



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO  
PROVINCIA DI VITERBO

DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

n. 199 del 13-07-2007

---

**OGGETTO:** APPROVAZIONE VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

---

L'anno Duemilasette e questo giorno Tredici del mese di Luglio, alle ore 12:00, nella Sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Signori:

Presenti:	Assenti:
CARAI SALVATORE	
BRIZI ANGELO	
PETRONIO GIANNI	
QUINTILIANI MAURO	
RENZI VITTORIO	
ROSSI GABRIELE	
SAITTO GABRIELE	
Totale Presenti: 7	Totale Assenti:

Presiede l'adunanza il Sindaco, Sig. Salvatore Carai.

Assiste il Segretario comunale Dr. Antonio Peluso.

Oggetto: APPROVAZIONE VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con D.Lgs n. 504/1992 è stata istituita, con decorrenza dall'anno 1993, l'imposta comunale sugli immobili;

CHE il presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni;

CHE l'art. 2 del suddetto decreto definisce l'area fabbricabile quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi;

CHE l'art. 5 stabilisce quale base imponibile il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita;

CONSIDERATO che risulta opportuno individuare i valori venali in comune commercio, ai fini della limitazione dei poteri di accertamento del Comune e allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

VISTA la determina del responsabile del servizio Urbanistica n. 85 del 14.09.2004 con la quale è stato affidato all'Agenzia del territorio ufficio Prov.le di Viterbo il servizio per la stima delle aree edificabili inserite nel PRG vigente e nella variante adottata;

VISTA la relazione descrittiva-estimativa redatta dalla suddetta Agenzia finalizzata ad esprimere il più probabile valore di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio del Comune di Montalto di Castro, per la determinazione della base imponibile ai fini ICI;

DATO ATTO che i valori riportati nella relazione avranno effetto dal 1° gennaio 2008 e che per gli anni successivi si applicheranno gli stessi rivalutati secondo gli indici ISTAT;

RITENUTO di dover approvare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ubicate nel territorio di Montalto di Castro ai fini della base imponibile ICI, espressi nella relazione dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Prov.le di Viterbo

VISTI i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio interessato e del Responsabile dei Servizi finanziari, in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile, espressi sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto comunale;

CON voti unanimi;

## DELIBERA

1. Di approvare la relazione descrittiva-estimativa redatta dall'Agenzia del Territorio-Ufficio Prov.le di Viterbo in data 20.12.2004 finalizzata ad esprimere la più probabile valutazione di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio di Montalto di Castro ai fini dell'applicazione dell'ICI.
2. Di considerare la relazione suddetta parte integrante e sostanziale del presente atto.
3. Di precisare che i valori come risultanti dalla relazione assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento e comunque possono essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori e che avranno effetto dal 1° gennaio 2008.
4. La presente deliberazione costituisce atto di indirizzo amministrativo e di gestione per la cui attuazione viene autorizzato il responsabile del Servizio Tributi.
5. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del quarto comma, dell'art. 134 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

---

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, il Responsabile dei Servizi Tributi, sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere *see - up -*

Il Responsabile dei  
Servizi Tributi  
Galeotti Germana





agenzia del  
Territorio

Ufficio Provinciale Viterbo

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO  
Prot. n. 35264  
23 DIC. 2004  
Ct. \_\_\_\_\_  
Oggetto \_\_\_\_\_

**VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI  
SITE NEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO  
AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA IMPOSTA  
COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

