesse*

Alla luce delle considerazioni che precedono emerge come occorra attivare con ogni sollecitudine un procedimento espropriativo per l'area di superficie complessiva pari a 1.507,00 metri quadrati, identificata catastalmente al foglio 10 con porzione delle particelle 72 e 73, come indicato nello stralcio planimetrico catastale allegato al Piano Particellare di Esproprio, finalizzato a ripristinare l'uso pubblico dello spazio utilizzato per oltre trent'anni come parcheggio e strada a servizio del parco pubblico, della chiesa S. Maria della Pace, della struttura ricettiva e dell'insediamento residenziale esistente, previa approvazione del progetto di sistemazione delle aree in questione redatto dall'ufficio tecnico comunale in data 03/12/2018 per l'importo complessivo di € 75.000,00.

In ordine alla determinazione del valore venale del bene sulla base del quale determinare l'indennità di esproprio da corrispondere alle ditte proprietarie, ben può essere presa in considerazione la perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, Ufficio del Territorio, in data 26/02/2016, assunta al prot. 2769 del 29/02/2016, da cui, preso atto che la superficie che si intende espropriare risulta essere pari al 38,94% dell'intera proprietà, si evince un importo dell'indennità pari a € 30.655,70.

A tale valore si giunge tenendo conto dell'importo di € 29.205,43 quale valore di mercato dell'area da espropriare come determinato proporzionalmente alla stima dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Macerata, acquisita agli atti d'ufficio e prodotta dal comune anche in sede di contenzioso civile, oltre quello di € 1.460,27 quale indennità connessa al potenziale decremento di valore della restante porzione di area misurato in ragione del 5% in considerazione della sostanziale irrilevanza del frazionamento della proprietà conseguente all'esproprio, tenuto conto degli attuali indirizzi del mercato immobiliare che, anche per la crisi sismica del 2016, vedono privilegiarsi i lotti edificabili di piccola dimensione rispetto a lotti di maggiore capacità edificatoria.

In proposito occorre rilevare come l'art. 19, comma 2, del d.P.R. 327/2001 stabilisca espressamente che *"l'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico"*.

La connessa variante al vigente strumento urbanistico generale del comune, da "zona per attrezzature di interesse pubblico", assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 40 delle N.T.A., a "parcheggio", assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 37 delle N.T.A., ed in parte a "strada", risulta essere di per se stessa esclusa dalla necessità di una preventiva verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S. - in quanto si configura sostanzialmente come una riduzione del complessivo carico urbanistico (in conseguenza dell'azzeramento della volumetria edificabile) senza alcun trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse, come espressamente previsto alla lettera "k" del punto 1.3 dell'allegato 1 della D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010 recante *"Aggiornamento delle Linee Guida regionali per*

la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.lgs. 128/2010".

2.3 Normativa di riferimento

In ordine alla realizzazione dell'intervento di cui al presente progetto, possono essere prese in considerazione le seguenti disposizioni di legge:

- ✓ il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con d.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ il decreto legislativo n. 50 del 18/04/2016 recante "Codice degli appalti pubblici" come da ultimo modificato ed integrato con decreto legislativo n. 56 del 19/04/2017;
- ✓ per quanto ancora in vigore, il "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»" approvato con d.P.R. 207 del 05/10/2010 e successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ la D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010 recante "Aggiornamento delle Linee Guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.lgs. 128/2010";
- ✓ la Legge Regionale n. 34 del 18/05/1992 recante "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e le sue successive modifiche ed integrazioni;

3 Descrizione progetto

3.1 Descrizione progetto e quadro economico

Il progetto delle opere di "Sistemazione parcheggio via Dante e strada Cegli", relativamente alla conferma del parcheggio pubblico in via Dante (Fig. 10, p.lla 72 porz.) ed al minimo ampliamento della sottostante strada comunale Cegli (Fig. 10 p.lla 73 porz.), redatto dall'ufficio tecnico comunale in data 03/12/2018 per l'importo complessivo di € 75.000,00, di cui € 30.661,43 per lavori in appalto, compresi € 1.086,26 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, oltre € 49.338,57 per somme a disposizione, compresi € 33.221,17 per indennità di espropriazione e occupazione determinata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 37 del d.P.R. 327/2001 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Macerata, come riepilogato nel quadro economico di seguito riportato:

A) LAVORI IN APPALTO:

1) Lavori:

a. Opere stradali OG3	€	17.688,68
b. Opere igienico sanitarie OG6.....	€	4.353,05
c. Illuminazione pubblica OG10	€	8.619,70
Sommano i lavori in appalto.....		€ 30.661,43
di cui:		
per oneri per la sicurezza.....	€	1.086,26
per lavori a base d'asta	€	29.575,17

B) SOMME A DISPOSIZIONE

a) spese tecniche (compreso contr.prev.)	€	1.040,00
b) indennità di esproprio e occupazione	€	33.221,17

c) imprevisti e accantonamenti	€	3.103,09
d) I.V.A. su:		
1) lavori al 22%	€	6.745,51
2) spese tecniche al 22%	€	228,80
somma l'I.V.A.	€	6.974,31
Totale somme a disposizione	€	44.338,57
TOTALE INTERVENTO.....	€	75.000,00

Il presente progetto redatto dall'ufficio tecnico incaricato, anche alla luce delle normative di riferimento come richiamate in precedenza, è in definitiva composto dei seguenti elaborati tecnici:

tav. 01	<i>Relazione Illustrativa; Perizia di Stima Agenzia delle Entrate;</i>
tav. 02	<i>Rilievo fotografico;</i>
tav. 03	<i>Elenco dei Prezzi Unitari;</i>
tav. 04	<i>Computo Metrico Estimativo - Quadro Economico;</i>
tav. 05	<i>Stima incidenza sicurezza;</i>
tav. 06	<i>Stralcio catastale - Piano Particellare di Esproprio;</i>
tav. 07	<i>Progetto - planimetria generale - linee tecnologiche;</i>
tav. 08	<i>Variante al PRG - Stralcio vigente e variante (tav. 02 - Capoluogo);</i>
tav. 09	<i>Variante al PRG - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione;</i>
tav. 10	<i>Variante al PRG - Indagine geologica</i>

da ritenersi completi ed adeguati ai sensi della lettera b) del primo comma dell'art. 52 del d.P.R. 207/2010, per quanto applicabile, anche alla luce dei riscontri effettuati e dell'entità e della natura dell'intervento da realizzarsi.

3.2 Valutazione incidenza normative di riferimento

La normativa vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità - "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con d.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni - prevede qualora "... l'opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche..." (art. 19, comma 1) che "l'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico" (art. 19, comma 2) e, in tal caso, "se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico comunale [per la regione Marche sono le province] non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia".

A tal fine, il progetto elaborato dall'ufficio tecnico comunale contiene tutti gli elementi, rapportati alla natura ed all'entità dell'opera, per qualificarlo come "progetto definitivo" e pertanto consente di avvalersi della predetta procedura anche in ordine al conseguimento degli effetti di variante al vigente strumento urbanistico generale del comune ai fini dell'imposizione di un vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità.

In proposito il progetto redatto già contiene, anche ai sensi dell'art. 20 del d.P.R. 327/2001, una prima determinazione dell'indennità di esproprio, la quale ben potendo costituire la somma da offrire in prima istanza ai privati proprietari interessati ai sensi del primo comma del citato art. 20, sarà oggetto di formale comunicazione ai medesimi nell'ambito della prescritta comunicazione di avvio del procedimento ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 della legge n. 241/1990 e dell'art. 11 del d.P.R. 327/2001.

3.3 **Motivazioni circa la pubblica utilità e l'urgenza dell'intervento**

Dettagliatamente circa le attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico all'adozione di un provvedimento coattivo come in precedenza specificato possono essere sinteticamente riepilogate come di seguito:

- *il parco pubblico posto a confine con l'area in oggetto è da sempre individuato quale spazio a servizio del capoluogo di Pollenza;*
- *l'area di che trattasi consente l'accesso pedonale e carrabile al parco pubblico oltre che alla retrostante struttura alberghiera esistente e costituisce un consolidato spazio a parcheggio pubblico a servizio delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico presenti oltre che degli esistenti insediamenti a destinazione residenziale;*
- *l'attuale morfologia dei luoghi non permette la realizzazione di un idoneo accesso alternativo rispondente alle vigenti norme di sicurezza del transito dei veicoli;*
- *la perdita del possesso dell'area di che trattasi comporta un aumento del rischio in caso di calamità naturali e/o incidenti in palese contrasto con le minime esigenze di protezione civile;*

Appare pertanto evidente che, per le considerazioni che precedono e tenuto conto del fatto che l'esecuzione immediata della sentenza del T.A.R. Marche 520/2018:

- *priva di fatto del necessario standard urbanistico a parcheggio il contesto urbanistico territoriale in questione;*
- *sottrae lo spazio indispensabile alla gestione delle procedure di soccorso alla popolazione connesse con l'emergenza sismica e, più in generale, con eventuali esigenze di protezione civile che proprio l'emergenza sismica ha reso ancor più rilevanti;*
- *rende comunque particolarmente difficoltoso l'accesso ai mezzi d'opera per la manutenzione delle specie arboree "secolari" presenti nel parco pubblico antistante l'attrezzatura ricettiva;*

si rende necessario prevedere fin d'ora la possibilità di avvalersi della procedura di occupazione d'urgenza di cui all'art.22bis del d.P.R. 327/2001 che in proposito prevede la possibilità, qualora "...l'avvio dei lavori rivesta carattere di particolare urgenza, tale da non consentire, in relazione alla particolare natura delle opere, l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 20..." di emanare "... senza particolari indagini e formalità, decreto motivato che determina in via provvisoria l'indennità di espropriazione, e che dispone anche l'occupazione anticipata dei beni immobili necessari...".

A tale proposito va osservato come la riconsegna a suo tempo acquisita con il negozio dichiarato nullo in sede civile ai proprietari ha di fatto causato, oltre che una sottrazione di aree adibite a parcheggio, anche una cesura alla viabilità di accesso, temporaneamente garantita in via funzionale dalla servitù coattiva annullata dal TAR Marche, per cui rivivono le condizioni di assoluta urgenza preesistenti all'apposizione della servitù, alla base di una iniziativa ablatoria tesa a dotare la zona di una opportuna conformazione viabile e di parcheggio.

In tal senso il progetto redatto dall'ufficio comprende fin d'ora una somma per la corresponsione dell'indennità di occupazione, calcolata ai sensi dell'art. 50, comma 1, del d.P.R. 327/2001 in misura pari a complessivi € 2.555,47, corrispondenti ad un periodo ipotizzato di occupazione pari ad un anno dalla data di immissione in possesso e fino alla data di corresponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo, ancorché in base all'orientamento giurisprudenziale prevalente (per tutte Cassazione Sezione Unite Sentenza n. 11729 del 14/05/2010) stabilisca che, maturando il diritto all'indennità di occupazione al compimento di ogni singola annualità, e quindi verificandosi in relazione a tale occasione la necessità di

calcolare il parametro di riferimento che è quello del valore venale attuale del bene, passibile nel tempo di variazioni dipendenti dallo specifico mercato immobiliare di riferimento, ad ogni singola scadenza dovrà procedersi al calcolo virtuale dell'indennità di espropriazione fondata anche sul valore, purché ovviamente si dimostri un apprezzabile modifica del medesimo valore venale del bene.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ing. Federico Canullo

Inc. 51/6/2016

Stima di un'area edificabile situata nel comune di Pollenza ed identificata al N.C.T. con Foglio 10, particelle 72, 73**Proprietà:** BELLONI Mario, BELLONI Rita**Epoca di stima:** anno 2016**INDICE**

1	PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....		2
2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
4	DATI URBANISTICI	3
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE		5
5	SCOPO DELLA STIMA.....	5
6	ANALISI GENERALE DEL MERCATO	5
7	ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO.....	5
8	SCELTA DELLA METODOLOGIA	6
9	VALUTAZIONE	7
10	CONCLUSIONI	38

1 PREMESSA

In esito all'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato fra il Comune di Pollenza e la scrivente Agenzia, stipulato con prot. 51 del 01/01/2016, si redige la presente relazione descrittiva-estimativa al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un'area edificabile situata in via Dante Alighieri nel Comune di Pollenza, di proprietà di BELLONI Mario e BELLONI Rita.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi e per l'assunzione di ogni altra utile informazione, in data 25/01/2016, si è proceduto ad effettuare un idoneo accertamento sopralluogo.

Tali valori sono stati in questa sede riferiti all'attualità così come specificatamente richiesto nel sopra citato accordo di collaborazione.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le particelle catastali da stimare sono ubicate in via Dante Alighieri in una località distante circa 300 metri dal centro storico del comune di Pollenza, in adiacenza al Parco Pubblico dove sorge la conosciuta attività ricettiva Parco Hotel.

Le aree edificabili da stimare attualmente risultano in parte utilizzate come parcheggio e strada di accesso al parco pubblico e alla struttura ricettiva sopra citata ed in parte costituiscono una scarpata in forte pendenza che digrada verso l'adiacente strada comunale Cegli.

La porzione prettamente utilizzata a strada e a parcheggio, risulta prevalentemente in piano con pavimentazione in asfalto bituminoso, ed in minima parte sistemata a verde con alcune alberature. La restante parte, posta sul lato est, risulta priva di sistemazione ed con una forte pendenza di circa 35-40% (desunti dalla cartografia aerofotogrammetrica) che hanno reso necessaria la realizzazione di opere di sostegno (blocchi in c.a.) a protezione della strada comunale Cegli.

Il lotto ha una forma pressoché irregolare, assimilabile in grandi linee ad un trapezio ed ha una superficie complessiva di circa mq 3.870 di cui solo 1.700 mq aventi una pendenza tale da permetterne una buona fruibilità.

.

Le opere di sistemazione presenti sulle particelle de quo risultano essere state realizzate dall'amministrazione comunale.

3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente le particelle oggetto di stima sono censite al N.C.T. con i seguenti identificativi catastali e dati censuari:

Intestazione: BELLONI Mario proprietario per ½

BELLONI Rita proprietaria per ½

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Qualità catastale
10	72	3693	Sem Arb /2
10	73	177	Bosco Alto /2

4 DATI URBANISTICI

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pollenza si è appreso, che i terreni oggetto della presente stima sono destinati dall'attuale Piano Regolatore Generale a "Zone per attrezzature d'interesse pubblico" regolate dall'art.40 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. che si riporta in seguito:

Art.40 Definizione delle zone e suddivisione

[1] Sono le zone destinate a quelle strutture e servizi, che pur d'uso e/o interesse pubblico necessari ad integrare il sistema delle attrezzature pubbliche di cui al precedente capo, non concorrono - né sono state considerate dal PIANO in tal senso - alla dotazione degli standard urbanistici e territoriali.

[2] Rientrano in tale zonizzazione:

A) Zone ricettive

B) Zone ricreative e/o di ristoro

C) Zone culturali, commerciali e di interesse comune;

D) Zone per lo sport e lo spettacolo.

[3] Tali zone sono individuate graficamente da una zonizzazione unificata, all'interno della quale il PIANO, con apposita simbologia, individua le varie categorie di attrezzature sopra elencate.

[4] In mancanza di simbologia sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune nonché quelle d'altro tipo non esplicitamente previste ma assimilabili per analogia a tali attrezzature.

[5] In tali zone di norma il PIANO si attua per intervento edilizio diretto e viene quindi stabilito l'indice di densità fondiaria.

[6] In tali zone è ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia e/o gestione nella misura di un alloggio di superficie massima di mq.95 netti per ogni attrezzatura insediata.

[7] In tali zone la dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tab. B dell'art.37.

A Zone per attrezzature ricettive

(omissis)

B Zone per attrezzature ricreative e/o di ristoro

[1] Sono le zone destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo) e/o di ristoro (ristoranti, bar e simili) di proprietà e gestione privata ma d'uso e di interesse pubblico.

[2] In tali zone il PIANO, salvo diverse indicazioni, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

a)	Indice di densità fondiaria	$I_f=2,00mc/mq$
b)	Altezza massima	$H_{max}=9,00ml$
c)	Distanza minima dai confini	$D_c=5,50ml$
d)	Distanza minima tra i fabbricati	$D_f=10,00ml$
e)	Distanza minima dalle strade D_s , in relazione alla larghezza della strada in base al D.M.n.1444/1968 con minimo assoluto di ml 5,00	

[3] Prescrizioni speciali:

(omissis)

C Zone per attrezzature culturali commerciali e d'interesse comune

[1] Sono le zone destinate ad attività commerciali al dettaglio a scala di quartiere e a servizi d'interesse comune (uffici postali, sportelli bancari, locali di vendita presso zone per attrezzature pubbliche, locali per attività di quartiere e simili) sedi di club, circoli culturali e associazioni, ecc.

[2] In tali zone il PIANO salvo diversa indicazione, si attua per intervento diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui alla precedente lettera B).

[3] Prescrizioni speciali:

(omissis)

D Zone per lo sport e lo spettacolo

(omissis)

Poiché sulla tavola del P.R.G. non è specificata nessuna simbologia di utilizzo, così come evidenziato nel suddetto art. 40 delle N.T.A., in tali aree sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5 SCOPO DELLA STIMA

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta.

Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Lo scopo della stima in tal caso è determinare il più probabile valore di mercato di un'area edificabile inserita all'interno di una *"Zona per attrezzature d'interesse pubblico"*, in cui è possibile realizzare attrezzature ricreative e/o di ristoro ovvero commerciali e/o d'interesse comune (*attrezzature ricreative, sportive, di ristoro, uffici postali, sportelli bancari, locali per attività di quartiere e simili*).

La stima è eseguita nel presupposto che gli immobili siano liberi da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

6 ANALISI GENERALE DEL MERCATO

L'andamento generale del mercato immobiliare sul piano nazionale riflette la crisi generale economica in corso.

L'esame dei macro indicatori indica ancora il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti nel campo immobiliare, connesso agli effetti della crisi economica in atto, e che si riflette decisamente sul settore delle imprese disposte ad investire sul territorio.

In particolare il segmento relativo alle costruzioni di tipo commerciale è caratterizzato da una scarsa domanda e limitatezza delle quotazioni, per le medesime motivazioni sopradette

7 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

Dalla lettura della pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al "Rapporto Immobiliare 2015" per il "Settore non Residenziale - Negozi", relativo al territorio provinciale di Macerata, si rileva che:

-per quanto riguarda i "Volumi delle Compravendite" il numero delle transazioni normalizzate (in sigla NTN) afferenti alla "Regione Marche" ha registrato una variazione con incremento del 13,5% nel periodo di osservazione 2013-2014;

- per quanto riguarda le "quotazioni Medie" afferenti alla "Regione Marche" hanno registrato una variazione con decremento dello 1,1% nel medesimo periodo di osservazione.

8 SCELTA DELLA METODOLOGIA

Il mercato delle compravendite delle aree fabbricabili si presenta da sempre in modo poco trasparente, anche in considerazione delle limitate transazioni di aree aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene in premessa.

Nell'operazione economica finalizzata alla trasformazione edilizia di un terreno sono insiti dei rischi che il promotore finanziario cerca di attutire scegliendo quelle categorie di prodotti immobiliari più apprezzati e quindi più facilmente commerciabili. È il caso di beni aventi destinazione residenziale, commerciale o terziaria.

Il problema inerente la ricerca del valore di mercato attribuibile ad un terreno in possesso di vocazione edificatoria, secondo la dottrina estimale può essere risolto utilizzando due diversi procedimenti metodologici, entrambi aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Il primo procedimento viene definito diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione quando è possibile privilegiare il confronto con i prezzi di mercato unitari di beni analoghi o assimilabili.

Tenuto conto della difficoltà a reperire attendibili atti di compravendita che riguardano beni simili, questo ufficio ha preso in considerazione il criterio del valore di trasformazione come procedimento per determinare il valore di mercato ordinariamente attribuibile al terreno da stimare.

Secondo tale metodologia, il ricercato valore (VT) è ricavato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (VM) e i costi della trasformazione (KT), comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio dell'operazione finanziaria.

In formula:

$$VT = VM - (KT + UP);$$

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in se sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitto, saggi, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio dell'ordinarietà.

È anche importante sottolineare che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi teorizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello attuale, sono basate su un altro importante principio estimativo, che è quello della permanenza delle condizioni.

