



# CITTÀ DI FIUMICINO

(PROVINCIA DI ROMA)

## COPIA DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

|                        |   |
|------------------------|---|
| N. 7<br>del 04/02/2009 | <b>Oggetto:</b> Determinazione dei valori per le aree edificabili per le annualità 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009. |
|------------------------|---|

L'anno duemilanove, il giorno quattro, del mese di febbraio, alle ore 14,30, nella sala delle adunanze del Comune, regolarmente convocata, si riunisce la Giunta comunale così composta:

|                       |                    |                           |                  |
|-----------------------|--------------------|---------------------------|------------------|
| 1) CANAPINI Mario     | <i>Sindaco</i>     | 7) PRETE Antonio          | <i>Assessore</i> |
| 2) PROIETTI Pasquale  | <i>Vicesindaco</i> | 8) PETRARCA Giancarlo     | <i>Assessore</i> |
| 3) BOCCACCINI Luigi   | <i>Assessore</i>   | 9) RUSSO Mario            | <i>Assessore</i> |
| 4) CALDARELLI Claudio | <i>Assessore</i>   | 10) SCALFAROTTO Emilio    | <i>Assessore</i> |
| 5) D'INTINO Vincenzo  | <i>Assessore</i>   | 11) TERZIGNI Massimiliano | <i>Assessore</i> |
| 6) PERCOCO Gino       | <i>Assessore</i>   |                           |                  |

Sono presenti il Sindaco, il Vicesindaco e gli Assessori Boccaccini, D'Intino, Prete, Petrarca, Russo, Scalfarotto, Terzigni.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Vicesegretario Generale d.ssa Maria Antonia Mura.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

### LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

- la d.ssa Sara Zaccaria, Dirigente dell'area Finanziaria e Patrimoniale, ha espresso il parere, in data 21/01/2009, che di seguito integralmente si riporta:  
"Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere favorevole";
- l'ing. Massimo Guidi, Dirigente dell'area Pianificazione del Territorio, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso il parere, in data 04/02/2009, che di seguito integralmente si riporta:  
"In ordine alla revisione effettuata parere per quanto di competenza, favorevole";
- la d.ssa Sara Zaccaria, Dirigente dell'area Finanziaria e Patrimoniale, ha espresso, in data 21/01/2009 il parere che di seguito integralmente si riporta:  
"Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere favorevole".

PREMESSO CHE,

la Giunta municipale, in relazione all'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore Generale in data 20/05/2006, attraverso il quale sono state individuate nuove aree da destinare all'edificazione, con delibera di Giunta n. 137 del 03/08/2007 aveva istituito una Commissione tecnica al fine di determinare i criteri e le procedure da adottare per stabilire i valori delle aree edificabili;

la Commissione tecnica, anche attraverso il supporto del rappresentante esterno, Dirigente della Direzione Centrale Consulenze e Stime dell'Agenzia del Territorio, ha effettuato indagini comparative, a livello del mercato immobiliare nel comprensorio di Fiumicino e l'esame delle stime di parte, in taluni casi presentate a cura dei contribuenti;

detta Commissione tecnica ha redatto, in data 19 febbraio 2008, una relazione riassuntiva nella quale vengono configurate le procedure e metodologie applicabili per la determinazione del valore delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'ICI;

la Giunta, con delibera di indirizzo n. 32 del 27/02/2008, ha approvato la Relazione riassuntiva della Commissione preposta per la valutazione delle aree edificabili, prendendo atto dei criteri individuati dalla Commissione stessa e stabilendo che, in sede di determinazione dei parametri di valutazione e dei coefficienti di valore, venisse privilegiata l'applicazione di valori finali delle aree attestati su livelli di mercato medio-bassi, allo scopo di assicurare un equo rapporto con i contribuenti, volto anche ad eliminare condizioni di contenzioso tributario;

PRESO ATTO CHE:

gli indirizzi e le proposte pervenute dalla Commissione e dalla Giunta sono stati recepiti nello studio conclusivo predisposto dal Dirigente dell'Area Finanziaria e Patrimoniale, con l'ausilio di un Gruppo di lavoro tecnico e che detto studio stabilisce le procedure da adottare per la determinazione del valore finale di ogni area edificabile;

l'elaborato definitivo è costituito da un "modello matematico" con il quale si può costruire con procedura automatizzata il valore di ogni singola area edificabile, attraverso l'applicazione dei criteri e procedure individuati dalla Commissione Tecnica nella sua relazione riassuntiva del 19 febbraio 2008, recepita ed approvata dalla Giunta comunale con delibera n. 32 del 27/02/2008;

la procedura tecnica ed informatica per la determinazione del valore delle aree è dettagliatamente descritta nell'allegato "A" alla presente delibera, della quale costituisce parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO CHE,

l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce *area fabbricabile* "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione ...";

l'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. n. 504/92, stabilisce altresì che la *base imponibile* delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

ESAMINATE,

le procedure tecniche predisposte per la determinazione dei valori delle aree edificabili, le quali sono articolate applicando il seguente schema logico:

#### **FASE 1)**

Individuazione del valore medio al mq. di edifici adibiti ad edilizia residenziale situati in zona di 1<sup>a</sup> fascia, Fiumicino centro.

I valori vengono rilevati ogni anno dalle pubblicazioni ufficiali emesse dai seguenti Enti pubblici:

- Borsa immobiliare della Camera di commercio di Roma;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agazia del Territorio;

I valori medi stabiliti da ciascuno dei due Enti vengono a loro volta mediati tra di loro, per ottenere il valore medio al mq. da assumere quale riferimento.

Si ottiene: il valore medio al mq. degli edifici Residenziali situati nella zona di 1^ fascia, Fiumicino centro.

## **FASE 2)**

### **Fase 2.1.**

Dal valore del fabbricato finito (di edilizia residenziale) vengono scorporati tutti i costi che si debbono sostenere per giungere al prodotto finale (l'appartamento abitabile).

- a) costo di realizzazione per la superficie residenziale (superficie utile ed accessoria);
- b) costo di realizzazione per la superficie non residenziale (superficie utile ed accessoria);
- c) costi di progettazione e di adattamento dell'area;
- d) oneri concessori;
- e) utile dell'imprenditore (commisurato nel 30% dei costi totali).

SI OTTIENE:

il valore di base lordo (il massimo al mq.) di un terreno edificabile, con indice di edificazione 1:1 (ovvero edificazione di mq. 1 su mq. 1 di terreno). Ai fini della formula, definiamo detto valore con il termine "VALORE INTERO".

### **Fase 2.2.**

Si individua la 1^ fascia (ovvero il massimo indice di edificabilità) stabilito dal PRG di Fiumicino, il cui indice è pari a mq. 0,65/mq.

Il valore lordo del terreno ricavato al punto 2.1. (denominato "VALORE INTERO", avente rapporto edificatorio 1:1) viene proporzionato all'indice edificatorio più elevato di Fiumicino (ovvero all'indice di 1^ fascia "Fiumicino centro", pari a **mq. 0,65/mq**), applicando la seguente formula:

"VALORE INTERO" x 0,65 = valore lordo della 1^ fascia del Prg di Fiumicino.

NOTA: il computo per la determinazione del "valore lordo" al mq. di aree edificabili viene effettuato sulla tipologia-guida di edilizia, ovvero sulla EDILIZIA RESIDENZIALE. Si precisa che il valore dei terreni con destinazione d'uso NON residenziale o PRODUTTIVA viene determinato applicando coefficienti riduttivi rispetto al corrispondente valore dei terreni con destinazione residenziale.

## **FASE 3)**

Correttivo di valore da applicarsi per individuare il valore di base lordo riferito alle altre due tipologie edilizie: edilizia NON RESIDENZIALE, ed edilizia PRODUTTIVA.

Fermo restando che il valore di base di riferimento è quello dell'edilizia RESIDENZIALE (al quale è attribuito il coefficiente "1"), il valore lordo massimo di 1^ fascia delle altre due tipologie edilizie si otterrà applicando i seguenti coefficienti:

- |   |                     |      |
|---|---------------------|------|
| a) destinazione d'uso RESIDENZIALE  | Coefficiente pari a | 1,00 |
| b) destinazione d'uso NON RESIDENZIALE<br>(commerciale, servizi e simili) | Coefficiente pari a | 0,90 |
| c) destinazione d'uso PRODUTTIVA (industriale/artigianale)                | Coefficiente pari a | 0,45 |

SI OTTIENE

Per ciascuna delle tre tipologie edilizie, il valore di base (il massimo al mq.), ovvero di un terreno collocato in 1^ fascia "Fiumicino centro".

### **Precisazioni in merito alla misura dei coefficienti:**

- il correttivo di valore per l'edilizia NON residenziale, corrispondente al coefficiente 0,90 scaturisce dalla valutazione che, nel Comune di Fiumicino, l'edilizia con destinazione d'uso

commerciale o ad ufficio registra una domanda inferiore rispetto a quella residenziale. Di conseguenza i valori sono comunemente inferiori.

- Il correttivo di valore per l'edilizia PRODUTTIVA è fissato con il coefficiente 0,45. Esso scaturisce dal fatto che, le rendite catastali di edifici produttivi (categoria "D") debbono essere moltiplicate per il coefficiente "50" per poter ottenere il valore dell'immobile, mentre l'indice moltiplicatore per l'edilizia residenziale è pari a "100". Il coefficiente qui utilizzato di "0,45" è ridotto del 5% rispetto a quello catastale, allo scopo di recepire alcuni maggiori costi che gravano su questa edificazione per il fatto che la prevalente struttura sabbiosa del terreno comporta lavori impegnativi ad es.. per le sistemazioni dei piazzali di movimentazione veicoli.