***Convenzione: n. 77403 del 14.05.2002  
con il Comune di MONTALTO di CASTRO***

***Commessa: n. 7518 del 05.10.2004***

**PREMESSA**

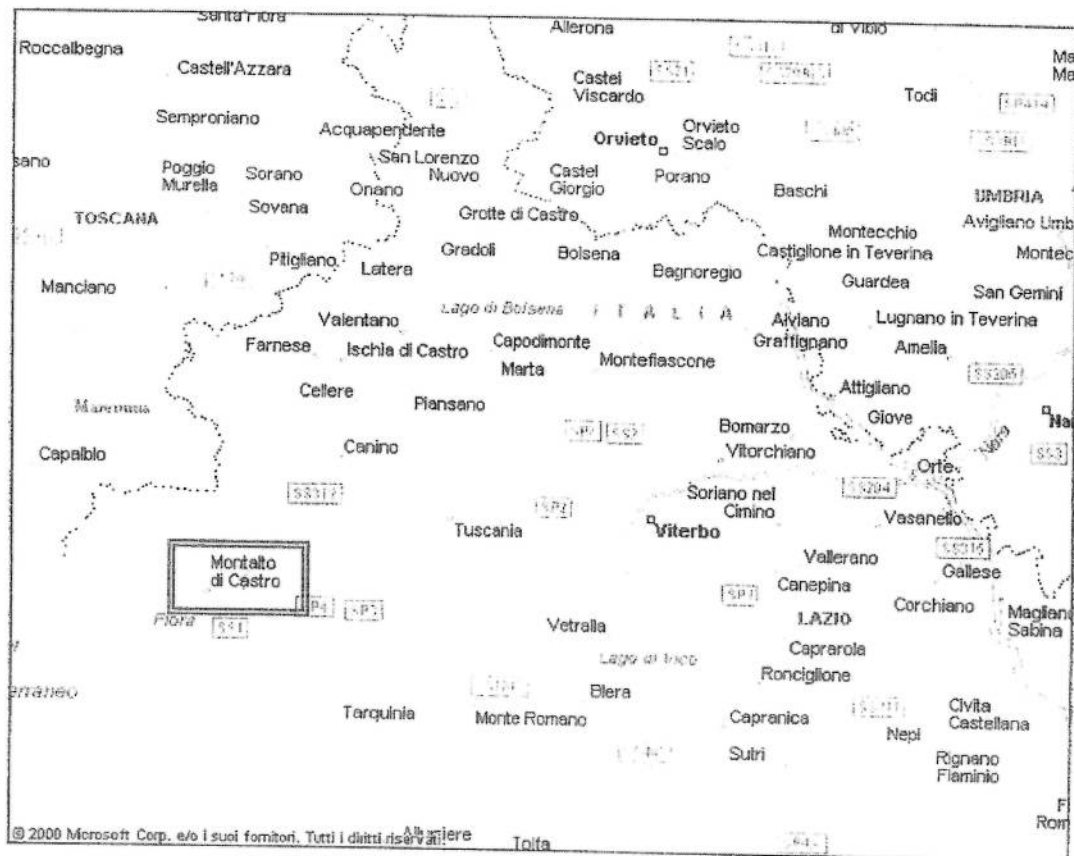
In esito alla Convenzione di Servizi stipulata in data 14.05.2002, tra l'Agenzia del Territorio e l'Amministrazione Comunale di Montalto di Castro, si redige la presente relazione descrittiva - estimativa finalizzata ad esprimere la più probabile valutazione di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio del Comune medesimo, per la determinazione della base imponibile riferita all'Imposta Comunale sugli Immobili.

Ai fini della quantificazione di tale base imponibile (I.C.I.), l'art. 5 - comma 5<sup>^</sup> - del Decreto Legislativo n. 504/92 stabilisce che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1<sup>^</sup> gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

