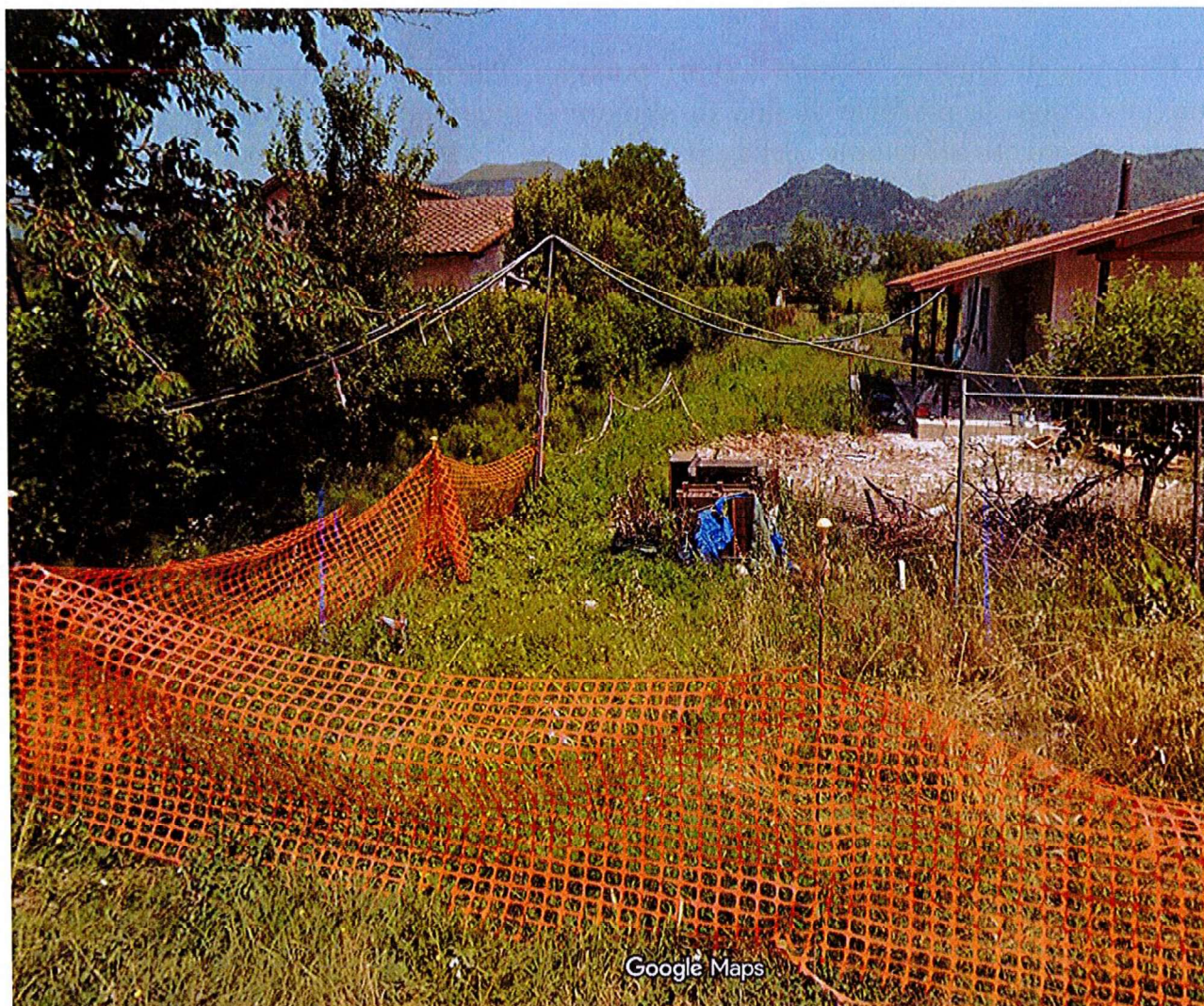


**Stima del complesso immobiliare sito all'interno della SCHEDA NORMA n. 14
in loc. Ferratelle**



PREMESSA

Il Comune di Gubbio, Settore Lavori pubblici, Patrimonio, manutenzioni ed aree interne, redige la presente al fine di stimare il più probabile valore di mercato di terreni ricadenti all'interno della SCHEDA NORMA n. 14 in loc. Ferratelle, di proprietà del Comune di Gubbio.

L'ufficio ha provveduto, sulla scorta della documentazione in possesso, all'esecuzione di un sopralluogo volto alla ricognizione del terreno e alla valutazione dello stato di fatto dello stesso; Quindi, per dare corso alle procedure di valutazione, sono stati effettuati accertamenti di natura tecnica ed economica volti alla conoscenza del locale mercato immobiliare al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene all'attualità.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

L'area oggetto della presente perizia, è ricompresa nel comparto ovest dell'espansione della città di Gubbio e più precisamente all'interno della SCHEDA NORMA N.14, macroarea di Ferratelle, Piano Regolatore Generale del Comune di Gubbio, Variante n. 27 (titolo abilitativo con Piano Attuativo P.d.C. n. 03/2023 – area ceduta al Comune in virtù dello strumento della perequazione urbanistica in fase di attivazione indiretta della scheda norma medesima).

La zona è servita dai principali servizi, collegamenti ed attrezzature pubbliche.

DESCRIZIONE TERRENO:

Il terreno è sito in località Ferratelle così distinto al Catasto Terreni:

- fg. 226 part. 1761 qualità seminativo arborato, classe seconda, mq. 422;

Tale terreno ha una superficie complessiva di mq. 422 di proprietà comunale destinato a verde pubblico;

In particolare tale terreno è lungo la strada comunale Via Peppino Impastato, ben raggiungibile.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



DATI IDENTIFICATIVI
Dati catastali e provenienza
Fg. 226 part. 1761;