9 VALUTAZIONE

Ipotesi di trasformazione

Da una attenta analisi delle N.T.A. del P.R.G e del P.P.A.R e del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Pollenza, si è ipotizzata una utilizzazione edificatoria dell'area oggetto di stima ed in particolare nella sua porzione ovest, avente giacitura pressoché in piano, in quanto la restante porzione est (scarpata) ha una pendenza maggiore del 30% e pertanto ogni intervento edilizio risulta vietato dall'art. 31 del P.P.A.R.

Nella seguente tabella è sintetizzata una ipotesi di realizzazione dell'area rispettando tutti i limiti e le prescrizioni previste dalle attuali normative urbanistiche:

Superficie fondiaria particelle 72 e 73	3870	mq
Indice fondiario	2	mc/mq
Volume max edificabile da PRG	7740	mc
Superficie massima realizzabile per piano	400	mq
Numero max piani	3	
Volume effettivo [Sup. sedime x h(3,30) x 3]	3960	< 7740
Superficie utile lorda [Sup. sedime x n.piani(3)]	1200	mq
Superficie vendibile (0,85 x Sul)	1020	mq
Superficie parcheggi (0,40 x Sul)	480	mq
Superficie verde	500	mq

Così come già accennato nel paragrafo 4), sul lotto de quo è possibile realizzare *attrezzature ricreative, sportive, di ristoro, uffici postali, sportelli bancari, locali per attività di quartiere e simili.*

Escludendo a priori la vocazione del sito ad ospitare sportelli bancari e/o uffici postali, a causa della localizzazione decentrata dell'area rispetto al centro abitato, rimane in alternativa la possibilità di realizzare *sedi di club, circoli culturali, bar, ristoranti, attrezzature sportive.*

Fattori della trasformazione

Poiché i fattori produttivi da considerare intervengono in momenti diversi nel processo di trasformazione, essi devono essere resi monetariamente equivalenti per poter eseguire la loro somma algebrica, ossia devono essere scontati all'epoca della stima.

La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione e che dovrà essere adottata nel procedimento diventa la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - (K_T + U_P)/q^n;$$

dove $q^n = (1 + i)^n$, in cui i rappresenta il saggio di attualizzazione e n il tempo della normale trasformazione.

La formula precedente, esplicitata in una forma più estesa, diventa:

$$V_T = V_M/q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\}/q^n;$$

il significato di ciascun termine viene riportato in tabella:

V_T VALORE DI MERCATO AREA

V_M	VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO DELLA TRASFORMAZIONE				
C_{OI}	COSTO OPERE DI IDONEIZZAZIONE	C_{TT} COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE		C_T COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	K_T COSTO TOTALE DI TRASFORMAZIONE
C_{SC}	COSTO TRASFORMAZIONE SUPERFICI COPERTE				
C_{SE}	COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI ESTERNE				
O_{UPS}	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	O_U ONERI DI URBANIZZAZIONE	C_{IT} COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE		
O_{CC}	CONTRIBUTO CONCESSIONI SUL COSTO DI COSTRUZIONE				
O_P	ONORARI PROFESSIONALI	C_G COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE			
C_{AL}	ONERI PER ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI				
S_G	SPESE GENERALI				
S_C	SPESE COMMERCIALIZZAZIONE				
O_{FT}	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE				
O_{IA}	ONERI INDIRETTI D'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DA TRASFORMARE ESPRESSI IN % DI V_T				
O_{FA}	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI D'ACQUISTO DEL BENE DA TRASFORMARE ESPRESSI IN % DI V_T				
U_P	UTILE DEL PROMOTORE IN PERCENTUALE SUL VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO DELLA TRASFORMAZIONE				

Alcune delle suddette voci di costo sono espresse in percentuale del valore incognito V_T , di conseguenza il procedimento prevede la risoluzione di un'equazione di primo grado nell'incognita V_T .

Il procedimento di valutazione consiste quindi nelle seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione;
- Determinazione del valore del bene trasformato alla fine dell'operazione;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- Determinazione dell'utile del promotore;
- Determinazione degli oneri indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare espressi come percentuale del valore incognito e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- Risoluzione dell'equazione del valore riferita all'istante finale dell'operazione;
- Attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (*momento di stima*).

Definizione della tempistica della trasformazione

All'interno della durata complessiva "n" del processo di trasformazione, intendendo come suo inizio la data di acquisto dell'area e facendo coincidere la sua fine con la vendita dell'ultima porzione dell'immobile trasformato, si possono distinguere tre periodi principali o fasi:

- n_1 = fase preliminare.

È il periodo di tempo che intercorre tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (in questo caso coincidente con la data della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Tale periodo, in genere, aumenta al crescere delle incertezze legate ai fattori giuridici e/o amministrativi inerenti l'iter di approvazione di piani urbanistici attuativi e progetti, ovvero all'aumentare della durata complessiva del procedimento autorizzativo della trasformazione.

Comprende quindi il tempo necessario per la redazione dei progetti e per la loro approvazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

I fattori produttivi elementari contenuti nella prima fase n_1 sono sinteticamente i seguenti:

- oneri per l'acquisto dell'area edificabile in termini di imposte e onorario per il notaio;
- contributi da versare al Comune per gli oneri legati all'ottenimento del permesso di costruire;
- eventuali contributi da versare al Comune per lo smaltimento di rifiuti inquinanti in caso di edificazioni particolari;
- oneri finanziari per la parte dei capitali sopraindicati ottenuti dal sistema bancario;
- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa.

Nella presente valutazione n_1 è stato posto pari a **18** mesi poiché trattasi di un'area, anche se in parte urbanizzata, destinata ad attività con scarsa richiesta e di difficile attuazione in tempi brevi, anche in considerazione dell'attuale scenario di crisi del mercato immobiliare.

• n_2 = fase di costruzione.

È il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione.

In questa fase viene realizzato il fabbricato, seguito dalla sistemazione esterna delle corti e dagli allacci ai pubblici servizi.

I principali fattori produttivi elementari contenuti nella seconda fase n_2 sono i seguenti:

- anticipo sul costo complessivo di costruzione da corrispondere all'impresa esecutrice dei lavori;
- costo complessivo di costruzione, corrisposto all'impresa esecutrice in più stati di avanzamento lavori;
- onorari professionali da liquidare ai professionisti per progettazione, direzione lavori e collaudo;
- oneri da corrispondere alle società erogatrici dei pubblici servizi (acqua, elettricità, gas, telefono) per gli allacciamenti dell'immobile;
- oneri finanziari per la parte dei capitali sopraindicati ottenuti dal sistema bancario;
- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa.

Nell'ipotesi presa in considerazione n_2 è stato posto pari a **18** mesi, in ragione della ordinaria estensione dell'area edificabile.

• n_3 = fase di commercializzazione.

È il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

I fattori produttivi elementari contenuti nella terza fase n_3 sono invece i seguenti:

- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa;
- utile complessivo lordo incamerato dal promotore al termine del processo di vendita, calcolato come frazione del valore di vendita complessivo e computato tra i costi ai fini del procedimento estimativo;
- ricavo della vendita dell'immobile trasformato.

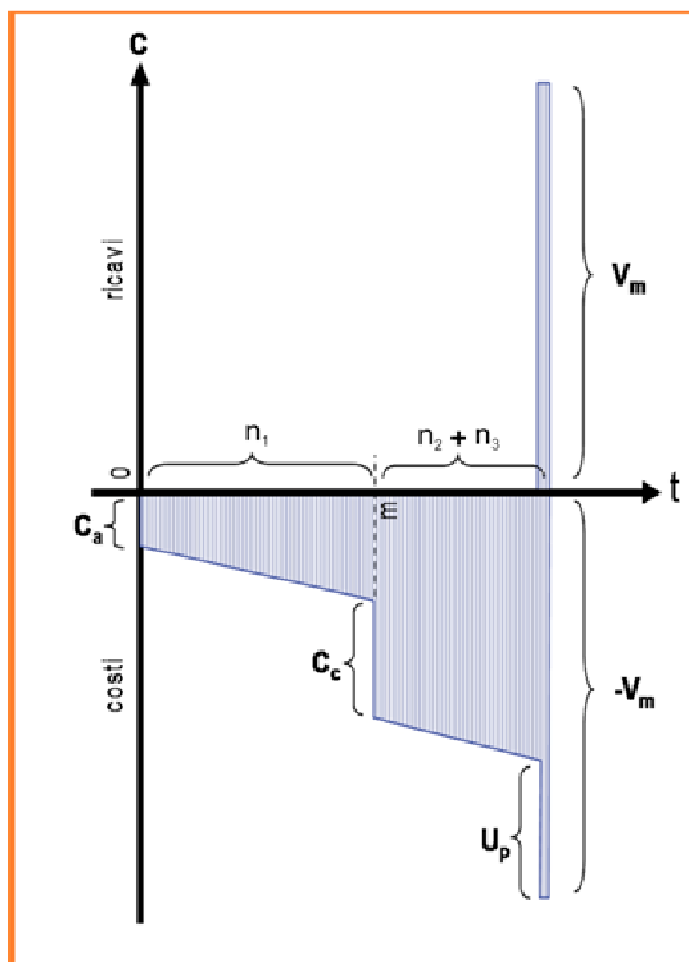
Nel caso di specie n_3 è stato posto pari a **12** mesi, sempre in relazione alla particolare destinazione delle costruzioni realizzabili.

Nel campo delle costruzioni "n" può mediamente oscillare da 2-3 anni, quando l'area è pronta per la sua trasformazione, fino a oltre 5 anni quando la trasformazione del bene necessita di piani urbanistici preventivi, accordi tra proprietari, ecc.

Il tempo complessivo "n" della presente ipotesi di trasformazione è quindi dato dalla somma dei tre periodi:

$$n = n_1 + n_2 + n_3 = \mathbf{48} \text{ mesi.}$$

Il seguente esempio mostra in grafica quanto in precedenza esposto:



In sintesi:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare		MOMENTO INIZIALE
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi iterlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi}$	18
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE		48

Al fine del presente procedimento di stima, le diverse grandezze economiche si considerano disposte nel tempo secondo il seguente schema:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione	Accumulazione
Costo Sito e relativi Oneri di trasferimento	Istante iniziale	0
Oneri finanziari sul costo del sito e sui relativi oneri di trasferimento	a partire dall'istante	0 per mesi 48 - 0 = 48
30% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di n_1 = mesi	18
Oneri finanziari sul 30% del costo tecnico di trasformazione	A partire da n_1 = mesi	18 per mesi 48 - 18 = 30
70% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di $n_1 + (2/3)n_2$ = mesi	30
Oneri finanziari sul 70% del costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1 + (2/3)n_2$ = mesi	30 per mesi 48 - 30 = 18
Oneri di urbanizzazione	Al tempo $n_1 + n_2/3$ = mesi	24
Oneri finanziari sugli Oneri di urbanizzazione	A partire da $n_1 + n_2/3$ = mesi	24 per mesi 48 - 24 = 24
30% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo n_1 = mesi	18
Oneri finanziari sul 30% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da n_1 = mesi	18 per mesi 48 - 18 = 30
70% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo di $n_1 + (2/3)n_2$ = mesi	30
Oneri finanziari sul 70% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1 + (2/3)n_2$ = mesi	30 per mesi 48 - 30 = 18
valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m	Al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$ = mesi	48
Utile del promotore	Al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$ = mesi	48

Determinazione del valore del bene trasformato (V_M)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto trasformato, si procede quantificando dapprima il valore di mercato unitario di una "unità tipo" con superficie commerciale media presunta di mq 100,00 e successivamente moltiplicando tale valore per la superficie totale vendibile dell'intero immobile, calcolata pari all'85% della Superficie Utile Lorda (SUL).

Il valore di mercato unitario dell' "unità tipo" sarà determinato applicando una metodologia diretta, basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici.

In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Nell'ambito dei procedimenti comparativi si è scelto di adottare l'MCA quale modello di riferimento per la determinazione del valore dell'immobile.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una

serie finita di *prezzi componenti*, ciascuno collegato ad una specifica *caratteristica* apprezzata dal mercato.

In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative, poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (*metri quadri, percentuale, numero, ecc.*);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (*ad esempio: scadente – normale – ottimo*);
- qualitative non ordinabili, quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (*ad esempio: presente – non presente*).

L'entità con cui una *caratteristica* è presente nell'immobile (*nel caso di caratteristica quantitativa*) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (*nel caso di caratteristica qualitativa*) determina l'entità del *prezzo componente* corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Ad esempio, per quanto concerne le caratteristiche quantitative, i prezzi marginali sono identificabili nei cosiddetti *rapporti mercantili*, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni.

Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una *scala di merito*, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparables*).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparables*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente

omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per *epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc.*

Nel caso in esame, non avendo trovato atti di compravendita di immobili destinati a *sedi di club, circoli culturali, bar, ristoranti, attrezzature sportive*, i predetti *comparables* sono stati scelti ricercando immobili ad uso abitativo compravenduti nel periodo 2015-2016 e situati all'interno del comune di Pollenza, ovvero nella zona omogenea "B1" - CENTRO STORICO, RIONE MORO, V.S. SPIRITO, V. CARDINALE CENTO, V. PAPA GIOVANNI XXIII, C. DA FONTANGELA, V. SANZIO, RIONE TREBBIO, C. DA S. LUCIA (dove è situata l'area da stimare) e nella zona omogenea "E1" - FRAZIONI CASSETTE VERDINI, POLLENZA SCALO E C. DA PIANI DI CHIANTI, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Quindi:

Comparable A: Unità immobiliare residenziale, situata nella zona OMI "B1" in via Grazia Deledda, all'interno di un fabbricato condominiale, edificato nel 2009, e compravenduto con atto del 25/05/2015 rep. n. 38320/16768 notaio CRRLSN68L65I838F, in ottimo stato d'uso e conservazione;

Epoca stima mag/2015, superficie commerciale mq 102,00 (D.P.R. 138/98), prezzo di mercato dichiarato di € 100.000,00 corrispondente a €/mq 980,39;

Comparable B: Unità immobiliare residenziale, situata nella zona OMI "B1" in via Ungaretti 17, all'interno di un fabbricato condominiale, edificato nel 2008, e compravenduto con atto del 13/05/2015 rep. n. 82958/22362 notaio CNTCRL42S01L191S, in ottimo stato d'uso e conservazione;

Epoca stima mag/2015, superficie commerciale mq 102,00 (D.P.R. 138/98), prezzo di mercato dichiarato di € 142.000,00 corrispondente a €/mq 1.392,16;

Comparable C: Unità immobiliare residenziale, situata nella zona OMI "E1" in via M. Costa Sabatucci, all'interno di un fabbricato condominiale, edificato nel 2015, e compravenduto con atto del 27/05/2015 rep. n. 38470/16855 notaio CRRLSN68L65I838F, in ottimo stato d'uso e conservazione;

Epoca stima mag/2015, superficie commerciale mq 86,00 (D.P.R. 138/98), prezzo di mercato dichiarato di € 125.620,00 corrispondente a €/mq 1.460,69;

Comparable D: Unità immobiliare residenziale, situata nella zona OMI "E1" in via Borsellino, all'interno di un fabbricato condominiale, edificato nel 2010, e compravenduto con atto del 26/01/2015 rep. n. 34614/15405 notaio DMNNRC66S01E783B, in ottimo stato d'uso e conservazione;

Epoca stima gen/2015, superficie commerciale mq 130,00 (D.P.R. 138/98), prezzo di mercato dichiarato di € 175.000,00 corrispondente a €/mq 1.346,15;

VALUTAZIONE

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra indicati sono stati inseriti nella seguente scheda di riepilogo, dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.

DATI			IMMOBILE IN COMPARAZIONE (comparables)				IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca	Cb	Cc	Cd		
fonte			Atto notaio	Atto notaio	Atto notaio	Atto notaio		
			CRRLSN68L65B38F	CNTCRL42S01191S	CRRLSN68L65B38F	DMNNRC66S01E783B		
			Rep.38320/16768	Rep.82958/22362	Rep.38470/16855	Rep.34614/16405		
prezzo/valore			€ 100.000,00	€ 142.000,00	€ 125.620,00	€ 175.000,00		
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Via Grazia Deledda	Via Ungaretti	Via M. Costa Sabatucci	Via Borsellino	Via Dante	
		n°civico						
	identificativi catastali	foglio	20	28	46	46	10	
		particella	584	531	1032	934	72, 73	
		subalterno						
epoca dato		semestre	1	1	1	1	1	
		anno	2015	2015	2015	2015	2016	
zona OMI	denominazione		B1	B1	E1	E1	B1	
	valori RESIDENZIALE	valore minimo €/mq	1.200,00	1.200,00	1.300,00	1.300,00	1.200,00	
		valore massimo €/mq	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata						
		tra degradata e normale						
		normale						
		tra normale e ricercata	X	X	X	X	X	
		ricercata						
	tipologia architettonica	economica						
		tra economica e civile						
		civile	X	X	X	X	X	
		tra civile e signorile						
	stato manutentivo edificio	signorile						
		scadente						
		tra scadente e normale						
normale								
nuova costruzione	tra normale e ottimo							
	ottimo	X	X	X	X	X		
unità immobiliare	superfici (mq)	SI - NO	NO	NO	SI	NO	SI	
	presenza ascensore	consistenze ragguagliate	102,00	114,00	86,00	130,00	100,00	
		SI - NO	SI	SI	SI	SI	SI	
		livello di piano	n°livello fuori terra	1	1	3	2	2
			n°livello entro terra					
	ultimo							
	attico							
	orientamento prevalente	Nord	X					
		Nord-Est / Nord-Ovest						
		Est / Ovest		X			X	
		Sud-Est / Sud-Ovest						
		Sud			X	X		
	numero affacci	1 / 2 / 3 / 4 / più di 4	2	2	2	3	2	
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente						
		tra scadente e normale			X			
		normale	X			X	X	
		tra normale e di pregio						
stato manutentivo U.i.U.	di pregio		X					
	scadente							
	tra scadente e normale							
	normale							
qualità distributiva	tra normale e ottimo							
	ottimo	X	X	X	X	X		
	scadente							
	normale	X	X	X	X	X		
numero bagni	ottima							
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI		

Tali caratteristiche vengono di seguito sinteticamente descritte:

- localizzazione di dettaglio: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale;
- tipologia architettonica: fa riferimento alla tipologia ed alle caratteristiche architettoniche dell'immobile;
- stato manutentivo dell'edificio: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso;
- nuova costruzione: fa riferimento alla data di realizzazione dell'immobile ovvero identifica un immobile di nuova o vecchia costruzione;
- presenza ascensore: fa riferimento alla presenza o meno dell'ascensore;
- livello di piano: fa riferimento al livello di piano dell'immobile con un coefficiente opportunamente rapportato alla presenza o meno di ascensori;
- orientamento prevalente: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata;
- numero affacci: fa riferimento al numero di affacci differenti;
- qualità dell'affaccio prevalente: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata e si sono assunti pari ad €/m² 400,00 ordinariamente necessari per portare, rispettivamente, un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "normale" e dallo stato di manutenzione "normale" a "ottimo", desunti dalla letteratura tecnica di settore e utilizzati in precedenti incarichi svolti dallo scrivente. Tali importi tengono conto anche della particolare tipologia dell'immobile in valutazione.
- Qualità distributiva: tale caratteristica fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili con distribuzione interna più o meno funzionale;
- Numero bagni: fa riferimento al numero dei bagni presenti all'interno dell'unità immobiliare

STIMA DELL'IMMOBILE

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITÀ

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di *comparables* con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'*epoca del dato* ma non dalla diversa *ubicazione* rispetto alla zonizzazione introdotta dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per quanto concerne le caratteristiche *epoca del dato* e *localizzazione generale*, si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia più simile a quella dell'immobile oggetto di valutazione (nel caso in esame "abitazioni di tipo civile").

Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

A questo punto il procedimento prevede una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima, sulla base del rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo rilevato;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori, sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei *comparables* con cui si è ampliato il campione, sia compreso nel range di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona del *subject* all'epoca della stima incrementato, come sopra specificato, dei costi di ristrutturazione per tener conto del diverso stato manutentivo.

Detti costi sono stati assunti pari a $C' = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 400,00}$ e $C'' = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 400,00}$, ritenuti quelli ordinariamente necessari per portare, rispettivamente, un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "normale" e dallo stato di manutenzione "normale" a "ottimo", desunti dalla letteratura tecnica di

settore e utilizzati in precedenti incarichi svolti dallo scrivente. Tali importi tengono conto anche della particolare tipologia dell'immobile in valutazione.