Per quanto attiene la definizione di di area edificabile, lo stesso Decreto Legislativo all'art. 2 - lettera b - recita quanto segue *"per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. ...."*. Detta norma, facendo riferimento alle *"effettive possibilità di edificazione"* in funzione delle espropriazioni per pubblica utilità, riporta a tutta la giurisprudenza in materia con riguardo la sentenza della Cassazione Civile n. 13817 del 18.09.2003 che riporta motivazioni di seguito *"..Va poi rilevato che un terreno originariamente non edificabile, ma successivamente compreso in zona di espansione edilizia da uno strumento urbanistico non ancora in vigore, ma già legittimamente adottato dal consiglio comunale, costituisce nell'apprezzamento della generalità dei consociati, un'entità diversa - sotto il profilo funzionale ed economico e anche dal punto di vista delle qualità essenziali - dagli altri terreni che nello strumento stesso abbiano conservato la destinazione originaria. .... Pertanto, deve ribadirsi che un suolo considerato edificabile da uno strumento urbanistico legittimamente adottato dal consiglio comunale, anche se non ancora in vigore, costituisce un'entità immobiliare già fisicamente valutabile secondo tale destinazione. Conseguentemente, deve concludersi che la delibera di approvazione da parte dell'Organo Regionale sicuramente perfeziona l'iter di formazione dello strumento urbanistico, il quale, tuttavia, ha già impresso al terreno ivi*

AP

*inserito con destinazione edificatoria, una qualità recepita dalla generalità dei consociati come compiutamente definita e difficilmente reversibile, facendo venir meno, ai fini tributari, ogni possibilità di diversa valutazione. ..."*



## SCOPO DELLA STIMA E PERCORSO ESTIMATIVO

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili del territorio comunale di Montalto di Castro, con riferimento all'attualità, per la determinazione della base imponibile da utilizzare per il calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

In ottemperanza dell'incarico ricevuto e per acquisire tutti gli elementi necessari per giungere alla corretta valutazione delle aree, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montalto di Castro e della variante Generale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 79 del 28.11.1997, analizzando i parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Inoltre, sono state assunte tutte le informazioni in merito alle varie realtà immobiliari del territorio comunale, sia in relazione allo sviluppo edificatorio raggiunto che al grado di appetibilità palesato dal mercato.

Per la migliore conoscenza dello stato dei luoghi, si è quindi proceduto ad eseguire un sopralluogo esteso a tutte le zone del territorio comunale, qualificate come edificabili. Conformemente a quanto stabilito dalla già citata normativa in materia, si è redatto il presente elaborato procedendo, per alcune destinazioni edilizie che presentano significative differenze dei valori di mercato, all'individuazione di ampie "aree omogenee", caratterizzate da pari livelli di sviluppo edificatorio residenziale, commerciale e produttivo, di appetibilità in relazione alla ubicazione e di presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali.

Circa la determinazione del valore venale associato ad ogni "area omogenea", si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n. 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, in merito al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

- 1. che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;*
- 2. che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata; in quanto, possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);*
- 3. che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G..*

La valutazione delle aree verrà effettuata considerando le stesse libere da qualsiasi peso, vincolo, onere o servitù, essendo tali fattori legati ai singoli casi, quindi da ponderare volta per volta.

Sarà cura del Comune, in casi particolari, dove la reale capacità edificatoria dell'area da valutare sia inficiata da situazioni contingenti, apportare le correzioni del caso.

#### **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima adottato per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle aree fabbricabili è di tipo diretto e noto come "sintetico-comparativo".

Esso si articola nella comparazione tra le aree da stimare ed altri terreni, individuati come "elementi di confronto", che sono stati oggetto di recenti compravendite o

valutazioni e dei quali sono quindi noti i valori di mercato, aventi analoghe caratteristiche e destinazione d'uso, assumendo per tutti come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie o, in alternativa, il metro cubo edificabile. Per facilitare poi l'applicazione del presente lavoro al calcolo dell'imposta, laddove è stato determinato il valore dell'area in base al metro cubo edificabile, si è poi comunque trasformato tale valore, con riferimento al metro quadro, in relazione all'indice di edificabilità di riferimento.

### ELEMENTI DI CONFRONTO

In esito alle indagini di mercato si elencano, in forma tabellare, i dati identificativi ed i relativi valori unitari estrapolati da precedenti valutazioni di questo Ufficio, i quali sono stati assunti come elementi di confronto, ubicati nel comprensorio comunale di Montalto di Castro, aventi varie destinazioni d'uso.