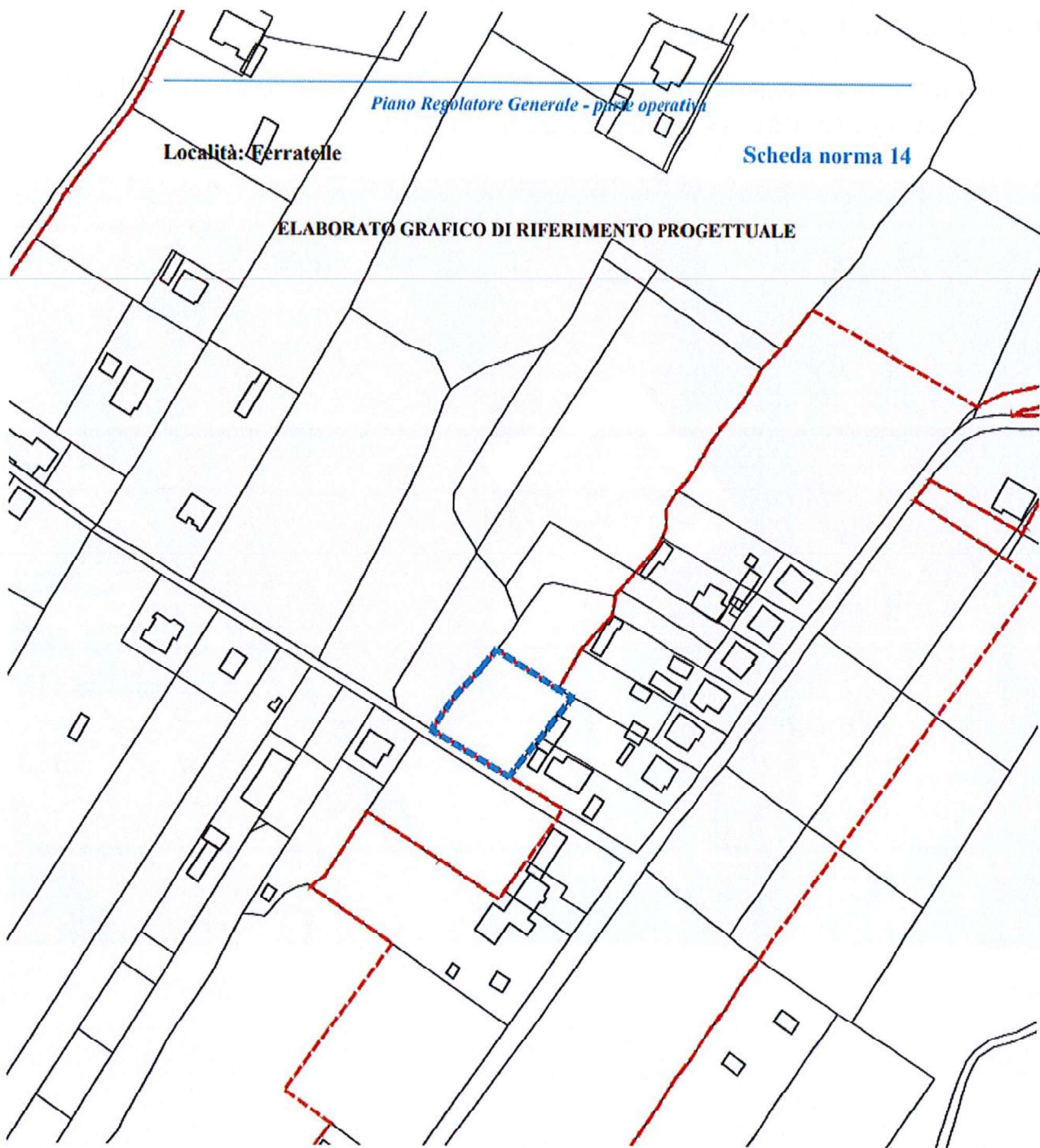


Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Ferratelle

Scheda norma 14

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE



FERRATELLE

Scheda norma 14

Modalità di attuazione: diretta condizionata.

Soggetta alle prescrizioni dell'art. 136bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Stato attuale: l'area, collocata immediatamente a ovest degli insediamenti residenziali, è pianeggiante e destinata ad attività agricola.

Obiettivi di progetto: l'area deve essere progettata in armonia con il contesto preservando le connessioni ecologiche esistenti. L'indice previsto tiene conto dei vincoli imposti dall'art. 136 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ovvero della determinazione dirigenziale Regione Umbria n. 2917/2019.

Le invariati, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: devono essere cedute le aree di cui all'art. 22, c. 18, lett. c delle NTA del PRG, parte strutturale. L'area deve essere mantenuta a verde almeno per il 50% e siepi e filari mantenute nel verde sia privato che pubblico, eccezion fatta per le aree di sedime degli edifici e per il 50% delle Sf libere. Deve essere mantenuta la vegetazione arborea presente con particolare attenzione alle specie tutelate dall'art.n.12 della L.R n.28/2001. Deve essere realizzato un filare alberato lungo la viabilità con specie arboree appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R n.28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti.

St dell'ambito: 1.461,21 mq.

Ut dell'ambito: 0,15 mq/mq.

Suc complessiva: 219,18 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: devono essere individuati in sede di progettazione.

Parcheggi: devono essere individuati in sede di progettazione.

Area da cedere: 511,42 mq, destinati a spazi pubblici attrezzati a parco.

Suc da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- Suc abitativa: fino a 219,18 mq;

Altezza massima degli edifici: 7,50 m.

Indice di permeabilità: 50% St.

Densità arborea: 1/50 mq di St.

Densità arbustiva: 2/70 mq di St.

SERVITU' APPARENTI

Non sono visibili servitù;

Provenienza

L'area pubblica di cui alla richiesta e attualmente destinata a verde, è stata ceduta al Comune di Gubbio in virtù dello strumento urbanistico della perequazione urbanistica al momento dell'attivazione diretta condizionata della scheda norma n. 14 località ferratelle, con convenzione urbanistica rep.n. 5217 racc. n. 3501 stipulata il 12.12.2022 a seguire P.d.C. n. 03/2023 del 31.01.2023;

A seguito di richiesta di acquisto dei lottizzanti pervenuta al protocollo 4881 del 29.01.2025, , copia della quale si allega alla presente (allegato "A"), dove viene individuata tramite planimetria la propria manifestazione di interesse del terreno confinante, si è proceduto a valutare l'effettivo valore del terreno;

Visto il parere favorevole del Settore Urbanistica – Piano Regolatore alla sdemanializzazione dell'intera area e successiva vendita, copia del quale si allega alla presente (allegato "B");

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Indagini Di Mercato

Vari rilievi economici, diretti sia all'informazione sul valore commerciale del terreno con caratteristiche analoghe a quelle del complesso in perizia, sia alla ricerca di prezzi effettivamente praticati in vendite, sono stati condotti con l'intento di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, necessari alla formulazione del giudizio di stima, tenendo conto sia dell'ubicazione del compendio che dell'assetto dello stesso.

In particolare non sono stati rilevati i valori di riferimento compatibili a terreni aventi le stesse caratteristiche nel territorio eugubino in quanto non si conoscono beni della stessa qualità venduti dall'ente se non prezzi di monetizzazione con riferimento alla Delibera di Giunta Comunale n° 66 del 2019, copia della quale si allega alla presente (allegato "C").