#### FASE 4)

Riduzione del valore di base massimo al mq. (di 1ª fascia e con massimo indice edificatorio) per tutte le sottozone di PRG che hanno un indice edificatorio inferiore alla prima fascia (ovvero inferiore a mq. 0,65/mq.).

La sottozona di 1ª fascia (mq. 0,65/mq.) avrà coefficiente pari a "1", mentre le sottozone con indice edificatorio inferiore a mq. 0,65/mq. avranno un coefficiente proporzionalmente ridotto rispetto ad "1".

L'applicazione dei singoli coefficienti riduttivi rispetto al valore di base massimo di area edificabile di 1ª fascia "Fiumicino centro" determinerà il valore provvisorio attribuito a ciascuna sottozona di PRG.

#### NOTA

La procedura di *riduzione proporzionale* dei valori massimi di 1ª fascia (ovvero di quelli corrispondenti al massimo indice edificatorio "mq. 0,65/mq") va ripetuta per ciascuna delle tre tipologie edilizie (RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PRODUTTIVA). In tal modo, ciascuna destinazione d'uso urbanistica avrà la propria graduazione dei valori commisurati all'effettivo indice di edificazione consentito dal PRG.

#### FASE 5)

Il valore determinato per ogni sottozona di PRG verrà rettificato, in diminuzione, oppure in aumento, in base alla appetibilità commerciale normalmente attribuita ad ogni zona del territorio comunale. L'indice di rettifica è stabilito per ogni "zona omogenea" del territorio comunale.

A tale scopo, le zone omogenee ed i rispettivi indici di rettifica, sono così individuate:

#### Coefficienti da applicarsi per "zone omogenee":

| ZONA OMOGENEA  | COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE |
|--|-----------------------------|
| a) Fiumicino (l'intero territorio ad eccezione delle zone di cui ai successivi punti b) e c) | 1,00                        |
| b) Fregene   | 1,30                        |
| c) Zone periferiche: Tragliata, Tragliatella, Testa di Lepre                                 | 0,80                        |

#### FASE 6)

##### COEFFICIENTI DI RIDUZIONE PER SITUAZIONI PARTICOLARI

##### **6.1. Riduzione per le aree che necessitano di "Pianificazione attuativa"**

Il valore ottenuto per ogni "zona omogenea" viene ridotto in presenza di circostanze che comportano il differimento nel tempo della fase di effettivo rilascio dei "permessi di costruire".

In particolare, in tutti i casi in cui non è possibile dare corso alla cosiddetta "attuazione diretta", ma la richiesta di permessi di costruire è condizionata alla approvazione di Piani attuativi (a puro titolo di esempio: piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, sottoscrizione di Convenzioni urbanistiche e provvedimenti simili), il valore lordo dell'area sarà ridotto del 30% (trenta per cento). **Pertanto verrà applicato il coefficiente di riduzione 0,70.**

## **6.2. Riduzione forfettaria temporanea per gli anni 2005, 2006 e 2007 per le sottozone B4a:**

Fino alla data di approvazione delle varianti urbanistiche che hanno interessato le sottozone B4a (ovvero per i soli anni 2005 2006 e 2007) il valore lordo di dette sottozone è determinato applicando l'indice di edificabilità originariamente stabilito dal PRG, pari a 0,20 mq/mq..

Poiché si tratta di sottozone soggette a pianificazione attuativa e per le quali l'indice di edificabilità è ancora "teorico" a quelle date, in aggiunta al coefficiente di riduzione di cui al punto 6.1., per queste sottozone si applica un ulteriore coefficiente riduttivo pari a **0,80.-** Tale condizione si applica per le sole sottozone B4a e limitatamente agli anni 2005, 2006 e 2007.

A partire dall'anno 2008 (anno di approvazione delle nuove varianti urbanistiche), i valori delle aree codificate "B4a" saranno determinati in base ai nuovi indici di edificabilità (le cui tabelle sono riprodotte annualmente nel presente documento) ed alle stesse condizioni previste per tutte le altre sottozone.

## **6.3. Aree con presenza di vincoli di inedificabilità**

Le aree per le quali il PRG stabilisce la presenza di vincoli di inedificabilità (a titolo esemplificativo si richiamano i vincoli paesaggistici, vincoli archeologici, oltre a qualsiasi altro tipo di vincolo stabilito dal PRG), il valore venale viene stabilito applicando uno dei seguenti procedimenti:

- 1) Nel caso in cui le aree non siano affatto edificate, il valore venale dell'area edificabile viene fissato nella misura del 20% (venti per cento) del valore lordo riferito alla 1<sup>a</sup> fascia corrispondente a Fiumicino centro e all'indice di edificabilità 0,65 mq./mq.;
- 2) Qualora queste aree siano già edificate, e sia prevista la salvaguardia dei volumi esistenti, si applica una delle seguenti opzioni:
  - a. Qualora i volumi esistenti siano già accatastati, l'area edificabile è automaticamente sostituita dalle rendite catastali risultanti in Catasto;
  - b. Qualora i volumi esistenti NON siano ancora accatastati o siano solo parzialmente accatastati, il valore delle aree è stabilito secondo il criterio della cosiddetta "edificabilità di fatto" previsto dal D.Lgs. n. 504/92. Ovvero, vengono rilevati i volumi esistenti e viene computato il loro rapporto con la superficie del terreno, ottenendo così l'indice edificatorio commisurato ai volumi effettivi ("edificabilità di fatto") presenti sulle aree; il valore dell'area sarà quello corrispondente all'indice edificatorio così ottenuto, correlato ai volumi esistenti (cubature già presenti e da salvaguardare) e non all'indice previsto dal PRG. Nel caso in cui il valore risultante dal presente comma b) risulti inferiore a quello di cui al precedente punto 1), sarà applicato il valore più alto (ovvero quello di cui al punto 1).

TENUTO CONTO CHE,

per l'attivazione dell'intera procedura per la determinazione dei valori delle aree edificabili è necessario individuare il valore medio commerciale della edilizia residenziale riferita ad edificazioni presenti in Fiumicino centro, e che a tale scopo è opportuno utilizzare le pubblicazioni statistiche redatte dai due organismi pubblici ufficiali i quali pubblicizzano i prezzi medi degli immobili di Roma e provincia, ovvero: la Borsa immobiliare della Camera di Commercio e l'"Osservatorio Mercato immobiliare" del catasto (O.M.I.).

VISTI

i pareri di regolarità tecnico-amministrativo resi dal Dirigente dell'Area Pianificazione Territorio e dal Dirigente dell'Area Finanziaria e Patrimoniale sulla proposta della presente deliberazione, e del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Tuel n. 267/2000;

Con voto unanime (presenti e votanti: 9; hanno partecipato alla votazione: il Sindaco, il Vicesindaco e gli Assessori Boccaccini, D'Intino, Prete, Petrarca, Russo, Scalfarotto, Terzigni),

DELIBERA

1. di stabilire che il valore al mq. delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), è determinato secondo la procedura di sintesi descritta in

premessa, costituita da n. 6 (sei) fasi procedurali, dettagliatamente sviluppate nell'allegato "A" della presente delibera;

2. di stabilire pertanto che il valore lordo di riferimento delle aree edificabili viene determinato:
  - a) per l'anno 2005, attraverso la individuazione del prezzo di mercato al metro quadrato della edilizia residenziale nel Comune di Fiumicino e la successiva procedura di scorporo dei costi di realizzazione delle opere edilizie, ferma restando l'applicazione degli eventuali indici di abbattimento del valore lordo per effetto delle specifiche condizioni di ciascuna area;
  - b) per gli anni successivi al 2005, ovvero dall'anno 2006 e seguenti, il valore lordo delle aree edificabili fissato per l'anno 2005 sarà incrementato nella stessa misura dell'incremento dell'indice ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai registrato per ciascun anno; per il solo anno 2009, trattandosi di valutazioni a preventivo, l'incremento è stabilito nella stessa misura dell'inflazione programmata fissata dal Consiglio dei Ministri nel DPEF per il 2009;
3. di approvare i valori delle aree edificabili riferiti alle annualità 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009 così come determinati attraverso l'applicazione della procedura tecnica di cui in premessa, riprodotta in dettaglio nell'allegato "A" alla presente delibera;
4. di approvare integralmente l'allegato "A" della presente delibera, composto di n. 55 pagine, contenente sia lo sviluppo dei valori delle aree edificabili per ciascuna sottozona urbanistica del Comune di Fiumicino e sia l'elencazione dei coefficienti di rettifica del valore, applicabili in base alle zone omogenee del territorio ed in base alle condizioni oggettive in cui si trova la singola area edificabile di ciascun proprietario;
5. di stabilire che i nuovi valori fissati con la presente delibera sostituiscono a tutti gli effetti quanto stabilito in precedenza in materia di valori delle aree edificabili da applicarsi per gli anni di competenza dal 2005 e seguenti;
6. di stabilire che, ai fini delle attività di accertamento e controllo dell'ICI dovuta dai contribuenti sulle aree edificabili, i valori dei terreni relativi alle annualità 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009, sono quelli riportati per ciascun anno nell'allegato "A" della presente delibera, ferma restando l'applicazione dei coefficienti di rettifica dei valori (in incremento oppure in diminuzione), secondo i parametri e le modalità sempre descritte ed esemplificate nell'allegato "A" della presente delibera;
7. di rinviare ad una successiva deliberazione la determinazione delle linee di indirizzo da adottare ai fini di consentire la regolarizzazione delle posizioni tributarie da parte dei contribuenti, ivi inclusa l'eventuale riapertura dei termini per le regolarizzazioni stesse.

