

**COMUNE DI CASSINO**  
**AREA TECNICA**

**Perizia Estimativa**

**Area in parte edificata sita in Via Casilina  
Sud - ex “G.R. Costruzioni Srl  
(confiscata a seguito di Sentenza da parte della  
Corte di Appello di Roma)**

- **In Catasto : F. 34 mapp. 863, 859, 860, 862, 844, 861**

**PROCEDIMENTO :**

**Richiesta di valutazione immobili realizzati sull’area sita in Via Casilina Sud,  
da parte della Soc. G.R. Costruzioni, acquisiti al patrimonio del Comune.**

**Area Tecnica:**

Dirigente :  
Ing. Mario Lastoria

Resp. Servizio Urbanistica:  
Arch. Federico Pisani

**Assessore:**

Avv.to Emiliano Venturi

Data:..... Perizia estimativa

## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: Perizia estimativa – Determinazione Valore di Mercato  
Area parzialmente edificata – ex “G.R. Costruzioni Srl”  
Loc.: Cassino, Via Casilina Sud  
in Catasto: F. 34 mapp. 863, 859, 860, 862, 844, 861.**

### 1) INTRODUZIONE

Con incarico conferitomi dal Dirigente dell'Area Tecnica, Ing. Mario Lastoria, in data 14.10.2021 (nota prot. 183/LL.PP.) è stato affidato al sottoscritto Arch. Federico Pisani, Responsabile del Servizio Urbanistica, il compito di redigere la presente relazione peritale, finalizzata a determinare il valore di mercato dell'area e degli immobili in oggetto indicati.

L'incarico trae origine dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 20.07.2021, con la quale l'Amministrazione Comunale ha stabilito, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008, di inserire nell'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione nel periodo 2021/2023, i suddetti beni appartenenti al patrimonio comunale.

I beni, realizzati sull'area sita in Via casilina Sud (a seguito degli interventi costruttivi eseguiti dalla Soc. G.R. Costruzioni) sono stati acquisiti al patrimonio del Comune, a seguito della Sentenza n. 426/2015 emessa dal Tribunale di Cassino in data 19.03.2015.

Con la predetta Deliberazione n.118/2021 è stato affidato al Dirigente dell'Area Tecnica, il compito di redigere una perizia di stima degli immobili, che tenga conto, sulla base delle motivazioni espresse dagli organi di giustizia, di dotare l'area delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, considerando che le indicazioni promananti dalle sentenze hanno fatto emergere tale necessità.

Specificatamente, al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti;

- ***identifichi esattamente i beni immobili costituiti dai fabbricati e dai terreni sopra identificati, li descriva, indicando la loro consistenza;***
- ***ne determini il loro valore al prezzo di mercato, tenendo conto della possibilità di completamento del secondo fabbricato in parte realizzato a rustico, sulla base delle effettive potenzialità edificatorie dell'area previste dalle vigenti disposizioni in materia edilizia-urbanistica.***

- ***preveda per le aree interessate, la dotazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni promananti dalle sentenze emesse dai vari organi di giustizia, che hanno fatto sorgere tale esigenza.***

In data 03.11.2021, lo scrivente ha trasmesso al dirigente dell'Area Tecnica, bozza della perizia di stima, preordinata alla realizzazione/dotazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Recentemente, il dirigente dell'Area Tecnica, ha verbalmente chiesto di integrare la predetta relazione, ritenendo utile dover ulteriormente tener conto nella valutazione:

- che i fabbricati esistenti sono privi della relazione a strutture ultimate e del collaudo strutturale, sulla base delle verifiche compiute presso il Genio Civile di Cassino e che detta carenza ha una incidenza non trascurabile sulla valutazione finale degli immobili.
- della reale effettiva consistenza degli immobili esistenti, da rilevare mediante apposito sopralluogo presso l'area su cui essi sono stati realizzati (nella precedente bozza di relazione, la consistenza edilizia degli immobili realizzati era stata desunta dai dati dimensionali contenuti nella consulenza tecnica disposta dal Tribunale di Cassino).
- della necessità di dover obbligatoriamente dotare l'area delle opere di Urbanizzazione Primaria e delle opere di Urbanizzazione Secondaria, secondo il DM 1444/68, i cui oneri non potranno essere posti a carico del Comune;

Ciò esposto, eseguiti gli opportuni accertamenti, previo sopralluogo, ed espletate tutte le necessarie verifiche, lo scrivente esprime di seguito le risultanze delle proprie determinazioni peritali.

## 2) INDIVIDUAZIONE DI BENI IMMOBILI - DATI CATASTALI – TITOLARITA'

Risposta alla prima parte del quesito:

L'immobile è costituito da un'area urbana sita in Cassino (FR) alla Via Casilina Sud, estesa mq. 21.803 distinta in catasto al Foglio di mappa n° 34 particelle n° 844, 859, 860, 861, 862, 863, [ex F. 34 mapp. 844 – 845 (derivanti dal frazionamento del mapp.460)] con soprastanti fabbricati allo stato rustico.

La vicenda che ci occupa, come già anticipato, riguarda gli immobili realizzati, a partire dal 2009, dalla Soc. G.R. Costruzioni – (Amm.re unico Cesario Bortone) confiscati a seguito della Sentenza n. 426/2015 emessa dal Tribunale di Cassino in data 19.03.2015 e definitivamente acquisiti al patrimonio del Comune.

In ottemperanza a quanto disposto dal Tribunale di Cassino – Ufficio Dibattimento Penale – con provvedimento del 12.07.2019 n. 4198/2018 RGNR n. 967/2011 RG DIB, **la Sez. Polizia Giudiziaria** Carabinieri del Tribunale di Cassino, ha disposto la **notifica della Sentenza** n. 425/2015 al

Conservatore dei RR.II. di Frosinone, (Cfr: allegato 1) per la **trascrizione dei seguenti terreni/fabbricati a favore del Comune di Cassino** (Cfr: allegato 2):

- Foglio 34 mappale 844 Terreno
- Foglio 34 mappale 859 Fabbricato in corso di costruzione
- Foglio 34 mappale 860 Fabbricato in corso di costruzione
- Foglio 34 mappale 861 Fabbricato in corso di costruzione
- Foglio 34 mappale 862 Fabbricato in corso di costruzione
- Foglio 34 mappale 863 Fabbricato in corso di costruzione

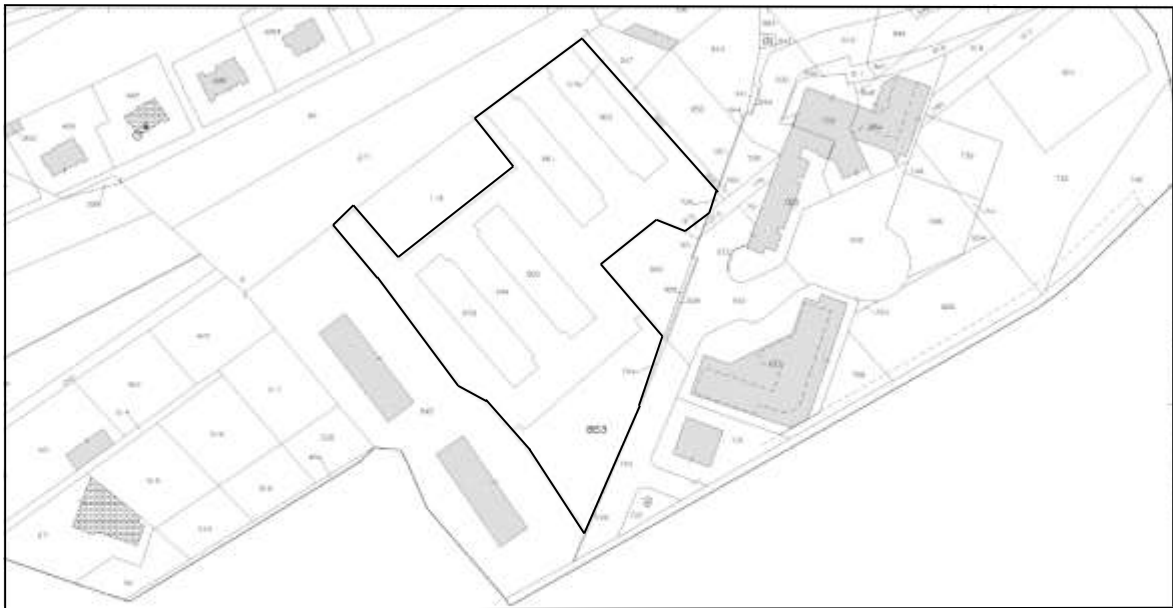


*Fig.1 - Stralcio planimetria catastale con ubicazione dei fabbricati*

L'elaborazione della nota di trascrizione è stata eseguita, su ordine della Procura della Repubblica di Cassino (Dott.ssa Beatrice Siravo) dall'Ing. Carlo Maria D'Alessandro, Responsabile dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone, (Cfr: allegato 3) appositamente nominato in data 17.09.2019 "**Ausiliario di P.G.**" ai sensi dell'art. 348 del c.p.p. dai Carabinieri della Sezione di Polizia Giudiziaria di Cassino.