SCOPO DELLA STIMA

Individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile al fine della sua vendita;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO E CONCLUSIONI

In considerazione che la vendita, ovvero la non cessione dell'area, poteva essere effettuata in sede di stesura del piano attuativo tramite la monetizzazione dell'area da cedere in virtù della D.G.C. 66/2019, per la determinazione del valore di riferimento unitario e per le risultanze del metodo estimale adottato, si aggiunge e precisa quanto segue:

La "PERIZIA DI STIMA" è stata elaborata nell'intento di poter individuare il valore del compendio in premessa, per gli scopi previsti dall'Amministrazione;

- fg. 226 part. 1761 qualità seminativo arborato, classe seconda, mq. 422;
 Visto che il prezzo del terreno per le aree da cedere nella zona di Ferratelle viene stabilito dalla delibera di Giunta Comunale in €. 23,04 al mq.;
 Considerato che l'Amministrazione Comunale ha intenzione di frazionare tale particella in 4 lotti, mantenendo comunque in considerazione la manifestazione di interesse si ritiene che il valore di mercato dei terreni sia il seguente:

Descrizione	unità di misura		valore a mq.	importo in €.
Lotto 1- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 36,42, a confine con la particella 1760	mq	36,42	23,04	839,11
Lotto 2- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 69,26, a confine con la particella 1762	mq	69,26	23,04	1.595,75
Lotto 3- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 85,88, a confine con la particella 1763	mq	85,88	23,04	1.978,67
Lotto 4- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 142,00, a confine con la particella 1762 e fosso	mq	142,00	23,04	3.271,68

Per quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato così si esplicita:

LOTTO 1

Lotto 1- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 36,42, a confine con la particella 1760	mq	36,42	23,04	€. 839,00
---	----	-------	-------	------------------

LOTTO 2

Lotto 2- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 69,26, a confine con la particella 1762	mq	69,26	23,04	€. 1.595,00
---	----	-------	-------	--------------------

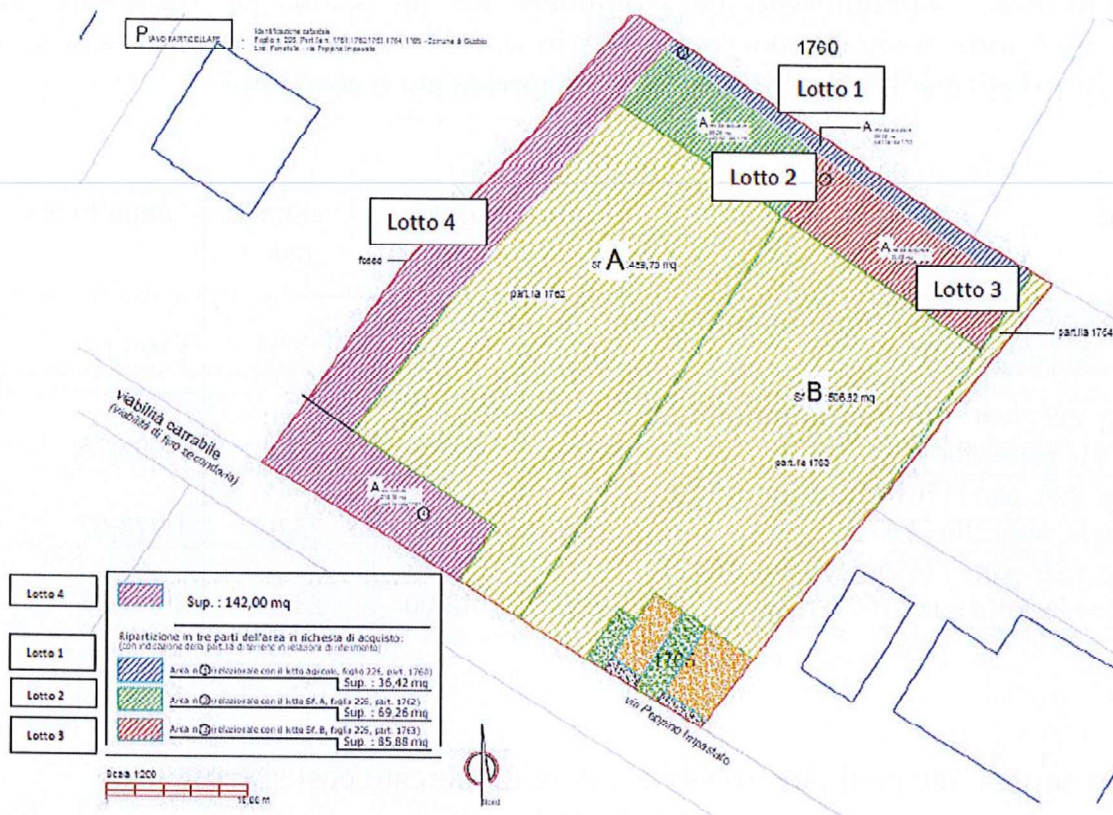
LOTTO 3

Lotto 3- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 85,88, a confine con la particella 1763	mq	85,88	23,04	€. 1.978,00
---	----	-------	-------	--------------------

LOTTO 4

Lotto 4- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 142,00, a confine con la particella 1762 e fosso	mq	142,00	23,04	€. 3.271,00
--	----	--------	-------	--------------------

PLANIMETRIA LOTTI



N.B.

Va precisato:

- Che prima della vendita sia effettuata la sdemanializzazione del terreno;
- Che in sede di bando di gara sia specificata che la misura dei lotti è approssimativa e la reale consistenza avverrà dopo la stesura del frazionamento da effettuarsi a carico dell'acquirente;
- che i lotti contraddistinti con il numero 1, 2 e 3 sono privi di accesso e pertanto qualora l'aggiudicante sia diverso dal confinante, l'atto di acquisto dovrà prevedere la costituzione di servitù di passaggio.

Gubbio, 02.02.2026

Il Tecnico Incaricato
Geom. Giovanni Cicci

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **24/03/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2026

Dati identificativi: Comune di **GUBBIO (E256) (PG)**

Foglio **226** Particella **1761**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,74**

agrario **Euro 1,74**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **422 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 30/05/2022 Pratica n. PG0078571 in atti dal 30/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4495563.30/05/2022 presentato il 30/05/2022 (n. 78571.1/2022)

› **Dati identificativi**

Comune di **GUBBIO (E256) (PG)**

Foglio **226** Particella **1761**

FRAZIONAMENTO del 30/05/2022 Pratica n. PG0078571 in atti dal 30/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4495563.30/05/2022 presentato il 30/05/2022 (n. 78571.1/2022)

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,74**

agrario **Euro 1,74**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **422 m²**

FRAZIONAMENTO del 30/05/2022 Pratica n. PG0078571 in atti dal 30/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4495563.30/05/2022 presentato il 30/05/2022 (n. 78571.1/2022)

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

› **1. COMUNE DI GUBBIO (CF 00334990546)**

sede in GUBBIO (PG)

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

1. Atto del 12/12/2022 Pubblico ufficiale VACCARO
LUIGI Sede GUBBIO (PG) Repertorio n. 5216 -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota presentata con Modello Unico n. 26404.1/2022
Reparto PI di PERUGIA in atti dal 14/12/2022

Visura telematica



Al Sig.re **Sindaco** del Comune di Gubbio
All'Uff.cio **Pianificazione Territoriale**
del Comune di Gubbio
All'Uff.cio **Tesoreria** del Comune di Gubbio

Oggetto: **Richiesta di Acquisto di Area pubblica con destinazione di uso a verde pubblico, tramite procedura di MONETIZZAZIONE** - Area ricadente all'interno della SCHEDA NORMA N. 14, macroarea delle Ferratelle, Piano Regolatore Generale del Comune di Gubbio, Variante n. 27 (titolo abilitativo con Piano Attuativo P.d.c. n. 03/2023 - area ceduta al Comune in virtù dello strumento della perequazione urbanistica in fase di attivazione indiretta della scheda norma medesima).