Infine la Giunta, con successiva unanime votazione (presenti e votanti: 9; hanno partecipato alla votazione: il Sindaco, il Vicesindaco e gli Assessori Boccaccini, D'Intino, Prete, Petrarca, Russo, Scalfarotto, Terzigni),

#### DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**Comune di Fiumicino**

**Allegato “A”  
alla delibera di Giunta n. 7 del 4 febbraio 2009**

**Procedura tecnica per la  
Determinazione del valore  
AREE EDIFICABILI**

**anni di riferimento 2005, 2006, 2007,2008, 2009.-**

# **Relazione di stima delle aree edificabili anni di riferimento 2005, 2006, 2007, 2008, 2009.-**

## **PARTE 1^ CONSIDERAZIONI GENERALI E PREMESSA**

### **Riferimenti normativi e considerazioni generali**

La presente relazione è redatta allo scopo di illustrare le procedure tecniche da adottarsi per determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), istituita con il D.Lgs. 30/12/1992 n. 504.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce *area fabbricabile* "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

L'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. n.504/92, stabilisce altresì che la *base imponibile* delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978 così come sostituito dall'articolo 3 lettere c), d) ed e) del DPR N.380 del 6/6/2001, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

### **atti amministrativi pregressi esaminati**

Il Gruppo di lavoro, prima di dar corso all'applicazione degli indirizzi e dei criteri individuati dalla Commissione di cui alle premesse, ha deciso di approfondire i contenuti degli atti attraverso i quali sono stati determinati, nel tempo, i valori delle aree applicati per gli anni pregressi.

Sono stati esaminati e valutati i seguenti atti:

- 1) la Delibera di Giunta N. 429 del 15.07.1998, la quale determinava i valori indicativamente riferiti al periodo di vigenza del precedente PRG;
- 2) La Determinazione dirigenziale n. 54 del 28.03.2001 con la quale sono stati rimodulati i valori fissati dalla precedente Delibera, ai fini della differenziazione dei valori stessi per singola annualità (per gli anni precedenti alla data di decorrenza della delibera);
- 3) Delibera N. 223 del 21.10.2008, con la quale sono stati rivalutati i valori di cui alla delibera n.429/98, attraverso l'applicazione degli incrementi ISTAT intervenuti negli anni successivi al 1998.
- 4) La Delibera di indirizzo n.32 del 27/02/2008 della Giunta comunale, con la quale la Giunta ha approvato la Relazione riassuntiva della Commissione preposta per la valutazione delle aree edificabili, prendendo atto dei criteri individuati dalla Commissione stessa e stabilendo che, in sede di determinazione dei parametri di valutazione e dei coefficienti di valore, venisse privilegiata l'applicazione di valori finali delle aree attestati su livelli di mercato medio-bassi
- 5) Le perizie di stima delle aree edificabili presentate nel tempo dai privati per suffragare le proposte, di parte privata, in alternativa ai valori di volta in volta applicati dal Comune negli atti di accertamento.



- 6) Numerosi atti deliberativi e relazioni di stima adottati da diversi comuni in varie zone del territorio nazionale;
- 7) Le pubblicazioni di organismi ufficiali titolati ad emettere statistiche e relazioni in materia di quotazioni medie di edilizia abitativa e non;

L'esame della citata documentazione e la circostanza che ha visto l'entrata in vigore di un nuovo PRG a decorrere dall'esercizio 2005, **hanno indirizzato l'applicazione della nuova procedura a partire dall'anno di imposta 2005, in corrispondenza dell'entrata in vigore del nuovo PRG.**

Pertanto, fino all'anno di imposta 2004, rimangono applicabili i valori determinati con delibere di Giunta N. 429 del 15.07.1998 e Delibera N. 223 del 21.10.2008, mentre per gli anni di imposta riferiti agli anni 2005 e seguenti i valori delle aree edificabili sono quelli stabiliti nel presente documento.

## **PARTE 2<sup>^</sup> PROCEDURE TECNICHE DA ADOTTARE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**

### **Modalità di determinazione dei valori delle aree (descrizione generale e riassuntiva)**

Non essendo possibile disporre di valori assegnati dal Catasto o da altre entità specializzate in materia per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili, è necessario seguire le procedure normalmente in uso in materia di estimo, utilizzando, ove possibile stime comparative per unità immobiliari similari, ma, in via generale e più mirata, utilizzando procedure di computo supportate da basi tecniche consolidate.

Al fine di addivenire a stime il più possibile puntuali ed oggettive, la procedura di seguito descritta si basa sull'applicazione del metodo considerato più scientifico e più affidabile, normalmente utilizzato dal Catasto e dai tecnici del settore edilizio e peritale nella redazione di perizie giurate e simili.

Il metodo consiste nello stabilire che il valore di un'area edificabile è direttamente correlato al valore del fabbricato che si può realizzare sull'area stessa, riconducendo i due valori (sia di terreno edificabile e sia della tipologia di fabbricato realizzabile) su base unitaria (prezzo al mq.).

**Pertanto, il punto di partenza per l'effettuazione del calcolo è costituito dal valore medio al mq. dei fabbricati presenti nel Comune di Fiumicino, in zona centrale.**

**Il computo del valore-base di riferimento delle aree viene effettuato sul valore degli immobili rilevati nel primo anno di gestione del PRG, ovvero l'anno 2005.**

**La successiva procedura di "scorporo" dei costi che debbono essere sostenuti per la costruzione di un mq. del fabbricato stesso consentirà di determinare il "valore lordo" di un mq. di area edificabile.**

Le elaborazioni preliminari per ottenere il "valore lordo" al mq. di aree edificabili vengono effettuate sulla tipologia di "EDILIZIA RESIDENZIALE", in quanto le pubblicazioni statistiche di organismi ufficiali

producono esaurienti informazioni in materia di valori di mercato della EDILIZIA RESIDENZIALE, mentre sono carenti o assenti le informazioni in materia di edilizia NON residenziale o edilizia PRODUTTIVA.

Pertanto, il “valore lordo” al mq. di aree edificabili che verrà individuato per l’edilizia residenziale costituirà la tipologia-guida delle stime. Il valore dei terreni con destinazione d’uso NON residenziale (commerciale) o PRODUTTIVA viene determinato applicando coefficienti riduttivi rispetto ai valori lordi ottenuti per i terreni con destinazione residenziale.

## **Qui di seguito è descritto lo schema logico e progressivo per la determinazione del valore delle aree edificabili:**

### **FASE 1)**

Individuazione del valore medio al mq. di edifici adibiti ad edilizia residenziale situati in zona di 1<sup>a</sup> fascia, Fiumicino centro.

I valori vengono rilevati dalle pubblicazioni ufficiali emesse dai seguenti Enti pubblici:

- Borsa immobiliare della Camera di commercio di Roma;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall’Agenzia del Territorio;

I valori medi stabiliti da ciascuno dei due Enti vengono a loro volta mediati tra di loro, per ottenere il valore medio al mq. Da assumere quale riferimento.

Si ottiene: il valore medio al mq. degli edifici Residenziali situati nella zona di 1<sup>a</sup> fascia, Fiumicino centro.

### **FASE 2)**

#### **Fase 2.1.**

Dal valore del fabbricato finito (di edilizia residenziale) vengono scorporati tutti i costi che si debbono sostenere per giungere al prodotto finale (l’appartamento abitabile).

- a) costo di realizzazione per la superficie residenziale (superficie utile ed accessoria);
- b) costo di realizzazione per la superficie non residenziale (superficie utile ed accessoria);
- c) costi di progettazione e di adattamento dell’area;
- d) oneri concessori;
- e) utile dell’imprenditore (commisurato nel 30% dei costi totali)

SI OTTIENE:

il valore di base lordo (il massimo al mq.) di un terreno edificabile, con indice di edificazione 1:1 (ovvero edificazione di mq.1 su mq.1 di terreno). Ai fini della formula, definiamo detto valore con il termine “VALORE INTERO DI UN MQ.”

#### **Fase 2.2.**

Si individua la 1<sup>a</sup> fascia (ovvero il massimo indice di edificabilità) stabilito dal PRG di Fiumicino, il cui indice è pari a mq. 0,65/mq..

Il valore lordo del terreno ricavato al punto 2.1. (denominato “VALORE INTERO DI UN MQ.”, avente rapporto edificatorio 1:1) viene proporzionato all’indice edificatorio più elevato di Fiumicino (ovvero all’indice di 1<sup>a</sup> fascia “Fiumicino centro”, pari a **mq.0,65/mq**), applicando la seguente formula:

“VALORE INTERO DI UN MQ.” x 0,65 = valore lordo della 1<sup>a</sup> fascia del PRG di Fiumicino.-

SI OTTIENE:

il valore di base (il massimo al mq.) di un terreno edificabile in 1<sup>a</sup> fascia “Fiumicino centro” e di massimo indice edificatorio del PRG (*mq.0,65/mq*)

NOTA: il computo per la determinazione del “valore lordo” al mq. di aree edificabili viene effettuato sulla tipologia-guida di edilizia, ovvero sulla EDILIZIA RESIDENZIALE. Si precisa che il valore

dei terreni con destinazione d'uso NON residenziale o PRODUTTIVA viene determinato applicando coefficienti riduttivi rispetto al corrispondente valore dei terreni con destinazione residenziale.

