



# COMUNE DI GENZANO DI ROMA

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

C.F.: 02242320584

P. IVA: 01038071005

## ALLEGATO A

Deliberazione di G. C. N.34 del 18 / 02 / 2021

### ANNO 2021 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI NELLE VARIE ZONE OMOGENEE DELLA VIGENTE VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo cosiddetto “sintetico - comparativo” a costo di trasformazione; in pratica il valore dell’area viene ricavato dal valore del fabbricato potenzialmente realizzabile. Ponendo in correlazione i valori unitari dei fabbricati forniti dall’OMI, la potenzialità edificatoria e l’incidenza dell’area pura, si è individuato un procedimento estimativo sintetico che determina il valore dell’area edificabile come quota percentuale del valore di mercato dell’edificazione.

Per quanto riguarda la localizzazione delle aree edificabili l’Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – rileva 5 distinte zone del territorio di Genzano di Roma:

CENTRO STORICO

ZONA SEMICENTRALE (via Enrico Berlinguer)

ZONA PERIFERICA

COLLI DI CICERONE (Via Landi)

ZONA RURALE

Tralasciando le zone Centro Storico e la Zona Rurale, per quanto riguarda la valutazione delle aree edificabili in funzione della loro localizzazione sul territorio e della tipologia costruttiva, abbiamo nel caso di specie:

- una zona SEMICENTRALE ovvero nelle zone omogenee C - C/C1 - C2/S1,S2,S3, in cui è prevista la realizzazione di fabbricati con tipologia edilizia in linea a media densità abitativa, con abitazioni civili in palazzine da 3/4 piani;
- una zona PERIFERICA ovvero nella zona omogenea B9, in cui è prevista la realizzazione di fabbricati con tipologia edilizia a schiera o villini singoli o tipologia plurifamiliare (bifamiliare, trifamiliare etc.), a bassa densità abitativa, con abitazioni in villini di massimo 2 piani;
- la zona COLLI DI CICERONE (Via Landi), ovvero nella zona omogenea B8, in cui è prevista la realizzazione di fabbricati con tipologia edilizia a schiera o villini singoli o tipologia plurifamiliare (bifamiliare, trifamiliare etc.), a bassa densità abitativa, con abitazioni in villini di massimo 2 piani.

Pertanto per la determinazione del valore delle aree edificabili a destinazione residenziale sono stati acquisiti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, i valori di mercato relativi al primo semestre dell’anno 2020 (ultimi dati aggiornati) di:

- **“abitazioni civili” della zona “semicentrale”** con valori che variano da un minimo di Euro/mq 1400 a un massimo di Euro/mq 1950 determinando un valore medio di **Euro 1675/mq**;
- **“ville e villini” della zona “periferica”** con valori che variano da un minimo di Euro/mq 1150 a un massimo di Euro/mq 1650 determinando un valore medio di **Euro 1400/mq**.
- **“ville e villini” della zona “Colli di Cicerone”** con valori che variano da un minimo di Euro/mq 1250 a un massimo di Euro/mq 1850 determinando un valore medio di **Euro 1550/mq**.



# COMUNE DI GENZANO DI ROMA

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

C.F.: 02242320584

P. IVA: 01038071005

Inoltre, i manuali di stima indicano che l'incidenza del valore dell'area edificabile, nella maggior parte dei casi, ammonta al 20% circa del valore medio di mercato del fabbricato ivi realizzabile.

Ora verificando zona per zona gli indici di edificabilità fondiaria dividendo gli stessi per ml 3,20 (altezza interpiano) e moltiplicandoli per il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile si ha:

## ZONA SEMICENTRALE

zona B1	NON E' PREVISTA ULTERIORE CAPACITA' EDIFICATORIA
zona B2	NON E' PREVISTA ULTERIORE CAPACITA' EDIFICATORIA
zona B3	if 3,0 mc/mq $3/3,20=0,937 \times \text{Euro/mq } 1675 = \text{Euro } 1569,47 * 20\% = \text{Euro/mq } 313,89$
zona B4	if 2,4 mc/mq $2,4/3,20=0,75 \times \text{Euro/mq } 1675 = \text{Euro } 1256,25 * 20\% = \text{Euro/mq } 251,25$
zona B5	if 0,7 mc/mq $0,7/3,20=0,218 \times \text{Euro/mq } 1675 = \text{Euro } 365,15 * 20\% = \text{Euro/mq } 73,03$
zona B6*	if 0,4 mc/mq $0,4/3,20=0,125 \times \text{Euro/mq } 1675 = \text{Euro } 209,37 * 20\% = \text{Euro/mq } 41,87$
zona B6	if 0,7 mc/mq $0,7/3,20=0,218 \times \text{Euro/mq } 1675 = \text{Euro } 365,15 * 20\% = \text{Euro/mq } 73,03$