RIFERIMENTO STIMA		LOCALITA'			
2001		Campo Morto			
FOGLIO	PART.	SUP. Mq	DESTINAZIONE	IMPORTO €	VALORE UNITARIO €/mq
61	123	2.017	Lotto fondiario in zona artigianale, edificabilità 50% della superficie con altezza massima ml 7,50	40.000,00	20,00
<b>NOTE</b>					

RIFERIMENTO STIMA		LOCALITA'			
1998		Poggio Celeste			
FOGLIO	PART.	SUP. Mq	DESTINAZIONE	IMPORTO €	VALORE UNITARIO €/mc
60	23, 284	24.255	Parco pubblico Servizi Pubblici	125.499,02	5,16
<b>NOTE</b>					



RIFERIMENTO STIMA 2001		LOCALITA' Campo Morto			
FOGLIO	PART.	SUP. Mq	DESTINAZIONE	IMPORTO €	VALORE UNITARIO
61	varie	1.090	Zona C3 PEEP	11.258,76	10,32 €/mq
		7.040	Zona D3 espansione residenziale i.e t. 0,61 mc /mq	166.340,43	38,73 €/mc
<b>NOTE</b>					

I riferimenti noti sono relativi a transazioni immobiliari avvenute negli anni 1998 -2001. E' noto come in questi ultimi anni il mercato immobiliare, comprensivo quindi delle aree, abbia registrato variazioni dovute alle diverse condizioni economiche, sociali e politiche. Pertanto i valori stimati tengono conto di tale considerazione.

Inoltre, pur non avendo riferimenti diretti di tutte le zonizzazioni presenti sugli strumenti urbanistici di seguito indicati, i valori mancanti sono stati desunti sia da indagini di mercato e sia in base a considerazioni di carattere estimale generale che inducono ad attribuire valori unitari maggiori, per metro cubo edificabile, alle aree che hanno un inferiore indice di edificabilità.

#### SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Per quanto riguarda la differenziazione dei valori, per terreni ricadenti in zone urbanistiche identiche, ma in zone geografiche diverse per quanto riguarda il valore di mercato, analizzato il mercato immobiliare nel territorio di Montalto di Castro, si ritiene utile effettuare questa distinzione tenendo conto della situazione territoriale di fatto che porta alla suddivisione in tre zone, peraltro già implicitamente distinte dai vigenti strumenti urbanistici generali e attuativi: Montalto capoluogo, Montalto marina e Pescia Romana, frazione posta sulla S.S.Aurelia a circa dieci chilometri dal capoluogo in direzione nord.

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale costituisce lo strumento per lo sviluppo urbanistico del territorio comunale, in quanto regola tutti gli interventi edilizi fissando la destinazione d'uso delle varie porzioni in cui si stabilisce di suddividere il territorio ed i parametri da rispettare (Norme Tecniche di Attuazione) per la realizzazione delle varie costruzioni; nonché, organizza la realizzazione di tutte le opere accessorie, tra cui quelle finalizzate alla viabilità ed ai servizi in genere.

Per il comune di Montalto di Castro, tale strumento, esecutivo dal 20.11.1974, è stato attuato quasi completamente per ciò che riguarda il capoluogo stesso, in quanto la quasi totalità delle aree edificabili sono state edificate. Rimangono liberi soltanto alcuni terreni con le seguenti destinazioni urbanistiche: "sottozona B1 - *completamento zone urbane*", "sottozona C3 - *zona da attuarsi tramite piano per edilizia economica popolare*", "sottozona D1 - *espansione residenziale periferica*" e "sottozona D3 - *espansione residenziale periferica*".

Nell'area di Montalto marina, invece, è rimasto soltanto un lotto ricompreso in "sottozona F3 - *sviluppo turistico stagionale*". In questo ambito, delimitato dalla ferrovia Roma-Pisa e l'arenile marino, va evidenziata la sovrapposizione dei Piani Territoriali Paesistici e delle norme di salvaguardia delle aree costiere previste dalla legge regionale 49/84.