• **ATTUALE INTESTATARIO DEI BENI :**

1. **COMUNE DI CASSINO (FR)** - Codice Fisc. 81000310607 per diritti pari ad 1/1 dell'intero;



*Fig.2 - Stralcio planimetria catastale con individuazione dell'area e dei fabbricati*



*Fig.3 - Stralcio planimetria catastale con individuazione dell'area e dei fabbricati*

### 3) SINTESI DELLE VICENDE EDILIZIE - ATTUALE STATO DEGLI IMMOBILI

#### Sintesi delle vicende edilizie

La risposta ai quesiti non può prescindere da una disamina sintetica delle vicende edilizie che hanno



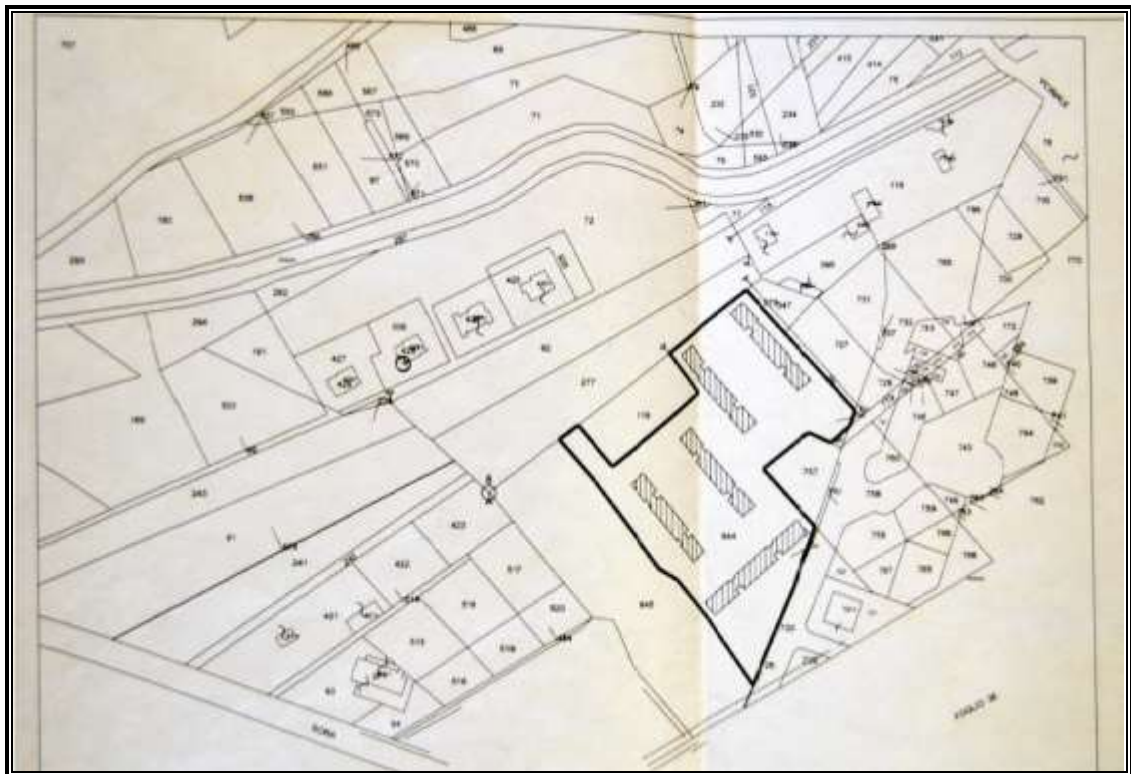
interessato gli immobili.

Il complesso edilizio è stato autorizzato con **Permesso di Costruire n.3471 del 03.07.2009** rilasciato dal Responsabile dell S.U.E. del Comune di Cassino a favore della **Soc. G.R. Costruzioni**, per la **edificazione di n.5 fabbricati** con prevalente destinazione residenziale, ai sensi del D.P.R.n.380/2001.

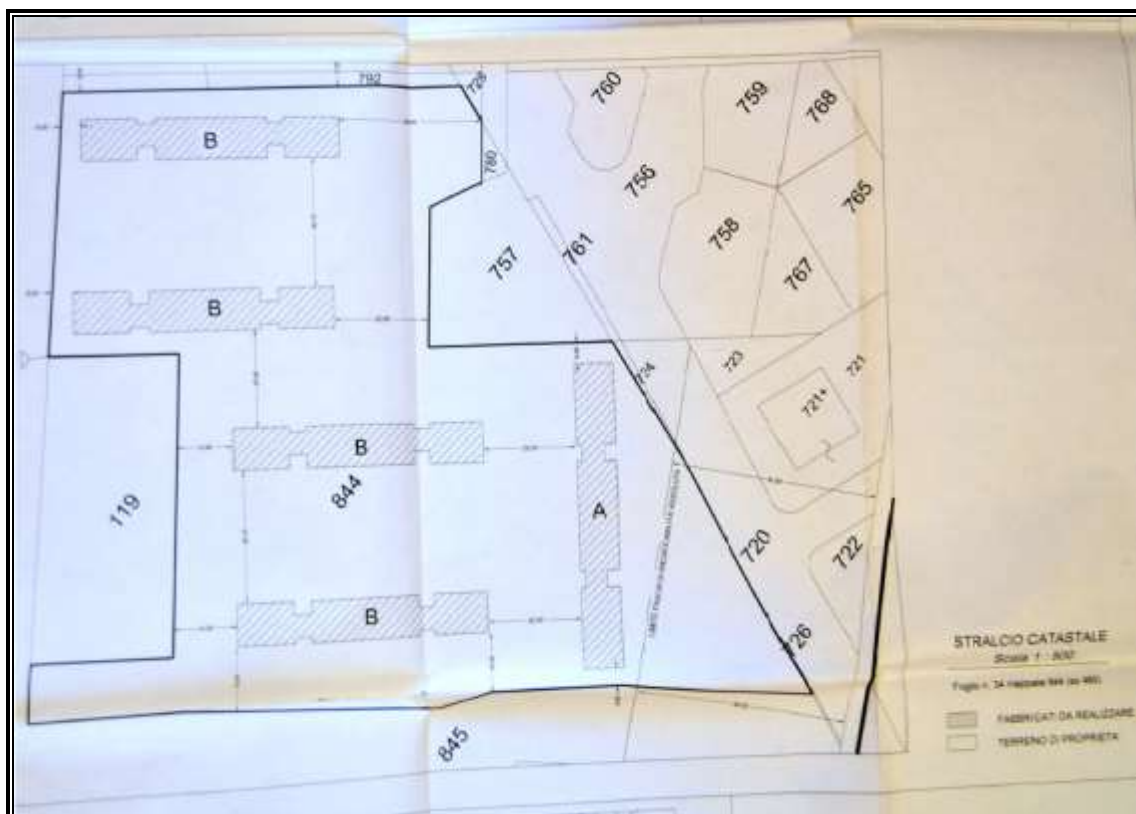
Il progetto prevedeva due distinte tipologie di fabbricati:

- **Tipologia "A"**, prevista per N.1 fabbricato, a tre piani fuori terra, della superficie coperta di mq. 528 e volumetria di mc.5.616, di cui mc 2.292 a destinazione commerciale (prevista per il solo p.no terra del fabbricato) e mc.3324 a destinazione residenziale (p.ni primo e secondo) – fig.8/9;
- **Tipologia "B"**, prevista per N.4 fabbricati ad esclusiva destinazione residenziale, di elevazione pari a tre piani fuori terra, con superficie coperta ciascuno di mq.528 e una volumetria complessiva di mc.4.754, – fig.8/9;

Il totale complessivo dell'intervento edilizio prevedeva **mq.2.640 di superficie coperta e mc.26.618 di volumetria**, di cui mc.2.292 a dest. commerciale e mc.22.324 a dest. residenziale.