**ZONA B7** RU1 "via De Gasperi"  
RU2 "via Silvestri"  
RU3 " via Emilia Romagna"

il valore dell'area edificabile è in funzione della volumetria dell'abitazione che si possiede in quanto vige il premio dell'aumento di cubatura del 60% in caso di demolizione e ricostruzione, attuabile mediante l'accordo di tutto il comparto – PIANO ATTUATIVO STRUMENTI INDIRETTI

**ZONA B8** zona colli di cicerone  
if 0,7 mc/mq  $0,7/3,20=0,218 \times \text{Euro/mq } 1550 = \text{Euro } 337,90 * 20\% = \text{Euro/mq } 67,58$   
zona landi  
if 0,8 mc/mq  $0,8/3,20=0,25 \times \text{Euro/mq } 1550 = \text{Euro } 387,50 * 20\% = \text{Euro/mq } 77,50$   
  
P.P. montegiove  
if 1,2 mc/mq  $1,2/3,20=0,375 \times \text{Euro/mq } 1675 = \text{Euro } 628,12 * 20\% = \text{Euro/mq } 125,62$   
P.P. lanuviense  
if 1,2 mc/mq  $1,2/3,20=0,375 \times \text{Euro/mq } 1675 = \text{Euro } 628,12 * 20\% = \text{Euro/mq } 125,62$   
P.P. la selva  
if 1,09 mc/mq  $1,09/3,20=0,34 \times \text{Euro/mq } 1675 = \text{Euro } 569,50 * 20\% = \text{Euro/mq } 113,90$

## ZONA PERIFERICA

### ZONA B9

Gli interventi di edificazione nelle **ZONE B9** si attuano nelle forme previste dalla vigente normativa urbanistica della Variante al PRG, tramite la redazione di strumenti indiretti (art. 3.1. delle NTA) ovvero PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA (piani di Lottizzazione Convenzionata) e le



# COMUNE DI GENZANO DI ROMA

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

C.F.: 02242320584

P. IVA: 01038071005

stesse sono soggette alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati; inoltre tali zone sono gravate da vincoli paesaggistici-archeologici che richiedono pareri e autorizzazioni integrative a quelle dell'Amministrazione Comunale.

Per i motivi di cui sopra in tali aree è prevista l'applicazione, sul valore tabellare dell'area edificabile, di un coefficiente di abbattimento del 30%, per cui si ha:

zona B9 if 0,7 mc/mq  $0,7/3,20=0,218 \times \text{Euro}/\text{mq} 1400 = \text{Euro} 305,20 * 20\% = \text{Euro}/\text{mq} 61,04$   
Euro/mq 61,04 x (-30%) = Euro/mq 42,78

**NB L'applicazione, sul valore tabellare dell'area edificabile, del coefficiente di abbattimento del 30% è ridotta al 15% dopo l'approvazione del PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (piano di Lottizzazione Convenzionata).**

## ZONA SEMICENTRALE

**ZONA B10** via romana  
via cadore  
piazza cina  
via della selva

il valore dell'area edificabile è in funzione della volumetria dell'abitazione che si possiede in quanto vige il premio dell'aumento di cubatura del 60% in caso di demolizione e ricostruzione, attuabile mediante l'accordo di tutto il comparto – PIANO ATTUATIVO STRUMENTI INDIRETTI

**ZONA C/C1** lottizzazione spallanzani  
if 0,4 mc/mq  $0,4/3,20=0,125 \times \text{Euro}/\text{mq} 1675 = \text{Euro} 209,37 * 20\% = \text{Euro}/\text{mq} 41,87$   
P.P. montecagnoletto – zona D3  
if 0,4 mc/mq  $0,4/3,20=0,125 \times \text{Euro}/\text{mq} 1675 = \text{Euro} 209,37 * 20\% = \text{Euro}/\text{mq} 41,87$   
P.P. montecagnoletto – zona D4  
if 0,3 mc/mq  $0,3/3,20=0,093 \times \text{Euro}/\text{mq} 1675 = \text{Euro} 155,77 * 20\% = \text{Euro}/\text{mq} 31,15$