La frazione di Pescia Romana, interessata dal Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, esecutivo dal 27.11.1984, presenta una maggiore disponibilità di aree edificabili, rispetto alle altre zone indicate. Le aree ancora libere hanno le destinazioni urbanistiche seguenti: "sottozona B1 - *completamento zone urbane*", "sottozona C2 - *zona da attuarsi tramite piano per edilizia economica popolare*", "sottozona F1 - *servizi pubblici e privati*", "sottozona F3 - *verde attrezzato*".

In data 28.11.1997 con delibera del Consiglio Comunale n. 79, è stata adottata la variante generale al PRG. Detto strumento interessa soltanto gli ambiti territoriali del capoluogo e della frazione di Pescia Romana. Oltre a prevedere nuove aree di espansione, riclassifica anche la maggior parte delle aree sopra indicate, già edificabili con il PRG, ma non attuate. Per l'individuazione del valore di quest'ultime si fa riferimento alle zonizzazioni della variante generale al PRG.

Si riportano di seguito i riepiloghi delle zonizzazioni distinte per ambito territoriale, e per strumento urbanistico (PRG vigente e/o variante generale), indicando per il vigente PRG soltanto le aree non riclassificate con la variante generale:

PRG e PPE VIGENTI

**MONTALTO CAPOLUOGO**

Sottozona	Denominazione
<b>D1</b>	Zona di espansione residenziale periferica
Indice di edificabilità territoriale	0,30 mc/mq
Note:	lotto minimo mq 3000

**MONTALTO MARINA**

Sottozona	Denominazione
<b>F3</b>	Zona di espansione a sviluppo turistico stagionale, sottoposta a piano attuativo
Indice di edificabilità territoriale	0,70 mc/mq
Note:	

**PESCIA ROMANA**

Sottozona	Denominazione
<b>C2</b>	Zona per l'edilizia economica e popolare
Indice di edificabilità territoriale	1,46 mc/mq
Note:	

*AM*

VARIANTE GENERALE

**MONTALTO CAPOLUOGO E PESCIA ROMANA**

<b>Zona A</b>	<b>Centro storico - manutenzione e conservazione</b>
Note:	Non ci sono aree edificabili

<b>Zona B</b>	<b>Aree residenziali di completamento</b>
---------------	---

Sottozona	Denominazione
<b>B1</b>	Zona di completamento, sottoposta a piano attuativo per il reperimento degli standard
Indice di edificabilità fondiario	3,00 mc/mq
Note:	

Sottozona	Denominazione
<b>B2</b>	Completamento aree PEEP (ex zona C3 nel precedente PRG)
Indice di edificabilità fondiario	3,00 mc/mq
Note:	

Sottozona	Denominazione
<b>B3</b>	Completamento aree comprese in Piani di Lottizzazione (ex zona B1 precedente PRG)
Indice di edificabilità fondiario	1,00 mc/mq
Note:	

Sottozona	Denominazione
<b>B4</b>	Completamento aree comprese in Piani di Lottizzazione (ex zona D3 nel precedente PRG)
Indice di edificabilità fondiario	0,80 mc/mq
Note:	

Sottozona	Denominazione
<b>B5</b>	Comparti in zona agricola già edificati - ristrutturazione, consolidamento e cambio d'uso
Note:	Non ci sono aree edificabili

<b>Zona C</b>	<b>Nuovi insediamenti residenziali</b>
---------------	--

Sottozona	Denominazione
<b>C1</b>	Zona di espansione residenziale, sottoposta a piano attuativo
Indice di edificabilità territoriale	1,20 mc/mq
Note:	

Sottozona	Denominazione
<b>C2</b>	Zona di espansione residenziale, sottoposta a piano attuativo
Indice di edificabilità territoriale	0,90 mc/mq
Note:	