### FASE 3)

Correttivo di valore da applicarsi per individuare il valore di base lordo riferito alle altre due tipologie edilizie: edilizia NON RESIDENZIALE, ed edilizia PRODUTTIVA.

Fermo restando che il valore di base di riferimento è quello dell'edilizia RESIDENZIALE (al quale è attribuito il coefficiente "1"), il valore lordo massimo di 1^ fascia delle altre due tipologie edilizie si otterrà applicando i seguenti coefficienti:

|   |                     |             |
|---|---------------------|-------------|
| a) destinazione d'uso RESIDENZIALE  | Coefficiente pari a | <b>1,00</b> |
| b) destinazione d'uso NON RESIDENZIALE<br>(commerciale, servizi e simili) | Coefficiente pari a | <b>0,90</b> |
| c) destinazione d'uso PRODUTTIVA (industriale/artigianale)                | Coefficiente pari a | <b>0,45</b> |

### SI OTTIENE

Per ciascuna delle tre tipologie edilizie, il valore di base (il massimo al mq.), ovvero di un terreno collocato in 1^ fascia "Fiumicino centro".

### precisazioni in merito alla misura dei coefficienti:

- il correttivo di valore per l'edilizia NON residenziale, corrispondente al coefficiente **0,90** scaturisce dalla valutazione che, nel Comune di Fiumicino, l'edilizia con destinazione d'uso commerciale o ad ufficio registra una domanda inferiore rispetto a quella residenziale. Di conseguenza i valori sono comunemente inferiori.
- Il correttivo di valore per l'edilizia PRODUTTIVA è fissato con il coefficiente 0,45. Esso scaturisce dal fatto che, le rendite catastali di edifici produttivi (categoria "D") debbono essere moltiplicate per il coefficiente "50" per poter ottenere il valore dell'immobile, mentre l'indice moltiplicatore per l'edilizia residenziale è pari a "100". Il coefficiente qui utilizzato di "**0,45**" è ridotto del 5% rispetto a quello catastale, allo scopo di recepire alcuni maggiori costi che gravano su questa edificazione per il fatto che la prevalente struttura sabbiosa del terreno di Fiumicino comporta lavori impegnativi ad es.. per le sistemazioni dei piazzali di movimentazione veicoli.

### FASE 4)

Riduzione del valore di base massimo al mq. (ovvero, quello di 1^ fascia e con massimo indice edificatorio) per tutte le sottozone di PRG che hanno un indice edificatorio inferiore alla prima fascia (ovvero inferiore a mq. 0,65/mq.).

La sottozona di 1^ fascia (mq. 0,65/mq.) avrà coefficiente pari a "1", mentre le sottozone con indice edificatorio inferiore a mq. 0,65/mq. avranno un coefficiente proporzionalmente ridotto rispetto ad "1".

L'applicazione dei singoli coefficienti riduttivi rispetto al valore di base massimo di area edificabile di 1^ fascia "Fiumicino centro" determinerà il valore provvisorio attribuito a ciascuna sottozona di PRG.

### NOTA

Si sottolinea che la procedura di *riduzione proporzionale* dei valori massimi di 1^ fascia (ovvero di quelli corrispondenti al massimo indice edificatorio "mq. 0,65/mq") va ripetuta per ciascuna delle tre tipologie edilizie (RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PRODUTTIVA). In tal modo, ciascuna destinazione d'uso urbanistica avrà la propria graduazione dei valori commisurati all'effettivo indice di edificazione consentito dal PRG.

### FASE 5)

Il valore determinato per ogni sottozona di PRG verrà rettificato, in diminuzione, oppure in aumento, in base alla appetibilità commerciale normalmente attribuita ad ogni zona del territorio comunale. L'indice di rettifica è stabilito per ogni "zona omogenea" del territorio comunale.

A tale scopo, le zone omogenee ed i rispettivi indici di rettifica, sono così individuate:

#### **Coefficienti da applicarsi per "zone omogenee":**

| ZONA OMOGENEA  | COEFFICIENTE<br>MOLTIPLICATORE |
|--|--------------------------------|
| a) Fiumicino (l'intero territorio ad eccezione delle zone di cui ai successivi punti b) e c) | 1,00                           |
| b) Fregene   | 1,30                           |
| c) Zone periferiche: Tragliata, Tragliatella, Testa di Lepre                                 | 0,80                           |

#### **FASE 6)**

#### **COEFFICIENTI DI RIDUZIONE PER SITUAZIONI PARTICOLARI**

##### **6.1. riduzione per le aree che necessitano di "Pianificazione attuativa"**

Il valore ottenuto per ogni "zona omogenea" viene ridotto in presenza di circostanze che comportano il differimento nel tempo della fase di effettivo rilascio dei "permessi di costruire".

In particolare, in tutti i casi in cui non è possibile dare corso alla cosiddetta "attuazione diretta", ma la richiesta di permessi di costruire è condizionata alla approvazione di Piani attuativi (a puro titolo di esempio: piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, sottoscrizione di Convenzioni urbanistiche e provvedimenti similari), il valore lordo dell'area sarà ridotto del 30% (trenta per cento). **Pertanto verrà applicato il coefficiente di riduzione 0,70.**

##### **6.2. Riduzione forfettaria temporanea per gli anni 2005, 2006 e 2007 per le sottozone B4a:**

Fino alla data di approvazione delle varianti urbanistiche che hanno interessato le sottozone B4a (ovvero per i soli anni 2005 2006 e 2007) il valore lordo di dette sottozone è determinato applicando l'indice di edificabilità originariamente stabilito dal PRG, pari a 0,20 mq/mq..

Poiché si tratta di sottozone soggette a pianificazione attuativa e per le quali l'indice di edificabilità è ancora "teorico" a quelle date, in aggiunta al coefficiente di riduzione di cui al punto 6.1., per queste sottozone si applica un ulteriore coefficiente riduttivo pari a **0,80.-** Tale condizione si applica per le sole sottozone B4a e limitatamente agli anni 2005, 2006 e 2007.

A partire dall'anno 2008 (anno di approvazione delle nuove varianti urbanistiche), i valori delle aree codificate "B4a" saranno determinati in base ai nuovi indici di edificabilità (le cui tabelle sono riprodotte annualmente nel presente documento) ed alle stesse condizioni previste per tutte le altre sottozone.

##### **6.3. Aree con presenza di vincoli di inedificabilità**

Le aree per le quali il PRG stabilisce la presenza di vincoli di inedificabilità (a titolo esemplificativo si richiamano i vincoli paesaggistici, vincoli archeologici, oltre a qualsiasi altro tipo di vincolo stabilito dal PRG), il valore venale viene stabilito applicando uno dei seguenti procedimenti:

- 2) Nel caso in cui le aree non siano affatto edificate, il valore venale dell'area edificabile viene fissato nella misura del 20% (venti per cento) del valore lordo riferito alla 1^ fascia corrispondente a Fiumicino centro e all'indice di edificabilità 0,65 mq./mq.;
- 3) Qualora queste aree siano già edificate, e sia prevista la salvaguardia dei volumi esistenti, si applica una delle seguenti opzioni:
- Qualora i volumi esistenti siano già accatastati, l'area edificabile è automaticamente sostituita dalle rendite catastali risultanti in Catasto;
  - Qualora i volumi esistenti NON siano ancora accatastati o siano solo parzialmente accatastati, il valore delle aree è stabilito secondo il criterio della cosiddetta "edificabilità di fatto" previsto dal D.Lgs. n. 504/92. Ovvero, vengono rilevati i volumi esistenti e viene computato il loro rapporto con la superficie del terreno, ottenendo così l'indice edificatorio commisurato ai volumi effettivi ("edificabilità di fatto") presenti sulle aree; il valore dell'area sarà quello corrispondente all'indice edificatorio così ottenuto, correlato ai volumi esistenti (cubature già presenti e da salvaguardare) e non all'indice previsto dal PRG. Nel caso in cui il valore risultante dal presente comma b) risulti inferiore a quello di cui al precedente punto 1), sarà applicato il valore più alto (ovvero quello di cui al punto 1).

**PARTE 3^**  
**DESCRIZIONE DI DETTAGLIO**  
**DELLE FASI DI ELABORAZIONE**  
**DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**  
**(ANNO 2005)**

**FASE 1)**

Individuazione del valore medio al mq. di edifici adibiti ad edilizia residenziale situati in Fiumicino centro.

**Tabella di base dei valori immobiliari estratti dalle pubblicazioni ufficiali:**

| <b>Valori medi IMMOBILI Comune di Fiumicino ANNO 2005</b>                                       |  |                              |                     |            |        |
|---|--|------------------------------|---------------------|------------|--------|
| <b>EDILIZIA RESIDENZIALE Fiumicino centro</b>   |  |                              |                     |            |        |
| <b>Valori acquisiti da pubblicazioni di organi ufficiali - OMI (Catasto) e Camera Commercio</b> |  |                              |                     |            |        |
| col. 1  | col. 2                                     | col. 3                       | col. 4              |            | col. 5 |
|   |  | <b>EDILIZIA RESIDENZIALE</b> |                     |            |        |
| <b>anno</b>   | <b>Fonte di pubblicazione dei valori</b>   | <b>Minimo</b>                | <b>Valore Medio</b> | <b>Max</b> |        |
| <b>2005</b>   | Borsa Immobiliare Camera di Commercio Roma |                              | 2.560               |            |        |
| <b>2005</b>   | Osservatorio Mercato Immobiliare CATASTO   |                              | 2.546               |            |        |
| <b>2005</b>   | <b>MEDIA 2005</b>                          |                              | <b>2.553</b>        |            |        |

## **FASE 2)**

### **Fase 2.1.**

Dal valore del fabbricato finito (di edilizia residenziale) vengono scorporati tutti i costi che si debbono sostenere per giungere al prodotto finale (l'appartamento abitabile).

