

**PERIZIA DI STIMA**

**Relativa a bene immobile costituito da terreno sito in via Del Lavoro, Comune di Taglio di Po, censito al foglio 21 mn. 492 e 312**



***Geom. Luigi Pietropolli***

**VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO**

**UNI 11558 : 2014 N. IMQ-VI-1510022**

## PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geometra Luigi Pietropolli di Taglio di Po (Ro), iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Rovigo al n. 1185, residente a Taglio di Po (Ro) in via Torino, n° 4 con studio professionale in Taglio di Po (Ro) via Roma n° 98/II, per incarico ricevuto dal Comune di Taglio di Po, con determina del Responsabile Area LL.PP. - Ambiente - Urbanistica - Edilizia Privata, n. 364 del 15-12-2020 per la redazione di perizia di stima del valore di terreno sito in via Del Lavoro, si e' recato a sopralluogo presso il bene da peritare ed ha eseguito i rilievi di rito onde emettere il giudizio di stima.

### **INTESTAZIONE E DATI CATASTALI**

Attualmente il bene e' di proprieta' della ditta :

Comune di Taglio di Po, cf. 00197020290

provenienza:

mn. 492

cessione di diritti a titolo gratuito a rep. Notaio Lidio Schiavi n. 77455 del 25-10-1999

mn. 312

atto pubblico a rep. Notaio Lidio Schiavi n. 29136 del 03-02-1988

Immobile così censito presso l'Agenzia dell'Entrate di Rovigo, sezione Territorio:

### ***catasto terreni - censuario di Taglio di Po***

Foglio 21	Mn. 492 Semin. Cl. 2	Ha. 00.16.32	RD.€11,22	RA. €. 7,59
Foglio 21	Mn. 312 Inc. Sterile	Ha. 00.19.11	RD. €. 0,00	RA. €. 0,00

derivante da :

mn. 492

variazione d'ufficio del 24-05-1993 n. 23.271993

mn. 312

frazionamento del 04-02-1989 n. 28.1/1989

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

il terreno, risulta così classificato dal vigente strumento urbanistico :

*mn. 492*

Parte viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs 285/1992 - D.P.R. 495/1992 Limite centri abitati	Mq. 240,00
Parte Zone D (D/50)	Mq. 1.272,00
Parte aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero (SC28)	Mq. 120,00
<b>Totale</b>	<b>Mq. 1.632,00</b>

*mn.312*

Parte viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs 285/1992 - D.P.R. 495/1992 Limite centri abitati	Mq. 300,00
Parte Zone D (D/50- D/17)	Mq. 1.044,00
Parte aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero (SC28 - SC30)	Mq. 567,00
<b>Totale</b>	<b>Mq. 1.911,00</b>

**BREVE DESCRIZIONE DEL BENE**

Porzione di area a forma "irregolare" in parte costituente di fatto pertinenza dell'edificio censito al foglio 21 mn. 543.

Si precisa che non state eseguite prove geologiche e rilievi di riconfinamento.

Trattasi di area, in parte pavimentata con battuto di cemento adibita a parcheggio delle ditte frontista ed in parte, lungo il confine sud, piantumata con alberi di alto fusto.

Si precisa che l'area di cui al mn. 312 era sede di "canaletta consorziale" chiusa ed interrata nell'anno 1994.

Parte dell'area ubicata fronte Strada Statale Romea 309, avente destinazione urbanistica " aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero (SC28 - SC30)" risulta utilizzata quale terreno agricolo senza titolo.

**GRAVAMI**

Non risultano trascrizioni pregiudizievoli.

**GIUDIZIO DI STIMA**

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l’Agenzia delle Entrate di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all’ottenimento di dati utili al fine dell’applicazione del metodo denominato “ Market Comparison Approach” (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, ha prodotto nel biennio precedente, recente compravendita, utile all’applicazione del metodo stesso.