Sottozona	Denominazione
<b>C3</b>	Zona di espansione residenziale, sottoposta a piano attuativo
Indice di edificabilità territoriale	0,60 mc/mq
Note:	

Sottozona	Denominazione	
<b>C4</b>	Zona di espansione per strutture turistico ricettive, sottoposta a piano attuativo	
Indice di edificabilità territoriale		0,40 mc/mq
Note:		

Sottozona	Denominazione	
<b>C5</b>	Zona di espansione per strutture a carattere turistico stagionale, sottoposta a piano attuativo, che ne stabilisce gli standard edificatori	
Note:		

<b>Zona D</b>	<b>Impianti industriali e assimilati</b>
---------------	--

Sottozona	Denominazione	
<b>D1</b>	Zona per strutture per attività artigianali, comprese quelle per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, depositi	
Indice di edificabilità territoriale		1,00 mc/mq
Note: Lotto minimo 2.500 mq - Altezza massima 10,00 ml.		

Sottozona	Denominazione	
<b>D2</b>	Zona per strutture per attività industriali, comprese quelle per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, sottoposta a piano attuativo	
Indice di edificabilità territoriale		1,00 mc/mq
Note: Lotto minimo 2.500 mq - Altezza massima 10,00 ml.		

Sottozona	Denominazione	
<b>D3</b>	Zona per strutture per attività commerciali, espositive, di deposito, sottoposta a piano attuativo	
Indice di edificabilità territoriale		2,00 mc/mq
Note: Lotto minimo 2.500 mq - Altezza massima 10,00 ml.		

*R. M.*

<b>Zona F</b>	<b>Aree di uso pubblico – attrezzature ed impianti di interesse generale</b>
---------------	--

Sottozona	Denominazione
<b>F1</b>	Parco pubblico – attuazione di iniziativa pubblica
Note:	Soggetta ad esproprio

Sottozona	Denominazione
<b>F2</b>	Verde pubblico attrezzato per gioco e sport - attuazione di iniziativa pubblica
Note:	Soggetta ad esproprio

Sottozona	Denominazione
<b>F3</b>	Servizi pubblici - attuazione di iniziativa pubblica e privata convenzionata
Indice di edificabilità territoriale	2,00 mc/mq
Note:	

Sottozona	Denominazione
<b>F4</b>	Servizi privati – servizi di uso pubblico realizzati e gestiti da privati
Indice di edificabilità territoriale	2,00 mc/mq
Note:	

Sottozona	Denominazione
<b>F5</b>	Zone destinate agli impianti tecnologici, edificazione senza alcuna limitazione – attuazione di iniziativa pubblica
Note:	Aree già occupate da impianti tecnologici

Sottozona	Denominazione
<b>F6</b>	Standard urbanistici – aree interne ai comprensori delle zone C da destinare ad uso pubblico
Note:	Aree già ricomprese nei comparti di espansione residenziale

*Handwritten signature or initials*

## VALUTAZIONE

Conformemente al percorso estimativo e al criterio di stima precedentemente accennati, per la presente valutazione si è proceduto all'individuazione dei valori unitari di mercato rappresentativi di ogni destinazione urbanistica, individuata dal piano regolatore, suddivisi per zona.

Al riguardo, si fa presente che tali valori unitari sono stati determinati facendo riferimento esclusivamente al più probabile valore di mercato scaturente in una libera contrattazione di compravendita, tenendo debitamente conto di tutti elementi che possono influenzare detto valore come la zona territoriale di ubicazione, la destinazione d'uso consentita, nonché gli oneri di adattamento del terreno necessari per l'edificazione.

I terreni sono stati considerati ciascuno libero da ogni genere di vincolo od occupazione su di esso gravante e non soggetto a particolari pesi, anche di natura amministrativa, che ne possano condizionare la possibilità edificatoria.