*Fig.4 - Stralcio planimetria catastale di progetto con ubicazione dei fabbricati*



*Fig.5 - Stralcio planimetria catastale di progetto con ubicazione e indicazione tipologica dei fabbricati*

### **Attuale stato dell'area**

Allo stato attuale sono presenti solo due dei cinque fabbricati previsti in progetto, di cui solo uno completamente ultimato al rustico, come si evince dalle foto allegate. (cfr: foto 6 - 7).



*Fig. 6 – Foto vista da ovest dei fabbricati A e B parzialmente realizzati (anno 2014)*



*Fig. 7 - Foto vista del fabbricato A dalla Strada di Piano – a dx i fabbricati in zona servizi "F" della zona C2*

I lavori sono stati interrotti a causa del **Decreto di Sequestro preventivo** dell'immobile di proprietà della G.R. Costruzioni, emesso dal GIP presso il Tribunale di Cassino in data 26.11.2010, su conforme richiesta del P.M..

L'immobile costituente oggetto del provvedimento cautelare, comprende un'area estesa mq. 21.803, recintata, all'interno della quale sono stati realizzati i due corpi di fabbrica attualmente esistenti:

- il primo completamente ultimato nelle strutture portanti in c.a. (n. 4 solai privi di altra finitura)
- il secondo composto da fondazioni, pareti perimetrali in c.a., n. 1 solaio cantinato e metà del primo piano, privo di ogni altra finitura.

Il fabbricato "A" è stato realizzato nella fascia cuscinetto destinata a verde (gioco per bambini) che cinge l'ambito edificatorio della zona C2.

In data 15.06.2022, lo scrivente, con la collaborazione del dipendente dell'UTC Umberto Pauroso, ha eseguito sopralluogo all'interno dell'area, per accertare con maggior precisione lo stato e la consistenza effettiva dei due fabbricati (superficie e volume).



*Fig. 8 – 9 Foto vista del fabbricato A dalla strada pubblica (giugno 2022)*



Data la presenza di folta vegetazione, è stato possibile però accedere solo all'interno del fabbricato A, realizzato interamente per sole strutture in c.a. (fondazioni – piano seminterrato + 4 piani f.t.) .



*Fig. 10 - Piano seminterrato del fabbricato A (giugno 2022)*



*Fig. 11 – 12 Foto vista Piano terra del fabbricato A (giugno 2022)*

Il fabbricato, nonostante siano decorsi più di dieci anni dalla realizzazione, si presenta in buono stato di conservazione, come si evince dalle foto allegate.



*Fig. 13 - 14 Foto del fabbricato A ai vari piani (giugno 2022)*



*Fig. 15 - 16 - 17 Foto vista Piano mansarda e piano 3° del fabbricato A (giugno 2022)*







*Fig. 18 - Foto vista del fabbricato B (giugno 2022)*



*Fig. 19 - Foto vista del fabbricato B (giugno 2022)*



#### 4) LA VICENDA GIUDIZIARIA - Gli accertamenti compiuti dal Tribunale

Il Tribunale di Cassino, prima dell'emissione del Decreto di Sequestro Preventivo e nel corso del dibattimento del Processo penale, ha richiesto l'elaborazione di **due distinte consulenze urbanistiche** da parte di due professionisti **nominati dai rispettivi magistrati**, in merito alla legittimità del titolo edilizio rilasciato.

I due Consulenti Tecnici, (Arch.Alfredo Fava ed Arch.Fulvio Gallozzi) hanno fornito risposte pressoché univoche su una serie di quesiti riguardanti, prevalentemente, **la legittimità del Permesso di Costruire n.3471/2009** rilasciato alla G.R. Costruzioni Srl e **l'esistenza delle opere di urbanizzazione**.

All'esito dei vari gradi di giudizio, la Società è stata **ritenuta colpevole del reato di lottizzazione abusiva**, con riferimento all'attività edificatoria compiuta a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 3471 del 03 luglio 2009.

E' stata successivamente eseguita, come già detto, **la confisca dei terreni lottizzati e delle opere abusivamente eseguite**, oggetto del sequestro preventivo avvenuto il 26.11.2010.



Fig.20 – Aerofoto con sovrapposizione limiti PRG vigente - zona C2 – Aree limitrofe alla via Casilina Sud

L'intervento edilizio è stato compiuto all'interno della zona C2 - comprensorio n.11 del vigente PRG.

Per esaustività della trattazione, viene riportato un breve elenco delle risposte ai quesiti contenute nelle consulenze tecniche espletate dai periti nominati dal Tribunale; come detto, entrambi i periti



**sono giunti a risultanze pressoché univoche** sulla legittimità del titolo edilizio rilasciato alla Soc. G.R. Costruzioni e **sulla necessità di un preventivo piano attuativo**.

### **Sintesi delle risposte fornite:**

- Il comparto 11 della zona C2 del PRG vigente, sul quale è stato svolto l'intervento, è privo di opere di urbanizzazione e pressoché ineditato. L'edificazione poteva avvenire pertanto solo previa redazione di un Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art.21 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Cassino.
- Il P.d.C. n.3471/2009 è assolutamente inadeguato per assentire l'edificazione di un nuovo complesso edilizio (della volumetria di mc.26.618) costituito da una pluralità di fabbricati pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, ricadente in una zona del PRG (zona C2) le cui norme tecniche sottopongono tali interventi alla preventiva redazione di Piani Urbanistici Attuativi (Piani Particolareggiati e con proposte di lottizzazione di iniziativa privata).
- Gli edifici assentiti con il permesso di costruzione citato sono comunque compatibili con la destinazione urbanistica dell'area sulla quale era prevista l'edificazione.
- L'area, prima del rilascio del P.d.C. era interessata da un'edificazione rada (pari al 4,6% della superficie) con limitata presenza di fabbricati a carattere residenziale, commerciale e per attività produttive (capannoni) in disuso o in via di dismissione. Il lotto è privo di qualsiasi infrastrutture a rete (fognature, rete idrica, elettrica, ecc.) viabilità interna organizzata (con marciapiedi, illuminazione stradale, ecc.) con afferenti aree a parcheggio e a verde.
- nei contenuti documentali del P.d.C.n.3471/2009 (necessari per permettere l'edificazione nel comprensorio n.11 della zona C2 tramite la redazione di un Piano di Lottizzazione) manca completamente :
  - a) Il calcolo della quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee (ai sensi dell'art.4 co.3 del D.M.1444/68).
  - b) Il calcolo del numero degli abitanti equivalenti da insediare in rapporto al parametro disposto dall'art.8 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
  - c) L'indicazione della zona oggetto di lottizzazione con altimetria e la delimitazione dei singoli lotti;
  - d) Progetto della rete stradale interna di penetrazione ai lotti (aperta al libero transito) e delle aree destinate a parcheggio pubblico;
  - e) L'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (eventualmente da monetizzare);
  - f) Il progetto del sistema delle infrastrutture a rete (fognaria, idrica, smaltimento acque piovane, gas, illuminazione pubblica, elettrica, ecc.)
  - g) La verifica delle opere di urbanizzazione eventualmente esistenti, previste e proposte per il miglioramento dell'area.
  - h) La proposta di edificazione per lottizzazione (art.9 delle N.T.A. del P.R.G. vigente);
- Si poteva prescindere dalla lottizzazione prescritta dalle norme tecniche di P.R.G. solo ove nel comprensorio interessato sussisteva una situazione di fatto corrispondente a quella derivante dall'attuazione della lottizzazione stessa, ovvero la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standard urbanistici minimi prescritti.
- La giurisprudenza ha precisato che ove si tratti di asservire per la prima volta ad insediamenti edilizi aree non ancora urbanizzate — che obiettivamente richiedano (come dimostrato), per il loro armonico raccordo col preesistente aggregato abitativo, la realizzazione o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria volte a soddisfare le esigenze della collettività — si rende necessario un piano esecutivo (particolareggiato o di lottizzazione), quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire.
- Normalmente i piani regolatori subordinano l'edificazione per le zone di espansione alla preventiva approvazione di un piano urbanistico esecutivo che preveda, oltre all'adempimento degli obblighi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione secondaria di quartiere in misura non inferiore ai 18 mq per abitante, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, o agli standard previsti dalla legislazione regionale.