I sottoscritti:

- **Gianni Fabbretti**, nato a Gubbio l'11.06.1968, ed ivi residente in Gubbio via Rita Atria, 22 (loc. Ferratelle), codice fiscale FBBGNN68H11E256T, **proprietario** di terreno identificato catastalmente al foglio n° 226, particella n° 1760 (agricolo, posizionato a nord-est);
- **Agata Mariucci**, nata in Imperia il 19.07.1981, e residente in **Gubbio** Piazza Fra Bevignate, n. 10, codice fiscale MRCGTA81L59E290Z, **proprietaria** di terreno identificato catastalmente al foglio n. 226, part.IIa 1762 (Sf. A del Piano Attuativo approvato su S.N. n. 14);
- Luisa Baiocco, nata a Foligno (PG) il 4.10.1982 e domiciliata in Spello (PG) alla Via Arti e Mestieri n. 3, codice fiscale BCCLSU 82R44D653S e Claudio Sannipoli, nato a Gubbio il 23.02.1982, ed ivi residente in Gubbio via Pirandello, n. 1, codice fiscale SNNCLD82B23E256J, entrambi promissari acquirenti del terreno identificato catastalmente al foglio n. 226, part.IIe n. 1763 e 1764 dal promissario venditore proprietario Sig.re Gianni Fabbretti (co-richiedente di cui sopra per altra parte);

fanno richiesta di acquisto

al contempo, ed ognuno per proprio conto, al fine di svolgere una unica procedura burocratica, di **parte dell'area pubblica con destinazione a VERDE PUBBLICO della S.N. n. 14** loc. Ferratelle, Piano Regolatore Generale del Comune di Gubbio, Variante n. 27, **identificata nella sua attuale unicità catastalmente al foglio n. 226, part. 1761**, come di seguito descritto:

- L'area pubblica di cui alla richiesta è stata ceduta al Comune di Gubbio in virtù dello strumento urbanistico della perequazione urbanistica al momento dell'attivazione diretta condizionata della Scheda Norma N. 14, loc. Ferratelle, Piano Regolatore Generale del Comune di Gubbio, Variante n. 27, con convenzione urbanistica rep. N. 5217 racc. n. 3501 stipulata il 12/12/2022, a seguire P.d.c. n. 03/2023 del 31/01/2023.

Le tre aree oggetto della richiesta sono tutte contigue fra loro, ed interessano la sola parte collocata a nord-est dell'intera area pubblica e scheda norma n. 14. Questo unico corpo, riconducibile alla forma del parallelepipedo allungato (circa 31,00 m di larghezza e circa 6,00 m di profondità), ha una superficie complessiva di 191,56 mq.. Confina a sud-ovest con le due Sf. del piano attuativo (proprietari attuali i stessi richiedenti), a nord-ovest con la stessa area pubblica (area ceduta in virtù della perequazione urbanistica), a nord-est con area agricola (proprietario il richiedenti proprietà di uno dei richiedenti in oggetto - Gianni Fabbretti), mentre a sud-est con area privata ad uso residenziale (P.R.G.: città consolidata). (*TAV. n. 1 degli elaborati grafici*)

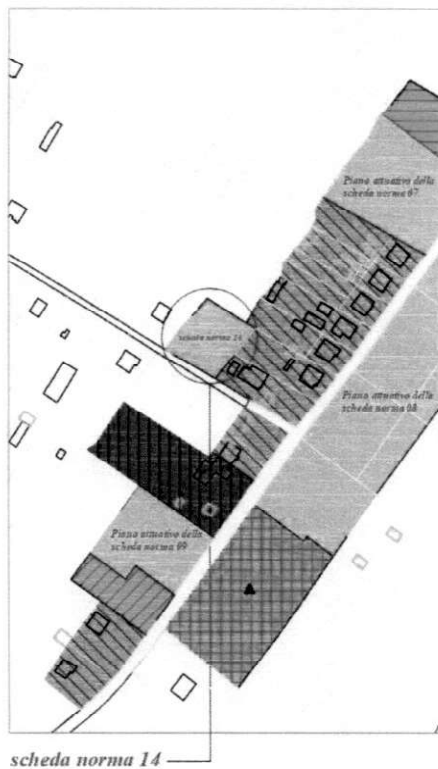
L'area oggetto della richiesta è stata pensata suddivisa in tre parti, per rispondere già da subito e globalmente alle esigenze reali e specifiche delle tre parti richiedenti, che hanno o avranno proprietà che vi confinano, razionalizzando e mantenendo forma planimetrica della parte pubblica rimanente, compresa la sua permeabilità all'interno della stanza urbana (*TAV. n. 3*)

degli elaborati grafici);

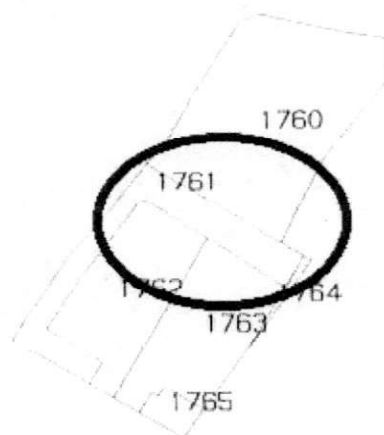
Le due Sf. della scheda norma n. 14 sono già normate e definite nel loro ambito di variabilità della forma planimetrica e non sono oggetto di revisione (l'edificio ricadente sul lotto A è già stato realizzato al stato di avanzamento di "grezzo" e quello ricadente sul confinante lotto B, non ancora realizzato, dovrà rispondere sostanzialmente nella morfologia a quello del lotto A, in maniera pressoché speculare secondo quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo approvato (TAV. n. 1 degli elaborati grafici);

Il fine di tali richieste è motivato dall'esigenza di avere un po' più di "spazio libero" intorno alle proprie abitazioni (ancora da realizzare, per quanto attiene al lotto B), mentre per la parte a nord-est, quella di consentire l'ottimale ricucitura dei percorsi vegetazionali presenti, e riallineamento della forma planimetrica.

Una richiesta fondata su esigenze reali vere e verificabili, su un equilibrio che insiste fra rapporti che richiamano spazio agricolo e spazio urbano, fra natura e costruito, fra sistema antropico e tenuta degli eco-sistemi di base, fra usi e funzioni, fra spazio pubblico e spazio privato.