In quest'ultimo caso, come precedentemente indicato, sarà cura del Comune apportare le correzioni del caso.

Nelle tabelle riepilogative di seguito, sono indicati per zona omogenea e per destinazione urbanistica, i valori riferiti sia al parametro del mc edificabile, che al mq di superficie.

PRG VIGENTE					
MONTALTO CAPOLUOGO					
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDICE DI EDIFICABILITÀ		VALORE	
		TERRITOR.	FONDIARIO	€/MC	€/MQ
D1	Zona di espansione periferica, lotto minimo mq 3.000	0,30		80,00	24,00

PRG VIGENTE					
MONTALTO MARINA					
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDICE DI EDIFICABILITÀ		VALORE	
		TERRITOR.	FONDIARIO	€/MC	€/MQ
F3	Zona di espansione a sviluppo turistico stagionale, sottoposta a piano attuativo	0,70		70,00	49,00

*PP*



PRG VIGENTE					
PESCIA ROMANA					
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDICE DI EDIFICABILITÀ		VALORE	
		TERRITOR.	FONDIARIO	€/MC	€/MQ
C2	Zona per l'edilizia economica e popolare	1,46		10,00	14,60

VARIANTE GENERALE					
MONTALTO CAPOLUOGO					
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDICE DI EDIFICABILITÀ		VALORE	
		TERRITOR.	FONDIARIO	€/MC	€/MQ
A	Centro storico - manutenzione e consolidamento	/	/	/	/
B1	Zona di completamento sottoposta a piano attuativo per il reperimento degli standard		3,00	40,00	120,00
B2	Completamento aree PEEP (ex C3 nel precedente PRG)		3,00	20,00	60,00
B3	Completamento aree comprese in Piani di Lottizzazione (ex zona B1 precedente PRG)		1,00	50,00	50,00
B4	Completamento aree comprese in Piani di Lottizzazione (ex zona D3 precedente PRG)		0,80	55,00	44,00
B5	Comparti in zona agricola, già edificati - ristrutturazione, consolidamento e cambio d'uso	/	/	/	/
C1	Zona di espansione residenziale, sottoposta a piano attuativo	1,20		45,00	54,00
C2	Zona di espansione residenziale, sottoposta a piano attuativo	0,90		50,00	45,00
C3	Zona di espansione residenziale, sottoposta a piano attuativo	0,60		55,00	33,00
C4	Zona di espansione per strutture turistico ricettive, sottoposta a piano attuativo	0,40		70,00	28,00
C5	Zona di espansione per strutture a carattere turistico stagionale, sottoposta a piano attuativo, che ne stabilisce gli standard edificatori	/	/	/	25,00
D1	Zona per strutture per attività artigianali, comprese quelle per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, depositi ..., sottoposta a piano attuativo	1,00		20,00	20,00
D2	Zona per strutture per attività industriali, comprese quelle per la conservazione e	1,00		20,00	20,00

*Handwritten signature*

	trasformazione dei prodotti agricoli, sottoposta a piano attuativo				
D3	Zona per strutture per attività commerciali, espositive, di deposito, sottoposta a piano attuativo	2,00		20,00	40,00
F1	Parco pubblico - attuazione di iniziativa pubblica	/	/	/	7,00
F2	Verde pubblico attrezzato per gioco e sport - attuazione di iniziativa pubblica	/	/	/	7,00
F3	Servizi pubblici - attuazione di iniziativa pubblica e privata convenzionata		2,00	10,00	20,00
F4	Servizi privati - servizi di uso pubblico realizzati e gestiti da privati		2,00	15,00	30,00
F5	Zone destinate agli impianti tecnologici, edificazione senza alcuna limitazione - attuazione di iniziativa pubblica	/	/	/	7,00
F6	Standard urbanistici - aree interne ai comprensori delle zone C da destinare ad uso pubblico	/	/	/	/