- Spetta al Comune verificare la concreta urbanizzazione dell'area in cui si dovrebbe inserire l'intervento costruttivo del privato e accertare la compatibilità effettiva del nuovo insediamento edilizio rispetto allo stato di urbanizzazione della zona (C.d.S. sez. V 4.5.1995 n. 699).
- La valutazione della situazione di fatto e, quindi, la ritenuta sussistenza o meno dello stato di sufficiente urbanizzazione, rientra nella potestà discrezionale tecnico amministrativa del Comune e, come tale, non è sindacabile davanti al giudice amministrativo, salvi i casi di **abuso macroscopico** (C.d.S. Sez. IV 11.6.2002 n. 3253). Ciò poichè, il giudizio sulla sufficienza delle infrastrutture esistenti costituisce una sintesi delle ragioni di opportunità urbanistica a favore o contro il rilascio della concessione edilizia in mancanza di disciplina pianificatoria di dettaglio.
- In tal caso, l'Amministrazione dovrà condurre adeguata istruttoria al fine di valutare lo stato di urbanizzazione già presente nella zona ed evidenziare le concrete ed ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dalla nuova costruzione.
- Per contro la mancanza dello strumento attuativo può essere invocata a fondamento del diniego del titolo abilitativo edilizio quando l'Amministrazione, adeguatamente valutato lo stato di urbanizzazione già presente nella zona, possa dimostrare che dello strumento attuativo vi sia effettiva necessità a causa dello stato di insufficiente urbanizzazione primaria e secondaria della zona.

## 5) LE ATTUALI PREVISIONI URBANISTICHE – VINCOLI ESISTENTI

Sulla base del Vigente P.R.G. (approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2268/1980) l'area ricade in zona C2 - comprensorio n.11 - normata dall'art.21 delle N.T.A. dello stesso Piano Regolatore vigente.

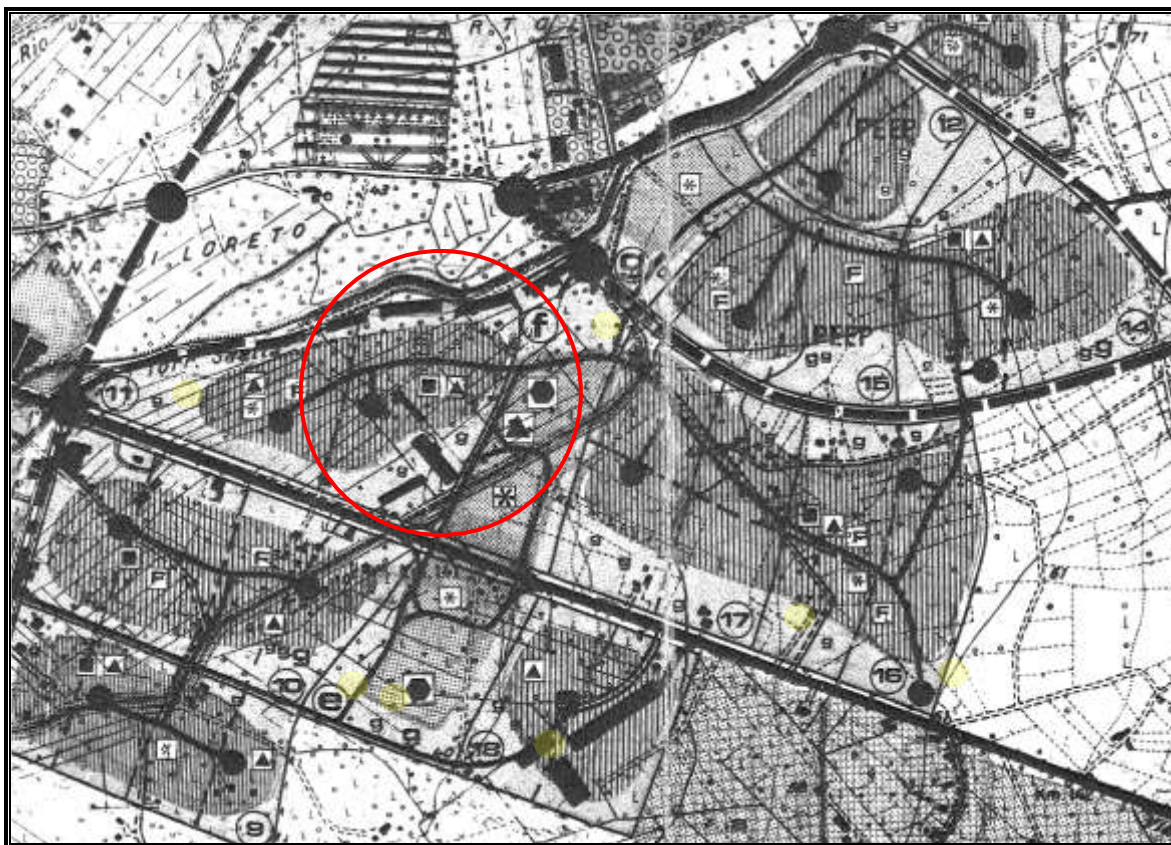


Fig.21 - PRG vigente - zona C2 – Aree limitrofe alla via Casilina Sud



Il predetto art. 21 stabilisce:

- *"La zona comprende le aree di nuova espansione con densità territoriale di 100 ab/ha. E' prevista l'applicazione di Piani Particolareggiati e con proposte di lottizzazione di iniziativa privata. La destinazione d'uso e gli indici di zona sono fissati rispettivamente nella tavola 2 del PRG e nella tabella 1 delle presenti norme".*