**Comparabile A.**

compravendita a rep. Notaio G. Cocito n. 11635 del 29-07-2020  
 appezzamento di terreno ricadente in zona D14 produttiva di completamento  
 foglio 21 mn. 856 e 858  
 superficie mq. 4.822  
 prezzo €. 150.000,00

Saggio di valutazione del prezzo degli immobili DAT (rivalutazione)	- 0,05
Rapporto mercantile area edificabile	1,00

<b>Comparabile A</b>	
prezzo	€. 150.000,00
Superficie (zona D)	Mq. 4.822,00
Data compravendita	29-07-2020

**Subject**

prezzo	.....
Superficie (zona D)	Mq. 2.316,00

Calcolo dei prezzo medio e del prezzo marginale della superficie principale

	Prezzo	Sviluppo superficie commerciale	Prezzo medio
Unità A	150.000,00	Mq.4.822,00	150.000 /4.822,00 = €. 31,10
Subject		Mq. 2.316,00	

	Prezzo marginale superficie principale	€. 31,10
--	--	----------

Tabella prezzi marginali

Data	€. 150.000 x (- 0,05/27) = €. 277,78
Superficie	€. 31,10

Tabella di valutazione

Prezzo	<b>€. 150.000,00</b>
Data	(0-27) x (+ 277,78) = <b>- €. 7.500,00</b>
Superficie	(2.316,00 - 4.822,00) x 31,10 = <b>-€. 77.936,60</b>
Prezzo corretto	<b>€. 64.563,40</b>

Prezzo stimato	€. 64.563,40
A dedurre opere esterne presenti eseguite dalle ditte - 50%	€. 32.281,70
	<b>€. 32.281,70</b> <b>(€. 14,00/mq.)</b>
Valore terreno altre zone Mq. 1.227,00 x €. 3,00	<b>€. 3.681,10</b>
Valore di mercato Arrotondamento per leggero eccesso	<b>€. 35.962,70</b> <b>€. 36.000,00</b>

Con quanto espresso, il sottoscritto tecnico ritiene di aver bene e fedelmente assolto al gradito incarico ricevuto.

Taglio di Po li' 14 Novembre 2022

Il tecnico incaricato  
Geom. Luigi Pietropolli  
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO  
UNI 11558 : 2014 N. IMQ-VI-1510022

Allegati :

- 1) visure catastali
- 2) estratto di mappa
- 3) documentazione fotografica
- 4) certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO N. 01  
VISURE CATASTALI

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/11/2022

**Dati identificativi:** Comune di **TAGLIO DI PO (L026A) (RO)** Sezione **TAGLIO DI PO**  
Foglio **21** Particella **312**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**  
Superficie: **1.911 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 04/02/1989 in atti dal 04/04/1996 (n. 28.1/1989)

> **Dati identificativi**

Comune di **TAGLIO DI PO (L026A) (RO)**  
Sezione **TAGLIO DI PO**  
Foglio **21** Particella **312**  
Partita: **8053**

Impianto meccanografico del 23/05/1977

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**  
Superficie: **1.911 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 04/02/1989 in atti dal  
04/04/1996 (n. 28.1/1989)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI TAGLIO DI PO**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Atto del 03/02/1988 Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO  
Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 29136 Registrazione  
Volume 1V n. 212 registrato in data 22/02/1988 - n.  
2445.1/1988 in atti dal 24/03/1995

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/11/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **TAGLIO DI PO (L026A) (RO)** Sezione **TAGLIO DI PO**  
Foglio **21** Particella **492**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 11,22 Lire 21.734**  
agrario **Euro 7,59 Lire 14.688**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** A2<sup>a</sup>) D36<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**  
Superficie: **1.632 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1993 in atti dal 13/05/1994 TF 620/93 (n. 23.2/1993)

> **Dati identificativi**

Comune di **TAGLIO DI PO (L026A) (RO)**  
Sezione **TAGLIO DI PO**  
Foglio **21** Particella **492**  
Partita: **8210**

**FRAZIONAMENTO** del 24/05/1993 in atti dal  
13/05/1994 (n. 620.6/1993)  
**Annotazione di immobile:** SR

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 11,22 Lire 21.734**  
agrario **Euro 7,59 Lire 14.688**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** A2<sup>a</sup>) D36<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**  
Superficie: **1.632 m<sup>2</sup>**

**VARIAZIONE D'UFFICIO** del 24/05/1993 in atti dal  
13/05/1994 TF 620/93 (n. 23.2/1993)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

---

> 1. COMUNE DI TAGLIO DI PO  
(CF 00197020290)