I *comparables* i cui prezzi unitari non verificano tale condizione non vengono presi in considerazione per le successive analisi, diversamente vanno ad implementare il campione originario.

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato in un'apposita tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità, di seguito riportata:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENIZZARE				IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd		
Zona OMI		B1	B1	E1	E1		B1
Prezzo rilevato (€)		100.000,00	142.000,00	125.620,00	175.000,00	V _{OMI} min	1.200,00
						V _{OMI} max	1.600,00
						C* costo da scadente a normale	400,00
						C* costo da normale a ottimo	400,00
epoca dato	semestre OMI di riferimento	1/2015	1/2015	1/2015	1/2015	epoca stima	1/2016
	valore centrale OMI del comparabile di riferimento (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.400,00	1.400,00	1.450,00	1.450,00	valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca subject)	1.400,00
	coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile	1,00	1,00	1,00	1,00	—	—
localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale (€/mq) (epoca stima e zona comparabile)	1.400,00	1.400,00	1.450,00	1.450,00	—	—
	coefficiente localizz. K _I (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	1,00	1,00	0,97	0,97	—	—
superficie ragguagliata S _r (mq)		102,00	114,00	86,00	130,00		100,00
prezzo unitario p _{CI} = P _{CI} / S _{TCI} (€/m²)		980,39	1.245,61	1.460,70	1.346,15	prezzo minimo ammissibile - €/mq V _{OMI} min-C*-C*	400,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) p' _{CI} = p _{CI} × K _e × K _I		980,39	1.245,61	1.410,33	1.299,73	prezzo massimo ammissibile - €/mq V _{OMI} max	1.600,00
prezzo complessivo omogenizzato P' _{CI} = p' _{CI} × S _{TCI}		100.000,00	142.000,00	121.288,28	168.965,52		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI		

Tutti i comparables, risultano ammessi al procedimento MCA in quanto i loro prezzi unitari, opportunamente adeguati con i coefficienti di localizzazione e di epoca, sono interni al $P_{\min}$ ammissibile e $P_{\max}$ ammissibile.

TABELLA DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)

Accertata la ammissibilità dei comparables suddetti, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima.

Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima.

Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

- nel caso di caratteristica quantitativa, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad esempio la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica qualitativa, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad esempio, per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: degradata=1, normale-degradata=2; normale=3, ecc.).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nella seguente tabella dei dati:

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	Cd	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	1	4	4	4	4	4
			tra degradata e normale	2					
			normale	3					
			tra normale e ricercata	4					
			ricercata	5					
	C2	tipologia architettonica	economica	1	3	3	3	3	3
			tra economica e civile	2					
			civile	3					
			tra civile e signorile	4					
			signorile	5					
	C3	stato manutentivo dell'im mobile	scadente	1	5	5	5	5	5
			tra scadente e normale	2					
			normale	3					
			tra normale e ottimo	4					
			ottimo	5					
	C4	nuova costruzione	NO	1	1	1	2	1	2
			SI	2					
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata		mq.	102,00	114,00	86,00	130,00	100,00
	C6	presenza ascensore	ascensore	si no	2	2	2	2	2
	C7	livello di piano	seminterrato	0 0	3	3	8	6	6
			terra	3 3					
			rialzato	5 5					
			primo	6 6					
			secondo	7 5					
			intermedio	8 7 - n					
			ultimo	8 7 - n					
			attico	13 12 - n					
	C8	orientamento prevalente	Nord	1	1	3	5	5	3
			Nord-Est / Nord-Ovest	2					
			Est / Ovest	3					
			Sud-Est / Sud-Ovest	4					
			Sud	5					
	C9	num eri affacci	1	1	2	2	2	3	2
			2	2					
			3	3					
			4	4					
			> 4	5					
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	1	3	5	2	3	3
			tra scadente e normale	2					
			normale	3					
			tra normale e di pregio	4					
			di pregio	5					
	C11	stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente	1	5	5	5	5	5
			tra scadente e normale	2					
			normale	3					
			tra normale e ottimo	4					
			ottimo	5					
	C12	qualità distributiva	scadente	1	3	3	3	3	3
			normale	3					
			ottima	5					
	C13	num ero bagni	1	1	2	1	1	2	1
			2	2					
			> 2	3					

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS)

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al *prezzo unitario minimo* (nel caso in esame $P_{Cmin} = \text{€}/\text{mq } 980,39$) per la sola caratteristica *consistenza ragguagliata*, oppure al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable*, i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come esplicitato nell'apposita tabella dei prezzi marginali che segue:

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{Ci}$	€	12,76%	12.760,00	18.119,20	15.476,38	21.560,00
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{Ci}$	€	3,97%	3.970,00	5.637,40	4.815,14	6.707,93
	C3	stato manutentivo edificio	$K_{C3} \times S_{Ts}$	€	20,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
	C4	nuova costruzione	$K_{C4} \times P_{Ci}$	€	13,28%	13.280,00	18.857,60	16.107,08	22.438,62
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	$K_{C5} \times P_{min}$	€/mq	100,00%	980,39	980,39	980,39	980,39
	C6	presenza ascensore	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€	4,06%	4.060,00	5.765,20	4.924,30	6.860,00
	C7	livello di piano	$K_{C7} \times P_{Ci}$	€	4,01%	4.010,00	5.694,20	4.863,66	6.775,52
	C8	orientamento prevalente	$K_{C8} \times P_{Ci}$	€	3,96%	3.960,00	5.623,20	4.803,02	6.691,03
	C9	numero affacci	$K_{C9} \times P_{Ci}$	€	1,29%	1.290,00	1.831,80	1.564,62	2.179,66
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C10} \times P_{Ci}$	€	2,44%	2.440,00	3.464,80	2.959,43	4.122,76
	C11	stato manutentivo dell'U.i.U.	$K_{C8} \times S_{Ts}$	€	200,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	C12	qualità distributiva	$K_{C12} \times P_{Ci}$	€	3,30%	3.300,00	4.686,00	4.002,51	5.575,86
	C13	numero bagni	$K_{C13} \times P_{Ci}$	€	1,41%	1.410,00	2.002,20	1.710,16	2.382,41

I suddetti coefficienti "K" sono stati determinati analiticamente attraverso un lavoro di "sperimentazione" condotta dall'Ufficio provinciale di Macerata nell'anno 2012.

TABELLA DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica possa variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*, con il presupposto che:

$$\begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{variazione di prezzo del} \\ \text{comparable} \\ \text{riferito alla j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{prezzo marginale della} \\ \text{j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{differenza di quantità o} \\ \text{punteggio} \\ \text{della j-esima caratteristica} \\ \text{tra subject e comparable} \\ \hline \end{array}$$

Alla fine del processo il prezzo di partenza del *comparable*, varierà per uniformarsi alle specifiche caratteristiche del *subject 1*.

I prezzi corretti di ciascun *comparable*, come sopra trovati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi si effettua la sintesi valutativa mediante *media aritmetica*, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti. I valori dei *comparables* che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto sopra, si compila la tabella di valutazione.

In dettaglio, nelle ultime righe della tabella si effettua la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

- 1) calcolo dei prezzi unitari corretti p_{Ci} di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{Ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 4) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del **15,00** % dal p_{medio} ;
- 5) ricalcolo del valore medio unitario p_{medio} dell'immobile in stima sulla base dei soli *comparables* superstiti, con ulteriore verifica dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{Ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 6) nell'ipotesi di sintesi valutativa che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparables* di riferimento, il valore unitario del *subject* p_s si pone pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente;
- 7) calcolo del valore complessivo P_s del *subject* come prodotto del p_s per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.

Si riporta di seguito la *tabella di valutazione e sintesi valutativa* del garage-magazzino e relative pertinenze del Subject:

TABELLA DI VALUTAZIONE SUBJECT

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
elemento	N°	nome	Ca		Cb		Cc		Cd			
			quantità / punteggi (S - Ca)	correzione ΔPi prezzo	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione ΔPi prezzo	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione ΔPi prezzo	quantità / punteggi (S - Cd)	correzione ΔPi prezzo		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C4	nuova costruzione	1	13.280,00	1	18.857,60	0	0,00	1	22.438,62		
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	-2	-1.960,78	-14	-13.725,49	14	13.725,49	-30	-29.411,76		
	C6	presenza ascensore	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C7	livello di piano	3	12.030,00	3	17.082,60	-2	-9.727,32	0	0,00		
	C8	orientamento prevalente	2	7.920,00	0	0,00	-2	-9.606,03	-2	-13.382,07		
	C9	numero affacci	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-2.179,66		
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	-2	-6.929,60	1	2.959,43	0	0,00		
	C11	stato manutentivo dell'U.I.U.	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C12	qualità distributiva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C13	numero bagni	-1	-1.410,00	0	0,00	0	0,00	-1	-2.382,41		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo Σ ΔPi		29.859,22		15.285,11		-2.648,43		-24.917,28		p medio	1.374,58
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{Ca}		100.000,00		142.000,00		121.288,28		168.965,52			
	prezzo corretto P' _{Ca} = P _{Ca} + Σ ΔPi		129.859,22		157.285,11		118.639,85		144.048,24			
	prezzo unitario corretto p' _{Ca} = P' _{Ca} / S _S		1.298,59		1.572,85		1.186,40		1.440,48			
	scostamento percentuale Δ %		-5,53%		14,42%		-13,69%		4,79%			
	prezzo unitario corretto finale p' _{Ca} = P' _{Ca} / S _S		1.299,00		1.573,00		1.186,00		1.440,00			
	scostamento percentuale Δ %		-5,53%		14,40%		-13,75%		4,73%			
PS = p medio												1.375,00
PS												137.500,00

Nella tabella precedente si evidenzia che, cinque dei prezzi unitari dei Comparables scelti non eccedono il $\pm 15\%$ (alea di stima prefissata 15%), pertanto il prodotto fra la superficie del *subject* e la media aritmetica dei 5 prezzi unitari ammissibili, determinano il più probabile valore di mercato del Subject ovvero dell'unità tipo:

$$P_{\text{subject unità tipo}} = \text{€ } 137.500,00$$

Quindi il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato, considerando la superficie lorda vendibile ed il prezzo unitario sopra determinato, sarà calcolato come segue:

$$P_{\text{trasformato}} = P_{\text{unitario subject}} \times \text{Superficie vendibile};$$

$$P_{\text{trasformato}} = \text{€}/\text{mq } 1.375,00 \times 1.020 \text{ mq} = \text{€ } 1.402.500,00$$

Determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione

Questa fase consiste nella definizione delle seguenti voci di costo:

➤ Costi tecnici di trasformazione (C_{TT}) del prodotto edilizio finito, formati dai seguenti *costi diretti*:

- costo per la trasformazione delle superfici coperte (C_{SC}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per la realizzazione di tutti gli edifici o porzioni di edificio costituenti il bene (fuori e sotto terra);
- costi per la trasformazione delle superfici esterne (C_{SE}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni del complesso;
- costi per le opere di idoneizzazione (C_{OI}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere il sito tecnicamente funzionale (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, drenaggi, predisposizione rete fognaria, ecc.);

➤ *Costi indiretti* di trasformazione (C_{IT}):

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS});
- contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC});
- onorari professionali (O_P);
- oneri per allacciamenti ai servizi pubblici (C_{AL});
- spese generali e amministrazione (S_G);
- spese di commercializzazione (S_C);

I costi unitari per la trasformazione sono stati ricavati attraverso un procedimento sintetico-comparativo, ricorrendo ai costi parametrici rilevati statisticamente e desunti dalla letteratura tecnica di settore. Tali prezzi, utilizzati in precedenti incarichi svolti dallo scrivente, sono stati ragguagliati al bene in argomento mediante l'adozione di opportuni coefficienti che tengono conto delle effettive caratteristiche delle opere da stimare.

In particolare i costi tecnici unitari di costruzione sono stati desunti dalle seguenti pubblicazioni:

- "Prezzi Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2014);
- "Costi per Tipologie edilizie", edito dalla MAGGIOLI EDIZIONI, (anno 2011);

Costo unitario per la trasformazione delle superfici coperte (C_{SC}) e delle superfici esterne (C_{SE})

I campioni dei costi unitari presi a riferimento per le diverse tipologie edilizie che intervengono nel processo produttivo sono stati opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale (centro storico, periferia, ecc...), del tempo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera dei campioni con quelle del bene da stimare.

Essi sono comprensivi di: costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro, profitto e spese generali d'impresa costruttrice.

In tabella:

FABBRICATO RESIDENZIALE																
			CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE							
Riferimento	destinazione	fonte	tipologia	ubicazione	data	consistenza (mc)	temperistica (mesi)	costo unitario rilevato (€/mc)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamento temporale	costo unitario omogeneizzato (€/mc)	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	$(o)=(i)+(l)+ (m)+(n)-(n-1)$	(p)	$(h) \times (o) \times (p)$	
A	EDILIZIA RESIDENZIALE	MAGGIOLI EDIZIONE 2011	Edificio di civile abitazione	NORD ITALIA	2011	3.920	12,00	245,02	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1,100	229,09	
B	EDILIZIA RESIDENZIALE	DEI EDIZIONE 2014	Edificio di civile abitazione	NORD ITALIA	2014	28.394	18,00	240,00	0,85	1,05	1,00	1,00	0,90	1,050	226,80	
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															227,95	
															N.C.T.	228,00

Costo unitario per la trasformazione delle superfici coperte fuori terra (tipologia residenziale):

$$C_{SC} \text{ (fuori terra residenziale)} = \text{€/mc } 228,00$$

OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA															
			CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Riferimento	destinazione	fonte	tipologia	ubicazione	data	consistenza (mq)	tempistica (mesi)	costo unitario rilevato (€/mq)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamento temporale	costo unitario omogeneizzato (€/mq)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	$(o)=(i)-(l)+ (m) \times (n)-(n-1)$	(p)	$(h) \times (o) \times (p)$
A	OPERE ESTERNE	MAGGIOLI EDIZIONE 2011	VERDE ATTREZZATO	NORD ITALIA	2011	1.600,00	6,00	31,66	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,100	34,83
B	OPERE ESTERNE	DEI EDIZIONE 2014	GIA RDINO PUBBLICO	NORD ITALIA	2014	10.500,00	6,00	33,00	0,90	1,05	1,00	0,90	0,85	1,050	29,45
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															32,14
N.C.T.															32,00

Costo unitario per la sistemazione esterna a verde (parte di C_{SE})

$$C_{SE} = \text{€/mq } 32,00$$

STRADE E PARCHEGGI																
			CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE							
Riferimento	destinazione	fonte	tipologia	ubicazione	data	consistenza (mq)	tempistica (mesi)	costo unitario rilevato	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficient e di ragguaglio	aggiornamento	temperale	costo unitario omogeneizz ato (€/mq)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	(o)=(i)+(l)+(m)+(n)-(n-1)	(p)		(h)x(o)x(p)
A	OPERE ESTERNE	MAGGIOLI EDIZIONE 2011	Parccheggio a raso	NORD ITALIA	2011	1.600,00	12,00	79,28	0,90	1,05	1,00	1,00	0,95	1,100		82,85
B	OPERE ESTERNE	DEI EDIZIONE 2014	Parccheggio a raso	NORD ITALIA	2014	17.300,00	12,00	49,00	0,90	1,20	1,00	1,00	1,10	1,050		56,60
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI																69,72
													N.C.T.			70,00

Costo unitario per la sistemazione esterna a parcheggi (parte di C_{SE})

$$C_{SE} = \text{€/mq } 70,00$$

Costi per le opere di idoneizzazione (C_{OI})

Tali costi sono stati ricavati tenendo conto sia degli importi parametrici desunti dalla letteratura tecnica di settore, sia di quelli ordinariamente utilizzati nella zona, tipicizzati dalle caratteristiche intrinseche comuni alle altre aree presenti nel territorio.

In particolare nel caso in esame non risultano ulteriori costi per l'idoneizzazione dell'area.

Pertanto:

	Valore unitario (€)	Unità di misura	Consistenza	TOTALE (€)
Demolizione fabbricati esistente		mc	0,00	0,00
Valore Materiali recuperabili		mc	0,00	0,00
Varie	a corpo			
			TOTALE	0,00

Oneri di urbanizzazione (O_U)

Gli oneri di urbanizzazione si calcolano in base alle prescrizioni urbanistiche vigenti relative alle destinazioni d'uso dell'immobile da valutare.

La materia è disciplinata dalla legge 29/01/1977 n. 10, "Norme per l'edificabilità dei suoli", cui le Regioni e i Comuni si sono uniformati.

Si distinguono due tipi di oneri:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS});
- contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC}).

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione, influenzato da molteplici fattori come la destinazione di PRG, il tipo di costruzione, la densità edilizia, il tipo d'intervento e la densità demografica, varia sostanzialmente da comune a comune. Tale Amministrazione Pubblica, in ogni caso, rimane l'organo preposto e competente ai fini della determinazione del loro importo.

Nel caso di specie, l'importo dei vari oneri e contributi, è stato richiesto all'Ufficio tecnico del Comune di Pollenza e consistono in:

$$O_{UPrimaria} = \text{€/mc } 8,06$$

$$O_{USecondaria} = \text{€/mc } 7,96$$

$$O_{Costo \text{ di costruzione}} = 6\% \times \text{€/mc } 59,36$$

Costi di gestione dell'operazione (C_G)

Tra i costi indiretti di trasformazione figurano i cosiddetti costi di gestione a carico del promotore dell'intera operazione di trasformazione.

Il costo globale di gestione C_G è pari alla somma di quattro differenti aliquote:

$$C_G = O_P + C_{AL} + S_G + S_C$$

- Oneri professionali (O_P)

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico-professionali. Le loro entità possono essere desunte da norme e tabelle, previste per le tariffe professionali degli "Ingegneri ed Architetti" (legge 143/1949 e s.m.i.).

Nella pratica, tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfettaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie. La variazione di percentuale dipende:

- dall'entità dell'intervento edilizio (all'aumentare dell'intervento edilizio diminuisce l'incidenza dei costi fissi);
- dalla ripetitività di parte dei progetti.

Gli oneri professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, si assumono pari al **7%** dei costi diretti (tenuto conto dell'estensione dell'intervento edilizio da realizzare).

•Costi di allacciamento ai servizi (C_{AL})

Questi costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare.

Gli oneri di allacciamento ai pubblici servizi, per un intervento edilizio con le caratteristiche sopra indicate, si assumono pari all'**1%** dei costi diretti.

•Spese generali e di amministrazione (S_G)

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Le spese generali del promotore si assumono complessivamente pari al **2%** dei costi diretti in quanto sia la custodia, sia gli ammortamenti sono, di regola, compresi nei costi diretti di costruzione, così come l'utile e le spese generali riconducibili alla impresa costruttrice.

•Spese di commercializzazione (S_C)

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione del prodotto finito, il loro ammontare dipende dalla commerciabilità del bene e dagli usi del mercato di riferimento. In ogni caso devono essere computate come costi a detrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto ottenibile dalla trasformazione.

I costi di commercializzazione a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano, in genere, intorno al **2%** del prezzo del prodotto finito, ma prevedendo nel caso in esame un intervento edilizio per un utilizzo su commissione diretta, tali spese non saranno contemplate.

Determinazione dei costi diretti e indiretti complessivi (C_T)

Da quanto sopra esposto, nella seguente tabella si riporta, in sintesi, il calcolo dei costi diretti e indiretti di trasformazione:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI RISTRUTTURAZIONE	Simboli	Tasso o aliquota (%)	Tempi (mesi)	Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, spostamento rete idrica, ecc)	COI				a corpo		0,00
Costo di costruzione Superfici Coperte	CSC (fuori terra) commerciale		18,00	228,00	mc	3.960,00	902.880,00
	CSC (interrati)		12,00		mc		0,00
Costo sistemazione Superfici Esterne	CSE (verde)		6,00	32,00	mq	500,00	16.000,00
	CSE (strade e parcheggi)		6,00	70,00	mq	480,00	33.600,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE	CTT = COI+CSC+CSE						952.480,00
Oneri di urbanizzazione Primaria	OUPS		6,00	8,06	mc	3.960,00	31.897,80
Oneri di urbanizzazione Secondaria	OUPS		6,00	7,96	mc	3.960,00	31.521,60
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	OUCC		6,00	3,56	mc	3.960,00	14.103,94
ONERI DI URBANIZZAZIONE	OU = OUPS+OUCC						77.523,34
Oneri professionali	OP = op% x (COI+CSC+CSE)	7,00%			€	952.480,00	66.673,60
Oneri per allacciamenti ai servizi pubblici	CAL = cal% x (COI+CSC+CSE)	1,00%			€	952.480,00	9.524,80
Spese generali e amministrazione	SG = sg% x (COI+CSC+CSE+OU)	2,00%			€	1.030.003,34	20.600,07
Spese di commercializzazione	SC = sc% x VM	0,00%			€	1.402.500,00	0,00
COSTI DI GESTIONE	CG = OP+CAL+SG+SC						96.798,47
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	CT = CTT + OU + CG						1.126.801,80

Determinazione degli oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati sul capitale di debito (O_{FT})

Gli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito sono stati calcolati tenuto conto che gli operatori del settore immobiliare si avvalgono del credito fondiario con costo del denaro generalmente inferiore al credito ordinario.