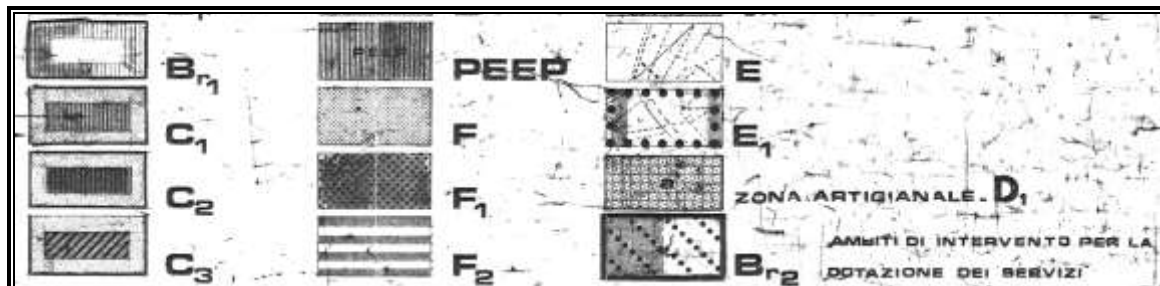


Fig.22 – Stralcio legenda Tav.2 PRG

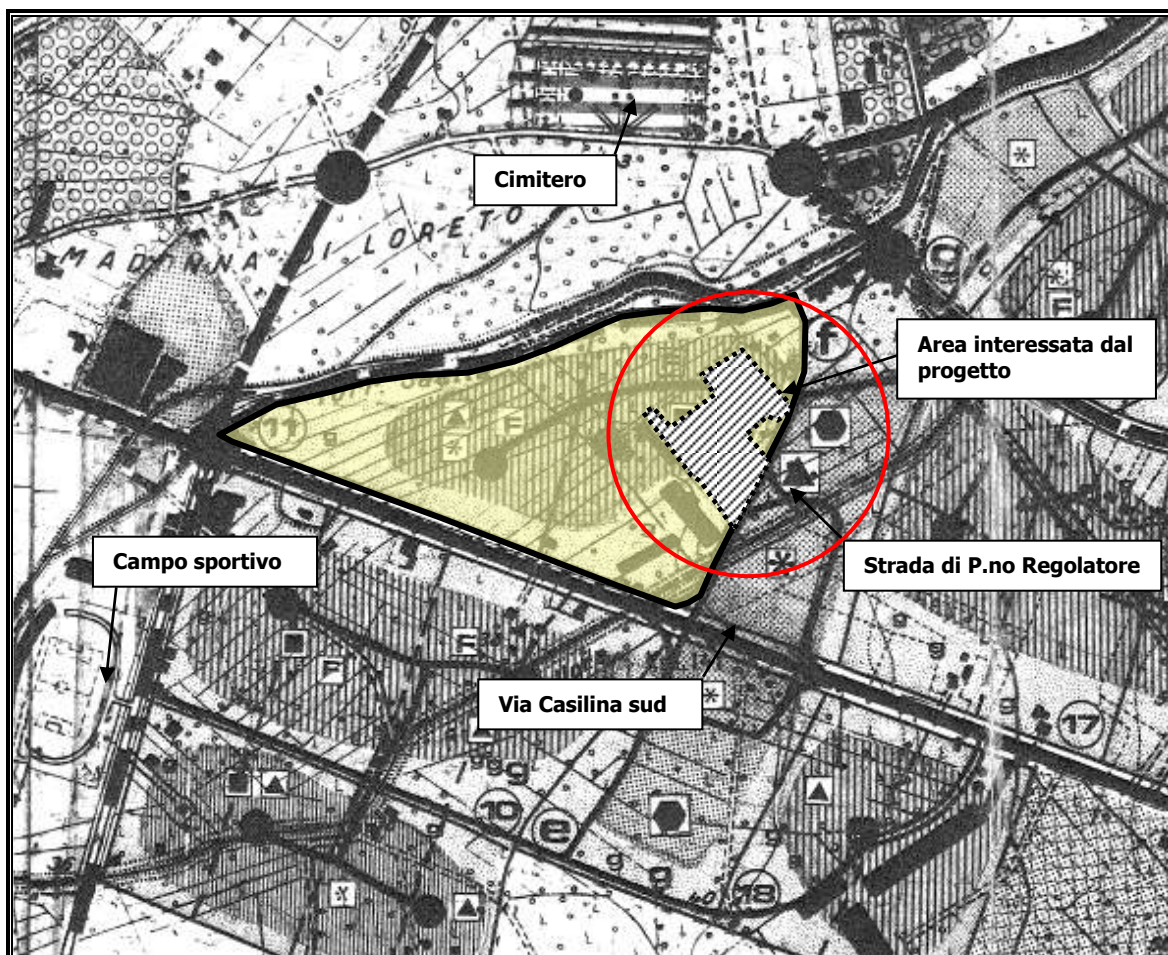


Fig.23 - PRG vigente – Stralcio Tav.2 Zonizzazione – zona C2 - Tav.1:5000 con indicazione del comparto 11 (in giallo) e della zona interessata dal progetto di costruzione dei n.5 fabbricati (campita con linee oblique)

All'epoca del rilascio del Permesso, l'area risultava soggetta anche alle previsioni della Variante Generale al suddetto P.R.G., adottata con Delibera del Consiglio Comunale n°54/12 del 23.12.2004, (ormai decaduta – essendo decorsi cinque anni dalla data di adozione - comunque revocata dal

Comune con apposita deliberazione). Nella citata Variante l'area era stata incisa tra le "Zone di espansione residue del PRG pre-vigente" normata dall'art.51 delle N.T.A.

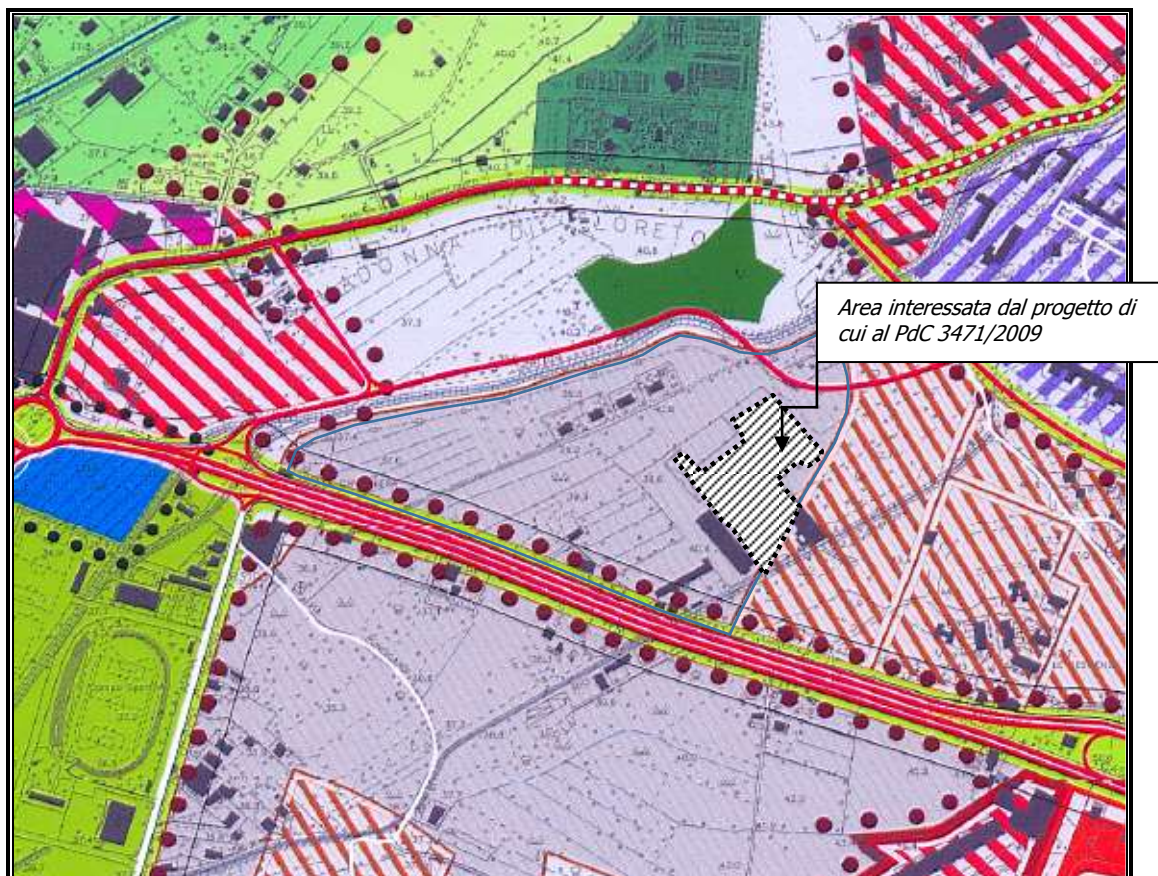


Fig.24 - PRG adottato – Stralcio Tav. Azzonamento funzionale territorio comunale nord  
"zone di espansione residue del PRG pre-vigente" con indicazione del comparto interessato

## IL CONTESTO PAESAGGISTICO – VERIFICA SULLA PRESENZA DI VINCOLI

Specificatamente, nella **Tav. B del vigente P.T.P.R.** (Piano Territoriale Paesistico Regionale) l'area in questione, posta a margini della SR Casilina, è lambita marginalmente da una area boscata.

La sovrapposizione nella medesima scala della Tav. B con la planimetria catastale dei luoghi, potrà fornire l'esatta entità della occupazione dell'area boscata .

Nel caso di presenza del vincolo, le possibilità edificatorie sull'area interessata, impongono, per qualsivoglia intervento edilizio, l'ottenimento della **preventiva Autorizzazione Paesaggistica**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, da parte dell'Ente Regionale preposto, previo parere favorevole da parte del **Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici**.





IMMAGINE 25 – Stralcio Tavola B del PTPR con individuazione dei vincoli presenti sull'area

Riconoscizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dico 42/04			
VINCOLO M.C.D.C. (V.V. DI LEGGE)	g05L_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	h05L_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	i05L_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	g05L	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dico 42/04 - L.R. 17/08/03 n. 31)	art. 8 L.R. 24/98
	R25L_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	g05L	g) aree forestali n.b. le aree forestali perenni da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	h05L_001	h) università agrarie e tipo civico n.b. gli usi (uso) non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
	i05L_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	m05L_001	nel aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	n05L_001	nel ambito di interesse archeologico già individuati	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	mg05L_001	nel aree di interesse archeologico già individuate - zone puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	mi05L_001	nel aree di interesse archeologico già individuate - zone lineari con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	mg05L_001	nel riferimento alla lettera dell'art. 135 e 142 del Dico 42/04 (05L) codice (5141) della provincia (001) numero progressivo	
	N.B.: - le aree tutelate per legge di cui alla lettera a) ginevra e corsi d'acqua e f) natura non sono presenti nel territorio regionale. - le aree tutelate nel co. 3 dell'art. 142 Dico 42/04 non sono individuate nel presente elaborato. Nella mappa del PTPR relativa a ciascuna categoria di aree è indicata l'applicazione dell'art. 140 co. 5 lett. a) Dico 42/04		

IMMAGINE 26 – Legenda Tavole B del PTPR

## 6) VALUTAZIONE - Risposta al secondo quesito

### LA CONSISTENZA EDILIZIA DEGLI IMMOBILI REALIZZATI (Dati estrapolati dalla Consulenza Tecnica disposta dall'Ufficio del Sost. Procuratore Dr.ssa Beatrice Siravo)

Il progetto prevedeva, come precedentemente indicato, due distinte tipologie di fabbricati "A" e "B".