- a) costo di realizzazione per la superficie residenziale (superficie utile ed accessoria);
- b) costo di realizzazione per la superficie non residenziale (superficie utile ed accessoria);
- c) costi di progettazione e di adattamento dell'area;
- d) oneri concessori;
- e) utile dell'imprenditore (commisurato nel 30% dei costi totali)

SI OTTIENE:

il valore di base lordo (il massimo al mq.) di un terreno edificabile, con indice di edificazione 1:1 (ovvero edificazione di mq.1 su mq.1 di terreno). Ai fini della formula, definiamo detto valore con il termine "VALORE INTERO"

### **Fase 2.2.**

Si individua la 1^ fascia (ovvero il massimo indice di edificabilità) stabilito dal PRG di Fiumicino, il cui indice è pari a mq. 0,65/mq..

Il valore lordo del terreno ricavato al punto 2.1. (denominato "VALORE INTERO", avente rapporto edificatorio 1:1) viene proporzionato all'indice edificatorio più elevato di Fiumicino (ovvero all'indice di 1^ fascia "Fiumicino centro", pari a **mq.0,65/mq**), applicando la seguente formula:  
"VALORE INTERO" x 0,65 = valore lordo della 1^ fascia del PRG di Fiumicino.-

SI OTTIENE:

il valore di base (il massimo al mq.) di un terreno edificabile in 1^ fascia "Fiumicino centro" e di massimo indice edificatorio del PRG (mq.0,65/mq)

NOTA: il computo per la determinazione del "valore lordo" al mq. di aree edificabili viene effettuato sulla tipologia-guida di edilizia, ovvero sulla EDILIZIA RESIDENZIALE. Si precisa che il valore dei terreni con destinazione d'uso NON residenziale o PRODUTTIVA viene determinato applicando coefficienti riduttivi rispetto al corrispondente valore dei terreni con destinazione residenziale.

**TABELLA DEL “VALORE LORDO” di area edificabile (scorporo dei costi di costruzione)**

| <b>TABELLA 1</b>   |  |                            |                       |                  |                       |
|--|--|----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Valori medi aree edificabili - ANNO 2005</b>  |  |                            |                       |                  |                       |
| <b>Valori medi delle aree edificabili al mq., commisurati al valore dell'immobile realizzabile sull'area per EDILIZIA RESIDENZIALE</b>               |  |                            |                       |                  |                       |
| <p>il Valore medio base al mq. di un immobile (col. 3) è stato acquisito dalla Borsa Imm.re di Roma - Camera di commercio e e dall'OMI (Catasto)</p> |  |                            |                       |                  |                       |
| col. 1   | col. 2   | col. 3                     | col. 4                | col. 5           |                       |
| Riga   | Descrizione  | VALORE IMMOBILE al mq. (*) | Costi Realizzaz opere | Valori ANNO 2005 | % sul valore edificio |
| 1  | valore medio edifici residenziali o turistico-alberghiero (valore di base al mq. Per annualità   | 2.553,00                   |                       | 2.553,00         | 100,00%               |
|  | <b>Costi per realizzazione opere</b>   |                            |                       |                  |                       |
|  | <b>Kr. costo di costruzione</b> €150 al mq.  |                            | 1.150,00              |                  |                       |
|  | <b>Kr: costo di costruzione</b> dei volumi a servizio (costo base € 500/mq. In rapporto al 30% dell'edificato). per ogni mq.abitabile equivalente a EURO |                            | 150,00                |                  |                       |
|  | <b>TOTALE parziale Kr.</b>   |                            | <b>1.300,00</b>       |                  |                       |
|  | costi di progettazione e costi adattamento area (15% del costo di costruzione)   |                            | 195,00                |                  |                       |
|  | oneri concessori (v. tabella Uff. tecnico)   |                            | 223,00                |                  |                       |
|  | Utile dell'imprenditore (30% del valore dell'immobile)   |                            | 390,00                |                  |                       |
|  | <b>TOTALE COSTO DELLE OPERE</b>  |                            | <b>2.108,00</b>       | <b>2.108,00</b>  | 82,57%                |
|  | Differenza tra valore immobile e costo opere EQUIVALENTE al valore del terreno (1mq. di edificio su 1 mq. di terreno)                                    |                            |                       | <b>445,00</b>    | 17,43%                |
|  | INDICE MASSIMO DI EDIFICABILITÀ DEL PRG DI FIUMICINO: mq. 0,65 su mq. 1 di terreno   |                            | <b>0,65</b>           |                  |                       |
|  | <b>valore del terreno rapportato al massimo indice di edificabilità (mq. 0,65 su mq. 1 di terreno</b>  |                            |                       | <b>289,25</b>    |                       |

### FASE 3)

Determinazione del valore di base lordo di 1^ fascia riferito alle altre due tipologie edilizie: edilizia NON RESIDENZIALE, ed edilizia PRODUTTIVA.

Fermo restando che il valore di base di riferimento è quello dell'edilizia RESIDENZIALE (al quale è attribuito il coefficiente "1"), il valore lordo massimo di 1^ fascia delle altre due tipologie edilizie si otterrà applicando i seguenti coefficienti:

- |   |                     |      |
|---|---------------------|------|
| a) destinazione d'uso RESIDENZIALE  | Coefficiente pari a | 1,00 |
| b) destinazione d'uso NON RESIDENZIALE<br>(commerciale, servizi e simili) | Coefficiente pari a | 0,90 |
| c) destinazione d'uso PRODUTTIVA (industriale/artigianale)                | Coefficiente pari a | 0,45 |

#### SI OTTIENE

Per ciascuna delle tre tipologie edilizie, il valore di base (il massimo al mq.), ovvero di un terreno collocato in 1^ fascia "Fiumicino centro".

#### precisazioni in merito alla misura dei coefficienti:

- il correttivo di valore per l'edilizia NON residenziale, corrispondente al coefficiente **0,90** scaturisce dalla valutazione che, nel Comune di Fiumicino, l'edilizia con destinazione d'uso commerciale o ad ufficio registra una domanda inferiore rispetto a quella residenziale. Di conseguenza i valori sono comunemente inferiori.
- Il correttivo di valore per l'edilizia PRODUTTIVA è fissato con il coefficiente 0,45. Esso scaturisce dal fatto che, le rendite catastali di edifici produttivi (categoria "D") debbono essere moltiplicate per il coefficiente "50" per poter ottenere il valore dell'immobile, mentre l'indice moltiplicatore per l'edilizia residenziale è pari a "100". Il coefficiente qui utilizzato di "**0,45**" è ridotto del 5% rispetto a quello catastale, allo scopo di recepire alcuni maggiori costi che gravano su questa edificazione per il fatto che la prevalente struttura sabbiosa del terreno di Fiumicino comporta lavori impegnativi ad es.. per le sistemazioni dei piazzali di movimentazione veicoli.

#### **Tabella riepilogativa dei valori massimi (di 1^ fascia – Fiumicino centro) per ogni categoria di destinazione d'uso, per l'anno 2005:**

| Destinazione d'uso di PRG | Coefficiente | Valore massimo di riferimento lordo di 1^ fascia – Fiumicino centro- anno 2005 |
|---------------------------|--------------|--|
| Edilizia RESIDENZIALE     | 1            | € 289,25   |
| Edilizia NON RESIDENZIALE | 0,90         | € 260,33   |
| Edilizia PRODUTTIVA       | 0,45         | € 130,16   |

#### **struttura del valore lordo di un'area edificabile per le tre tipologie edilizie**

A TITOLO DI CHIARIMENTO TECNICO, SI PRECISA CHE: Il valore di riferimento lordo di un'area edificabile (ed in ogni caso, il valore definitivo netto), deve considerarsi costituito da due elementi che ne determinano l'appetibilità commerciale ed il conseguente valore:

- UNA QUOTA FISSA DEL VALORE, riferibile alla semplice trasformazione urbanistica;
- UNA QUOTA VARIABILE DEL VALORE, riferibile alla effettiva potenzialità edificatoria (indice urbanistico).

#### COMPONENTI DEL VALORE DI UN'AREA EDIFICABILE:



La semplice “destinazione d’uso edificabile” offre al terreno nuova potenzialità commerciale ed un conseguente accrescimento di valore, rispetto al valore agricolo, a prescindere dal livello dell’indice edificatorio che il PRG consente per ogni sottozona.

Pertanto, una quota parte del valore dell’area è da attribuire, in quota fissa, quale contropartita del nuovo “status” dell’area stessa, ottenuto in seguito alla trasformazione della destinazione d’uso: da agricolo (o altro equivalente) ad edificabile. Mentre la quota variabile sarà commisurata all’effettivo indice edificatorio attribuito a ciascuna sottozona del PRG.

Per le motivazioni sopra esposte, la struttura del valore di un’area edificabile sarà così composto:

- QUOTA FISSA: peso pari al 20% del valore dell’area;
- QUOTA VARIABILE peso pari all’80% del valore dell’area.

