



# COMUNE DI BONIFATI

Provincia di Cosenza

Settore Urbanistica

Amministrazione  
Comunale

ASSESSORATO  
ALL'URBANISTICA

TAVOLA:

RELAZIONE DI STIMA

VALUTAZIONE DEI TERRENI  
EDIFICABILI

Ufficio Tecnico Comunale  
Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Giuseppe Maurizio ARIETA



Visto: L'Assessore all'Urbanistica  
Geom. Luigi MOSCHINI



## RELAZIONE DI STIMA VALUTAZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI

Il Comune di Bonifati è dotato di P.R.G., approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1164 del 24.04.1982, che alla Tav. 10 e alla Tav.11 distingue e disciplina il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee edificabili:

*Zona "B"* di completamento residenziale, soggetta ad edificazione diretta tramite rilascio di permesso di costruire, con  $I_f=1,5$  mc/mq.

*Zona "B1"* di completamento e di ristrutturazione, soggetta ad edificazione diretta tramite rilascio di permesso di costruire, in caso di zone completamente già provviste delle opere di urbanizzazione o in caso contrario subordinata all'approvazione da parte de C.C. di un progetto unitario da definirsi mediante piano esecutivo.  $I_f=1,0$  mc/mq.

*Zona "BT"* di completamento turistica estensiva, soggetta ad edificazione diretta tramite rilascio di permesso di costruire, con  $I_f=0,8$  mc/mq.

*Zona "C1"* di espansione residenziale semiestensiva, soggetta ad edificazione tramite piano di lottizzazione, con  $I_f=0,6$  mc/mq.

*Zona "C2"* di espansione residenziale semintensiva, soggetta ad edificazione tramite piano di lottizzazione, con  $I_f=1,0$  mc/mq.

*Zona "CT"* di espansione turistica rada, soggetta ad edificazione secondo piano particolareggiato, con  $I_f=0,4$  mc/mq.

*Zona "CT1"* di espansione turistica estensiva, soggetta ad edificazione tramite piano di lottizzazione, con  $I_f=0,5$  mc/mq.

*Zona "CT2"* di espansione turistica semiestensiva, soggetta ad edificazione tramite piano di lottizzazione, con  $I_f=0,6$  mc/mq.

*Zona "CT3"* di espansione turistica semintensiva, soggetta ad edificazione tramite piano di lottizzazione, con  $I_f=0,8$  mc/mq.

*Zona "CT4"* di espansione turistico - commerciale semintensiva, soggetta ad edificazione tramite piano di lottizzazione, con  $I_f=0,9$  mc/mq.

(Codice Civile) o dipendono da servitù passive, della cui esistenza fa fede l'iscrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il procedimento adottato per la stima delle aree fabbricabili è quello sintetico diretto che presuppone una approfondita conoscenza del mercato e porta alla determinazione del più probabile valore di mercato, anche in relazione al costo di costruzione applicato nell'area stessa. Dal prezzo di mercato, fissato per le diverse zone del P.R.G., per ottenere una stima più rispondente ed equa in relazione alle diverse condizioni e peculiarità presenti nel territorio comunale vengono introdotti una serie di coefficienti correttivi ( $C_L - C_G - C_P - C_{PA1} - C_{PA2}$ ), di seguito esplicitati.

Pertanto il valore medio di un'area, espresso in €/mq, sarà dato da:

$$V_M = V \times S \times C_L \times C_G \times C_P \times C_{PA1} \times C_{PA2} \text{ in cui}$$

**V** rappresenta il più probabile valore di mercato, riferito all'anno 2005, espresso in €, riferito alle aree omogenee della zonizzazione del P.R.G. Esso è direttamente proporzionale agli indici urbanistici delle varie zone omogenee del P.R.G. e quindi alla cubatura realizzabile (If indice di fabbricazione, Hmax altezza massima realizzabile, Rc rapporto di copertura, distacchi stradali, ecc). Inoltre tiene conto se in una zona omogenea di P.R.G. è possibile operare con intervento diretto (permesso di costruire) o mediante piani di lottizzazione convenzionata e quindi delle relative aree da cedere in concessione in riferimento agli standard urbanistici da rispettare per le diverse zone.

**S** rappresenta la superficie edificabile di un'area con la stessa destinazione d'uso, espressa in mq.

**C<sub>L</sub>** è il coefficiente territoriale che tiene conto delle diverse condizioni delle località comunali in rapporto alla esistenza o meno di opere di urbanizzazione, di attrezzature, di vicinanza o distanza dal mare, di eventuali fattori di pregio (aree panoramiche, aree in cui non è prevista un'edificazione intensiva).

In base ai valori ad esso assegnati le aree edificabili del territorio comunale vengono raggruppate in cinque zone: la zona A che comprende tutta la fascia costiera, la zona B che comprende le località di Sparvasile, Paneduro, Leppito, S. Pietro, Marinella, Greco e Telegrafo, la zona C che comprende la località Marianna, la zona D che comprende Bonifati capoluogo, e le località Aria della Donna, Coppone, Serra e Crocicella e la zona E che comprende S. Candido, Iardino, Cirimarco, Torrevecchia e Timpone.