Il fabbricato di **Tipologia "A"**, a destinazione mista (commerciale - residenziale) **completamente realizzato** nella struttura portante intelaiata in c.a. (cantinato + 4 p.ni) con copertura a tetto.

Esso sviluppa:

- una superficie coperta di mq. 528;
- una volumetria di mc 2.292 a destinazione commerciale (prevista per il solo p.no terra del fabbricato)
- una volumetria di mc. 3.323 a destinazione residenziale (ai piani primo e secondo)
- una volumetria di mc. 1.161 (mq. 572,74) per il **sottotetto**, ritenuto dal CTU facilmente adattabile ad uso abitativo per avere le stesse caratteristiche dei piani sottostanti, computabile pertanto ai fini della determinazione del volume complessivo del fabbricato.

Il fabbricato di **Tipologia "B"**, a destinazione residenziale, **realizzato in parte nella struttura portante intelaiata in c.a. del solaio cantinato e metà del primo piano** (manca il solaio di copertura di metà piano terra) .

Esso sviluppa (Dati estrapolati dalla Consulenza Tecnica disposta dal Tribunale):

**Superficie complessiva piano terra : mq. 528 (incluso anche la parte priva di solaio da completare)**

**Volume complessivo piano terra : mq. (528 x 3.20 h.) = mc. 1.690**

### LA CONSISTENZA EDILIZIA DEGLI IMMOBILI REALIZZATI (dati desunti a seguito di sopralluogo e da altri atti/rilievi)

Si riportano le dimensioni effettive (superficie U.L. e volume) rilevate nel corso dell'accertamento esperito in data 15.06.2022 .

**FABBRICATO "A"** : quattro piani fuori terra, (Piano Interrato + 4) della superficie coperta di mq. 660 circa (i dati indicati riguardano le dim. Utili lorde, e le altezze *–eventuali quote medie–* ai vari piani .

PIANO INTERRATO					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza (1)	Superficie	Volume
Piano interrato (SUL)	69,70	14,75	2,60 + 0,25	1.028,07	2.929,99

PIANO TERRA					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Superficie	Volume
Piano Terra (SUL)	69,70	9,32	3,35 + 0,25	649,60	2.338,57
Terrazzo/balcone	69,70	5,40		376,38	

PIANO PRIMO					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Superficie	Volume
Piano Primo (SUL)	59,15	9,32	2,85 + 0,25	551,28	1.708,96
Balcone "A"	59,15	2,47		146,10	
Balcone "B"	59,15	2,50		147,70	
Balcone "C"	11,32	4,75		53,77	
Balcone "D"	11,32	6,80		76,98	

PIANO SECONDO					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Superficie	Volume
Piano Secondo (SUL)	59,15	9,32	2,85 + 0,25	551,28	1.708,96
Balcone "A"	59,15	2,47		146,10	
Balcone "B"	59,15	2,50		147,70	
Balcone "C"	11,30	1,20		13,56	
Balcone "D"	11,30	1,20		13,56	

PIANO TERZO - MANSARDA					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Superficie	Volume
Piano terzo (SUL)	59,15	9,32	2,85 (* HM)	551,28	1.571,14
Balcone "A"	59,15	2,47		146,10	
Balcone "B"	59,15	2,50		147,70	
Balcone "C"	11,30	1,20		13,56	
Balcone "D"	11,30	1,20		13,56	

(\*) Altezza utile interna : al colmo mt. 3,40 – all’imposta (limite del pilastro perimetr.) mt.2,30.

#### **RIEPILOGO Superfici commerciabili fabbricato "A" (SUL)**

SUPERFICI UTILI LORDE FABBRICATO "A"		
DESCRIZIONE	Parametro	Superficie MQ
Piano seminterrato	Superficie utile Lorda (S.U.L)	1.028,07
Piano terra	Superficie utile Lorda (S.U.L)	649,60
Piano primo	Superficie utile Lorda (S.U.L)	551,28
Piano secondo	Superficie utile Lorda (S.U.L)	551,28
Piano terzo/mansarda	Superficie utile Lorda (S.U.L)	551,28
	<b>Superficie complessiva</b>	<b>3.331,51</b>

**Totale superfici balconi/terrazzi (SNR)      mq. 1.442,77**

## **FABBRICATO “B” (PARTE REALIZZATA)**

Come già indicato, nel corso del sopralluogo eseguito il 15.06.2022, non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato “B” per compiere i necessari rilievi, a causa della presenza di folta vegetazione.

I dati delle superfici e dei volumi del fabbricato “B” sono stati pertanto ricavati dai progetti allegati ai titoli edilizi e da rilievi compiuti in loco da altri professionisti, acquisiti da questo Ufficio.

Il fabbricato si presenta nel suo attuale stato, desumibile dalle foto allegate (immagini nn. 18 e 19) con un piano seminterrato, completamente ultimato a rustico, e con il piano terra/rialzato realizzato fuori terra, **privo di metà del suo impalcato/solaio superiore**. Esso sviluppa una superficie coperta di mq. 870 circa.

PIANO INTERRATO					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Superficie	Volume
Piano interrato (SUL)	59,08	14,75	2,60 + 0,25	871,43	2.483,57

PIANO TERRA					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Superficie	Volume
Piano Terra (SUL)	½ di 59,08	9,32	2,85 + 0,25	275,31	853,47
Terrazzo	½ di 59,08	5,40		159,52	

## **RIEPILOGO Superfici commerciabili fabbricato “B” (SUL + SNR)**

SUPERFICI UTILI LORDE REALIZZATE FABBRICATO “B”		
DESCRIZIONE	Parametro	Superficie MQ
Piano seminterrato	Superficie utile Lorda (S.U.L.)	871,43
Piano terra	Superficie utile Lorda (S.U.L.)	275,31
	<b>Superficie complessiva</b>	<b>1.146,74</b>

**Totale superfici balconi/terrazzi (SNR)      mq. 159,52**

## **FABBRICATO “B” (PARTE DA REALIZZARE + parte realizzata)**

Nel quesito, viene chiesto di determinare il valore al prezzo di mercato, tenendo conto della possibilità di completamento del secondo fabbricato in parte realizzato a rustico, sulla base delle effettive potenzialità edificatorie dell'area previste dalle vigenti disposizioni in materia edilizia-



urbanisitica.

In risposta al quesito, è stato previsto il completamento del fabbricato mediante la realizzazione di un ulteriore piano (più la copertura) anche al fine di conformare il più possibile l'altezza del fabbricato allo *sky line* della zona (altezza degli edifici preesistenti e circostanti) sempre nel rispetto dei limiti di densità fondiaria.