VARIANTE GENERALE					
PESCIA ROMANA					
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDICE DI EDIFICABILITÀ		VALORE	
		TERRITOR.	FONDIARIO	€/MC	€/MQ
A	Centro storico - manutenzione e consolidamento	/	/	/	/
B1	Zona di completamento sottoposta a piano attuativo per il reperimento degli standard		3,00	35,00	105,00
B2	Completamento aree PEEP (ex C3 nel precedente PRG)		3,00	10,00	30,00
B3	Completamento aree comprese in Piani di Lottizzazione (ex zona B1 precedente PRG)	ARS/PC	1,00	45,00	45,00
B4	Completamento aree comprese in Piani di Lottizzazione (ex zona D3 precedente PRG)		0,80	50,00	40,00
B5	Comparti in zona agricola, già edificati - ristrutturazione, consolidamento e cambio d'uso	/	/	/	/
C1	Zona di espansione residenziale, sottoposta a piano attuativo	1,20		40,00	48,00
C2	Zona di espansione residenziale, sottoposta a piano attuativo	0,90		45,00	40,50
C3	Zona di espansione residenziale, sottoposta a piano attuativo	0,60		50,00	30,00
C4	Zona di espansione per strutture turistico ricettive, sottoposta a piano attuativo	0,40		70,00	28,00
C5	Zona di espansione per strutture a carattere turistico stagionale, sottoposta a piano attuativo, che ne stabilisce gli standard edificatori	/	/	/	25,00
D1	Zona per strutture per attività artigianali,	1,00		20,00	20,00

PR

	comprese quelle per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, depositi ..., sottoposta a piano attuativo				
D2	Zona per strutture per attività industriali, comprese quelle per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, sottoposta a piano attuativo	1,00		20,00	20,00
D3	Zona per strutture per attività commerciali, espositive, di deposito, sottoposta a piano attuativo	2,00		20,00	40,00
F1	Parco pubblico - attuazione di iniziativa pubblica	/	/	/	7,00
F2	Verde pubblico attrezzato per gioco e sport - attuazione di iniziativa pubblica	/	/	/	7,00
F3	Servizi pubblici - attuazione di iniziativa pubblica e privata convenzionata		2,00	10,00	20,00
F4	Servizi privati - servizi di uso pubblico realizzati e gestiti da privati		2,00	15,00	30,00
F5	Zone destinate agli impianti tecnologici, edificazione senza alcuna limitazione - attuazione di iniziativa pubblica	/	/	/	7,00
F6	Standard urbanistici - aree interne ai comprensori delle zone C da destinare ad uso pubblico	/	/	/	/

Viterbo, 20 DIC. 2004

IL RESPONSABILE TECNICO  
(Dott. Ing. Piero RONCHETTI)



IL REFERENTE REGIONALE

(Dott. Ing. Antonio GABRIELLI)



IL PRESIDENTE  
F.to Salvatore Carai

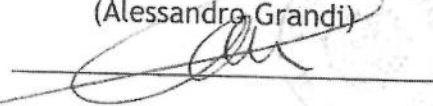
IL SEGRETARIO  
F.to Dr. Antonio Peluso

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia di questa deliberazione della Giunta dell'Ente viene affissa all'albo pretorio dell'Ente oggi .....31 LUG. 2007....., e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, primo comma del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
(Alessandro Grandi)



---

### COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Contestualmente all'affissione all'Albo gli estremi di questa deliberazione sono stati inclusi nell'elenco trasmesso ai Consiglieri Capigruppo in conformità all'art. 125 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Alessandro Grandi

---

### ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Divenuta esecutiva il .....31 LUG. 2007....., ai sensi dell'art. 134, quarto comma del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Alessandro Grandi

Divenuta esecutiva il ..... ai sensi dell'art. 134, terzo comma del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Alessandro Grandi

---

COPIA CONFORME della deliberazione, per uso amministrativo.

Li, .....  
31 LUG. 2007

Il funzionario incaricato  
(Alessandro Grandi)