Sulla base del principio di ordinarietà, si è ipotizzato il ricorso al credito per il 60% e al capitale proprio per il restante 40%, mentre il saggio di interesse sul debito è stato costruito con riferimento a un dato di mercato di *medio periodo*, rappresentato dall'EURIRS incrementato dello spread e delle spese. Si rileva che l'EURIRS a 5 anni (link <http://www.euribor.it/tassi-storici-eurirs/>) alla data attuale è pari a al **0,21%** e lo spread applicato dagli istituti bancari va dal 1,5% al 2,5%.

Pertanto si applica:

$$r = 0,21 \% + 2,00 \% = \mathbf{2,21\%};$$

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1);$$

dove:

$$q = (1 + r);$$

C è la somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d è la quota di indebitamento;

n è il tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazioni dei costi cui si riferiscono.

La durata dell'operazione è stata in precedenza riepilogata nelle seguenti distinte fasi:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare		MOMENTO INIZIALE
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi iterlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1 = mesi	18
durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE		48

Pertanto il calcolo degli oneri finanziari è stato effettuato sulla base della seguente tempistica:

a. gli oneri di urbanizzazione O_{UPS} e C_{UCC} sono stati considerati erogati al tempo $n = 1/3 n_1$, pertanto i relativi oneri finanziari sono stati calcolati, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, per $n = 2/3 n_1 + n_2 + n_3$ anni;

b. i costi di idoneizzazione C_{OI} possono essere pensati concentrati al tempo n_1 di inizio dei lavori di costruzione e quindi i relativi oneri finanziari a rigore, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, sono stati capitalizzati per $n = n_2 + n_3$ anni;

c. riguardo ai costi C_{SC} e C_{SE} e ai costi di gestione ($O_P + C_{AL} + S_G + S_C$), prevedendo che gli stessi siano legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo n_2 e in mancanza di un programma di lavoro che preveda l'emissione di SAL (*Stati Avanzamento Lavori*), è stata formulata la seguente ipotesi semplificativa:

1. anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, si assume pari al 30% erogato al tempo n_1 . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = n_2 + n_3$;

2. tenuto conto della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori, il residuo 70% dei costi di ristrutturazione si può considerare mediamente addensato a 2/3 dall'inizio dei lavori e cioè al tempo $n_1 + 2/3 n_2$. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = 1/3 n_2 + n_3$.

Riassunto in forma tabellare l'esito dei calcoli, che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito a fine periodo, è il seguente:

ONERI FINANZIARI	Simboli	Tasso o aliquota (%)	Tempi (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul Costo Tecnico di Trasformazione	$OF1 = 30\% (CTT) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	30	952.480,00	30%	60%	9.630,00
	$OF2 = 70\% (CTT) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	18	952.480,00	70%	60%	13.334,38
Sugli Oneri di Urbanizzazione	$OF3 = (OU) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	24	77.523,34	100%	60%	2.078,64
Sui Costi di Gestione	$OF4 = 30\% (CG) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	30	96.798,47	30%	60%	978,68
	$OF5 = 70\% (CG) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	18	96.798,47	70%	60%	1.355,14
ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL DEBITO (OFT)							27.376,83

Determinazione dell'utile del promotore (UP)

Il promotore (o anche "promotore immobiliare", "trasformatore" o "costruttore", quest'ultimo termine introdotto dal D.Lgs. 122/2005) è quell'imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare organizzando le attività degli altri attori che intervengono nel processo di trasformazione.

L'utile del promotore remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Tale costo indiretto costituisce appunto il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è finanziariamente fattibile se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (*il più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale*) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (*massimo prezzo di offerta*).

L'entità del profitto dipende principalmente dalla congiuntura economica generale, dalle situazioni particolari, dal contesto urbano di riferimento e nella letteratura tecnica di settore varia tra il 15 e il 30%, espresso in percentuale sui ricavi.

In questa sede tale utile è stato pertanto determinato desumendo la percentuale sui ricavi (*valore dell'immobile trasformato*) dal locale mercato di riferimento e in relazione ai principali fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione.

Sono stati considerati i seguenti fattori:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare in fase recessiva;
- il particolare settore di intervento;
- l'andamento locale del mercato di riferimento (*riduzione del volume delle vendite*);
- la particolare tipologia di operazione immobiliare (*localizzazione favorita, media consistenza, destinazione ad uso residenziale*);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi.

Per quanto sopra detto, si ritiene nel caso in esame che l'utile del promotore possa essere valutato pari al **10%**, In sintesi:

UTILE DEL PROMOTORE	Simboli	Costi (€)	Profitto (%)	Utile (€)
Sul Valore del bene trasformato	$UP = \% \times V_m$	1.402.500,00	10,00%	140.250,00

Oneri relativi al capitale "area" espressi in percentuale sul valore incognito (O_{FA})

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (V_T), che rappresenta l'incognita del problema, gravano ulteriori oneri di cui occorre tener conto.

ONERI INDIRETTI RELATIVI AL CAPITALE AREA (O_{IA})

Tali oneri indiretti, che generalmente comprendono gli oneri fiscali, gli oneri di mediazione, gli oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche e gli oneri notarili e/o di passaggio quote, si esprimono attraverso una percentuale t del valore incognito V_T :

$$O_{IA} = t V_T;$$

Gli oneri di trasferimento dell'area (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro con aliquota del **8%**, ipotecaria del **2%**, e catastale del **1%** e che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino, ciascuno, al **2%** del valore, si determinano come segue:

$$O_{IA} \approx \mathbf{15\%} V_T;$$

ONERI FINANZIARI RELATIVI AL CAPITALE AREA (O_{FA})

Sono questi rappresentati dagli oneri finanziari sulla quota d dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare che è stata finanziata dal debito:

$$\begin{aligned} O_{FA} &= (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = (V_T + t V_T) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = \\ &= V_T [(1 + t) \times d \times [(1 + r)^n - 1]] = f V_T; \end{aligned}$$

Gli oneri finanziari sul valore dell'area andranno computati utilizzando il medesimo saggio di interesse passivo ($r = \mathbf{2,21\%}$) già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (in questo caso coincidente con l'istante iniziale e pertanto detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare). Anch'essi dovranno essere espressi attraverso una percentuale f del valore incognito.

$$\begin{aligned} O_{FA} &= (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = \\ &= 60\% \times (1 + 15\%) \times (1,0221^4 - 1) \times V_T = 6,30\% V_T; \end{aligned}$$

in sintesi:

ONERI RELATIVI AL CAPITALE FONDARIO ESPRESSI IN PERCENTUALE SUL VALORE INCOGNITO	Simboli	Tasso o aliquota (%)	Tempi (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
ONERI INDIRETTI DI ACQUISTO RELATIVI AL CAPITALE AREA	$OIF = 15,00\% (VT)$			INCOGNITO	100%		$15,00\% \times VT$
ONERI FINANZIARI RELATIVI AL CAPITALE AREA	$O_{FA} = (V_T + O_{IF}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%		INCOGNITO	100%	60%	$6,30\% \times VT$

Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

L'applicazione della procedura di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il valore del bene riferito alla data della compravendita (momento "zero" dell'operazione), mentre il procedimento estimale utilizzato ha previsto una serie di importi ripartiti lungo un periodo temporale "n" che arriva fino alla futura data di ultimazione dei lavori e conseguente commercializzazione del prodotto edilizio finito.

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi (V_M) ed i costi (K_T), compresi il profitto del promotore e gli oneri finanziari maturati fino all'epoca di commercializzazione del fabbricato ipotizzato, data alla quale si sono assunti concentrati i ricavi della vendita.

Ciascun costo è stato attualizzato a partire dalla corrispondente data di esborso ipotizzata nell'arco del periodo di trasformazione "n".

Devono essere attualizzati anche gli oneri finanziari gravanti sull'acquisto del bene da trasformare e sugli oneri accessori corrispondenti.

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi corrispondente a quello dei titoli a *rischio nullo* relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata.

In particolare sono stati presi a riferimento i rendimenti medi dei titoli pubblici, periodicamente pubblicati dalla Banca d'Italia che raccoglie ed elabora l'informazione finanziaria sull'attività del mercato secondario italiano dei titoli di Stato e delle obbligazioni, al fine di predisporre indicatori di redditività e parametri di riferimento utili sia agli operatori finanziari professionali, sia ai risparmiatori.

Nel nostro caso si adotta perciò il tasso *risk free* nominale dei *Buoni del Tesoro Poliennali* medi a **5 anni** (essendo $n = 4$ anni):

Posto $i = 0,73\%$ e $q = (1 + i)$, il coefficiente di sconto è dato da $f = 1 / q^n$, con n espresso in anni.

Raggruppando in forma tabellare gli esiti numerici dei calcoli fin qui effettuati, si può procedere alla attualizzazione di ciascun componente:

ATTUALIZZAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI DEL VALORE DI MERCATO	Simboli	Valore alla erogazione (€)	mesi	Fattore di attualizzazione $[1/(1+i)^n]$	Valore Attualizzato
VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO	V_M	1.402.500,00	48	0,97133	1.362.283,62
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	V_{Ma}				1.362.283,62
30% COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE	C_{TT}	285.744,00	18	0,98915	282.643,41
70% COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE	C_{TT}	666.736,00	30	0,98198	654.721,83
ONERI DI URBANIZZAZIONE	O_U	77.523,34	24	0,98556	76.403,77
30% COSTI DI GESTIONE	C_G	29.039,54	18	0,98915	28.724,43
70% COSTI DI GESTIONE	C_G	67.758,93	30	0,98198	66.537,95
ONERI FINANZIARI SUL 60% DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	O_{FT}	27.376,83	48	0,97133	26.591,81
UTILE DEL PROMOTORE	U_P	140.250,00	48	0,97133	136.228,36
COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI	C_{Ta}				1.271.851,57
ONERI INDIRETTI DI ACQUISTO RELATIVI AL CAPITALE FONDARIO	O_{IF}	15,00% X VT	0	1,00000	15,00% X VT
ONERI FINANZIARI RELATIVI AL CAPITALE FONDARIO	O_{FF}	6,30% X VT	48	0,97133	6,12% X VT
ONERI SUL CAPITALE FONDARIO ATTUALIZZATI	$O_{IF} + O_{FA} = V_T (a/q)^n$				21,12% X VT

Da cui la percentuale degli oneri sul capitale area attualizzati:

$$a = 21,12 \%$$

Valore di mercato delle particelle 72 e 73 oggetto di valutazione " (V_T) "

La relazione risolutiva che permette di determinare *il più probabile valore di mercato* attribuibile all'area edificabile in questione, con il metodo del valore di trasformazione è di fatto una equazione di primo grado nella incognita V_T e può essere espressa come segue:

$$V_T = V_{Ma} - C_{Ta} - a V_T;$$

raggruppando si ricava:

$$V_T (1 + a) = V_{Ma} - C_{Ta};$$

da cui:

$$V_T = (V_{Ma} - C_{Ta}) / (1 + a);$$

dove

V_T = Valore di trasformazione bene;

V_{Ma} = Valore di mercato attualizzato del bene trasformato;

C_{Ta} = Sommatoria costi di trasformazione attualizzati;

a = percentuale oneri sul capitale area attualizzati;

sostituendo abbiamo:

$$V_T = (\text{€ } 1.362.283,62 - \text{€ } 1.271.851,57) / (1 + 21,12 \%);$$

$$V_T = \text{€ } 75.000,00 \text{ in c.t.};$$

Quindi:

Il valore del lotto edificabile oggetto della presente compravendita, è stato determinato in **€ 75.000,00**.

10 CONCLUSIONI

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del valore di mercato di un'area edificabile sulla quale è consentito edificare attrezzature ricreative, sportive, di ristoro, uffici postali, sportelli bancari, locali per attività di quartiere e simili.

Per determinare il valore dei cespiti in oggetto, si è adottato il criterio del valore di trasformazione, ipotizzando la realizzazione di un fabbricato plurifunzionale, disposto su tre piani con superficie complessiva di mq 1.200, di cui mq 1.020 vendibile. Si è determinato quindi il valore del prodotto finito (mediante il procedimento comparativo multiparametrico denominato MCA derivato), decurtando tutti i costi e gli oneri finanziari necessari per attuare tale trasformazione.

Il valore stimato di € 75.000,00, con epoca di riferimento all'attualità, si intende al netto di qualsiasi imposizione fiscale.

La valutazione è stata eseguita nel presupposto, che sul complesso immobiliare non insistono vincoli, pesi, gravami, servitù attive e/o passive che ne condizionino la piena fruibilità.

La presente perizia è stata finalizzata a rispondere al quesito formulato dalla committenza con l'incarico conferito; pertanto ogni ulteriore impiego è vietato.

Macerata, 26 febbraio 2016

Il Responsabile Tecnico
(Mauro PAGNANELLI)

Per il dirigente ad interim
Stefano Cannistrà

Il funzionario delegato
(Moreno Carloni)

Firma su delega del Direttore Provinciale, Stefano Cannistrà, come da atto dispositivo prot. n.8874 del 10/02/2016

08-2019



Ufficio Tecnico
settore B

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548717-18-19-20 - fax 0733/548704-19

Lavori:

**Sistemazione parcheggio via Dante e strada
Cegli**

Codice:

P_19/21-08/2019

Numero:

08-2019

C.U.P.

C.I.G.

Oggetto:

PROGETTO PRELIMINARE [] - DEFINITIVO [X] - ESECUTIVO []

Elaborato:

Rilievo fotografico

Responsabile del Procedimento:

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Progettisti:

geom. Roberto Del Savio

Data:

07 dicembre 2018

ing. Marco Orazi

Aggiornamento:

Data:

Revisione:

Consulenze:

Scala:

02





08-2019



Ufficio Tecnico
settore B

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548717-18-19-20 - fax 0733/548704-19

Lavori:

**Sistemazione parcheggio via Dante e strada
Cegli**

Codice:

P_19/21-08/2019

Numero:

08-2019

C.U.P.

C.I.G.

Oggetto:

PROGETTO PRELIMINARE [] - DEFINITIVO [X] -ESECUTIVO[]

Elaborato:

Elenco dei prezzi unitari

Responsabile del Procedimento:

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Progettisti:

geom. Roberto Del Savio

Data:

07 dicembre 2018

ing. Marco Orazi

Aggiornamento:

Data:

Revisione:

Consulenze:

Scala:

03

Num.Ord. TARIFFA	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	unità di misura	P R E Z Z O UNITARIO
Nr. 1 15.04.002* .014	Linea elettrica in cavo multipolare flessibile isolato in EPR sotto guaina di PVC non propagante l'incendio, sigla di designazione FG70R 0,6/1kV. Linea elettrica in cavo multipolare flessibile isolato in EPR sotto guaina di PVC non propagante l'incendio, sigla di designazione FG70R 0,6/1kV fornita e posta in opera (nei cavi quadripolari di sezione superiori a mm ² 25, il 4° conduttore va considerato di sezione inferiore secondo quanto prescritto dalla normativa vigente). Sono compresi: l'installazione su tubazione in vista o incassata o su canale o su passerella o graffettata; le giunzioni a tenuta; i terminali. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Sono escluse: le canalizzazioni e le scatole di derivazione 2x10 mm ² euro (sette/24)	m	7,24
Nr. 2 15.05.021* .004	Tubazione flessibile in polietilene a doppia parete. Tubazione flessibile in polietilene a doppia parete, fornita e posta in opera, per canalizzazioni linee elettriche, marchio IMQ, resistenza allo schiacciamento 450 N con deformazione del diametro non superiore al 5%, caratteristiche tecniche CEI EN 50086-1-2-4, CEI 23-46, posato in opera su scavo predisposto con filo superiore del tubo posto ad una profondità non inferiore a cm 50 dal piano stradale. Sono compresi: i manicotti di giunzione; il fissaggio con malta cementizia ai pozzetti. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Diametro esterno mm. 75, interno mm 60. euro (tre/30)	m	3,30
Nr. 3 15.08.020* .002	Palo in acciaio zincato a caldo o verniciato diametro mm 60. Palo in acciaio zincato a caldo o verniciato diametro mm 60 a sezione costante fissato e posto in opera. Sono compresi i fori per i passaggi delle tubazioni dei conduttori elettrici. Con esclusione del basamento è compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Per altezza fuori terra m 3,00. euro (centoventi/70)	cad	120,70
Nr. 4 15.08.025* .002	Testa palo per pali diritti realizzato in acciaio zincato. Testa palo per pali diritti realizzato in acciaio zincato di spessore minimo pari a mm 3,2 da fissare sulla sommità del palo con diametro terminale pari a mm 60 e lunghezza in punta pari a mm 250, fornito e posto in opera. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Doppio. euro (sessantaotto/06)	cad	68,06
Nr. 5 15.08.042* .001	Armatura a LED per illuminazione stradale, applicabile su testa palo con corpo e copertura in alluminio pressofuso. Armatura stradale applicabile su testa palo Ø 60mm, in classe II Cut-off, realizzata con corpo in alluminio pressofuso; vetro trasparente temprato per resistere agli urti e agli shock termici. Grado di protezione IP66,doppio isolamento, fire resistant 650°; armatura conforme alle norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso e conforme alla vigente normativa italiana ed europea relativa alle prestazioni fotometriche degli apparecchi per illuminazione stradale. Sono compresi tutti gli accessori necessari per dare l'opera finita. Corpo illuminante equipaggiato con 36 LED - 40W euro (milleventisei/59)	cad	1'026,59
Nr. 6 18.07.019* .004	Fornitura e posa in opera di tubo in PEAD SN4 corrugato in barre. Fornitura e posa in opera di tubo in PEAD corrugato a doppia parete liscia internamente e corrugata esternamente, in barre, con classe di rigidità 4 KN/m ² , conforme alla norma vigente, controllati secondo gli standard europei vigenti, con giunzioni costituite da appositi manicotti di raccordo e o bicchiere ed anelli elastomerici, a qualsiasi altezza e profondità. Sono compresi: la posa anche in presenza di acqua fino ad un battente di cm 20 ed il relativo aggotamento. E' inoltre compreso quanto altro necessario per dare la tubazione finita e funzionante. Sono esclusi: lo scavo, il rinfianco e rinterro e tutti i pezzi speciali forniti dalla committenza o compensati a parte. Diametro esterno 315 mm euro (trentatre/22)	m	33,22
Nr. 7 18.09.003* .002	Pozzetto prefabbricato carrabile in cemento vibrato diaframmato, fornito e posto in opera. Sono compresi: la sigillatura e la formazione dei fori per il passaggio delle tubazioni. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita e funzionante. Sono esclusi lo scavo, il rinfianco, i chiusini o le lastre di ripartizione carrabile. Dimensioni interne cm 40x40x40 euro (sessanta/94)	cad	60,94
Nr. 8 18.09.004* .002	Elemento prefabbricato carrabile in cemento vibrato per prolungare i pozzetti, fornito e posto in opera. Sono compresi: la sigillatura e la formazione dei fori per il passaggio delle tubazioni. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita e funzionante. Sono esclusi lo scavo, il rinfianco. Dimensioni interne cm 40x40 per altezze da cm 10 a cm 40 euro (cinquantatre/05)	cad	53,05
Nr. 9 18.09.013* .002	Caditoie e griglie in ghisa sferoidale delle caratteristiche indicate dalle norme vigenti fornite e poste in opera. Sono compresi: tutte le opere murarie necessarie; la fornitura delle certificazioni di corrispondenza del materiale alle norme vigenti e della resistenza a rottura e quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Caditoia o griglia classe D 400 euro (tre/18)	kg	3,18
Nr. 10 19.04.001*	Scavo a sezione obbligata profondità inferiore a 2 m. Scavo di fondazione a sezione obbligata, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, in materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutta o bagnata, anche in presenza d'acqua con battente non superiore a 20 cm; comprese le murature a secco ed i trovanti anche di roccia lapidea di dimensioni inferiori a 0,5 m ³ ; escluse le rocce tenere o le rocce da mina, i trovanti superiori a 0,5 m ³ , nonché le murature a calce o cemento. Sono compresi: l'onere per il carico in alto, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dagli scavi ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione (sbatacchiature) ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Fino alla profondità di m 2,00 sotto il piano di sbancamento. euro (tredici/51)	m ³	13,51
Nr. 11 19.13.001* .001	Fondazione stradale in misto granulometrico frantumato meccanicamente. Fondazione stradale in misto granulometrico frantumato meccanicamente con legante naturale, tipo 0-25, 0-70, mediante la compattazione eseguita a mezzo di idonee macchine, fino ad ottenere il valore della prova AASHO modificata indicata nelle prescrizioni tecniche del CSA. Sono compresi: l'umidificazione con acqua, le successive prove di laboratorio. Miscela passante % Totale in peso Serie crivelli e Setacci UNIDim. Max. 71Dim. Max. 30 71100100 3070 – 100100		