**C<sub>G</sub>** è il coefficiente geomorfologico, che in riferimento alla Tav. 2 del P.R.G. (Carta delle Utilizzazioni Territoriali) tiene conto della stabilità o dell'instabilità di un'area assumendo pertanto il valore 1 per le aree stabili ed il valore 0 per quelle da sottrarre all'edificazione, secondo quanto

previsto dal parere Art.13 Legge 02.02.1974 rilasciato dal Genio Civile in relazione all'approvazione del P.R.G. con prot. 13890 n°nota 1623 del 19.06.1979. Le aree sottratte all'edificazione e quindi con  $C_G = 0$  e riportate alla Tav. 2 sono: le aree instabili, costituite da detriti colluviali, a cattive caratteristiche, alluvioni grossolane sciolte, cave di materiali granulari abbandonate, aree molto acclivi, nicchie di erosione, depressioni morfologiche e la parte di area F2 posta nelle adiacenze della zona di erosione costiera della località di Pietrabanca.

**C<sub>P</sub>** è il coefficiente relativo all'assetto idrogeologico, ricavato dal P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Calabria) che tiene conto delle zone a rischio frana ed erosione costiera: R1 (basso rischio), R2 (rischio medio), R3 (rischio elevato), R4 (rischio molto elevato). Per le aree ricadenti nelle zone R3 ed R4 in cui è vietata qualsiasi attività edilizia il valore di  $C_P$  è uguale a zero.

**C<sub>PA1</sub>** è un coefficiente paesaggistico (1) che tiene conto se una determinata area è soggetta o meno ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 comma 3 del Codice dei Beni Culturali del Paesaggio di cui al D. Lgs 22.01.2004 n°42, secondo il perimetro del vincolo imposto dal Decreto Ministeriale 26 marzo 1970 – pubblicato in G.U. n. 173 del 11/07/1970.

**C<sub>PA2</sub>** è un coefficiente paesaggistico (2) i cui valori sono legati direttamente alle aree omogenee definite nel P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) che anche se non ancora approvato costituisce un documento a cui fanno riferimento le recenti Linee Guida della Regione Calabria che tiene conto del valore ambientale delle aree e ne prescrive pertanto le modalità di trasformazione ed utilizzazione edilizia. Il territorio del comune di Bonifati è interessato da quattro aree omogenee:

GPU: fascia costiera costituita principalmente dall'arenile e da aree caratterizzate da paesaggio urbano.

CU: centri e nuclei insediativi consolidati ed aree attigue urbanizzate da considerare organiche con l'assetto del sistema costiero.

LGA: zone costiere di pregio ambientale nelle quali si riscontra un limitato grado di antropizzazione.

TC: aree di particolare valenza ambientale

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle del valore di mercato riferito alle aree omogenee della zonizzazione del P.R.G. e dei coefficienti correttivi utilizzati, per i quali si allegano le relative planimetrie che suddividono il territorio comunale in macro aree omogenee.

**TABELLA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI**

Zone omogenee P.R.G.	Valore in €
B	45,00
B1	32,00
BT	36,00
C1	24,00
C2	33,00
CT	40,00
CT1	22,00
CT2	24,00
CT3	26,00
CT4	35,00
CD	25,00
D	29,00
F1	16,00
F2	21,00

**TABELLA CL Coefficiente Territoriale delle Località comunali**

	Località	CL
A	Fascia costiera	1
B	Sparvasile	0,95
	Paneduro	
	Leppito	
	S. Pietro	
	Marinella	
	Greco	
C	Telegrafo	0,80
	Marianna	
D	Bonifati capoluogo	0,65
	Aria della Donna	
	Coppone	
	Serra	
	Croccicella	
E	S. Candido	0,60
	Iardino	
	Cirimarco	
	Torrevecchia	
	Timpone	

**TABELLA C<sub>G</sub> Coefficiente Geomorfologico**

Stabilità		C <sub>G</sub>
A	Aree Stabili	1
B	Aree Instabili sottratte all'edificazione	0

**TABELLA C<sub>P</sub> Coefficiente Assetto Idrogeologico**

Aree a Rischio	C <sub>P</sub>
Aree non a Rischio	1
Rischio frane R1	0,95
Rischio frane R2	0,90
Rischio frane R3	0
Rischio frane R4	0
Rischio erosione costiera R3	0

**TABELLA C<sub>PA1</sub> Coefficiente Paesaggistico 1**

Autor./No Autor.	C <sub>PA1</sub>
Aree non soggette ad autorizzazione paesaggistica	1
Aree soggette ad autorizzazione paesaggistica	0,90

**TABELLA C<sub>PA2</sub> Coefficiente Paesaggistico 2**

Zone omogenee P.T.C.P.	C <sub>PA2</sub>
CU	1
LGA	0,95
CPU	0,90
TC	0,85