NOTA: nell’applicazione dei coefficienti di riduzione specifici, in base agli indici di edificabilità delle sottozone del PRG, la quota fissa è computata sul valore di 1^ fascia e rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni da applicarsi sui minori indici edificatori di PRG saranno computate sulla sola quota variabile (ovvero sull’80% del valore massimo di 1^ fascia).

**Tabella esemplificativa di scomposizione del valore tra quota fissa e quota variabile:**

| <b>ESEMPIO riferito ai valori massimi di 1^ fascia di ciascuna delle tre tipologie edilizie</b> |   |   |        |
|---|---|---|--------|
| <b>ESEMPIO sui VALORI DELL’ANNO 2005</b>  |   |   |        |
| Tipologia edilizia (destinazione d’uso)   | Quota fissa del valore pari al 20% del totale | Quota variabile del valore, pari all’80% del totale | TOTALI |
| RESIDENZIALE  | 57,85   | 231,40  | 289,25 |
| NON RESIDENZIALE  | 52,07   | 208,26  | 260,33 |
| PRODUTTIVA  | 26,03   | 104,13  | 130,16 |

**Nello sviluppo delle tabelle che seguono, la quota fissa (il 20% del valore lordo di 1^ fascia) rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni proporzionali spettanti a ciascuna sottozona vengono effettuate sulla quota variabile.**

#### **FASE 4)**

Riduzione del valore di base massimo al mq. (ovvero, quello di 1^ fascia e con massimo indice edificatorio) per tutte le sottozone di PRG che hanno un indice edificatorio inferiore alla prima fascia (ovvero inferiore a mq. 0,65/mq.).

La sottozona di 1^ fascia (mq. 0,65/mq.) avrà coefficiente pari a “1”, mentre le sottozone con indice edificatorio inferiore a mq. 0,65/mq. Avranno un coefficiente proporzionalmente ridotto rispetto ad “1”.

L'applicazione dei singoli coefficienti riduttivi rispetto al valore di base massimo di area edificabile di 1^ fascia “Fiumicino centro” determinerà il valore provvisorio attribuito a ciascuna sottozona di PRG.

#### **NOTA**

Si sottolinea che la procedura di *riduzione proporzionale* dei valori massimi di 1^ fascia (ovvero di quelli corrispondenti al massimo indice edificatorio “mq. 0,65/mq”) va ripetuta per ciascuna delle tre tipologie edilizie (RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PRODUTTIVA). In tal modo, ciascuna destinazione d'uso urbanistica avrà la propria graduazione dei valori commisurati all'effettivo indice di edificazione consentito dal PRG.

LE TABELLE CHE SEGUONO SONO SUDDIVISE PER TIPOLOGIA EDILIZIA:

- 1) EDILIZIA RESIDENZIALE
- 2) EDILIZIA NON RESIDENZIALE
- 3) EDILIZIA PRODUTTIVA

Ogni tabella riporta il “proporzionamento” dei valori (dal massimo al minimo) in base ai maggiori o minori indici di edificabilità che il PRG stabilisce per ciascuna sottozona.

**NOTA: Per eventuali indici di edificabilità non riportati nelle tabelle si dovrà procedere ad applicare la stessa formula matematica di rettifica del valore lordo, ovvero:**

- **indice di edificabilità della sottozona “A” : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona “A”;**
- **indice di edificabilità della sottozona “B” : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona “B”;**
- **Ecc. Ecc.**

| EDILIZIA RESIDENZIALE   |   |                                 |  |   |   |                             |        |                    |  | Anno               | 2005                                      |  |
|---|---|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|--------|--------------------|--|--------------------|---|--|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"  |   |                                 |  |   |   |                             |        |                    |  |                    |   |  |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |                                 |  |   |   |                             |        |                    |  |                    |   |  |
| col. 1  | col. 2  | col. 3                          | col. 4   | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8 | col. 9             | col. 10                                | col. 11            | col. 12                                   |  |
| riga  | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate   | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | VALORI |                    | detrarre 55% su ERP e quota produttiva |                    | detrarre 10% su quota NON resid (comm.le) |  |
|   |   |                                 |  |   |   |                             | %      | Valore da detrarre | %                                      | valore da detrarre | VALORE EFFETTIVO LORDO                    |  |
|   | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZ.le su 0,65 mq/mq                                  |                                 | 289,25   | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%  |                    | 10,0%                                  |                    | (prima dei coefficienti riduzione)        |  |
| 1   | Coeff max zone di PRG   | 0,65                            | 1,00   | 57,85                                   | 231,40                                  | 289,25                      | 0,00   | 0,00               | 0,00                                   | 0,00               | 289,25                                    |  |
| 2   | zone ..B2a indice fondiario   | 0,50                            | 0,77   | 57,85                                   | 178,00                                  | 235,85                      | 0,00   | 0,00               | 0,00                                   | 0,00               | 235,85                                    |  |
| 3   | zone ..C3c int a ( 0,17 res - 0,17 ERP - 0,07 non res)  | 0,41                            | 0,63   | 57,85                                   | 145,96                                  | 203,81                      | 41,46  | 46,48              | 17,07                                  | 3,48               | 153,85                                    |  |
| 4   | zone ..C3c int. b1 -b2 ( 0,13 res- 0,13 ERP - 0,07 non res )  | 0,33                            | 0,51   | 57,85                                   | 117,48                                  | 175,33                      | 39,39  | 37,99              | 21,21                                  | 3,72               | 133,62                                    |  |
| 5   | zone ..C3a int 2- 3; 75% res - 15% non res 10% ERP  | 0,325                           | 0,50   | 57,85                                   | 115,70                                  | 173,55                      | 10,00  | 9,55               | 15,00                                  | 2,60               | 161,40                                    |  |
| 6   | zone ..C3d (pesce luna) 52%res 46% non res 2% prod  | 0,27                            | 0,42   | 57,85                                   | 96,12                                   | 153,97                      | 2,00   | 1,69               | 46,00                                  | 7,08               | 145,19                                    |  |
| 7   | zone B4a generiche, per le quali è necessaria "Pianificazione attuativa" (vedi nota 1 a fine tabella) | 0,20                            | 0,31   | 57,85                                   | 71,20                                   | 129,05                      | 0,00   | 0,00               | 0,00                                   | 0,00               | 129,05                                    |  |
| 8   | zone ..B2b 80%res 20%non res  | 0,17                            | 0,26   | 57,85                                   | 60,52                                   | 118,37                      | 0,00   | 0,00               | 20,00                                  | 2,37               | 116,00                                    |  |
| 9   | zone ..C1 100% res  | 0,17                            | 0,26   | 57,85                                   | 60,52                                   | 118,37                      | 0,00   | 0,00               | 0,00                                   | 0,00               | 118,37                                    |  |
| 10  | zone..C3a; 90% res 10 % non res   | 0,17                            | 0,26   | 57,85                                   | 60,52                                   | 118,37                      | 0,00   | 0,00               | 10,00                                  | 1,18               | 117,19                                    |  |
| 11  | zone ..C3b int. Da E1 a E7 75% res. 15% non res - 10% ERP   | 0,13                            | 0,20   | 57,85                                   | 46,28                                   | 104,13                      | 10,00  | 5,73               | 15,00                                  | 1,56               | 96,84                                     |  |
| 12  | zone ..C3b int. da I1 a I35 55% res. 30% non res - 15% ERP  | 0,12                            | 0,18   | 57,85                                   | 42,72                                   | 100,57                      | 15,00  | 8,30               | 30,00                                  | 3,02               | 89,26                                     |  |
| 13  | zone ..C3b int. P e int. T 55% res. 30% non res - 15% ERP   | 0,12                            | 0,18   | 57,85                                   | 42,72                                   | 100,57                      | 15,00  | 8,30               | 30,00                                  | 3,02               | 89,26                                     |  |
| 14  | zone ..C3b int. B 100% res.   | 0,10                            | 0,15   | 57,85                                   | 35,60                                   | 93,45                       | 0,00   | 0,00               | 0,00                                   | 0,00               | 93,45                                     |  |
| 15  | zone.. C2a int. LaLeprignana; 90% res 10% non res   | 0,20                            | 0,31   | 57,85                                   | 71,20                                   | 129,05                      | 0,00   | 0,00               | 10,00                                  | 1,29               | 127,76                                    |  |
|   | NOTA 1 per B4a con necessità di pianificazione attuativa  |                                 | questo indice di edificabilità (mq.0,20/mq.) viene applicato per il periodo in cui è rimasto in vigore, cioè per il periodo 2005, 2006, 2007. Pertanto, fino alla data di approvazione di nuovi Piani particolareggiati (anno 2008), il valore effettivo lordo verrà ridotto del 20% (coefficiente 0,80) |   |   |                             |        |                    |  |                    | 129,05                                    |  |