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	unità di misura	P R E Z Z O UNITARIO
	1550 – 8070 – 100 1030 – 7050 – 85 523 – 5535 – 65 215 – 4025 – 50 0,48 – 2515 – 30 0,072 - 155 – 15 Detti materiali devono essere esenti da qualsiasi materia vegetale o grumi di argilla. La percentuale di usura dei materiali inerti grossolani non deve essere superiore a 50 dopo 500 rivoluzioni dell'apparecchiatura prevista dalla prova AASHO 96. Le percentuali granulometriche riportate nella precedente tabella in base alle prescrizioni della AASHO T88-57 dovranno potersi applicare al materiale inerte tanto dopo il suo impiego sulla strada, quanto nel corso delle prove effettuate alla cava di prestito o alle altre fonti di provenienza. Il passante al setaccio n. 200 non deve superare i 2/3 del passante al setaccio n. 40. Il passante al setaccio n. 40 deve avere un limite liquido non superiore a 25 ed un indice plastico non superiore a 4. La miscela deve avere un valore CBR saturo non inferiore al 50 %. Subito dopo il livellamento finale e lo spianamento, ogni stratao sarà costipato su tutta la lunghezza fino a raggiungere il valore della densità massima AASHO modificata indicata nelle prescrizioni tecniche CSA. E' inoltre compreso: la preparazione del piano di posa, la fornitura di ogni materiale e lavorazione, prove di laboratorio ed in sito e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Misurazione a compattazione avvenuta. Tipo 0 - 25 euro (trentanove/81)	m ³	39,81
Nr. 12 19.13.004.00 1	Conglomerato bituminoso tipo binder chiuso. Conglomerato bituminoso tipo binder chiuso ottenuto con graniglia e pietrischetti sabbia ed additivo, confezionato a caldo con idonei impianti, con dosaggi e modalità indicati dalle norme tecniche di capitolato, con bitume di prescritta penetrazione, fornito e posto in opera con idonee macchine vibrofinitrici, compattato a mezzo di idoneo rullo tandem, previa stesa sulla superficie di applicazione di emulsione bituminosa acida al 55% (ECR) nella misura di Kg 0.700 per m² con leggera granigliatura successiva. Compreso: la fornitura di ogni materiale e lavorazione, prove di laboratorio ed in sito, ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. Tipo 0/20 mm con impiego di graniglie e pietrischetti di IV° Cat. Misurato su autocarro. euro (nove/47)	100 kg	9,47
Nr. 13 19.13.005.00 1	Conglomerato bituminoso per strato di usura tipo tappetino. Conglomerato bituminoso per strato di usura tipo tappetino ottenuto con impiego di graniglia e pietrischetti, sabbie ed additivi, (nella quale sia presente almeno una percentuale di peso del 30%, rispetto alla miscela totale, di pietrischetti e graniglie con materiale di natura vulcanica-magmatica-eruttiva ovvero basaltica),confezionato a caldo con idonei impianti, con dosaggi e modalità indicati dalle norme tecniche di capitolato, con bitume di prescritta penetrazione, fornito e posto in opera con idonee macchine vibrofinitrici, compattato a mezzo di idoneo rullo tandem, previa stesa sulla superficie di applicazione di una spruzzatura di emulsione bituminosa del tipo acida al 60% (ECR) nella misura di kg. 0,70 per m² con leggera granigliatura successiva. Compreso: la fornitura di ogni materiale e lavorazione, prove di laboratorio ed in sito, ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. Tipo 0/12 - 0/15 mm come da prescrizioni di C.S.A. e secondo le indicazioni della D.L., inerti lapidei di I Cat. Misurazione su autocarro. euro (nove/98)	100 kg	9,98
Nr. 14 19.15.001.00 1	Strisce longitudinali o trasversali in vernice premiscelata. Segnaletica orizzontale di nuovo impianto o di ripasso costituita da strisce longitudinali o trasversali rette o curve, in strisce semplici o affiancate continue o discontinue, eseguita con vernice rifrangente del tipo premiscelato di qualsiasi colore, nella quantità non inferiore a 1,00 kg/m², compreso ogni onere per nolo di attrezzature, forniture materiale, tracciamento, compresa altresì la pulizia delle zone di impianto e l'installazione ed il mantenimento della segnaletica di cantiere regolamentare. Per strisce di larghezza cm 12 di nuovo impianto euro (zero/40)	m	0,40
Nr. 15 19.18.032	Cordolo prefabbricato in calcestruzzo vibrato. Cordolo in calcestruzzo vibrato, prefabbricato, dosato a kg 350 di cemento normale della sezione minima di cm² 300, posto in opera perfettamente allineato e giuntato su massetto di calcestruzzo a kg 200 di cemento normale di spessore non inferiore a cm 10 (dieci) ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. euro (diciotto/23)	m	18,23
Nr. 16 19.19.001.00 1	Abbattimento di alberature pericolanti o secche. Abbattimento di alberature di qualsiasi essenza pericolanti, secche o comunque deteriorate, previo taglio dei rami all'imbracatura e successivo depezzamento a terra dei rami stessi compreso l'onere dell'allontanamento di tutto il materiale di risulta inutilizzabile, taglio del tronco a cm 10 al di sotto del colletto del tronco stesso e successivo depezzamento secondo la lunghezza richiesta dalla Direzione Lavori, compreso altresì ogni onere per il trasporto di tutto il materiale utilizzabile nel più vicino magazzino, nonché per l'esecuzione del lavoro in presenza di traffico con installazione della segnaletica prescritta. Per alberatura di diametro fino a cm 30 e altezza fino a m 6,00 euro (ventiotto/55)	cad	28,55
Nr. 17 A.P. 001	Plinto prefabbricato per pali di illuminazione. Fornitura e posa in opera di plinto prefabbricato per pali di illuminazione, di dimensioni di 35x58x48h mm, con predisposizione per alloggiamento di palo. Pozzetto prefabbricato costruito in calcestruzzo di cemento 425 Rck da N/cm² con acciaio ad aderenza migliorata in barre tonde tipo FeB44k, controllato in stabilimento del tipo saldabile. Compreso di chiusino di ispezione in ghisa sferoidale. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. euro (centoottanta/00) Data, _____ Il Tecnico _____ _____ _____ _____	cadauno	180,00

08-2019



Ufficio Tecnico
settore B

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548717-18-19-20 - fax 0733/548704-19

Lavori:

**Sistemazione parcheggio via Dante e strada
Cegli**

Codice:

P_19/21-08/2019

Numero:

08-2019

C.U.P.

C.I.G.

Oggetto:

PROGETTO PRELIMINARE [] - DEFINITIVO [X] -ESECUTIVO[]

Elaborato:

Computo metrico estimativo - Quadro economico

Responsabile del Procedimento:

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Progettisti:

geom. Roberto Del Savio

Data:

07 dicembre 2018

ing. Marco Orazi

Aggiornamento:

Data:

Revisione:

Consulenze:

Scala:

04

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1 19.19.001.00 1 03/12/2018	Abbattimento di alberature pericolanti o secche. Abbattimento di alberature di qualsiasi essenza pericolanti, secche o comunque deteriorate, previo taglio dei rami all'imbracatura ... traffico con installazione della segnaletica prescritta. Per alberatura di diametro fino a cm 30 e altezza fino a m 6,00 abbattimento alberi esistenti					6,00		
	SOMMANO cad					6,00	28,55	171,30
2 19.04.001* 03/12/2018	Scavo a sezione obbligata profondità inferiore a 2 m. Scavo di fondazione a sezione obbligata, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, in materie di qualsiasi natura e consistenza ... e compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Fino alla profondità di m 2,00 sotto il piano di sbancamento. scavo per nuova fondazione *(par.ug.=230*,3)	69,00				69,00		
	SOMMANO m³					69,00	13,51	932,19
3 19.13.001* .001 03/12/2018	Fondazione stradale in misto granulometrico frantumato meccanicamente. Fondazione stradale in misto granulometrico frantumato meccanicamente con legante naturale, tipo 0-25, 0-70, ... tanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Misurazione a compattazione avvenuta. Tipo 0 - 25 nuova fondazione *(par.ug.=230*,3)	69,00				69,00		
	SOMMANO m³					69,00	39,81	2'746,89
4 19.13.004.00 1 03/12/2018	Conglomerato bituminoso tipo binder chiuso. Conglomerato bituminoso tipo binder chiuso ottenuto con graniglia e pietrischetti sabbia ed additivo, confezionato a caldo con idonei im ... piuto a perfetta regola d'arte. Tipo 0/20 mm con impiego di graniglie e pietrischetti di IV° Cat. Misurato su autocarro. binder nuovo parcheggio *(par.ug.=230*,05*22) binder nuova strada *(par.ug.=22*,05*22)	253,00 24,20				253,00 24,20		
	SOMMANO 100 kg					277,20	9,47	2'625,08
5 19.13.005.00 1 03/12/2018	Conglomerato bituminoso per strato di usura tipo tappetino. Conglomerato bituminoso per strato di usura tipo tappetino ottenuto con impiego di graniglia e pietrischetti, sabbie ed ... m come da prescrizioni di C.S.A. e secondo le indicazioni della D.L., inerti lapidei di I Cat. Misurazione su autocarro. strato di tappetino parcheggio *(par.ug.=1500*,03*22) strato di tappetino nuova strada *(par.ug.=22*,05*22)	990,00 24,20				990,00 24,20		
	SOMMANO 100 kg					1'014,20	9,98	10'121,72
6 19.18.032 03/12/2018	Cordolo prefabbricato in calcestruzzo vibrato. Cordolo in calcestruzzo vibrato, prefabbricato, dosato a kg 350 di cemento normale della sezione minima di cm² 300, posto in opera per ... ormale di spessore non inferiore a cm 10 (dieci) ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. nuovo cordolo prefabbricato					50,00		
	SOMMANO m					50,00	18,23	911,50
7 A.P. 001 03/12/2018	Plinto prefabbricato per pali di illuminazione. Fornitura e posa in opera di plinto prefabbricato per pali di illuminazione, di dimensioni di 35x58x48h mm, con predisposizione per ... ompreso di chiusino di ispezione in ghisa sferoidale. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.							
	A R I P O R T A R E							17'508,68

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							17'508,68
	plinti per nuovi pali illuminazione pubblica					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	180,00	540,00
8 15.08.020* .002 03/12/2018	Palo in acciaio zincato a caldo o verniciato diametro mm 60. Palo in acciaio zincato a caldo o verniciato diametro mm 60 a sezione costante fissato e posto in opera. Sono compresi ... ci. Con esclusione del basamento è compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Per altezza fuori terra m 3,00. nuovi pali illuminazione pubblica					3,00		
	SOMMANO cad					3,00	120,70	362,10
9 15.08.025* .002 03/12/2018	Testa palo per pali diritti realizzato in acciaio zincato. Testa palo per pali diritti realizzato in acciaio zincato di spessore minimo pari a mm 3,2 da fissare sulla sommità del p ... punta pari a mm 250, fornito e posto in opera. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Doppio. nuove testa palo doppi					3,00		
	SOMMANO cad					3,00	68,06	204,18
10 15.08.042* .001 03/12/2018	Armatura a LED per illuminazione stradale, applicabile su testa palo con corpo e copertura in alluminio pressofuso. Armatura stradale applicabile su testa palo Ø 60mm, in classe II ... le. Sono compresi tutti gli accessori necessari per dare l'opera finita. Corpo illuminante equipaggiato con 36 LED - 40W nuova illuminazione					6,00		
	SOMMANO cad					6,00	1'026,59	6'159,54
11 19.04.001* 03/12/2018	Scavo a sezione obbligata profondità inferiore a 2 m. Scavo di fondazione a sezione obbligata, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, in materie di qualsiasi natura e consistenza ... e compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Fino alla profondità di m 2,00 sotto il piano di sbancamento. scavo per linea elettrica *(par.ug.=80*,3*,7) scavo per linea acque bianche *(par.ug.=100*,3*,7)	16,80 21,00				16,80 21,00		
	SOMMANO m³					37,80	13,51	510,68
12 15.05.021* .004 03/12/2018	Tubazione flessibile in polietilene a doppia parete. Tubazione flessibile in polietilene a doppia parete, fornita e posta in opera, per canalizzazioni linee elettriche, marchio IMQ ... ai pozzetti. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Diametro esterno mm. 75, interno mm 60. canalina nuova linea elettrica					80,00		
	SOMMANO m					80,00	3,30	264,00
13 15.04.002* .014 03/12/2018	Linea elettrica in cavo multipolare flessibile isolato in EPR sotto guaina di PVC non propagante l'incendio, sigla di designazione FG70R 0,6/1kV. Linea elettrica in cavo multipolar ... eso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Sono escluse: le canalizzazioni e le scatole di derivazione 2x10 mm² nuova linea elettrica					80,00		
	SOMMANO m					80,00	7,24	579,20
14 18.07.019* .004 03/12/2018	Fornitura e posa in opera di tubo in PEAD SN4 corrugato in barre. Fornitura e posa in opera di tubo in PEAD corrugato a doppia parete liscia internamente e corrugata esternamente, ... il rinfiaccio e rinterro e tutti i pezzi speciali forniti dalla committenza o compensati a parte.							
	A R I P O R T A R E							26'128,38

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							26'128,38
	Diametro esterno 315 mm nuova condotta acque bianche					100,00		
	SOMMANO m					100,00	33,22	3'322,00
15 18.09.003* .002 03/12/2018	Pozzetto prefabbricato carrabile in cemento vibrato diaframmato, fornito e posto in opera. Sono compresi: la sigillatura e la formazione dei fori per il passaggio delle tubazioni. ... e. Sono esclusi lo scavo, il rinfianco, i chiusini o le lastre di ripartizione carrabile. Dimensioni interne cm 40x40x40 pozzetti per nuova linea acque bianche					5,00		
	SOMMANO cad					5,00	60,94	304,70
16 18.09.004* .002 03/12/2018	Elemento prefabbricato carrabile in cemento vibrato per prolungare i pozzetti, fornito e posto in opera. Sono compresi: la sigillatura e la formazione dei fori per il passaggio del ... pera finita e funzionante. Sono esclusi lo scavo, il rinfianco. Dimensioni interne cm 40x40 per altezze da cm 10 a cm 40 prolunghe pozzetti					5,00		
	SOMMANO cad					5,00	53,05	265,25
17 18.09.013* .002 03/12/2018	Caditoie e griglie in ghisa sferoidale delle caratteristiche indicate dalle norme vigenti fornite e poste in opera. Sono compresi: tutte le opere murarie necessarie; la fornitura d ... e vigenti e della resistenza a rottura e quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Caditoia o griglia classe D 400 caditoie *(par.ug.=29*5)	145,00				145,00		
	SOMMANO kg					145,00	3,18	461,10
18 19.15.001.00 1 03/12/2018	Strisce longitudinali o trasversali in vernice premiscelata. Segnaletica orizzontale di nuovo impianto o di ripasso costituita da strisce longitudinali o trasversali rette o curve, ... lazione ed il mantenimento della segnaletica di cantiere regolamentare. Per strisce di larghezza cm 12 di nuovo impianto nuove strisce parcheggio					450,00		
	SOMMANO m					450,00	0,40	180,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							30'661,43
	T O T A L E euro							30'661,43
	Data, _____ Il Tecnico _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____							
	A R I P O R T A R E							

COMUNE DI POLLENZA										
provincia di Macerata										
Sistemazione parcheggio via Dante e strada Cegli										
Importo intervento				cod.	10-2018	€	75.000,00			
QUADRO ECONOMICO										
A		LAVORI IN APPALTO								
	a	Opere stradali	OG3	57,69%	€	17.688,68				
	b	Opere igienico sanitarie	OG6	14,20%	€	4.353,05				
	c	Pubblica illuminazione	OG10	28,11%	€	8.619,70				
	Totale lavori a base d'asta			100,00%			€	30.661,43		
	A dedurre oneri per la sicurezza									
	a1	Opere stradali	OG3	1,56%	€	478,11				
	b1	Opere igienico sanitarie	OG6	0,34%	€	104,15				
	c1	Pubblica illuminazione	OG10	1,64%	€	504,00				
	sommano gli oneri per la sicurezza			3,54%	€	1.086,26				
restano i lavori a base d'asta					€	29.575,17				
Importo lavori			103,5%			€	30.661,43			
B		SOMME A DISPOSIZIONE								
	a1	Spese tecniche	consulenze catastali			€	1.000,00			
	a2		contributo previdenziale			4,00%	€	40,00	€	1.040,00
	b1	Indennità esproprio e occupazione	esproprio	€	75.000,00	38,94%	€	29.205,43		
	b2		aumento valore	€	29.205,43	5,00%	€	1.460,27		
	b3		occupazione (1 anno)	€	30.665,70	1/12	€	2.555,47	€	33.221,17
	c	imprevisti e accantonamenti			4,14%	€	3.103,09	€	3.103,09	
	d1	I.V.A. su	lavori in appalto	€	30.661,43	22,00%	€	6.745,51		
	d2		spese tecniche	€	1.040,00	22,00%	€	228,80	€	6.974,31
	Totale somme a disposizione						€	44.338,57		
TOTALE INTERVENTO						€	75.000,00			

Pollenza, 3 dicembre 2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE B
ing. Federico Canullo

08-2019



Ufficio Tecnico
settore B

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548717-18-19-20 - fax 0733/548704-19

Lavori:

**Sistemazione parcheggio via Dante e strada
Cegli**

Codice:

P_19/21-08/2019

Numero:

08-2019

C.U.P.

C.I.G.