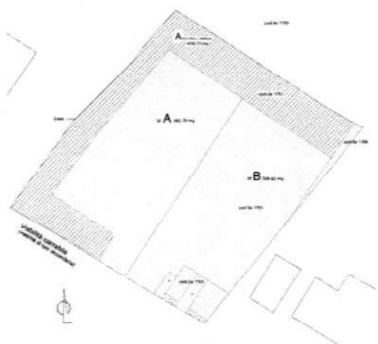


Scheda norma n.14 del PRG
Parte Strutturale (variante n. 27) – Loc. Ferratelle

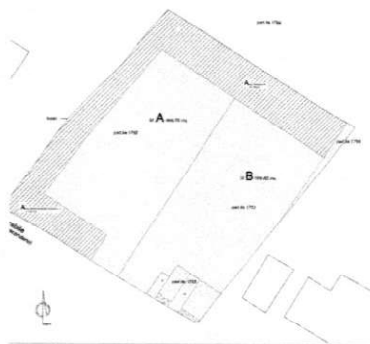


Identificazione catastale: fog. 226, part.lla 1761 (rata)
Comune di Gubbio – schema da P.D.C. n. 03/2023

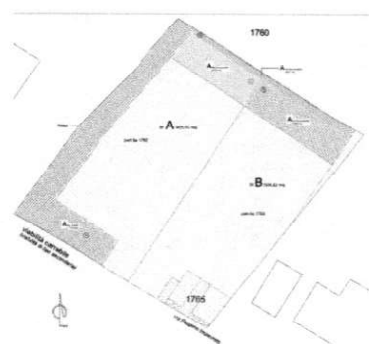
DI SEGUITO SONO RIPORTATE LE TAVOLE GRAFICHE CHE SPIEGANO LA CONFORMAZIONE DEFINITIVA DELLE AREE OGGETTO DELLA RICHIESTA, PARTENDO DALLO STATO ATTUALE (Tav.le n. 1, 2 e 3 degli elaborati grafici allegati):



Tav. 1



Tav. 2



Tav. 3

Tav. n. 1: STATO ATTUALE dell'area con destinazione a verde pubblico ceduta al Comune in base allo strumento della perequazione urbanistica, come da Piano Attuativo con P.d.c. n. 03/2023;

Identificazione catastale: foglio n. 226, part.lla 1761.

Area: 406,11 mq.

Conformazione: posta perimetralmente al corpo delle due Sf., con la parte intermedia confinante con il fosso posto a nord-ovest;

Tav. n. 2: STATO DELLA INTERA PARTE IN RICHIESTA di **parte** dell'area con destinazione a verde pubblico ceduta al Comune in base allo strumento della perequazione urbanistica come da Piano Attuativo con P.d.c. n. 03/2023;

Identificazione catastale: **rata** della particella foglio n. 226, part.lla 1761.

Area oggetto della richiesta: **191,56** mq.

Conformazione: a confine della parte collocata a nord-est, compresa fra le due Sf. della scheda norma ed il terreno agricolo; forma a parallelepipedo allungato.

Tav. n. 3: RIPARTIZIONE DELL'AREA TERRITORIALE IN RICHIESTA, **parte** dell'area con destinazione a verde pubblico ceduta al Comune in base allo strumento della perequazione urbanistica come da Piano Attuativo con P.d.c. n. 03/2023, **ripartita quindi in tre parti** di diversa forma e dimensione;

Identificazione catastale: **rata** della particella foglio n. 226, part.lla 1761.

Area di **191,56** mq., come di seguito ripartita:

- Identificativo area 1 (grafica a tratteggio blu), di **36,42** mq (a confine con l'area agricola)
- Identificativo area 2 (grafica a tratteggio verde), di **69,26** mq (a confine con il lotto A)
- Identificativo area 3 (grafica a tratteggio rosso), di **85,88** mq (a confine con il lotto B)

**Pertanto si procede
nel prospetto di calcolo degli importi**

secondo quanto previsto dall'art. 22 comm. 18 Lett. C del Piano Regolatore Generale del Comune di Gubbio (DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 66 DEL 05/04/2019). Importi e zona:

Superficie totale richiesta in acquisto:

- Parte di area con destinazione di uso a verde pubblico, ceduta al Comune in base allo strumento della perequazione urbanistica, come da Piano Attuativo con P.d.c. n. 03/2023, su S.N. n. 14, macroarea delle Ferrtelle del PRG, identificata catastalmente come "rata" della particella n. 1761 del foglio n. 226, Comune di Gubbio.

Superficie totale (1 + 2 + 3): **191,56 mq**
Importo al mq: **23,04 €**

191,56 mq x 23,04€/mq = 4.413,54 €

**Pertanto i sottoscritti
fanno richiesta congiunta di acquisto del terreno in oggetto
secondo quanto segue:**

- **Gianni Fabbretti**, nato a Gubbio l'11.06.1968, ed ivi residente in Gubbio via Rita Atria, 22 (loc. Ferratelle), codice fiscale FBBGNN68H11E256T, **formula la richiesta di acquisto** di parte di terreno di area con destinazione di uso verde pubblico ceduta al Comune in stato di perequazione urbanistica, con Piano Attuativo P.d.c. n. 03/2023, su S.N. n. 14, macroarea delle Ferrtelle del PRG, identificata catastalmente come "rata" della particella n. 1761 del foglio n. 226, Comune di Gubbio, individuata nella Tav. n. 3 degli elaborati grafici allegati con **identificazione parte n.1**, di Sup. pari a mq **36,42**.

Importo:
36,42 x 23,40 = 852,23 €

- **Agata Mariucci**, nata in Imperia il 19.07.1981, e residente in **Gubbio** Piazza Fra Bevignate, n. 10, codice fiscale MRCGTA81L59E290Z, **formula la richiesta di acquisto** di parte di terreno di area con destinazione di uso verde pubblico ceduta al Comune in stato di perequazione urbanistica, con Piano Attuativo P.d.c. n. 03/2023, su S.N. n. 14, macroarea delle Ferrtelle del PRG, identificata catastalmente come "rata" della particella n. 1761 del foglio n. 226, Comune di Gubbio, individuata nella Tav. n. 3 degli elaborati grafici allegati con **identificazione parte n.2**, di Sup. pari a mq **69,26**.

Importo:
69,26 x 23,40 = 1.620,68 €

- Luisa Baiocco, nata a Foligno (PG) il 4.10.1982 e domiciliata in Spello (PG) alla Via Arti e Mestieri n. 3, codice fiscale BCCLSU 82R44D653S e Claudio **Sannipoli**, nato a Gubbio il 23.02.1982, ed ivi residente in Gubbio via Pirandello, n. 1, codice fiscale SNNCLD82B23E256J, entrambi promissari acquirenti del terreno identificato catastalmente al foglio n. 226, part.lle n. 1763 e 1764 dal promissario venditore proprietario Sig.re Gianni Fabbretti – co-richiedente di cui sopra per altra parte) formulano la **richiesta di acquisto** di parte di terreno di area con destinazione di uso verde pubblico ceduta al Comune in stato di perequazione urbanistica, con Piano Attuativo, P.d.c. n. 03/2023, su S.N. n. 14, macroarea delle Ferratelle del PRG, identificata catastalmente come “rata” della particella n. 1761 del foglio n. 226, Comune di Gubbio, individuata nella Tav. n. 3 degli elaborati grafici allegati con **identificazione parte n.3**, di Sup. pari a mq **85,88**.