In tal caso, il fabbricato completato avrà la seguente consistenza:

PIANO INTERRATO					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Superficie	Volume
Piano interrato (SUL)	59,08	14,75	2,60 + 0,25	871,43	2.483,57

PIANO TERRA					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Superficie	Volume
Piano Terra (SUL)	59,08	9,32	2,85 + 0,25	550,62	1.706,94
Terrazzo	59,08	5,40		319,03	

PIANO PRIMO - MANSARDA					
DESCRIZIONE	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Superficie	Volume
Piano Primo (SUL)	59,08	9,32	2,85 (* HM)	550,62	1.569,28
Balcone "A"	59,08	2,50		147,70	
Balcone "B"	59,08	2,50		147,70	
Balcone "C"	11,30	1,20		13,56	
Balcone "D"	11,30	1,20		13,56	

SUPERFICI UTILI LORDE COMPLESSIVE FABBRICATO "B"		
DESCRIZIONE	Parametro	Superficie MQ
Piano seminterrato	Superficie utile Lorda (S.U.L.)	871,43
Piano terra	Superficie utile Lorda (S.U.L.)	550,62
Piano primo/mansarda	Superficie utile Lorda (S.U.L.)	550,62
	<b>Superficie complessiva</b>	<b>1.972,67</b>

**Totale superfici balconi/terrazzi (SNR) mq. 641,55**

**VOLUME COMPLESSIVO :**

**Volume Fabbricato A : MC 4.989,06 (escluso Piano Garage/Cantina)**

**Volume Fabbricato B : MC 3.276,22 (escluso Piano Garage/Cantina)**

**Volume complessivo : MC 8.265,28**

## IL VALORE DELL' IMMOBILE AL PREZZO DI MERCATO

### CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Come già indicato, i due fabbricati risultano ultimati nelle seguenti parti:

- Scavi, drenaggio, rinterri e fondazioni in c.a.;
- Struttura in elevazione in c.a. ;

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame. Nel caso specifico, essendo i fabbricati oggetto della stima in corso di costruzione, quindi non ancora ultimati, si è adottato il **criterio del : “Valore di Trasformazione”**.

Pertanto, il probabile valore di mercato, seguendo il citato criterio di stima, viene determinato applicando la seguente formula:

$$V_m = V_u - K$$

ove:

**V<sub>m</sub>** = probabile valore di mercato del bene da valutare;

**V<sub>u</sub>** = probabile valore di mercato del fabbricato ultimato;

**K** = probabile valore del costo delle opere occorrenti per l'ultimazione del fabbricato;

Calcolo di **V<sub>u</sub>** (Valore di mercato del fabbricato ultimato)

#### Elementi di valutazione

Fabbricato “A” :

- Superficie utile lorda del fabbricato Tip. “A” : **mq. 1.028,07** (Piano parcheggi/cantine)
- Superficie utile lorda del fabbricato Tip. “A” : **mq. 2.303,44** (Piano T – 1 – 2 - 3)
- Superficie non resid. del fabbricato Tip. “A” : **mq. 1.442,77** (Terrazzi – Balconi)

Fabbricato “B” (parte realizzata) :

- Superficie utile lorda del fabbricato Tip. “B” : **mq. 871,43** (Piano parcheggi/cantine - realizzati)
- Superficie utile lorda del fabbricato Tip. “B” : **mq. 275,31** (PT – Parte realizzata)
- Superficie non resid. del fabbricato Tip. “B” : **mq. 159,52** (Terrazzi/Balconi PT – parte realizzata)

Fabbricato “B” (parte da realizzare a completamento) :

- Superficie utile lorda del fabbricato Tip. “B” : **mq. 275,31** (PT – Parte da realizzare)
- Superficie utile lorda del fabbricato Tip. “B” : **mq. 550,62** (P1 – Parte da realizzare)
- Superficie non resid. del fabbricato Tip. “B” : **mq. 159,52 + 322,52** (Terrazzi/Balconi)

### **Superficie commerciale complessiva (SUL + 25% SRN)**

Fabbricato "A" : **MQ. 2.921,15**

Fabbricato "B" (parte realizzata) : **MQ. 533,05**

Fabbricato "B" (parte da realizzare ) : **MQ. 946,44**

**TOTALE PARTE ULTIMATA : MQ. 3.454,20**

**TOTALE COMPLESSIVO : MQ. 4.400,64**

### **VALUTAZIONI – CRITERIO DI STIMA**

**Per la corretta valutazione del valore di mercato è stata prevista una stima comparativa, che mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative** (valori di Agenzie Immobiliari ed istituti specializzati, stime effettuate dal Comune per individuazione dei valori IMU, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree, ecc.), **giunga alla determinazione del valore di riferimento che più si avvicina al valore di mercato dell'immobile.**

**Le fonti utilizzate.**

**Le indagini effettuate al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative e comparative hanno le seguenti fonti:**

**A) Testimoni privilegiati, individuati fra le Agenzie Immobiliari, gli operatori del settore, tecnici e professionisti. Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi simili caratteristiche, rivolgendosi ad agenzie immobiliari, ed a colleghi che operano prevalentemente nello stesso Comune.**

**B) Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al territorio di Cassino . [OMI - L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.] I dati raccolti hanno permesso la valutazione economica immobiliare media (valori di Mercato Min. e Max) nella categoria catastale realizzabile nella specifica fascia/località.**

**VALORE OMI - Risultato interrogazione (ultimo rilevabile : Anno 2020 - Semestre 2)**

**Fascia/zona:** Semicentrale/COLOSSEO, V.SFERRACAVALLLO, V.SOLFEGNA, SAN PASQUALE, V. AUSONIA VECCHIA, FOLCARA, V.MONTECASSINO, S.BARTOLOMEO, S.ANTONINO, **CASILINA SUD,**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	5	5,8	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1750	L			
Box	NORMALE	900	1200	L	3,8	5,5	N

**C)** Atti di compravendita riferiti ai terreni e ad i fabbricati reperiti presso gli studi notarili e presso l'Agenzia delle Entrate, prezzi di esproprio delle aree, stime effettuate dal Comune per individuazione dei valori IMU. .

**Nella redazione del valore di stima, si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretto il valore di riferimento degli immobili .**

Nel caso che ci occupa, il valore degli immobili da stimare potrà variare in funzione di fattori o condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato, che influiscono positivamente o negativamente sul valore delle aree stesse.

Le condizioni ed i criteri da considerare saranno pertanto le seguenti :

- 1. L'ubicazione rispetto a strade e servizi pubblici**
- 2. Le dimensioni e la forma del lotto**
- 3. Il coefficiente di edificabilità, come previsto negli strumenti urbanistici o dalle consistenze edilizie preesistenti.**
- 4. La destinazione d'uso consentita**
- 5. L'esposizione e giacitura dell'area**
- 6. La facilità di accesso**
- 7. L'esistenza e l'efficienza delle reti dei servizi pubblici**

**Sono stati inoltre analizzati e sintetizzati tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale dell'immobile.**

Ciò esposto, i prezzi attualmente correnti **per fabbricati ultimati di recente costruzione**, aventi caratteristiche analoghe a quelli in argomento, **si possono sinteticamente stimare nel seguente modo :**

- **Tra 1.400,00 €/mq. e 1.600,00 €/mq.,**

Viene così determinato il più probabile Valore di mercato (Vu) dei fabbricati ultimati:

IMMOBILE	Sup. commerciale mq.	Costo €/mq.	Costo totale
Fabbricato ultimato (SUL)	Mq. 4.400,64	€ <b>1.500,00</b>	€ 6.600.960,00
Terreno di pertinenza	Mq. 9.500 circa	€	€
<b>TOTALE</b>			<b>€ 6.600.960,00</b>



Pertanto il più probabile **Valore di mercato (Vu)** dei fabbricati ultimati è stimato in:

**Euro 6.600.960,00**

## **CALCOLO DEI COSTI DELLE OPERE OCCORRENTI PER L'ULTIMAZIONE DEI FABBRICATI**

Calcolo di K (Valore dei costi delle opere occorrenti per l'ultimazione dei fabbricati)

### **Elementi di valutazione**

Il costo di costruzione è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, che è composto mediamente dagli elementi allegati alla seguente tabella, (\*) dove **Vu è il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato:**

• costo di costruzione dell'edificio	42 % di Vr
• spese tecniche	8 % di Vr
• oneri di urbanizzazione	5 % di Vr
• utile d'impresa	18 % di Vr
• pubblicità immobiliare	2 % di Vr
• oneri finanziari	5 % di Vr

**Totale 77%**

(\*) I valori percentuali contenuti nella seguente tabella, riferiti alle singole voci di costo, sono stati desunti dalla Delib. di GM n. 109/2019 (stima aree edificabili ai fini IMU) .