| EDILIZIA NON RESIDENZIALE  |  |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     | Anno              | 2005                               |  |
|--|--|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|--|--------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------|--|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA" |  |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |  |
| col. 1   | col. 2   | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                                 | col. 9             | col. 10                             | col. 11           | col. 12                            |  |
|  |  |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | detrarre 55% su quota produttiva e ERP |                    | aumentare 10% su quota residenziale |                   | VALORE EFFETTIVO LORDO             |  |
| riga   | Descrizione sottozone  | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre | %                                   | valore da sommare | (prima dei coefficienti riduzione) |  |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005                            |                                 | 289,25                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                                  |                    | 10,0%                               |                   |                                    |  |
|  | Valore di area NON residenziale ridotto del 10%  | 10%                             | 260,33                                     |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |  |
| 1  | Coeff max zone di PRG  | 0,65                            | 1,00                                       | 52,07                                   | 208,26                                  | 260,33                      | 0,00                                   |                    | 0,00                                |                   | 260,33                             |  |
| 2  | zone ..F3a non res int. 21   | 0,65                            | 1,00                                       | 52,07                                   | 208,26                                  | 260,33                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 260,33                             |  |
| 3  | zone ..F3a non res int. 22 ( 0,2 res 0,45 non res)   | 0,65                            | 1,00                                       | 52,07                                   | 208,26                                  | 260,33                      | 0,00                                   | 0,00               | 30,77                               | 8,01              | 268,34                             |  |
| 4  | zone ..F3b int. 57 (Iut 0,5 non res - Iuf 0,15)  | 0,65                            | 1,00                                       | 52,07                                   | 208,26                                  | 260,33                      | 23,08                                  | 29,74              | 30,77                               | 8,01              | 298,07                             |  |
| 5  | zone ..F3a non residenziale  | 0,40                            | 0,62                                       | 52,07                                   | 128,16                                  | 180,23                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 180,23                             |  |
| 6  | zone ..F3a non residenziale (fondiario) int. 24  | 0,40                            | 0,62                                       | 52,07                                   | 128,16                                  | 180,23                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 180,23                             |  |
| 7  | zone ..F3b non res. Int. 36 - 38 - 52 - 61 - 65 - 66   | 0,40                            | 0,62                                       | 52,07                                   | 128,16                                  | 180,23                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 180,23                             |  |
| 8  | zone ..F3b int. 60; 0,25 non res. - 0,10 res. - 0,05 ERP                                     | 0,40                            | 0,62                                       | 52,07                                   | 128,16                                  | 180,23                      | 12,50                                  | 11,15              | 25,00                               | 4,51              | 195,88                             |  |
| 9  | zone ..F3a non res int 23  | 0,35                            | 0,54                                       | 52,07                                   | 112,14                                  | 164,21                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 164,21                             |  |
| 10   | zone ..F3a 100% non res int. 13 - 15 - 16 - 20   | 0,25                            | 0,38                                       | 52,07                                   | 80,10                                   | 132,17                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 132,17                             |  |
| 11   | zone ..F3b non res. Int. 39 - 40 - 59 - 63   | 0,25                            | 0,38                                       | 52,07                                   | 80,10                                   | 132,17                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 132,17                             |  |
| 12   | zone ..F3b int. 42 100% non res.   | 0,24                            | 0,37                                       | 52,07                                   | 76,90                                   | 128,96                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 128,96                             |  |
| 13   | zone ..C3a int 14 - 15; 50% non res 35% res 15% ERP  | 0,20                            | 0,31                                       | 52,07                                   | 64,08                                   | 116,15                      | 15,00                                  | 8,62               | 35,00                               | 4,07              | 128,83                             |  |
| 14   | zona F3b int. 70 100% non res.   | 0,20                            | 0,31                                       | 52,07                                   | 64,08                                   | 116,15                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 116,15                             |  |
| 15   | zone ..B2c 100% non res  | 0,17                            | 0,26                                       | 52,07                                   | 54,47                                   | 106,53                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 106,53                             |  |
| 16   | ZONE con indice di edificabilità 0,16  | 0,16                            | 0,25                                       | 52,07                                   | 51,26                                   | 103,33                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 103,33                             |  |
| 17   | ZONE con indice di edificabilità 0,14  | 0,14                            | 0,22                                       | 52,07                                   | 44,86                                   | 96,92                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 96,92                              |  |
| 18   | zone ..F3a 100% non res int. 8 - 14 - 18 - 19 - 25   | 0,10                            | 0,15                                       | 52,07                                   | 32,04                                   | 84,11                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 84,11                              |  |
| 19   | zone ..F3b int. 31 - int 32 - int 33 - int 35 - int 37 - int 45 - int 50; 100% non residenz. | 0,10                            | 0,15                                       | 52,07                                   | 32,04                                   | 84,11                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 84,11                              |  |
| 20   | Zona B4a VIGNOLE Comparto "C" NON residenz   | 0,20                            | 0,31                                       | 52,07                                   | 64,08                                   | 116,15                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 116,15                             |  |

| EDILIZIA PRODUTTIVA  |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |                   |   | Anno              | 2005                               |
|--|---|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|---|-------------------|------------------------------------|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |                   |   |                   |                                    |
| INDICE di edificabilità di PRG: mq. di edificazione su mq. Terreno   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |                   |   |                   |                                    |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima, si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |                   |   |                   |                                    |
| col. 1   | col. 2  | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                          | col. 9            | col.10  | col.11            | col. 12                            |
|  |   |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | Sommare 55% su quota produttiva |                   | Sommare (55%-10%) su quota NON residenz (comm.le) |                   |                                    |
| riga   | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                               | Valore da sommare | %   | valore da sommare | VALORE EFFETTIVO LORDO             |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005 |                                 | 289,25                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                           |                   | 55% - 10%   |                   | (prima dei coefficienti riduzione) |
|  | Valore di area PRODUTTIVA ridotta del 55%                         | 55%                             | 130,16                                     |   |   |                             |                                 |                   |   |                   |                                    |
| 1  | Coeff max zone di PRG   | 0,65                            | 1,00                                       | 26,03                                   | 104,13                                  | 130,16                      | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 130,16                             |
| 2  | Zone.. F1a4 (Piattaforma Logistica)                               | 0,65                            | 1,00                                       | 26,03                                   | 104,13                                  | 130,16                      | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 130,16                             |
| 3  | Zona.. D1b artigianale  | 0,50                            | 0,77                                       | 26,03                                   | 80,10                                   | 106,13                      | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 106,13                             |
| 4  | Zone.. D2a  | 0,30                            | 0,46                                       | 26,03                                   | 48,06                                   | 74,09                       | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 74,09                              |
| 5  | Zone.. D2a int. 30  | 0,15                            | 0,23                                       | 26,03                                   | 24,03                                   | 50,06                       | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 50,06                              |
| 6  | Zone.. D1c int. 12a-b-c-d   | 0,27                            | 0,42                                       | 26,03                                   | 43,25                                   | 69,29                       | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 69,29                              |
| 7  | Zone.. D1c int. 14a-15-16a  | 0,20                            | 0,31                                       | 26,03                                   | 32,04                                   | 58,07                       | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 58,07                              |
| 8  | Zone.. D1c int. 13-17-18  | 0,17                            | 0,26                                       | 26,03                                   | 27,23                                   | 53,27                       | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 53,27                              |
| 9  | Zone.. D1d int. 19-20-21-22                                       | 0,17                            | 0,26                                       | 26,03                                   | 27,23                                   | 53,27                       | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 53,27                              |
| 10   | Zone.. D1c int. 14b-16b   | 0,17                            | 0,26                                       | 26,03                                   | 27,23                                   | 53,27                       | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 53,27                              |
| 11   | Zone B4a artigianale (località Vignole)                           | 0,17                            | 0,26                                       | 26,03                                   | 27,23                                   | 53,27                       | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 53,27                              |
| 12   | Zone B4a PRODUTTIVA comparto "D" (località Vignole)               | 0,15                            | 0,23                                       | 26,03                                   | 24,03                                   | 50,06                       | 0,00                            | 0,00              | 0,00  | 0,00              | 50,06                              |

## FASE 5)

### Coefficienti da applicarsi per “zone omogenee”:

Tenuto conto che una sottozona di PRG, avente il medesimo indice edificatorio, si può ritrovare in diversi punti della città, sia in area centrale, come in periferia, vengono applicati coefficienti moltiplicatori che consentono di differenziare i valori in base alla qualificazione della zona omogenea nella quale insiste l'area edificabile.

Pertanto, il valore determinato per ogni sottozona di PRG verrà rettificato, in diminuzione, oppure in aumento, in base alla appetibilità commerciale normalmente attribuita ad ogni zona del territorio comunale.

**Le zone omogenee ed i rispettivi indici di rettifica, sono così individuate:**

| ZONA OMOGENEA  | COEFFICIENTE<br>MULTIPLICATORE |
|--|--------------------------------|
| a) Fiumicino (l'intero territorio ad eccezione delle zone di cui ai successivi punti b) e c) | 1,00                           |
| b) Fregane   | 1,30                           |
| c) Zone periferiche: Tragliata, Tragliatella, Testa di Lepre                                 | 0,80                           |

## FASE 6)

### **COEFFICIENTI DI RIDUZIONE PER SITUAZIONI PARTICOLARI**

#### **6.1. riduzione per le aree che necessitano di “Pianificazione attuativa”**

Il valore ottenuto per ogni “zona omogenea” viene ridotto in presenza di circostanze che comportano il differimento nel tempo della fase di effettivo rilascio dei “permessi di costruire”.

In particolare, in tutti i casi in cui non è possibile dare corso alla cosiddetta “attuazione diretta”, ma la richiesta di permessi di costruire è condizionata alla approvazione di Piani attuativi (a puro titolo di esempio: piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, sottoscrizione di Convenzioni urbanistiche e provvedimenti simili), il valore lordo dell'area sarà ridotto del 30% (trenta per cento). **Pertanto verrà applicato il coefficiente di riduzione 0,70.**

#### **6.2. Riduzione forfettaria temporanea per gli anni 2005, 2006 e 2007 per le sottozone B4a:**

Fino alla data di approvazione delle varianti urbanistiche che hanno interessato le sottozone B4a (ovvero per i soli anni 2005 2006 e 2007) il valore lordo di dette sottozone è determinato applicando l'indice di edificabilità originariamente stabilito dal PRG, pari a 0,20 mq/mq..