Importo:

85,88 x 23,40 = 2.009,59 €

In allegato:

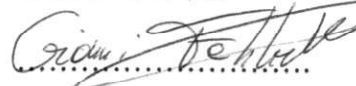
- Elaborati grafici
- Copia documento di identità
- Planimetria catastale

Cordiali saluti


Gubbio, li 06.01.2025

Il richiedenti

Sig.re Gianni Fabbretti



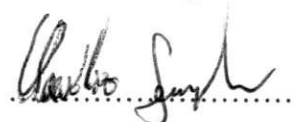
Sig.ra Agata Mariucci



Sig.ra Luisa Baiocco



Sig.re Claudio Sannipoli



Copia



Ufficio provinciale di: PERUGIA - Territorio
 Protocollo: 2022/78571
 Data: 30/05/2022

Codice file PREGEO:

Dati generali del tipo

Comune GUBBIO Sez. Censuaria
 Foglio 226 Particelle 121
 Tecnico LATINI MICHELE Qualifica GEOMETRA
 Provincia PERUGIA

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	ha	a	ca	Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	e		e
	pricipale	sub													
o	121	000			00000	26	30	SN			003	2	10.87	10.87	
s	121	000			00000	00	00				000				
c		000	a	1760	00000	11	14	SN			000		4.6	4.6	
c		000	b	1761	00000	04	22	SN			000		1.74	1.74	
c		000	c	1762	00000	05	08	SN			000		2.1	2.1	
c		000	d	1763	00000	05	10	SN			000		2.11	2.11	
c		000	e	1764	00000	00	16	SN			000		.07	.07	
c		000	f	1765	00000	00	60	SN			000		.25	.25	

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. PG202278571 del 30/5/2022



N=25000


E=26300

6 Particelle: 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765


Scala originale: 1:2000
30-Mag-2022 13:43:22
Comune: (PG) GUBBIO
Dimensione cornice: 534 000 x 878 000 metri
Protocollo pratica PG202278571
Richiedente: LATINI MICHELE

Cognome **FABBRETTI**
 Nome **GIANNI**
 nato il **11/06/1968**
 (atto n. **203** p. **1** s. A. **1968**)
 a. **GUBBIO** (..... PG.....)
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **GUBBIO (PG)**
 Via **FRAZIONE S. SECONDO 310**
 Stato civile.....
 Professione **ARCHITETTO**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI:
 Statura **1.71**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Gianni Fabbretti*
GUBBIO il **28/08/2014**
 Il SINDACO *Antonio...*
 Impronta del dito indice sinistro




SCADENZA **11/06/2025**
 Diritti Euro **5,42**
AU 9030153



IPZS 1.4 OCIV-ROMA

REPUBBLICA ITALIANA




COMUNE DI
GUBBIO

CARTA D'IDENTITA'
 N° **AU 9030153**

DI
FABBRETTI
GIANNI

Gianni Fabbretti

Cognome SANNIPOLI
 Nome CLAUDIO
 nato il 23/02/1982
 (atto n. 45 P. 1 S.A. 1982)
 a. GUBBIO (PG)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza GUBBIO (PG)
 Via VIA. ALCUINO DA YORK 8
 Stato civile ---
 Professione LIBERO PROFESSIONISTA
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 1.86
 Capelli CASTANI SCURI
 Occhi MARRONI
 Segni particolari NESSUNO



Firma del titolare *Claudio Sannipoli*
GUBBIO 13/01/2017
 Impronta del dito indice sinistro
 IL SINDACO
Ilario Fontana
COMUNE DI GUBBIO

Claudio Sannipoli



SCADENZA 23/02/2027
 Diritti Euro 5,42
AX 9540792

IPZS s.p.a. - CIV. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
GUBBIO

CARTA D'IDENTITA'
 N° **AX 9540792**
 DI
SANNIPOLI
CLAUDIO



OGGETTO: SCHEDA NORMA 14, MACROAREA DI FERRATELLE – RICHIESTA SDEMANIALIZZAZIONE

Vista la richiesta acquisita con nota prot. n. 4881 del 29/01/2025 con cui i lottizzanti chiedono a codesto Comune di poter acquisire rata del terreno cui al Foglio 226, P.lla n. 1761 ricadente nel Piano attuativo della scheda norma 14 macroarea di Ferratelle, attivato con Permesso di Costruire

Premesso che:

- la superficie territoriale della scheda norma 14 è di 1.461,21 mq per una relativa area da cedere di 511,42 (35% della St);
- 105,31 mq sono stati monetizzati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 05/07/2022 e l'importo di € 2.426,34 già corrisposto
- la richiesta del lottizzante chiede di poter monetizzare ulteriore porzione dell'area da cedere ammontante a 192 mq;

Verificato il dimensionamento effettuata a livello territoriale del Piano Regolatore Generale e che di seguito si riporta:

la destinazione dell'area da cedere, in base alla scheda norma 14, è "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco":

- Verifica ai sensi del PUT (LR 27/2000), ancora vigente all'epoca di adozione ed approvazione del Piano Regolatore Generale:
 - a1. aree di previsione da PRG: 633.701,00 mq;
 - a2. minimo da garantire da PRG: mq 295.760,00 mq;
 - a3. differenza tra a1 e a2: 337.941,00 mq;
 - a4. aree per spazi pubblici attrezzati a parco già monetizzate: 25.735,00 mq;variazione della differenza:
 $337.941,00 \text{ mq} - 25.735,00 \text{ mq} - \underline{192 \text{ mq}} = \mathbf{312.014,00 \text{ mq}}$
in più rispetto a quelli occorrenti ex L.R. 27/2000 di dimensionamento del PRG;
- Verifica ai sensi del regolamento regionale 2/2015:
 - b1. aree di previsione da PRG: 633.701,00 mq;
 - b2. minimo da garantire da regolamento regionale 2/2015: 305.536,00 mq;
 - b3. differenza tra b1 e b2: 328.465,00 mq;
 - a4. aree per spazi pubblici attrezzati a parco già monetizzate: 25.735,00 mq;



Comune di Gubbio

Piazza Grande, 9
06024 Gubbio (PG)
C.Fisc. P.I. 00334990546

Tel. 075 92371 - Fax 075 9275378
Internet: www.comune.gubbio.pg.it
Pec: comune.gubbio@postacert.umbria.it

variazione della differenza:

$328.465,00 \text{ mq} - 25.735,00 \text{ mq} - \underline{192 \text{ mq}} = \mathbf{302.538,00 \text{ mq}}$

in più rispetto a quelli occorrenti ex regolamento regionale 2/2015.

Risultando dunque sostanzialmente immutato il soddisfacimento degli standard urbanistici a “Arce per spazi pubblici attrezzati a parco” a livello territoriale;

Per quanto di competenza si comunica che, per l’ufficio scrivente, nulla osta alla possibile sdemanializzazione dell’area, intera o frazionata come da richiesta, e successivo inserimento nel PAVI.