- **Superficie commerciale fabbricati (realizzati e da realizzare)**      mq. 4.400,64
- **Vu – Valore di mercato**      € 6.600.960
- **Costo di costruzione dei fabbricati (K)**      77% di Vu =      € 5.082.739
- **Costo di costruzione al mq.**      K/4.400 =      € 1.155,17

### **OPERE REALIZZATE (nel calcolo è escluso il completamento del fabbricato B)**

- **Superficie dei fabbricati realizzati (A + B)** mq. 2.921,15 + 533,05 = mq. 3.454,20
- **Vu – Valore di mercato fabbricati realizzati**      € 5.181.300,00
- **Costo di costruzione dei fabbricati (K)**      77% di Vu =      € 3.989.601,00
- **Costo di costruzione al mq.**      K/3.454,20 =      € 1.155,17

**OPERE REALIZZATE : Distribuzione % dei costi distinti per categorie di lavoro**

N°	Descrizione opere	opere componenti il fabbricato (%)	opere realizzate (%)	Totale
1	Scavi, fondazioni, contenim. e rinterri	7,00%	8,00%	€ 279.272,07
2	Strutture in elevazione + coperture	18,00%	18,00%	€ 718.128,18
3	Tamponature	5,00%	0,00%	€
4	Tramazzature	2,50%	0,00%	€
5	Opere di protez. e fognatura, drenaggi	4,00%	0,00%	€
6	Intonaci interni	5,00%	0,00%	€
7	Intonaci e rivestimenti esterni	5,50%	0,00%	€
8	Pavimenti	6,00%	0,00%	€ -
9	Rivestimenti interni	3,00%	0,00%	€ -
10	Infissi e serramenti esterni ed interni	12,00%	0,00%	€ -
11	Opere in ferro	1,00%	0,00%	€ -
12	Opere in pietra e marmo	3,00%	0,00%	€ -
13	Opere da pittore	5,00%	0,00%	€ -
14	Opere di sistem. esterna - ascensori	8,00%	0,00%	€ -
15	Impianti idro-sanitari	5,00%	0,00%	€ -
16	Impianti termici	5,00%	0,00%	€ -
17	Impianti elettrici	3,00%	0,00%	€ -
	<b>Percentuale opere realizzate</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 %</b>	<b>€ 997.400,25</b>

**Pertanto K si determina:**

- a) **Costo di costruzione dei fabbricati (con la parti da completare): €.** 5.082.739,00
- b) **Costo opere realizzate: €.** 997.400,25
- c) **Costo opere da ultimare: €.** 4.085.338,75
- d) **Spese (1) per imprevisti ed oneri vari 10% (su c) €.** 408.533,87
- e) **Spese (2) per esecuzione O.Urbanizzazione 20% (su c) €.** 817.067,75

- (1) Si è tenuto inoltre conto, nella valutazione, che le strutture dei fabbricati "A" "B", anche se denunciate dal punto di vista sismico (sono provviste di Nulla Osta) sono prive della relazione a strutture ultimate e del collaudo strutturale, secondo le verifiche compiute presso il Genio Civile di Cassino. Ciò comporterà la necessità di eseguire tutti gli accertamenti/verifiche atti a dimostrare la conformità del fabbricato alle norme tecniche e alla sismicità della zona in vigore al momento della autorizzazione, la corretta esecuzione delle opere e dei materiali utilizzati, prima della redazione del certificato di collaudo statico relativo alla situazione finale. In caso contrario bisognerà **adeguare strutturalmente la costruzione.**
- (2) L'area interessata dalle edificazioni dovrà essere obbligatoriamente dotata delle **opere di Urbanizzazione Primaria** (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847 e s.m.i.) e delle **opere di Urbanizzazione Secondaria**, (art. 44, legge n. 865/1971 e s.m.i.) opportunamente dimensionate sulla base delle disposizioni stabilite dal DM

1444/68, e delle indicazioni del P.R.G., attraverso un nuovo ed adeguato assetto dell'ambito territoriale interessato.

Totale Costo opere per l'ultimazione (K):	€ 5.310.940,37
---	----------------

### Calcolo di Vm (Valore probabile di mercato del bene da ultimare)

Elementi di valutazione

- **(Vu)** Valore di mercato del fabbricato ultimato € 6.600.960,00
- **(K)** Costo delle opere da realizzare per l'ultimazione € 5.310.940,37
- **(Vm)** Valore di mercato del bene allo stato attuale € 1.290.019,63

Il probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto della presente perizia, comprensivo dell'area di pertinenza (\*) tenuto conto altresì delle parti ancora da realizzare a completamento del fabbricato Tipol. B risulta essere di:

**€ 1.290.019,63**

(\*) In funzione dell'indice Territoriale (IT = 0,90 mc/mq) stabilito per il comparto 11 nella zonizzazione di PRG e della cubatura complessiva realizzata e da realizzare (mc. 8.265 circa) l'area (ST) di pertinenza dei fabbricati (che dovrà includere anche gli spazi destinati a standard pubblici) non potrà essere inferiore a mq. 9.500 circa. (ST = 8.265/0,90)

**7) PREVEDERE PER LE AREE INTERESSATE, LA DOTAZIONE DELLE NECESSARIE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, SECONDO LE INDICAZIONI PROMANANTI DALLE SENTENZE EMESSE DAI VARI ORGANI DI GIUSTIZIA. (Risposta alla terza parte del quesito)**

Come già riferito, il comprensorio 11 della zona C2 del PRG vigente, sul quale è stato compiuto l'intervento, è carente delle necessarie opere di urbanizzazione.

L'area interessata dalle edificazioni dovrà quindi, essere obbligatoriamente dotata **delle opere di Urbanizzazione Primaria**; dovrà inoltre essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle **Urbanizzazioni Secondarie**, opportunamente dimensionate sulla base delle disposizioni stabilite dal DM 1444/68.

L'operazione consentirà di rimuovere i vizi emersi nel corso degli accertamenti, in maniera da restituire *legalità* all'area ed ai fabbricati sulla stessa realizzati, in ossequio alle **indicazioni promananti dalle sentenze emesse dai vari organi di giustizia**.

Per dotare l'area delle necessarie **opere di Urbanizzazione**, l'amministrazione dovrà:

- A. Disporre la preventiva redazione di un piano attuativo, conforme alle indicazioni del P.R.G., che dovrà comprendere il sub comparto del comprensorio n.11 sul quale insiste l'area ed i fabbricati in questione. Il piano dovrà prevedere l'individuazione e realizzazione delle **opere di Urbanizzazione primaria (\*)** (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847 e s.m.i.) e delle **opere di Urbanizzazione secondaria, (\*)** (art. 44, legge n. 865/1971 e s.m.i.) attraverso un nuovo ed adeguato assetto dell'ambito territoriale interessato, che tenga conto degli edifici e delle infrastrutture esistenti.

(\*) Aree di sosta dei veicoli e relativi spazi di accesso e manovra, viabilità e marciapiedi, verde pubblico attrezzato, rete dei servizi canalizzati quali pubblica illuminazione – rete elettricità – rete telefonica –acquedotto - rete gas – fognatura, ecc.;

(**) TABELLA II - DOTAZIONE MINIMA INDEROGABILE PER ABITANTE artt. 4 e 5 D.M. 1444/68 - (Esclusi spazi per sedi viarie)				
Aree per istruzione	Attrezzature di interesse comune	Spazi Pubblici attrezzati - verde	Parcheggi Pubblici	TOTALE MQ.
4.50 mq/ab.	2.00 mq/ab.	9.00 mq/ab.	2.50 mq/ab.	18.00 mq/ab.

- B. Alternativamente, potrà adottare **la procedura stabilita dall'art.28-bis - Permesso di costruire convenzionato - del DPR D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) . Il citato art. 28-bis al comma 1 dispone ... *“qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato”*. Mediante l'approvazione della **convenzione vengono stabiliti gli specifici obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio**.

La Regione Lazio con l'art. 1-ter della L.R. n.36/1987 (Permesso di costruire convenzionato) ha introdotto ulteriori disposizioni per l'utilizzo del **Permesso di costruire convenzionato** di cui all'articolo 28 bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001. L'accertamento delle condizioni è effettuato dalla Giunta comunale, anche su istanza del soggetto attuatore, entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del medesimo soggetto. La convenzione di cui all'articolo 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è approvata dalla Giunta comunale. Mediante l'acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita **l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale** anche nei **comparti edificatori che risultano parzialmente edificati**, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia **garantita la dotazione degli standard**



**urbanistici di cui al d.m. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate.** Ulteriori disposizioni regionali sono state introdotte dalla L.R. 7 del 18.07.2017 (*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*) art. 7 (Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato).

Conclusioni.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente rassegna la presente bozza di relazione e resta a disposizione per eventuali osservazioni/chiarimenti.

Cassino 23.06.2022

**Arch. Federico Pisani**