Gli interventi di edificazione nelle **ZONE C, SOTTOZONE C2/S1-S2-S3** si attuano nelle forme previste dalla vigente normativa urbanistica della Variante al PRG, tramite la redazione di strumenti indiretti (art. 3.1. delle NTA) ovvero PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA (piani di Lottizzazione Convenzionata) e le stesse sono soggette alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati; inoltre tali zone sono gravate da vincoli paesaggistici-archeologici che richiedono pareri e autorizzazioni integrative a quelle dell'Amministrazione Comunale.

Per i motivi di cui sopra in tali aree è prevista l'applicazione, sul valore tabellare dell'area edificabile, di un coefficiente di abbattimento del 30%, per cui si ha:

**ZONA C2/S1** s. carlino  
it 0,74 mc/mq  $0,74/3,20=0,231 \times \text{Euro}/\text{mq} 1675 = \text{Euro} 386,92 * 20\% = \text{Euro}/\text{mq} 77,38$

**ZONA C2/S2** via dell'aspro  
it 0,73 mc/mq  $0,73/3,20=0,228 \times \text{Euro}/\text{mq} 1675 = \text{Euro} 381,90 * 20\% = \text{Euro}/\text{mq} 76,38$

**ZONA C2/S3** via terracini  
it 0,60 mc/mq  $0,60/3,20=0,187 \times \text{Euro}/\text{mq} 1675 = \text{Euro} 313,22 * 20\% = \text{Euro}/\text{mq} 62,64$



# COMUNE DI GENZANO DI ROMA

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

C.F.: 02242320584

P. IVA: 01038071005

**ZONA C2/S1** s. carlino Euro/mq 77,38 x (-30%) = **Euro/mq 54,16**

**ZONA C2/S2** via dell'aspro Euro/mq 76,38 x (-30%) = **Euro/mq 53,46**

**ZONA C2/S3** via terracini Euro/mq 62,64 x (-30%) = **Euro/mq 43,84**

**NB L'applicazione, sul valore tabellare dell'area edificabile, del coefficiente di abbattimento del 30% è ridotta al 15% dopo l'approvazione del PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (piano di Lottizzazione Convenzionata).**

Per la determinazione del valore delle **aree edificabili a destinazione Artigianale/Produttiva (Zona D1-D2-D3-D4)** sono stati acquisiti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato di "*capannoni industriali-capannoni tipici*" delle limitrofe zone produttive di Pomezia e Colleferro, non avendo trovato tali valori di mercato nel Comune di Genzano o nei paesi confinanti con esso, relativi al secondo semestre dell'anno 2014 (ultimi dati aggiornati).

L'incidenza del valore dell'area edificabile, si stima al 20% circa del valore medio di mercato del fabbricato ivi realizzabile.

Pertanto per la determinazione del valore delle aree edificabili a destinazione produttiva sono stati acquisiti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato relativi al primo semestre dell'anno 2019 (ultimi dati aggiornati) di:

- **POMEZIA "capannoni industriali" della zona "industriale e artigianale (ex R1)"** con valori che variano da un minimo di Euro/mq 650 a un massimo di Euro/mq 950 determinando un valore medio di **Euro 800/mq**;
- **COLLEFERRO "capannoni tipici" della zona "rurale-industriale"** con valori che variano da un minimo di Euro/mq 650 a un massimo di Euro/mq 950 determinando un valore medio di **Euro 800/mq**.

Il valore medi tra le due zone è Euro 800,00.