Cordiali saluti

La Responsabile del Procedimento

Arch. Cecilia Gaggiotti



ALLEGATO "C"

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 66 DEL 05/04/2019

OGGETTO: APPLICAZIONE DELL' ART. 22 COMMA 18 LETT. C DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE REVISIONE DEL VALORE - DETERMINAZIONI.

L'anno duemiladiciannove, il giorno cinque del mese di aprile alle ore 09:00 e seguenti, previa convocazione avvenuta nei modi e termini di legge, presso la sede dell'Ente, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza dei Signori:

	Pres.	Ass.
STIRATI FILIPPO MARIO	X	
CECCHETTI RITA	X	
MANCINI GIORDANO	X	
FIORUCCI ODERISI NELLO	X	
ANCILLOTTI AUGUSTO	X	
TASSO ALESSIA	X	
ANASTASI LORENA		X
DAMIANI GABRIELE	X	
TOTALE	7	1

Con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Claudia Bianchi.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente PROF. STIRATI FILIPPO MARIO nella sua qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica di cui all'oggetto, iscritta all'Ordine del Giorno.



Vista la proposta di deliberazione avente per oggetto: “*Applicazione dell' art. 22 comma 18 lett. C del Piano Regolatore Generale - Monetizzazione delle aree da cedere revisione del valore - Determinazioni*”, predisposta ed istruita dal Settore Territorio - Ambiente ed acquisita al sistema informativo dell'ente (sicr@web), come di seguito riportata (parte in corsivo):

[Proposta di Deliberazione n. 192 del 28/03/2019]

Visto il documento istruttorio redatto dall'architetto Luigi Rosati, che di seguito si riporta:

Premesso che:

- *con deliberazione di Consiglio comunale n. 197 del 24 ottobre 2007, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, parte strutturale. Tale deliberazione è stata pubblicata sul BUR n. 47, parte III, in data 20 novembre 2007;*
- *con deliberazione di Consiglio comunale n. 39 del 17 marzo 2008, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, parte operativa. Tale deliberazione è stata pubblicata sul BUR n. 18, parte III, in data 29 aprile 2008;*
- *le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, all'art. 22, comma 18, prevedono:*
 - 18. Il diritto di cui al comma 17 matura per i titolari della proprietà qualora, riuniti in consorzio, collaborino al perseguimento delle previsioni del Piano Regolatore Generale, parte strutturale e parte operativa, attraverso:*
 - a. la sistemazione e la cessione gratuita al Comune degli spazi al servizio degli insediamenti residenziali;*
 - b. la sistemazione e la cessione al Comune, o la destinazione ad uso pubblico, nel rispetto della normativa vigente, degli spazi al servizio di insediamenti per attività;*
 - c. la cessione al Comune, senza condizioni, oneri o indennizzi, di una parte dell'ambito, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche, di attrezzature di interesse comunale o sovracomunale e, comunque, di opere di urbanizzazione in genere, per circa il 35% della ST dell'ambito, o per una percentuale superiore solo se proposta dal titolare della proprietà. Il Consiglio Comunale, per casi particolari, previa verifica del dimensionamento, a livello territoriale, delle attrezzature di interesse comunale o sovracomunale e degli spazi pubblici e per attrezzature può prevedere la monetizzazione;*
- *le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, all'articolo 28, comma 4, lettera a., prevedono “All'interno delle macroaree negli ambiti della città della trasformazione, ambiti definiti e individuati, prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività:*
 - a. la cessione al Comune, senza condizioni, oneri o indennizzi, ai sensi dell'art. 22, comma 18, di una parte dell'ambito, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche, di attrezzature di interesse comunale o sovracomunale e, comunque, di opere di urbanizzazione in genere, pari al 35% dell'area è perequata, consentendo che l'equivalente SUC-Urb realizzabile in applicazione dell'UT, venga trasferita nel rimanente 65% (... omissis): tale parte di ambito è di seguito denominata “area da cedere”;*

Con l'attivazione degli ambiti di trasformazione definiti dal Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono state già regolarmente acquisiti dal Comune di Gubbio, a titolo gratuito, appezzamenti di terreno ed altri sono in via di acquisizione per la realizzazione della “città pubblica”.



Considerato che:

- la concentrazione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione nel 65% dell'area classificata, essendo l'indice di utilizzazione territoriale applicato al 100% dell'area, comporta in taluni casi forte saturazione delle superfici fondiarie da edificare;
- l'acquisizione gratuita delle aree da cedere permette l'abbattimento dei costi di esproprio nella realizzazione della "città pubblica";
- le aree da cedere, in assenza di apposita programmazione restano all'interno dei nuovi comparti edificatori come relitti agricoli incolti;
- l'art. 22 sopra riportato, consente la monetizzazione delle Aree da Cedere ritenute dal Consiglio comunale non strategiche e non necessarie ai fini della dotazione di servizi pubblici puntualmente individuati dall'operativo, il che agevola la realizzazione di quelle, invece, considerate strategiche;
- come sopra riportato, la deliberazione del Consiglio comunale è subordinata alla preventiva verifica, da parte dell'Ufficio PRG, del dimensionamento degli standard urbanistici territoriali.

A fronte di tali valutazioni risulta necessario stabilire l'importo necessario alla monetizzazione di tali aree adottando un criterio unitario.

I diritti edificatori sviluppati dall'area da cedere, che vengono trasferiti sul restante 65% dell'area per consentirne l'uso da parte dei lottizzanti, vengono stimati prendendo a riferimento il costo della Suc: per stabilire quindi i valori venali delle aree da cedere, che sono destinate ad attrezzature di pubblico interesse, sono stati assunti come settori di mercato gli stessi presi in considerazione dall'Agenzia del Territorio per la "Valutazione ai fini della formulazione dell'imposta Comunale sugli Immobili dei valori di soglia delle aree edificabili ricomprese nel territorio del Comune di Gubbio.", approvata con D.G.C. 179 del 30/07/2009, che mettono in relazione ubicazione e destinazione urbanistica. Di seguito si riportano stralci della citata valutazione pertinenti all'oggetto: "...omissis... Quindi per la perimetrazione delle aree di riferimento si è tenuto conto della suddivisione del territorio secondo lo strumento urbanistico in macroaree.

Attraverso l'aggregazione delle macroaree in cui risulta parcellizzato il territorio, sono stati identificati i seguenti settori omogenei:

1 = Gubbio est, Gubbio Ovest, Zappacenero

2 = Cipolletto, Ponte d'Assi

3 = Ferratelle, Fontecese, Fontanelle, Coppiolo

4 = Semonte Casamorcia Raggio, Raggio - depuratore, Mocaiana, Loreto, Monteieto, Casella dei Prati

5 = S. Marco, Padule, Padule stazione, Spada, Torre Calzolari, Torre Alta, Borgo Torre, Branca, Branca Stazione

6 = Scritto, Belvedere, Casacce, Camporeggiano

7 = altre ...".