Oggetto:

PROGETTO PRELIMINARE [] - DEFINITIVO [X] -ESECUTIVO[]

Elaborato:

Stima incidenza sicurezza

Responsabile del Procedimento:

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Progettisti:

geom. Roberto Del Savio

Data:

07 dicembre 2018

ing. Marco Orazi

Aggiornamento:

Data:

Revisione:

Consulenze:

Scala:

05

Num.Ord. TARIFFA	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	Quantità	I M P O R T I		COSTO Sicurezza	incid. %
			unitario	TOTALE		
	R I P O R T O					
	<u>LAVORI A MISURA</u>					
1 15.04.002* .014	Linea elettrica in cavo multipolare flessibile isolato in EPR sotto guaina di PVC non propagante l'incendio, sigla di designazione FG70R 0,6/1kV. Linea elettrica in cavo multipolar ... eso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Sono escluse: le canalizzazioni e le scatole di derivazione 2x10 mm² SOMMANO m	80,00	7,24	579,20	10,40	1,796
2 15.05.021* .004	Tubazione flessibile in polietilene a doppia parete. Tubazione flessibile in polietilene a doppia parete, fornita e posta in opera, per canalizzazioni linee elettriche, marchio IMQ ... ai pozzetti. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Diametro esterno mm. 75, interno mm 60. SOMMANO m	80,00	3,30	264,00	4,80	1,818
3 15.08.020* .002	Palo in acciaio zincato a caldo o verniciato diametro mm 60. Palo in acciaio zincato a caldo o verniciato diametro mm 60 a sezione costante fissato e posto in opera. Sono compresi ... ci. Con esclusione del basamento è compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Per altezza fuori terra m 3,00. SOMMANO cad	3,00	120,70	362,10	6,45	1,781
4 15.08.025* .002	Testa palo per pali diritti realizzato in acciaio zincato. Testa palo per pali diritti realizzato in acciaio zincato di spessore minimo pari a mm 3,2 da fissare sulla sommità del p ... punta pari a mm 250, fornito e posto in opera. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Doppio. SOMMANO cad	3,00	68,06	204,18	3,63	1,778
5 15.08.042* .001	Armatura a LED per illuminazione stradale, applicabile su testa palo con corpo e copertura in alluminio pressofuso. Armatura stradale applicabile su testa palo Ø 60mm, in classe II ... le. Sono compresi tutti gli accessori necessari per dare l'opera finita. Corpo illuminante equipaggiato con 36 LED - 40W SOMMANO cad	6,00	1'026,59	6'159,54	109,58	1,779
6 18.07.019* .004	Fornitura e posa in opera di tubo in PEAD SN4 corrugato in barre. Fornitura e posa in opera di tubo in PEAD corrugato a doppia parete liscia internamente e corrugata esternamente, ... il rinfiacco e rinterro e tutti i pezzi speciali forniti dalla committenza o compensati a parte. Diametro esterno 315 mm SOMMANO m	100,00	33,22	3'322,00	79,00	2,378
7 18.09.003* .002	Pozzetto prefabbricato carrabile in cemento vibrato diaframmato, fornito e posto in opera. Sono compresi: la sigillatura e la formazione dei fori per il passaggio delle tubazioni. ... e. Sono esclusi lo scavo, il rinfiacco, i chiusini o le lastre di ripartizione carrabile. Dimensioni interne cm 40x40x40 SOMMANO cad	5,00	60,94	304,70	7,25	2,379
8 18.09.004* .002	Elemento prefabbricato carrabile in cemento vibrato per prolungare i pozzetti, fornito e posto in opera. Sono compresi: la sigillatura e la formazione dei fori per il passaggio del ... pera finita e funzionante. Sono esclusi lo scavo, il rinfiacco. Dimensioni interne cm 40x40 per altezze da cm 10 a cm 40 SOMMANO cad	5,00	53,05	265,25	6,30	2,375
9 18.09.013* .002	Caditoie e griglie in ghisa sferoidale delle caratteristiche indicate dalle norme vigenti fornite e poste in opera. Sono compresi: tutte le opere murarie necessarie; la fornitura d ... e vigenti e della resistenza a rottura e quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Caditoia o griglia classe D 400 SOMMANO kg	145,00	3,18	461,10	11,60	2,516
10 19.04.001*	Scavo a sezione obbligata profondità inferiore a 2 m. Scavo di fondazione a sezione obbligata, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, in materie di qualsiasi natura e consistenza ... e compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Fino alla profondità di m 2,00 sotto il piano di sbancamento. SOMMANO m³	106,80	13,51	1'442,87	39,52	2,739
11 19.13.001* .001	Fondazione stradale in misto granulometrico frantumato meccanicamente. Fondazione stradale in misto granulometrico frantumato meccanicamente con legante naturale, tipo 0-25, 0-70, ... anto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Misurazione a compattazione avvenuta. Tipo 0 - 25 SOMMANO m³	69,00	39,81	2'746,89	75,90	2,763
12	Conglomerato bituminoso tipo binder chiuso. Conglomerato bituminoso tipo binder					
	A R I P O R T A R E			16'111,83	354,43	

COMMITTENTE:

[illegible]

08-2019



Ufficio Tecnico
settore B

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548717-18-19-20 - fax 0733/548704-19

Lavori:

**Sistemazione parcheggio via Dante e strada
Cegli**

Codice:

P_19/21-08/2019

Numero:

08-2019

C.U.P.

C.I.G.

Oggetto:

PROGETTO PRELIMINARE [] - DEFINITIVO [X] -ESECUTIVO[]

Elaborato:

Stralcio catastale - piano particellare di esproprio

Responsabile del Procedimento:

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Progettisti:

geom. Roberto Del Savio
ing. Marco Orazi

Data:

07 dicembre 2018

Aggiornamento:

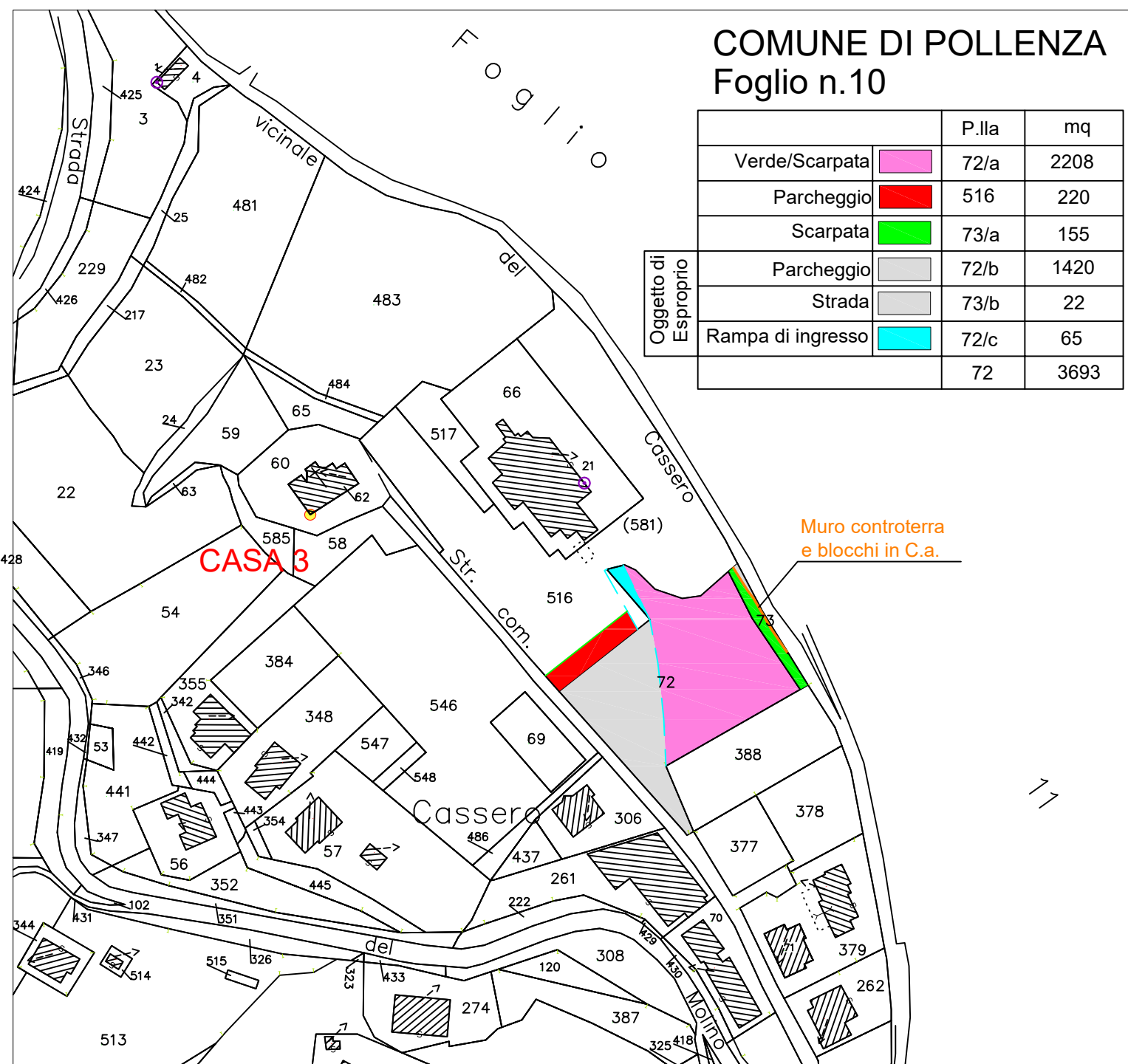
Data:

Revisione:

Consulenze:

Scala:

06



COMUNE DI POLLENZA Foglio n.10

Oggetto di Esproprio		P.Ila	mq
	Verde/Scarpata	72/a	2208
	Parcheggio	516	220
	Scarpata	73/a	155
	Parcheggio	72/b	1420
	Strada	73/b	22
	Rampa di ingresso	72/c	65
		72	3693

Planimetria Generale
scala 1:2000

SCHEDA DELL'ELENCO DITTE

PROPRIETARIO	QUOTA	COMUNE	UBICAZIONE	SEZ.	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUP. (mq)	R.D.	R.A.	SUP. da espropriare (mq)
Belloni Mario	1/2	Pollenza	via Dante	NCT	10	72	-	semin. arbor.	2	3.693,00	€ 19,07	€ 21,93	1.485,00
Belloni Rina	1/2												
Belloni Mario	1/2	Pollenza	via Dante	NCT	10	73	-	bosco alto	2	177,00	€ 0,12	€ 0,04	22,00
Belloni Rina	1/2												

TABELLA DI DETTAGLIO CALCOLO INDENNITA'

PROPRIETARIO	QUOTA	COMUNE	UBICAZIONE	SEZ.	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUP. (mq)	R.D.	R.A.	SUP. da espropriare (mq)	ZONA P.R.G.	INDENNITA' DI BASE	AUMENTO VALORE	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE (€/mq)	INDENNITA' TOTALE	
Belloni Mario	1/2	Pollenza	via Dante	NCT	10	72	-	semin. arbor.	2	3.693,00	€ 19,07	€ 21,93	1.485,00	A	€ 28.779,07	5%	1/12	€ 32.736,20	
Belloni Rina	1/2																		
Belloni Mario	1/2	Pollenza	via Dante	NCT	10	73	-	bosco alto	2	177,00	€ 0,12	€ 0,04	22,00	A	€ 426,36	5%	1/12	€ 484,98	
Belloni Rina	1/2																		
																		TOTALE	€ 33.221,18

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2018

Data: 07/12/2018 - Ora: 13.16.03

Segue

Visura n.: T166722 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POLLENZA (Codice: F567)
Catasto Terreni	Provincia di MACERATA
	Foglio: 10 Particella: 72

INTESTATI

1	BELLONI Mario nato a POLLENZA il 05/12/1954	BLLMRA54T05F567Q*	(1) Proprieta` per 1/2
2	BELLONI Rina nata a POLLENZA il 30/12/1950	BLLRNI50T70F567G*	(1) Proprieta` per 1/2

Situazione dell'Immobile dal 12/06/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	10	72		-	SEMIN 2 ARBOR	36 93		Euro 19,07 L. 36.930	Euro 21,93 L. 42.470	FRAZIONAMENTO del 12/06/1980 in atti dal 21/10/1992 (n. 16.1/1980)
Notifica						Partita		1331		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 10 particella 388

Situazione dell'Immobile dal 09/07/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	10	72		-	SEMIN 2 ARBOR	51 30		L. 51.300	L. 58.995	Tabella di variazione in atti dal 09/07/1983 (n. 5980)	
Notifica						Partita		1331			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 10 particella 73 - foglio 10 particella 375 - foglio 10 particella 377

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2018

Data: 07/12/2018 - Ora: 13.16.04 Fine

Visura n.: T166722 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 18/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLONI Mario nato a POLLENZA il 05/12/1954	BLLMRA54T05F567Q*	(1) Proprieta` per 1/2
2	BELLONI Rina nata a POLLENZA il 30/12/1950	BLLRNI50T70F567G*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/05/1989 protocollo n. 55619 in atti dal 05/04/2001 Registrazione: UR Sede: MACERATA Volume: 520 n: 34 del 24/09/1993 SUCCESSIONE DI BELLONI UGO (n. 3281.1/1993)	

Situazione degli intestati dal 09/07/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLONI Ugo nato a POLLENZA il 01/06/1924	BLLGUO24H01F567O*	fino al 18/05/1989
DATI DERIVANTI DA		Variazione in atti dal 09/07/1983	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2018

Data: 07/12/2018 - Ora: 13.18.30

Segue

Visura n.: T167402 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POLLENZA (Codice: F567)
Catasto Terreni	Provincia di MACERATA
	Foglio: 10 Particella: 73

INTESTATI

1	BELLONI Mario nato a POLLENZA il 05/12/1954	BLLMRA54T05F567Q*	(1) Proprieta` per 1/2
2	BELLONI Rina nata a POLLENZA il 30/12/1950	BLLRNI50T70F567G*	(1) Proprieta` per 1/2

Situazione dell'Immobile dal 12/06/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	10	73		-	BOSCO ALTO 2	01 77		Euro 0,12 L. 230	Euro 0,04 L. 71	FRAZIONAMENTO del 12/06/1980 in atti dal 21/10/1992 (n. 16.2/1980)
Notifica					Partita	3814				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 10 particella 389

Situazione dell'Immobile dal 09/07/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	10	73		-	BOSCO ALTO 2	02 40		L. 312	L. 96	Tabella di variazione in atti dal 09/07/1983 (n. 5980)
Notifica					Partita	1331				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 10 particella 72 - foglio 10 particella 375 - foglio 10 particella 377

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2018

Data: 07/12/2018 - Ora: 13.18.30 Fine

Visura n.: T167402 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 18/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLONI Mario nato a POLLENZA il 05/12/1954	BLLMRA54T05F567Q*	(1) Proprieta` per 1/2
2	BELLONI Rina nata a POLLENZA il 30/12/1950	BLLRNI50T70F567G*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/05/1989 protocollo n. 55619 in atti dal 05/04/2001 Registrazione: UR Sede: MACERATA Volume: 520 n: 34 del 24/09/1993 SUCCESSIONE DI BELLONI UGO (n. 3281.1/1993)	

Situazione degli intestati dal 18/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLONI Mario nato a POLLENZA il 05/12/1954	BLLMRA54T05F567Q*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 18/05/1989
2	BELLONI Rina nata a POLLENZA il 30/12/1950	BLLRNI50T70F567G*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 18/05/1989
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/05/1989 Trascrizione in atti dal 07/03/1995 Registrazione: UR Sede: MACERATA Volume: 485 n: 23 del 10/07/1990 (n. 8007.1/1990)	

Situazione degli intestati dal 09/07/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLONI Ugo nato a POLLENZA il 01/06/1924	BLLGUO24H01F567O*	fino al 18/05/1989
DATI DERIVANTI DA		Variazione in atti dal 09/07/1983	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

08-2019



Ufficio Tecnico
settore B

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548717-18-19-20 - fax 0733/548704-19

Lavori:

**Sistemazione parcheggio via Dante e strada
Cegli**

Codice:

P_19/21-08/2019

Numero:

08-2019

C.U.P.

C.I.G.

Oggetto:

PROGETTO PRELIMINARE [] - DEFINITIVO [X] -ESECUTIVO[]

Elaborato:

Viariante al PRG - stralcio vigente e variante (tav. 02 capoluogo)

Responsabile del Procedimento:

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Progettisti:

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

07 dicembre 2018

Aggiornamento:

Data:

Revisione:

Consulenze:

Scala:

08

COMUNE DI POLLENZA



P.R.G.
PIANO REGOLATORE GENERALE
IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

*Variante parziale art. 19 d.P.R. 327/2001 – art.26 L.R. 34/1992
Progetto Definitivo Parcheggio via Dante – Ampliamento Strada Cegli*

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. __ DEL __/__/2019
APPROVATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA C.C. __ DEL __/__/2019

CAPOLUOGO
e frazione
TREBBIO

Stralcio TAV. 2 – VIGENTE
SCALA 1:1.000

Il Sindaco
Luigi Monti

Il Responsabile del Procedimento
ing. Federico Canullo

Il Segretario Comunale
dott.ssa Giuliana Appignanesi

Collaboratori
geom. Roberto Del Savio
ing. Marco Orazi

Collaboratori
arch. Ulisse Costantini
geom. Bruno Giacomini

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante parziale art. 19 d.P.R. 327/2001 – art.26 L.R. 34/1992
Progetto Definitivo Parcheggio via Dante – Ampliamento Strada Cegli

LEGENDA TAVOLE

LEGENDA

N.T.A.

SIMBOLOGIA

LIMITE AMMINISTRATIVO COMUNALE		
LIMITE VALIDITA' DELLA TAVOLA		
LIMITE CENTRO URBANO		
VIABILITA' DI PROGETTO		
ATTRAVERSAMENTI AEREI O INTERRATI		
LINEE ED AREE FERROVIARIE		
PERCORSI PEDONALI		
RETI TECNOLOGICHE		

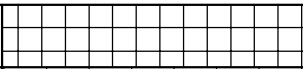
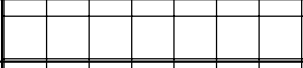
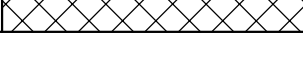
ZONIZZAZIONE

LIMITE DI COMPARTO			
LIMITE ZONE DI RECUPERO		art.4	
LIMITE INTERVENTI URBANISTICI	VIGENTI	pp pr pz	art.5-6
PREVENTIVI DI INIZ. PUBBLICA	DI PROG.	PP PR PZ	PIP
LIMITE INTERVENTI URBANISTICI	VIGENTI	pl pr	art.7
PREVENTIVI DI INIZ. PRIVATA	DI PROG.	PL	
RIFERIMENTO SOTTOZONE			1 2 3

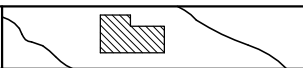
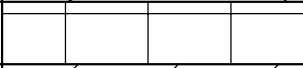
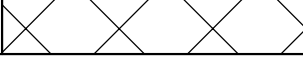
ZONE RESIDENZIALI

ZONE A – DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	art.14	
ZONE B – DI COMPLETAMENTO	art.15	
ZONE C – DI ESPANSIONE	art.16	
ZONE R – RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO	art.17	
ZONE Rs – RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	art.17bis	

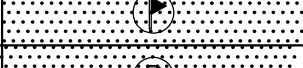
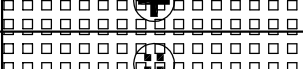
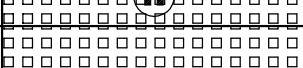
ZONE PRODUTTIVE

ZONE D – DI COMPLETAMENTO	art.19	
ZONE DE – DI ESPANSIONE	art.20	
ZONE DC – DIREZIONALI, TERZIARIE, COMMERCIALI, RICETTIVE	art.21	
ZONE DN – INDUSTRIE SPECIALI	art.22	
ZONE DR – SPECIALI DI ROTTAMAZIONE	art.23	
ZONE DZ – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI	art.24	
ZONE DI – LAVORAZIONE DEGLI INERTI	art.24bis	
ZONE DM – ZONE MISTE PRODUTTIVE-RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	art.19bis	

ZONE AGRICOLE

NORMALI	art.26	
DI INTERESSE PAESISTICO	art.31	
DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE	art.32	
SPECIALI – RECUPERO AMBIENTALE E VALORIZZAZIONE TURISMO RURALE	art.34	

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ZONE PEDONALI		
PARCHEGGI PUBBLICI A CIELO LIBERO	art.37	
IN CONTENITORI INTERRATI	art.37	
VERDE PUBBLICO A GIARDINO E/O PARCO	art.39	
ATTREZZATO PER LO SPORT	art.39	
PARCO TERRITORIALE, BOSCO NATURALISTICO	art.39	
ATTREZZATURE URBANE SCOLASTICHE D'OBBLIGO	art.38	
SANITARIE, ASSISTENZIALI, SOCIALI	art.38	
CULTURALI E RICREATIVE	art.38	
RELIGIOSE	art.38	
AMMINISTRATIVE E PUBBLICI SERVIZI	art.38	
TECNICHE – DISTRIBUTIVE	art.38	
PER L'INDUSTRIA	art.38	

ZONE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

RICETTIVE	art.40	
RICREATIVE E/O DI RISTORO	art.40	
CULTURALI, COMMERCIALI E D'INTERESSE COMUNE	art.40	
PER LO SPORT E PER LO SPETTACOLO	art.40	

ZONE A VINCOLO SPECIALE

ZONE DI RISPETTO	art.44	
PARCO FLUVIALE	art.46	
ZONE A VINCOLO ARCHEOLOGICO	art.45	
ZONE A VERDE PRIVATO	art.43	
ZONE A VINCOLO CIMITERIALE	art.42	
ZONE DI RISPETTO APPROVVIGIONAMENTI IDRICI		
ZONE DI RISPETTO FABBRICATI RURALI E IMMOBILI EXTRAURBANI	artt.30-51	
ZONE DI RISPETTO FONTI RURALI	artt.30-51	

EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI

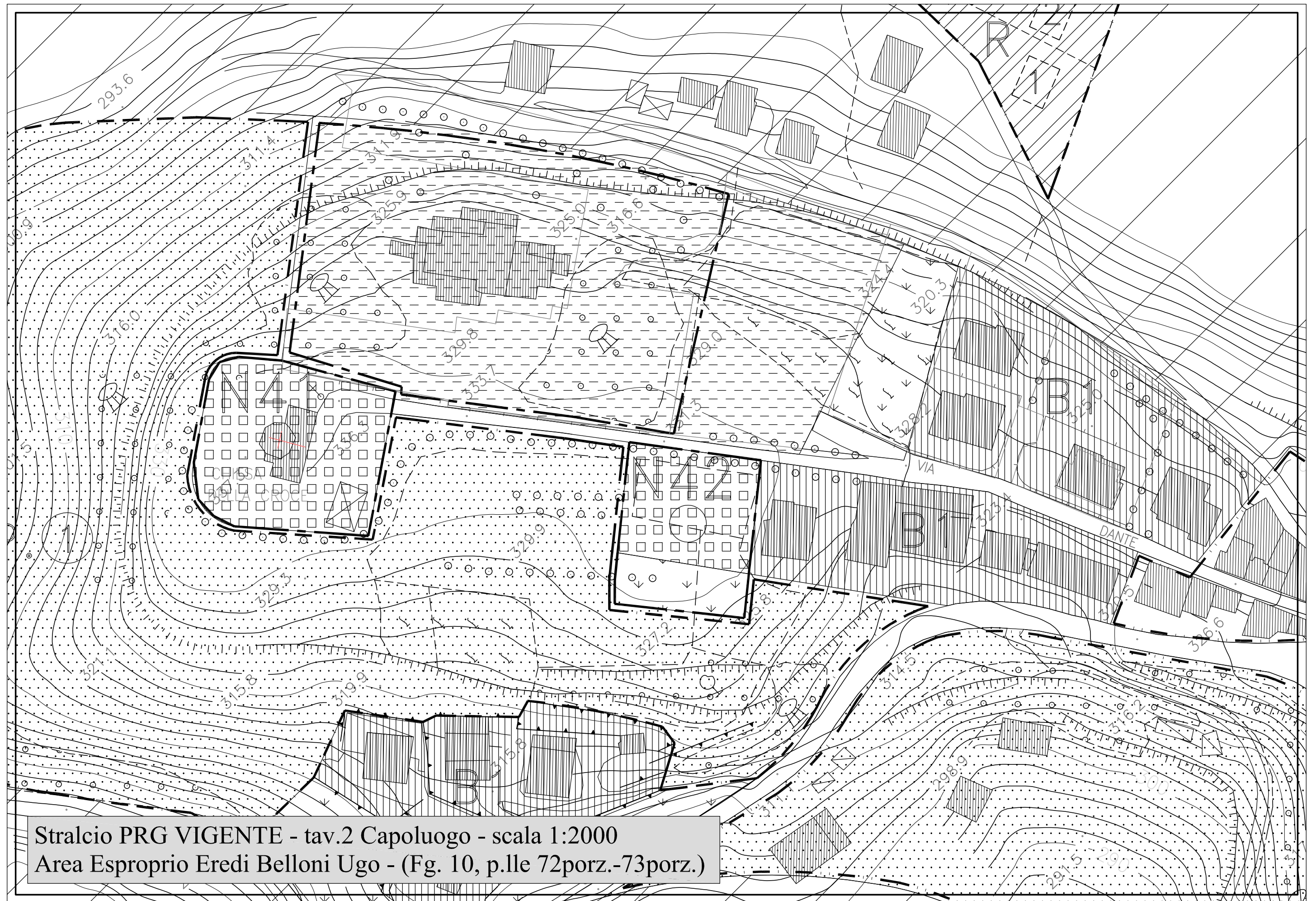
EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE	art.51	
EDIFICI RURALI DI ELEVATO VALORE AMBIENTALE E ARCHITETTONICO	artt.30-51	
ALTRI EDIFICI E MANUFATTI DI RILEVANTE VALORE	art.51	

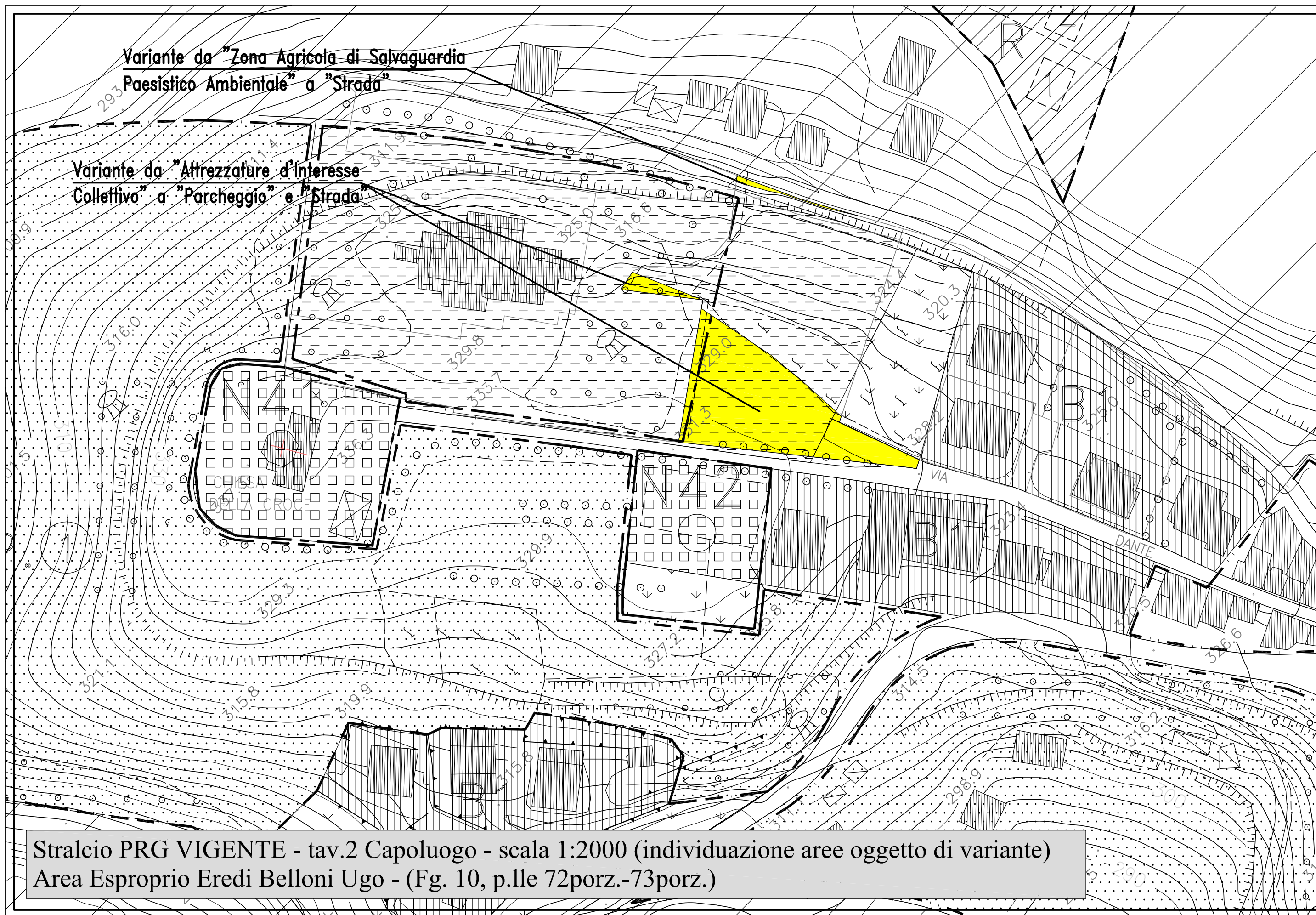
SIMBOLOGIA PRESCRIZIONI PARTICOLARI

	ZONIZZAZIONI SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI	VEDI ARTICOLI DELLE N.T.A. CORRISPONDENTI ALLE ZONIZZAZIONI INTERESSATE DALLE PRESCRIZIONI

SPECIFICAZIONE ATTREZZATURE

M = MUNICIPIO P = POLIZIA STRADALE C = CARABINIERI PT = UFFICIO POSTALE	ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E PUBBLICI SERVIZI
G = GARAGE MEZZI COMUNALI D = DEPURATORE S = SERBATOIO ACQUEDOTTO A = ACQUEDOTTO	ATTREZZATURE TECNICHE E DISTRIBUTIVE
AREA PER LA SISTEMAZIONE DI CONTAINERS O TENDOPOLI DA UTILIZZARE IN CASO DI CALAMITA' NATURALI	





COMUNE DI POLLENZA



P.R.G.
PIANO REGOLATORE GENERALE
IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

*Variante parziale art. 19 d.P.R. 327/2001 – art.26 L.R. 34/1992
Progetto Definitivo Parcheggio via Dante – Ampliamento Strada Cegli*

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. __ DEL __/__/2019
APPROVATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA C.C. __ DEL __/__/2019

CAPOLUOGO
e frazione
TREBBIO

Stralcio TAV. 2 – VARIANTE
SCALA 1:1.000

Il Sindaco
Luigi Monti

Il Responsabile del Procedimento
ing. Federico Canullo

Il Segretario Comunale
dott.ssa Giuliana Appignanesi

Collaboratori
geom. Roberto Del Savio
ing. Marco Orazi

Collaboratori
arch. Ulisse Costantini
geom. Bruno Giacomini

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante parziale art. 19 d.P.R. 327/2001 – art.26 L.R. 34/1992
Progetto Definitivo Parcheggio via Dante – Ampliamento Strada Cegli

LEGENDA TAVOLE

LEGENDA

N.T.A.

SIMBOLOGIA

LIMITE AMMINISTRATIVO COMUNALE		
LIMITE VALIDITA' DELLA TAVOLA		
LIMITE CENTRO URBANO		
VIABILITA' DI PROGETTO		
ATTRAVERSAMENTI AEREI O INTERRATI		
LINEE ED AREE FERROVIARIE		
PERCORSI PEDONALI		
RETI TECNOLOGICHE		

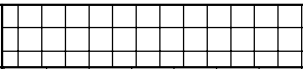
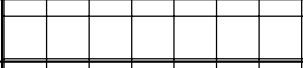
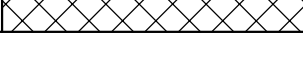
ZONIZZAZIONE

LIMITE DI COMPARTO			
LIMITE ZONE DI RECUPERO		art.4	
LIMITE INTERVENTI URBANISTICI	VIGENTI	pp pr pz	art.5-6
PREVENTIVI DI INIZ. PUBBLICA	DI PROG.	PP PR PZ	PIP
LIMITE INTERVENTI URBANISTICI	VIGENTI	pl pr	art.7
PREVENTIVI DI INIZ. PRIVATA	DI PROG.	PL	
RIFERIMENTO SOTTOZONE			1 2 3

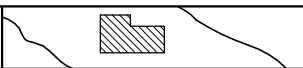
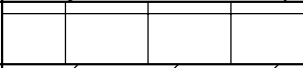
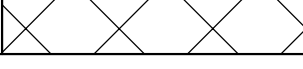
ZONE RESIDENZIALI

ZONE A – DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	art.14	
ZONE B – DI COMPLETAMENTO	art.15	
ZONE C – DI ESPANSIONE	art.16	
ZONE R – RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO	art.17	
ZONE Rs – RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	art.17bis	

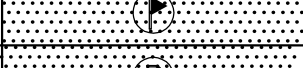
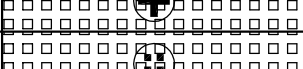
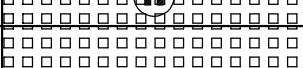
ZONE PRODUTTIVE

ZONE D – DI COMPLETAMENTO	art.19	
ZONE DE – DI ESPANSIONE	art.20	
ZONE DC – DIREZIONALI, TERZIARIE, COMMERCIALI, RICETTIVE	art.21	
ZONE DN – INDUSTRIE SPECIALI	art.22	
ZONE DR – SPECIALI DI ROTTAMAZIONE	art.23	
ZONE DZ – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI	art.24	
ZONE DI – LAVORAZIONE DEGLI INERTI	art.24bis	
ZONE DM – ZONE MISTE PRODUTTIVE-RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	art.19bis	

ZONE AGRICOLE

NORMALI	art.26	
DI INTERESSE PAESISTICO	art.31	
DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE	art.32	
SPECIALI – RECUPERO AMBIENTALE E VALORIZZAZIONE TURISMO RURALE	art.34	

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ZONE PEDONALI		
PARCHEGGI PUBBLICI A CIELO LIBERO	art.37	
IN CONTENITORI INTERRATI	art.37	
VERDE PUBBLICO A GIARDINO E/O PARCO	art.39	
ATTREZZATO PER LO SPORT	art.39	
PARCO TERRITORIALE, BOSCO NATURALISTICO	art.39	
ATTREZZATURE URBANE SCOLASTICHE D'OBBLIGO	art.38	
SANITARIE, ASSISTENZIALI, SOCIALI	art.38	
CULTURALI E RICREATIVE	art.38	
RELIGIOSE	art.38	
AMMINISTRATIVE E PUBBLICI SERVIZI	art.38	
TECNICHE – DISTRIBUTIVE	art.38	
PER L'INDUSTRIA	art.38	

ZONE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

RICETTIVE	art.40	
RICREATIVE E/O DI RISTORO	art.40	
CULTURALI, COMMERCIALI E D'INTERESSE COMUNE	art.40	
PER LO SPORT E PER LO SPETTACOLO	art.40	

ZONE A VINCOLO SPECIALE

ZONE DI RISPETTO	art.44	
PARCO FLUVIALE	art.46	
ZONE A VINCOLO ARCHEOLOGICO	art.45	
ZONE A VERDE PRIVATO	art.43	
ZONE A VINCOLO CIMITERIALE	art.42	
ZONE DI RISPETTO APPROVVIGIONAMENTI IDRICI		
ZONE DI RISPETTO FABBRICATI RURALI E IMMOBILI EXTRAURBANI	artt.30-51	
ZONE DI RISPETTO FONTI RURALI	artt.30-51	

EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI

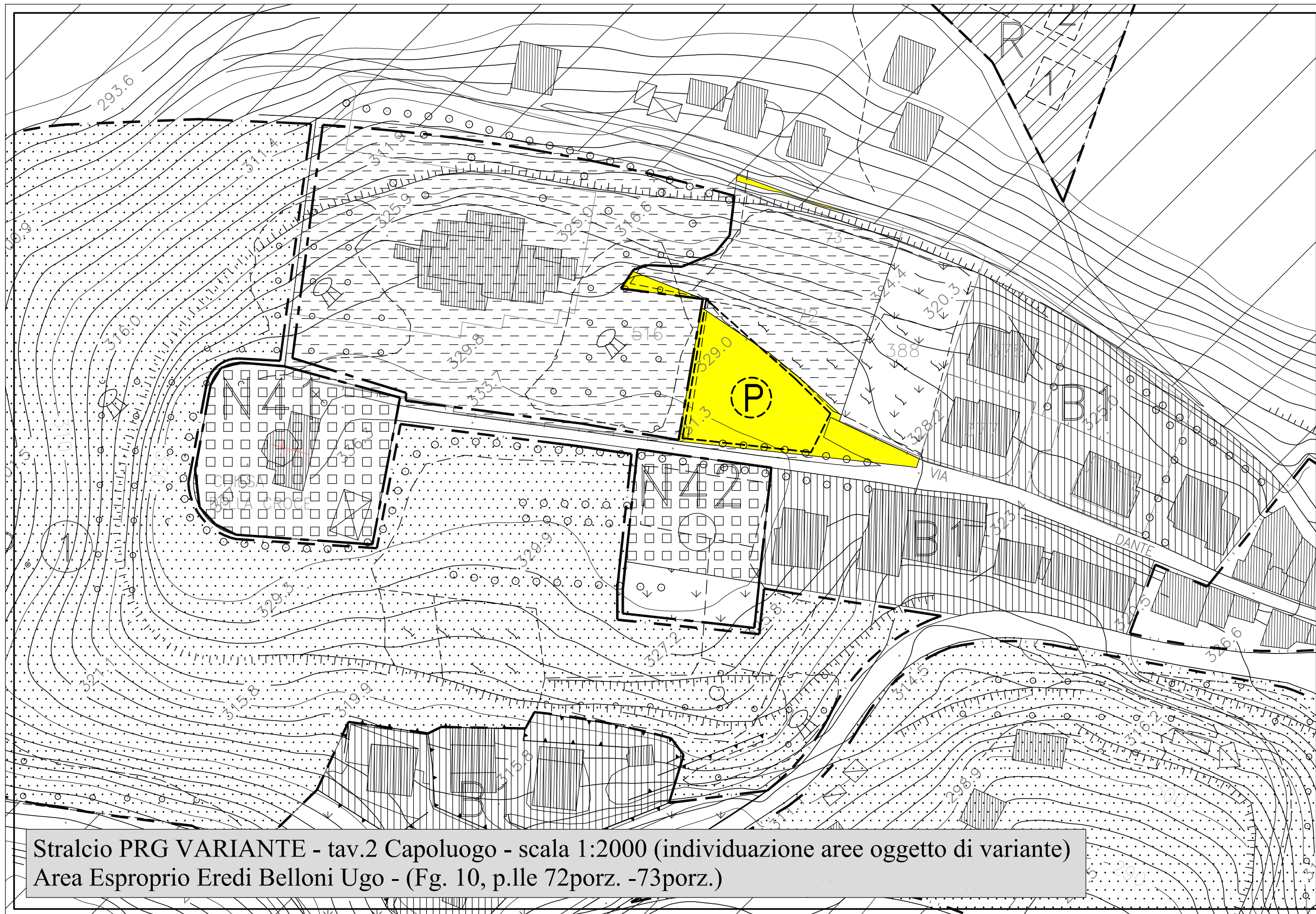
EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE	art.51	
EDIFICI RURALI DI ELEVATO VALORE AMBIENTALE E ARCHITETTONICO	artt.30-51	
ALTRI EDIFICI E MANUFATTI DI RILEVANTE VALORE	art.51	

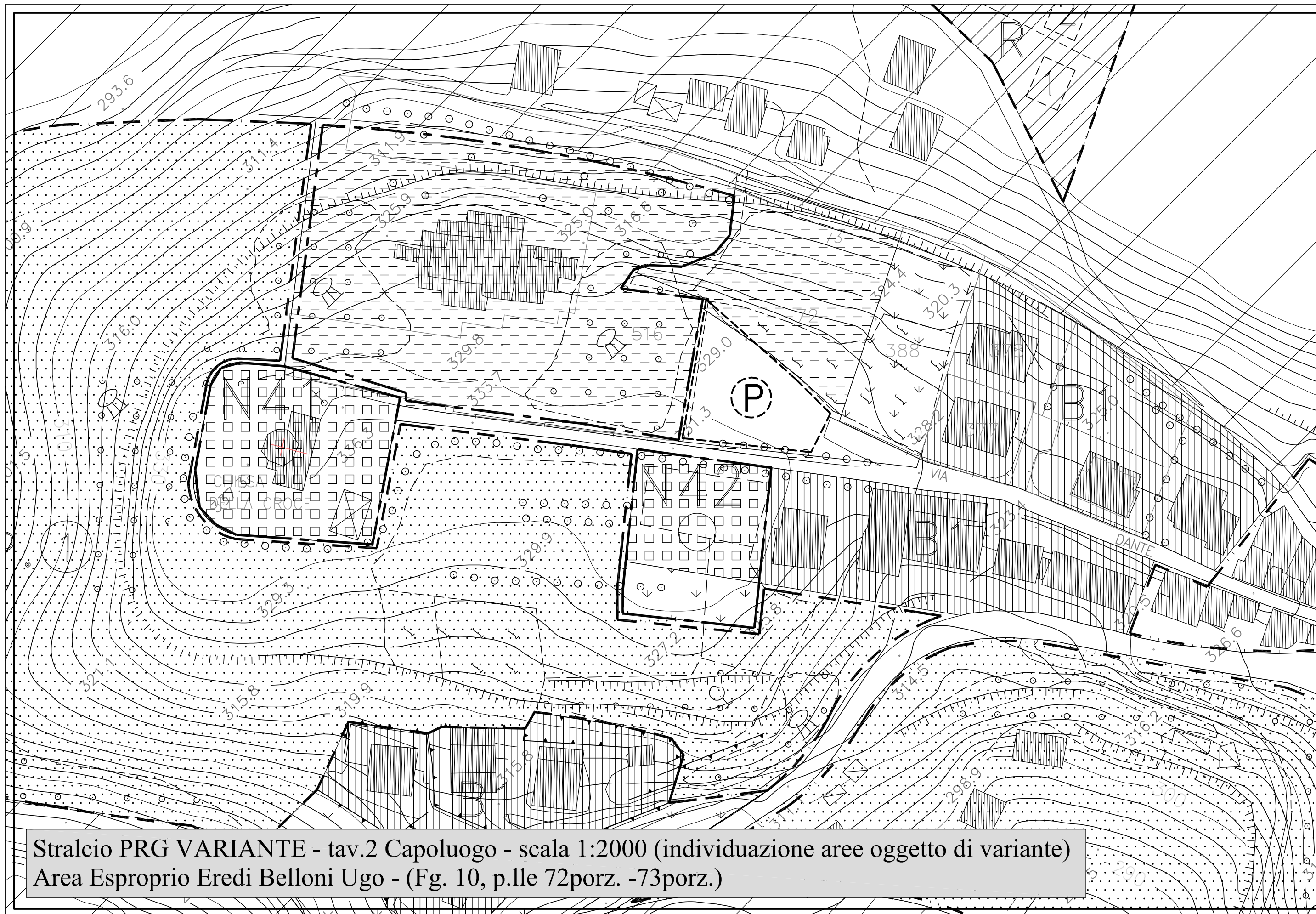
SIMBOLOGIA PRESCRIZIONI PARTICOLARI

	ZONIZZAZIONI SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI	VEDI ARTICOLI DELLE N.T.A. CORRISPONDENTI ALLE ZONIZZAZIONI INTERESSATE DALLE PRESCRIZIONI

SPECIFICAZIONE ATTREZZATURE

M = MUNICIPIO P = POLIZIA STRADALE C = CARABINIERI PT = UFFICIO POSTALE	ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E PUBBLICI SERVIZI
G = GARAGE MEZZI COMUNALI D = DEPURATORE S = SERBATOIO ACQUEDOTTO A = ACQUEDOTTO	ATTREZZATURE TECNICHE E DISTRIBUTIVE
AREA PER LA SISTEMAZIONE DI CONTAINERS O TENDOPOLI DA UTILIZZARE IN CASO DI CALAMITA' NATURALI	





08-2019



Ufficio Tecnico
settore B

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548717-18-19-20 - fax 0733/548704-19

Lavori:

**Sistemazione parcheggio via Dante e strada
Cegli**

Codice:

P_19/21-08/2019

Numero:

08-2019

C.U.P.