Sede in TAGLIO DI PO (RO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/10/1999 Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO  
Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 77455 registrato in data  
- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Trascrizione n. 4282.1/1999 Reparto PI di CHIOGGIA  
in atti dal 08/03/2000

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

- a) A2: Consorzio per opere idrauliche di 2a categoria a destra del po di venezia e di gnocca ed a sinistra del po di goro
- b) D36: Consorzio di scolo dell'isola di ariano polesine

ALLEGATO N. 02  
ESTRATTO DI MAPPA



ALLEGATO N. 03  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**foto 01 - vista da est**



**foto 02 - vista da ovest**



**foto 03 - vista da sud-ovest**



**foto 04 - vista da est (accesso)**



ALLEGATO N. 04  
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



# COMUNE di TAGLIO DI PO

Provincia di Rovigo

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 19941

Spett. Comune di Taglio di Po  
PIAZZA IV NOVEMBRE, 5  
TAGLIO DI PO (RO)

Oggetto: "Certificato di destinazione urbanistica"  
Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, sue modifiche ed integrazioni

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UFFICIO TECNICO

- Vista la domanda in data 15/11/2022 protocollo n. 19941 presentata dal Comune di Taglio di Po con sede in Piazza IV novembre, 5 Taglio di Po (RO) P.I. 00197020290
- In base agli atti d'ufficio,
- Assunte le debite informazioni
- premesso che con D.C.C. n° 49 del 02/11/2020 è stato approvato il nuovo P.I. ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n° 11/2004;

c e r t i f i c a

che i terreni siti in questo comune, di seguito citati, hanno la seguente destinazione di zona:

Sezione	Foglio	Mappale	Art. - Zona
TP	21	312	10 - Ambito Urbanistico assogettato a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
			32 - Viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992 - Limite centri abitati D.lgs 285/1992 e D.P.R. 495/1992
			52 - Zone "D" - (D/50)-(D/17)
			64.SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero (SC/28)-[SC/30]
			41.2BB - Compatibilità geologica ai fini edificatori - area idonea a condizione b)
TP	21	492	10 - Ambito Urbanistico assogettato a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
			32 - Viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992 - Limite centri abitati D.lgs 285/1992 e D.P.R. 495/1992
			52 - Zone "D" - (D/50)
			64.SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero (SC/28)
			41.2BB - Compatibilità geologica ai fini edificatori - area idonea a condizione b)

secondo il vigente strumento urbanistico, il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 25 del 17/07/2020 e s.m.i. e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

Si rilascia la presente in carta semplice su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

(segue normativa tratta dalle Norme Tecniche di Attuazione testo approvato con D.C.C. n. 49 del 02.11.2020)

#### **ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I., e dei criteri di progettazione indicati nel PQAMA.

2. I P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al P.I.

3. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche come da strumenti urbanistici approvati e riportati nel Repertorio Normativo.

4. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.

5. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.

Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito:

- a) applicare la normativa di cui all'art. 18;
- b) adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

6. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
- b) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
- c) superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.

7. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.

8. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:

- relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;
- relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
- relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
- relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100

9. I servizi secondari comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico e indicati nelle tavole del P.I.

10. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

11. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.

12. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi da destinare parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:

- 70% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
- 75% delle aree a servizi primari e secondari per le restanti destinazioni;

13. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.

14. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

15. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

16. All'interno dei P.U.A. è consentita la trasposizione delle zone e dei volumi, purché nel rispetto della potenzialità edificatoria massima prevista data dalle presenti norme.

#### **ART. 32 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992**

1. Si definisce "strada" l'area pubblica o ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.

2. L'amministrazione provvede alla ripermimetrazione del centro abitato attraverso apposito provvedimento e aggiornerà le fasce di rispetto senza la necessità di ricorrere alla variante al P.I.

3. Fino alla modifica di cui al p.to 2, per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto è consentita:

a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, esclusa la totale demolizione e ricostruzione e nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;

b) la realizzazione di cabine elettriche e/o altre costruzioni previste per legge o dichiarate di pubblica utilità;

4. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

5. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti NTO.