Ora applicando zona per zona gli indici di edificabilità fondiaria dividendo gli stessi per ml 7,50 (altezza max) e moltiplicandoli per il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile si ha:

**ZONA D1** if 1,5 mc/mq  $1,5/7,50=0,2 \times \text{Euro/mq } 800,00 = \text{Euro } 160,00 \times 20\% = \text{Euro/mq } 32,00$

**ZONA D2** if 1,5 mc/mq  $1,5/7,50=0,2 \times \text{Euro/mq } 800,00 = \text{Euro } 160,00 \times 20\% = \text{Euro/mq } 32,00$

**ZONA D3** if 1,3 mc/mq  $1,3/7,50=0,173 \times \text{Euro/mq } 800,00 = \text{Euro } 138,40 \times 20\% = \text{Euro/mq } 27,68$

**ZONA D4** NON E' PREVISTA ULTERIORE CAPACITA' EDIFICATORIA SALVO ADEGUAMENTO ALLE NECESSITÀ FUNZIONALI DELLE ATTIVITÀ AMMESSE ENTRO IL LIMITE MASSIMO DEL 10% DELLA SU

Per la determinazione del valore delle aree edificabili a destinazione Terziaria/Commerciale (**ZONA D5**) sono stati acquisiti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato di "*negozi*" della zone semicentrale di Genzano di Roma, relativi al primo semestre dell'anno 2019 (ultimi dati aggiornati).



# COMUNE DI GENZANO DI ROMA

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

C.F.: 02242320584

P. IVA: 01038071005

I valori variano da un minimo di Euro/mq 1400 a un massimo di Euro/mq 2000, ma considerando la tipologia commerciale dell'area Soc. CEDIR (capannone commerciale) si ritiene congruo prendere il valore di riferimento minimo di **Euro/mq 1400**.

L'incidenza del valore dell'area edificabile, si stima al 20% circa del valore medio di mercato del fabbricato ivi realizzabile.

Ora applicando per la zona l'indice di edificabilità fondiaria dividendo lo stesso per ml 7,50 (altezza max) e moltiplicandolo per il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile si ha:

**ZONA D5** AREA SOC. CEDIR  
if 1,5 mc/mq  $1,5/7,50=0,2 \times \text{Euro/mq } 1400 = \text{Euro } 280 * 20\% = \text{Euro/mq } 56,00$

PER GLI EDIFICI ESISTENTI NON E' PREVISTA ULTERIORE CAPACITA' EDIFICATORIA SALVO ADEGUAMENTO ALLE NECESSITÀ FUNZIONALI DELLE ATTIVITÀ AMMESSE ENTRO IL LIMITE MASSIMO DEL 10% DELLA SU

**ZONA D6** NON E' PREVISTA ULTERIORE CAPACITA' EDIFICATORIA SALVO ADEGUAMENTO ALLE NECESSITÀ FUNZIONALI DELLE ATTIVITÀ AMMESSE ENTRO IL LIMITE MASSIMO DEL 20% DELLA SU

Per la determinazione del valore delle aree edificabili a destinazione attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero (**ZONA D7**) sono stati acquisiti i valori unitari di fabbricati oggetto di attuali compravendite immobiliari, con dati desunti da "IMMOBILIARE.IT", su strutture ricettive delle zone dei Castelli Romani.

I valori variano da un minimo di Euro/mq 750 a un massimo di Euro/mq 2.000. Pertanto facendo una media ponderata si ottiene un valore di Euro/mq 1.375.

Da quest'ultimo valore si ritiene decurtare dal prezzo richiesto di vendita un margine di ipotetica trattativa del 15%.

Per cui si ha:  $1375 - 15\% = \text{Euro/mq } 1168,75$  che si ritiene arrotondare a Euro/mq 1160.

L'incidenza del valore dell'area edificabile, si stima al 20% circa del valore medio di mercato del fabbricato ivi realizzabile.

**ZONA D7** if 3,75 mc/mq  $3,75/3,50=1,07 \times \text{Euro/mq } 1160 = \text{Euro } 1241,20 * 20\% = \text{Euro/mq } 248,24$

**ZONA D8** il valore dell'area edificabile è in funzione della rendita catastale dell'immobile che insiste sull'area

**ZONA E** AREE AGRICOLE

**ZONA F-G-H** AREE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

Per queste aree/zone, considerato che sono trascorsi oltre 5 anni dall'approvazione della Variante Generale al PRG, e non è stato apposto alcun vincolo preordinato all'esproprio, che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, né l'Amministrazione Comunale ha motivatamente reiterato tale vincolo, ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i., si ritiene che le stesse abbiano perso la potenzialità edificatoria.

Pertanto, per tali aree può essere considerato il solo valore agricolo.