C.I.G.

Oggetto:

PROGETTO PRELIMINARE [] - DEFINITIVO [X] -ESECUTIVO[]

Elaborato:

Viariante al PRG - stralcio norme tecniche di attuazione

Responsabile del Procedimento:

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Progettisti:

geom. Roberto Del Savio

Data:

07 dicembre 2018

ing. Marco Orazi

Aggiornamento:

Data:

Revisione:

Consulenze:

Scala:

09

COMUNE DI POLLENZA



P.R.G.
PIANO REGOLATORE GENERALE
IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

*Variante parziale art. 19 d.P.R. 327/2001 – art.26 L.R. 34/1992
Progetto Definitivo Parcheggio via Dante – Ampliamento Strada Cegli*

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. __ DEL __/__/2019
APPROVATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA C.C. __ DEL __/__/2019

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE
Stralcio

Il Sindaco
Luigi Monti

Il Responsabile del Procedimento
ing. Federico Canullo

Il Segretario Comunale
dott.ssa Giuliana Appignanesi

Collaboratori
geom. Roberto Del Savio
ing. Marco Orazi

Collaboratori
arch. Ulisse Costantini
geom. Bruno Giacomini

PIANO REGOLATORE GENERALE
del COMUNE di POLLENZA
Variante Parziale art.19 d.P.R. 327/2001, art. 26 L.R. 34/1992
Progetto Definitivo parcheggio via Dante - strada Cegli

Norme Tecniche di Attuazione
(le modifiche apportate con la variante in attuazione
dell'atto di consiglio comunale n. __ del __/__/2019
sono evidenziate in grigio)
STRALCIO

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI ... omissis ...	Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI ... omissis ...
Titolo II ZONIZZAZIONE	Titolo II ZONIZZAZIONE
Capo I Zonizzazione del territorio comunale ... omissis ...	Capo I Zonizzazione del territorio comunale ... omissis ...
Capo II Zone residenziali ... omissis ...	Capo II Zone residenziali ... omissis ...
Capo III Zone produttive ... omissis ...	Capo III Zone produttive ... omissis ...
Capo IV Zone agricole ... omissis ...	Capo IV Zone agricole ... omissis ...
Art.32 Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale [1] Le zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale riguardano le parti di territorio agricolo in cui, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi	Art.32 Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale [1] Le zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale riguardano le parti di territorio agricolo in cui, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
d'acqua), di elementi del patrimonio storico culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti, aree con pendenze superiori al 30% e aree soggette a dissesti coincidenti con aree con pendenza superiore al 20%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali. [2] In tali zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso, oltre quanto previsto dal successivo art.33, l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto A) del precedente art.26 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal PIANO prevalgono le norme di cui al successivo art.33. [3] Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e di tutte le prescrizioni stabilita per tali costruzioni all'art.26. [4] Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale prevista dal Piano in tale zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere. [5] All'interno degli ambiti di tutela stabiliti dal PIANO sono vietati, fatto salvo quanto previsto nel PRG, i seguenti interventi: 1) <u>in generale</u>: a) ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti se non espressamente previsto dalle presenti norme; b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo-industriale; (resta salvo quanto regolamentato dalla L.R.n.8/1987 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R.n.34/1987 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate); c) nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi di recupero ambientale; d) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alla attività agro-silvo-pastorale; e) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di	d'acqua), di elementi del patrimonio storico culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti, aree con pendenze superiori al 30% e aree soggette a dissesti coincidenti con aree con pendenza superiore al 20%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali. [2] In tali zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso, oltre quanto previsto dal successivo art.33, l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto A) del precedente art.26 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal PIANO prevalgono le norme di cui al successivo art.33. [3] Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e di tutte le prescrizioni stabilita per tali costruzioni all'art.26. [4] Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale prevista dal Piano in tale zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere. [5] All'interno degli ambiti di tutela stabiliti dal PIANO sono vietati, fatto salvo quanto previsto nel PRG, i seguenti interventi: 8) <u>in generale</u>: a) ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti se non espressamente previsto dalle presenti norme; b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo-industriale; (resta salvo quanto regolamentato dalla L.R.n.8/1987 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R.n.34/1987 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate); c) nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi di recupero ambientale; d) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alla attività agro-silvo-pastorale; e) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare del Ministero LL.PP.n.400 del 9/2/1979; g) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio delle culture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari; 2) <u>per i crinali</u>: a) interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; b) silos e depositi agricoli di rilevante entità; c) edifici ed impianti per allevamento zootenici di tipo industriale; d) nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi di recupero ambientale; 3) <u>per i corsi d'acqua</u>: a) entro la fascia di ml.10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine l'aratura a profondità maggiore di cm.50; b) all'interno del corpo idrico qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie sia impiantistiche; c) nei tratti all'esterno dei centri abitati qualsiasi tipo di intervento fatti salvi gli interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia impiantistiche sia viarie e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela di corsi d'acqua di 2a e 3a classe; 4) <u>per i centri e nuclei storici</u>: a) nelle aree adiacenti al margine della zona A di cui al D.M.n.1444 del 2/4/1968, qualsiasi tipo di intervento edilizio fatti salvi gli interventi di cui all'art.31 della legge n.457/1978; b) in caso di ristrutturazione urbanistica gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico; 5) <u>per gli edifici e manufatti storici censiti</u> con il presente PIANO qualsiasi tipo di intervento edilizio fatti salvi gli interventi di cui all'art.31, lettere a), b) e c) della legge n.457/1978; 6) <u>per le aree archeologiche</u>, fatto salvo lo specifico parere della competente Soprintendenza: a) qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata;	qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare del Ministero LL.PP.n.400 del 9/2/1979; g) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio delle culture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari; 9) <u>per i crinali</u>: a) interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; b) silos e depositi agricoli di rilevante entità; c) edifici ed impianti per allevamento zootenici di tipo industriale; d) nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi di recupero ambientale; 10) <u>per i corsi d'acqua</u>: a) entro la fascia di ml.10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine l'aratura a profondità maggiore di cm.50; b) all'interno del corpo idrico qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie sia impiantistiche; c) nei tratti all'esterno dei centri abitati qualsiasi tipo di intervento fatti salvi gli interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia impiantistiche sia viarie e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela di corsi d'acqua di 2a e 3a classe; 11) <u>per i centri e nuclei storici</u>: a) nelle aree adiacenti al margine della zona A di cui al D.M.n.1444 del 2/4/1968, qualsiasi tipo di intervento edilizio fatti salvi gli interventi di cui all'art.31 della legge n.457/1978; b) in caso di ristrutturazione urbanistica gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico; 12) <u>per gli edifici e manufatti storici censiti</u> con il presente PIANO qualsiasi tipo di intervento edilizio fatti salvi gli interventi di cui all'art.31, lettere a), b) e c) della legge n.457/1978; 13) <u>per le aree archeologiche</u>, fatto salvo lo specifico parere della competente Soprintendenza: a) qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata;

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
b) ogni intervento di tipo infrastrutturale che non sia coerente con l'organizzazione della struttura centuriata; 7) <u>per le aree soggette a dissesti e con pendenze superiori al 30%</u>, fatti salvi gli interventi di recupero ambientale: a) qualsiasi intervento edilizio; b) qualsiasi impedimento al regolare deflusso delle acque; c) riporti e movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno. [6] Nelle aree individuate dalla tavola 5 "Carta delle pericolosità geologiche" dell'indagine geologica allegata al PIANO come "Aree instabili o potenzialmente instabili" ed "Aree in erosione concentrata", anche in deroga a quanto eventualmente disposto al comma precedente, valgono le prescrizioni dettate dal quinto comma del successivo art.49. ... omissis ...	b) ogni intervento di tipo infrastrutturale che non sia coerente con l'organizzazione della struttura centuriata; 14) <u>per le aree soggette a dissesti e con pendenze superiori al 30%</u>, fatti salvi gli interventi di recupero ambientale: a) qualsiasi intervento edilizio; b) qualsiasi impedimento al regolare deflusso delle acque; c) riporti e movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno. [6] Nelle aree individuate dalla tavola 5 "Carta delle pericolosità geologiche" dell'indagine geologica allegata al PIANO come "Aree instabili o potenzialmente instabili" ed "Aree in erosione concentrata", anche in deroga a quanto eventualmente disposto al comma precedente, valgono le prescrizioni dettate dal quinto comma del successivo art.49. ... omissis ...
Capo V Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale ... omissis ...	Capo V Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale ... omissis ...
Art.36 Zone destinate alla viabilità [1] Le zone destinate alla viabilità comprendono: a) le strade; b) i nodi stradali; [2] L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite dall'art. 32, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale. [3] Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi. [4] Le strade ai fini delle prescrizioni di P.R.G. e in riferimento all'apposita planimetria di progetto, sono classificate come segue: a) <u>AUTOSTRADE E SUPERSTRADE</u>, con funzione d'interesse nazionale e regionale; sono accessibili solo attraverso gli svincoli ed indicati nelle tavole di P.R.G. b) <u>STRADE PRIVATE</u>, con funzione d'interesse comprensoriale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie o locali purchè distanti non meno di 100 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G. (salvo	Art.36 Zone destinate alla viabilità [1] Le zone destinate alla viabilità comprendono: c) le strade; d) i nodi stradali; [2] L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite dall'art. 32, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale. [3] Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi. [4] Le strade ai fini delle prescrizioni di P.R.G. e in riferimento all'apposita planimetria di progetto, sono classificate come segue: a) <u>AUTOSTRADE E SUPERSTRADE</u>, con funzione d'interesse nazionale e regionale; sono accessibili solo attraverso gli svincoli ed indicati nelle tavole di P.R.G. b) <u>STRADE PRIVATE</u>, con funzione d'interesse comprensoriale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie o locali purchè distanti non meno di 100 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G. (salvo

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
distanze maggiori in considerazione della sicurezza stradale). c) <u>STRADE SECONDARIE</u>, con funzione d'interesse comunale; sono accessibili mediante dirette immissioni dalle strade interne che dovranno distare tra loro almeno 50 metri (salvo distanze maggiori in considerazione della sicurezza stradale). d) <u>STRADE LOCALI</u>, con funzione prevalentemente urbana o a agricola; sono accessibili anche dai lotti, in qualunque punto, mediante dirette immissioni, salvo prescrizioni contrarie delle tavole di P.R.G. e) <u>STRADE CICLABILI E PEDONALI</u> [5] La sezione minima complessiva per le strade locali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di ml.10,00 con carreggiata minima di ml.7,00; potrà essere ridotta a ml.6,00 con carreggiata minima di ml.4,50, nelle strade che servono non più di 10.000 mc di costruzioni; particolari eccezioni con opportuni accorgimenti, potranno essere consentite quando è necessario salvaguardare delle alberature ai sensi della legge regionale n.7/1985 e n.8/1987. [6] Nelle zone produttive industriali, commerciali ed artigianali la sezione minima di cui sopra è elevata a ml.13,00 con carreggiata minima di ml.10,00. [7] La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di ml.6,50 con carreggiata minima di ml.4,50 e banchine di ml.1,00; nel caso di sistemazione strade esistenti o tratti di strade esistenti alberate, oppure anche nel caso di nuove strade in zone alberate, la carreggiata potrà essere ridotta fino al minimo assoluto di ml.3,50, con creazione di piazzole di sosta (vedi anche art.37). [8] La sezione delle strade ciclabili è multipla di ml.1,25, con un minimo di ml.2,50 e un massimo di ml.3,75. [9] La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, è di ml.1,50. [10] Le strade ciclabili potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto stradali. [11] Nell'attuazione del P.R.G., dovranno essere, ove possibile modificati o soppressi quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultano difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G. [12] Le caratteristiche progettuali delle strade sono riportate nella tabella allegata (Tab. A) ... omissis ...	distanze maggiori in considerazione della sicurezza stradale). c) <u>STRADE SECONDARIE</u>, con funzione d'interesse comunale; sono accessibili mediante dirette immissioni dalle strade interne che dovranno distare tra loro almeno 50 metri (salvo distanze maggiori in considerazione della sicurezza stradale). d) <u>STRADE LOCALI</u>, con funzione prevalentemente urbana o a agricola; sono accessibili anche dai lotti, in qualunque punto, mediante dirette immissioni, salvo prescrizioni contrarie delle tavole di P.R.G. e) <u>STRADE CICLABILI E PEDONALI</u> [5] La sezione minima complessiva per le strade locali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di ml.10,00 con carreggiata minima di ml.7,00; potrà essere ridotta a ml.6,00 con carreggiata minima di ml.4,50, nelle strade che servono non più di 10.000 mc di costruzioni; particolari eccezioni con opportuni accorgimenti, potranno essere consentite quando è necessario salvaguardare delle alberature ai sensi della legge regionale n.7/1985 e n.8/1987. [6] Nelle zone produttive industriali, commerciali ed artigianali la sezione minima di cui sopra è elevata a ml.13,00 con carreggiata minima di ml.10,00. [7] La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di ml.6,50 con carreggiata minima di ml.4,50 e banchine di ml.1,00; nel caso di sistemazione strade esistenti o tratti di strade esistenti alberate, oppure anche nel caso di nuove strade in zone alberate, la carreggiata potrà essere ridotta fino al minimo assoluto di ml.3,50, con creazione di piazzole di sosta (vedi anche art.37). [8] La sezione delle strade ciclabili è multipla di ml.1,25, con un minimo di ml.2,50 e un massimo di ml.3,75. [9] La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, è di ml.1,50. [10] Le strade ciclabili potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto stradali. [11] Nell'attuazione del P.R.G., dovranno essere, ove possibile modificati o soppressi quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultano difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G. [12] Le caratteristiche progettuali delle strade sono riportate nella tabella allegata (Tab. A) ... omissis ...
Art.37 Zone destinate a parcheggi [1] Sono le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio	Art.37 Zone destinate a parcheggi [1] Sono le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse zonizzazioni sia le zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal Piano, nonché degli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano. [2] L'indicazione grafica dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione dei progetti esecutivi dell'opera che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale dovranno essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale. [3] I parcheggi pubblici della rete stradale principale e secondaria sono riportati nelle tavole del P.R.G. [4] In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi. [5] Gli spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale vanno previsti per ciascuna zona e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente tabella come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie fondiaria (S_f) e alla superficie utile (S_{ul}). Detti spazi, sia pubblici che privati, dovranno essere convenientemente piantumati utilizzando essenze di alto fusto e con il rapporto di 1 albero ogni mq.25, assicurando comunque la presenza di un albero ogni 2 posti auto. [6] Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono indicati graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella (Tabella B). [7] Per le aree a parcheggio a servizio delle zone commerciali si applicano i parametri stabiliti dalla legge regionale n.26 del 4/10/1999 rapportando il calcolo alla superficie effettiva di vendita (S_{ev}) intendendo con ciò la superficie netta dei locali commerciali effettivamente destinata alla vendita, con esclusione quindi di magazzini, servizi, disimpegni, scale e rampe di accesso, ecc. Nel caso di edifici aventi una destinazione mista (direzionale/commerciale o residenziale/commerciale) i parametri dell'art.2 della legge n.122/1989 si applicano alla porzione di volume corrispondente alla superficie non di vendita ($S_{ul}-S_{ev}$), i parametri di cui all'art.7, primo comma, della legge regionale n.26/1999 si applicano esclusivamente alla S_{ev}, e su tutta la superficie utile (S_{ul}) si applicherà comunque il parametro di cui all'art.5 del D.M.n.1444/1968; il tutto come da tabella B che segue. ... omissis ...	residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse zonizzazioni sia le zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal Piano, nonché degli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano. [2] L'indicazione grafica dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione dei progetti esecutivi dell'opera che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale dovranno essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale. [3] I parcheggi pubblici della rete stradale principale e secondaria sono riportati nelle tavole del P.R.G. [4] In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi. [5] Gli spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale vanno previsti per ciascuna zona e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente tabella come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie fondiaria (S_f) e alla superficie utile (S_{ul}). Detti spazi, sia pubblici che privati, dovranno essere convenientemente piantumati utilizzando essenze di alto fusto e con il rapporto di 1 albero ogni mq.25, assicurando comunque la presenza di un albero ogni 2 posti auto. [6] Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono indicati graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella (Tabella B). [7] Per le aree a parcheggio a servizio delle zone commerciali si applicano i parametri stabiliti dalla legge regionale n.26 del 4/10/1999 rapportando il calcolo alla superficie effettiva di vendita (S_{ev}) intendendo con ciò la superficie netta dei locali commerciali effettivamente destinata alla vendita, con esclusione quindi di magazzini, servizi, disimpegni, scale e rampe di accesso, ecc. Nel caso di edifici aventi una destinazione mista (direzionale/commerciale o residenziale/commerciale) i parametri dell'art.2 della legge n.122/1989 si applicano alla porzione di volume corrispondente alla superficie non di vendita ($S_{ul}-S_{ev}$), i parametri di cui all'art.7, primo comma, della legge regionale n.26/1999 si applicano esclusivamente alla S_{ev}, e su tutta la superficie utile (S_{ul}) si applicherà comunque il parametro di cui all'art.5 del D.M.n.1444/1968; il tutto come da tabella B che segue. ... omissis ...

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
Capo VI Zone per attrezzature d'interesse pubblico ... omissis ...	Capo VI Zone per attrezzature d'interesse pubblico ... omissis ...
Capo VII Zone a vincolo speciale e prescrizioni di tutela particolari ... omissis ...	Capo VII Zone a vincolo speciale e prescrizioni di tutela particolari ... omissis ...
Titolo III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	Titolo III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
Capo I Disposizioni finali ... omissis ...	Capo I Disposizioni finali ... omissis ...
Capo II Disposizioni transitorie ... omissis	Capo II Disposizioni transitorie ... omissis ...
Allegato 1 Elenco Prescrizioni Speciali-Schede Progetto 1:500 ... omissis	Allegato 1 Elenco Prescrizioni Speciali ... omissis
Allegato 2 Elenco Piani Attuativi/Schede Progetto 1:500 ... omissis	Allegato 2 Elenco Piani Attuativi/Schede Progetto 1:500 ... omissis