Per entrambe le categorie, si è proceduto ad applicare il "fattore di incidenza area", coefficiente di riduzione applicato al valore della Suc, elaborato ed applicato dalla citata delibera, per ricavare i costi al metro quadrato dell'area da cedere sulla base del valore della Suc espressa, che non viene concentrata nel 65% della St, ma distribuita nel 100% della St.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 49 del 08/03/2018 avente ad oggetto: Incentivazione della premialità - revisione del valore della Suc (superficie utile coperta) - determinazioni, i valori commerciali della (Superficie Utile Coperta), sono stati adeguati e ridotti.

La riduzione è stata diversificata per la Suc con destinazione abitativa (-40%), da quella



produttiva (-50%), essendo i valori dell'area da cedere stimati in funzione del costo della Suc si propone di rimodulare conseguenzialmente tali valori, mantenendo la differenza dei costi per le destinazioni abitative e produttive come da tabella a seguire:

Schede norma prevalentemente per attività	Costo medio della Suc (da Bandi Comunali)	Riduzione D.G.C. n. 49 del 08/03/2018	Indice riduzione D.G.C. 179/2009	<u>€/mq area da cedere</u>
<i>Gubbio est, Gubbio Ovest, Zappacenere Ferratelle, Fontecese, Fontanelle, Coppiolo</i>	€ 240	50 %	0,12	<u>14,40</u>
<i>Cipolletto, Ponte d'Assi Semonte Casamorcia Raggio, Raggio-depuratore, Mocaiana, Loreto, Monteieto, Casella dei Prati S. Marco, Padule, Padule stazione, Spada, Torre Calzolari, Torre Alta, Borgo Torre, Branca, Branca Stazione</i>	€ 240	50 %	0,096	<u>11,52</u>
<i>Scritto, Belvedere, Casacce, Camporeggiano altre ... ”.</i>	€ 240	50 %	0,08	<u>9,60</u>
Schede norma prevalentemente residenziali	Costo medio della Suc (da Bandi Comunali)	Riduzione D.G.C. n. 49 del 08/03/2018	Indice riduzione D.G.C. 179/2009	<u>€/mq area da cedere</u>
<i>Gubbio est, Gubbio Ovest, Zappacenere Ferratelle, Fontecese, Fontanelle, Coppiolo</i>	€ 320	40 %	0,12	<u>23,04</u>
<i>Cipolletto, Ponte d'Assi Semonte Casamorcia Raggio, Raggio-depuratore, Mocaiana, Loreto, Monteieto, Casella dei Prati S. Marco, Padule, Padule stazione, Spada, Torre Calzolari, Torre Alta,</i>	€ 320	40 %	0,096	<u>18,43</u>



<i>Borgo Torre, Branca, Branca Stazione</i>				
<i>Scritto, Belvedere, Casacce, Camporeggiano altre</i>	€ 320	40 %	0,08	<u>15,36</u>

- di stabilire che gli introiti derivanti dalla monetizzazione dell'area da cedere dovranno essere utilizzati per il soddisfacimento di esigenze di pubblica utilità e la realizzazione di standard urbanistici;
- che in caso di vendita di aree da cedere già acquisite dovranno essere applicate le verifiche del dimensionamento di PRG ed i valori stabiliti con la presente deliberazione;
- di dichiarare con votazione separata e unanime espressa in forma palese, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Gli importi individuati che i titolari della proprietà dovranno corrispondere al Comune di Gubbio, rappresentano una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non potranno essere inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree per il soddisfacimento delle dotazioni a standard urbanistico;

Visto l'art. Art. 22 - Attuazione indiretta semplice delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;

Visto l'art. Art. 28 - Attuazione delle condizioni premiali delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;

Vista la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1.

Visto il Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n.2

Visto l'art. 107 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;

Visti i pareri favorevoli, in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Dirigenti del Settore Urbanistica, Pianificazione Ambientale e Patrimonio e del Settore Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

LA GIUNTA COMUNALE

SENTITA la relazione del Sindaco Prof. Filippo Mario Stirati;

VISTA la proposta come riportata in premessa;

VISTI i pareri: favorevoli, in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai dirigenti competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, così come presenti in atti ed acquisiti al sistema informativo dell'ente (sicc@web);

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.e ii.;



VISTO lo Statuto Comunale;

RITENUTO di procedere all'approvazione della proposta di deliberazione;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di dichiarare la premessa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare la revisione dei **valori di riferimento** di monetizzazione delle aree da cedere, che dovranno essere aggiornati periodicamente:

Schede norma prevalentemente per attività	Costo medio della Suc (da Bandi Comunali)	Riduzione D.G.C. n. 49 del 08/03/2018	Indice riduzione D.G.C. 179/2009	<u>€/mq area da cedere</u>
Gubbio est, Gubbio Ovest, Zappacenere Ferratelle, Fontecese, Fontanelle, Coppiolo	€ 240	50 %	0,12	<u>14,40</u>
Cipolletto, Ponte d'Assi Semonte Casamorcia Raggio, Raggio-depuratore, Mocaiana, Loreto, Monteletto, Casella dei Prati S. Marco, Padule, Padule stazione, Spada, Torre Calzolari, Torre Alta, Borgo Torre, Branca, Branca Stazione	€ 240	50 %	0,096	<u>11,52</u>
Scritto, Belvedere, Casacce, Camporeggiano altre ...".	€ 240	50 %	0,08	<u>9,60</u>
Schede norma prevalentemente residenziali	Costo medio della Suc (da Bandi Comunali)	Riduzione D.G.C. n. 49 del 08/03/2018	Indice riduzione D.G.C. 179/2009	<u>€/mq area da cedere</u>
Gubbio est, Gubbio Ovest, Zappacenere Ferratelle, Fontecese, Fontanelle, Coppiolo	€ 320	40 %	0,12	<u>23,04</u>
Cipolletto, Ponte d'Assi Semonte Casamorcia Raggio, Raggio-	€ 320	40 %	0,096	<u>18,43</u>



depuratore, Mocaiana, Loreto, Monteletto, Casella dei Prati S. Marco, Padule, Padule stazione, Spada, Torre Calzolari, Torre Alta, Borgo Torre, Branca, Branca Stazione				
Scritto, Belvedere, Casacce, Camporeggiano altre	€ 320	40 %	0,08	<u>15,36</u>

3. di stabilire che gli introiti derivanti dalla monetizzazione dell'area da cedere dovranno essere utilizzati per il soddisfacimento di esigenze di pubblica utilità e la realizzazione di standard urbanistici;
4. che in caso di vendita di aree da cedere già acquisite dovranno essere applicate le verifiche del dimensionamento di PRG ed i valori stabiliti con la presente deliberazione.

LA GIUNTA COMUNALE

In considerazione dell'urgenza dell'atto, con successiva e separata votazione espressa nelle forme di legge, all'unanimità

D E L I B E R A

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii..

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Claudia Bianchi

Documento sottoscritto con firma digitale

IL SINDACO
Prof. Stirati Filippo Mario

Documento sottoscritto con firma digitale