#### **ART. 41 - Compatibilità geologica ai fini edificatori**

b) **area idonea a condizione:** l'idoneità all'utilizzo dell'area è soggetta a specifici approfondimenti conoscitivi locali, che consentano:

- verifiche specifiche circa la qualità dei terreni, mediante indagini geognostiche, per un adeguato dimensionamento delle opere di fondazione;
- la tutela idraulica od altro;
- verifiche di stabilità ed eventualmente realizzazione di opere preventive di stabilizzazione dei terreni.

Si tratta di zone con caratteristiche litologiche eterogenee sia in senso laterale, sia verticale. Interessate dallo sviluppo dell'antica idrografia superficiale minore e colmate da processi di esondazione e tracimazione di rami fluviali, furono localmente sede di persistenti ambienti palustri. Queste aree sono caratterizzate da substrato fine, in prevalenza limoso-argilloso o argilloso, con presenza di livelli o lenti sabbiose discontinue, collocate a diverse profondità, e livelli torbosi di spessore talora superiore al metro, rilevati sia in superficie sia in profondità. Rientrano in questa categoria i settori occidentale (a ovest della direttrice Taglio di Po-Grillara) e sudorientale (penisola della Donzella)

Le aree idonee a condizione sono di tre classi:

**CONDIZIONE B:** aree limitrofe all'argine maestro del Fiume Po che, pur presentando caratteristiche meccaniche buone in relazione alla granulometria prevalentemente sabbiosa del substrato, sono caratterizzate da livelli di falda periodicamente prossimi al piano campagna, con valori di soggiacenza compresi tra 0 e 1m. Queste zone sono fortemente influenzate dalla pensilità del fiume (che costituisce un limite idrogeologico a potenziale imposto); gli apporti idrici di subalveo, infatti, mantengono la piezometrica a campagna a livelli prossimi alla superficie topografica.

In queste aree possono ammesse tutte le modifiche di destinazione d'uso compatibili con il particolare assetto idrogeologico dominante. Dovranno, tuttavia, essere precluse le ipotesi progettuali che prevedono la realizzazione di interrati/seminterrati. Per ogni tipo d'intervento urbanistico ed edilizio devono essere condotti specifici studi e appropriate indagini geologiche/idrogeologiche che riguardino, in particolare:

- *verifica di stabilità della situazione indotta;*
- *verifica della compatibilità degli interventi in progetto con l'assetto idrogeologico locale;*
- *progetto delle opere di drenaggio delle acque meteoriche e dei reflui sia in fase di cantiere sia ad opera finita.*

*Devono necessariamente essere valutate le possibili interferenze tra la falda freatica e l'opera, sia in riferimento alla forte vulnerabilità dell'acquifero in relazione all'elevato grado di permeabilità dei terreni, sia in riferimento a problematiche tecniche attese durante la realizzazione delle opere fondazionali.*

*Lo studio geologico e/o geotecnico potrà essere sottoscritto esclusivamente da tecnico abilitato iscritto all'Albo professionale.*

#### **ART. 52 - Zone "D"**

1. *Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;*

a) *l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. o a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;*

b) *il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.*

2. *Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.*

3. *Negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente nell'ambito della proprietà devono essere previsti parcheggi funzionali all'attività stessa nella misura del 50% della superficie coperta dei fabbricati.*

#### **ART. 64 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SB, SC, SD**

1. *Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:*

a) *SA aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;*

b) *SB comprendono:*

- *le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;*

- *le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;*

c) *SC aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;*

d) *SD aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;*

2. *I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.*

*La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.*

3. *Gli interventi nelle singole zone dovranno riservare aree per parcheggio nella misura minima prevista dalla legge 122/89.*

4. *Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:*

a) *le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;*

b) *la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;*

c) *la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;*

d) *le garanzie reali o finanziarie.*

5. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

6. Per l'attuazione delle aree a servizi e infrastrutture indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:

- a) la cessione di aree al comune è oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004;
- b) le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,3 mc/mq di superficie territoriale;
- c) l'accordo definisce se la capacità edificatoria è riconosciuta in un'area idonea all'edificazione da identificare nel PI o se, in alternativa, è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro.

Si attesta che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area di cui all'oggetto, contenute nel presente certificato, sono conformi all'originale qui depositato.

dalla residenza municipale li 16/11/2022

Per il Responsabile del Servizio  
- Ing. Alessio Mantovani -  
(firmato digitalmente)