Poiché si tratta di sottozone soggette a pianificazione attuativa e per le quali l'indice di edificabilità è ancora “teorico” a quelle date, in aggiunta al coefficiente di riduzione di cui al punto 6.1., per queste sottozone si applica un ulteriore coefficiente riduttivo pari a **0,80.-** Tale condizione si applica per le sole sottozone B4a e limitatamente agli anni 2005, 2006 e 2007.

A partire dall'anno 2008 (anno di approvazione delle nuove varianti urbanistiche), i valori delle aree codificate “B4a” saranno determinati in base ai nuovi indici di edificabilità (le cui tabelle sono riprodotte annualmente nel presente documento) ed alle stesse condizioni previste per tutte le altre sottozone.

#### **6.3. Aree con presenza di vincoli di inedificabilità**

Le aree per le quali il PRG stabilisce la presenza di vincoli di inedificabilità (a titolo esemplificativo si richiamano i vincoli paesaggistici, vincoli archeologici, oltre a qualsiasi altro tipo di vincolo stabilito dal PRG), il valore venale viene stabilito applicando uno dei seguenti procedimenti:

- 4) Nel caso in cui le aree non siano affatto edificate, il valore venale dell'area edificabile viene fissato nella misura del 20% (venti per cento) del valore lordo riferito alla 1<sup>a</sup> fascia corrispondente a Fiumicino centro e all'indice di edificabilità 0,65 mq./mq.;
- 5) Qualora queste aree siano già edificate, e sia prevista la salvaguardia dei volumi esistenti, si applica una delle seguenti opzioni:
  - a. Qualora i volumi esistenti siano già accatastati, l'area edificabile è automaticamente sostituita dalle rendite catastali risultanti in Catasto;
  - b. Qualora i volumi esistenti NON siano ancora accatastati o siano solo parzialmente accatastati, il valore delle aree è stabilito secondo il criterio della cosiddetta "edificabilità di fatto" previsto dal D.Lgs. n. 504/92. Ovvero, vengono rilevati i volumi esistenti e viene computato il loro rapporto con la superficie del terreno, ottenendo così l'indice edificatorio commisurato ai volumi effettivi ("edificabilità di fatto") presenti sulle aree; il valore dell'area sarà quello corrispondente all'indice edificatorio così ottenuto, correlato ai volumi esistenti (cubature già presenti e da salvaguardare) e non all'indice previsto dal PRG. Nel caso in cui il valore risultante dal presente comma b) risulti inferiore a quello di cui al precedente punto 1), sarà applicato il valore più alto (ovvero quello di cui al punto 1).

**PARTE 4<sup>^</sup>**  
**DESCRIZIONE DI DETTAGLIO**  
**DELLE FASI DI ELABORAZIONE**  
**DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**  
**(ANNO 2006)**

Il valore lordo dell'area edificabile stabilito per il primo anno (2005), viene incrementato per gli anni successivi (dal 2006 in poi), attraverso l'applicazione degli indici ISTAT di incremento del costo della vita registrati per ogni anno.

Pertanto, le Fasi N° 1 e N° 2 della procedura, per gli anni successivi al 2005, vengono sostituite dalla semplice procedura di "rivalutazione" del valore lordo dell'area edificabile, in base agli incrementi ISTAT.

**Procedura di rivalutazione riferita all'anno 2006:**

- a) si richiama il valore lordo dell'area edificabile di 1<sup>^</sup> fascia stabilito per il 2005 dopo la elaborazione della fase N° 2;
- b) si individua l'incremento ISTAT registrato sui prezzi al consumo nell'anno 2006 rispetto all'anno precedente;
- c) si applica l'incremento ISTAT sul valore lordo dell'anno 2005, il cui importo era pari a Euro 289,25;
- d) il valore ottenuto dopo l'applicazione dell'incremento ISTAT, costituisce il nuovo valore di area edificabile di 1<sup>^</sup> fascia riferito all'anno 2006. Su tale valore lordo verranno applicati i vari coefficienti di rettifica previsti dalle fasi da N° 3 a N° 6.-

**FASE 1) e FASE 2)**

Entrambi le FASI sono unificate nella semplice rivalutazione del valore lordo dell'anno precedente, come descritto nella tabella seguente:

| Descrizione   | Valore lordo Anno 2005 | Incremento % ISTAT (2006 sul 2005) | Valore lordo Anno 2006 |
|---|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Valore lordo di area edificabile in 1 <sup>^</sup> fascia – Fiumicino centro<br>Riferito ad edilizia RESIDENZIALE | € 289,25               | + 2%                               | 295,04                 |
|   |                        |                                    |                        |

**NOTA:** il computo per la determinazione del "valore lordo" al mq. di aree edificabili viene effettuato sulla tipologia-guida di edilizia, ovvero sulla EDILIZIA RESIDENZIALE. Il "valore lordo" dei terreni con destinazione d'uso NON residenziale o PRODUTTIVA viene determinato successivamente, applicando coefficienti riduttivi rispetto al corrispondente valore dei terreni con destinazione residenziale.



### FASE 3)

Determinazione del valore di base lordo di 1^ fascia riferito alle altre due tipologie edilizie: edilizia NON RESIDENZIALE, ed edilizia PRODUTTIVA.

Fermo restando che il valore di base di riferimento è quello dell'edilizia RESIDENZIALE (al quale è attribuito il coefficiente "1"), il valore lordo massimo di 1^ fascia delle altre due tipologie edilizie si otterrà applicando i seguenti coefficienti:

- a) destinazione d'uso RESIDENZIALE Coefficiente pari a 1,00  
b) destinazione d'uso NON RESIDENZIALE (commerciale, servizi e simili) Coefficiente pari a 0,90  
c) destinazione d'uso PRODUTTIVA (industriale/artigianale) Coefficiente pari a 0,45

### SI OTTIENE:

Per ciascuna delle tre tipologie edilizie, si ottiene il valore di base lordo (il massimo al mq.), di un terreno collocato in 1^ fascia "Fiumicino centro".

Tabella riepilogativa dei valori massimi (di 1^ fascia – Fiumicino centro) per ogni categoria di destinazione d'uso per l'anno 2006:

| Destinazione d'uso di PRG | coefficiente | Valore massimo di riferimento lordo di 1^ fascia – Fiumicino centro – anno 2006 |
|---------------------------|--------------|---|
| Edilizia RESIDENZIALE     | 1            | € 295,04  |
| Edilizia NON RESIDENZIALE | 0,90         | € 265,54  |
| Edilizia PRODUTTIVA       | 0,45         | € 132,77  |

### precisazioni in merito alla misura dei coefficienti:

- il correttivo di valore per l'edilizia NON residenziale, corrispondente al coefficiente 0,90 scaturisce dalla valutazione che, nel Comune di Fiumicino, l'edilizia con destinazione d'uso commerciale o ad ufficio registra una domanda inferiore rispetto a quella residenziale. Di conseguenza i valori sono comunemente inferiori.
- Il correttivo di valore per l'edilizia PRODUTTIVA è fissato con il coefficiente 0,45. Esso scaturisce dal fatto che, le rendite catastali di edifici produttivi (categoria "D") debbono essere moltiplicate per il coefficiente "50" per poter ottenere il valore dell'immobile, mentre l'indice moltiplicatore per l'edilizia residenziale è pari a "100". Il coefficiente qui utilizzato di "0,45" è ridotto del 5% rispetto a quello catastale, allo scopo di recepire alcuni maggiori costi che gravano su questa edificazione per il fatto che la prevalente struttura sabbiosa del terreno comporta lavori impegnativi ad es.. per le sistemazioni dei piazzali di movimentazione veicoli.

### **struttura del valore lordo di un'area edificabile per le tre tipologie edilizie**

A TITOLO DI CHIARIMENTO TECNICO, SI PRECISA CHE: Il valore di riferimento lordo di un'area edificabile (ed in ogni caso, il valore definitivo netto), deve considerarsi costituito da due elementi che ne determinano l'appetibilità commerciale ed il conseguente valore:

- UNA QUOTA FISSA DEL VALORE, riferibile alla semplice trasformazione urbanistica;
- UNA QUOTA VARIABILE DEL VALORE, riferibile alla effettiva potenzialità edificatoria (indice urbanistico).

COMPONENTI DEL VALORE DI UN'AREA EDIFICABILE:

La semplice “destinazione d’uso edificabile” offre al terreno nuova potenzialità commerciale ed un conseguente accrescimento di valore, rispetto al valore agricolo, a prescindere dal livello dell’indice edificatorio che il PRG consente per ogni sottozona.

Pertanto, una quota parte del valore dell’area è da attribuire, in quota fissa, quale contropartita del nuovo “status” dell’area stessa, ottenuto in seguito alla trasformazione della destinazione d’uso: da agricolo (o altro equivalente) ad edificabile. Mentre la quota variabile sarà commisurata all’effettivo indice edificatorio attribuito a ciascuna sottozona del PRG.

Per le motivazioni sopra esposte, la struttura del valore di un’area edificabile sarà così composto:

- QUOTA FISSA: peso pari al 20% del valore dell’area;
- QUOTA VARIABILE peso pari all’80% del valore dell’area.

NOTA: nell’applicazione dei coefficienti di riduzione specifici, in base agli indici di edificabilità delle sottozone del PRG, la quota fissa è computata sul valore di 1^ fascia e rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni da applicarsi sui minori indici edificatori di PRG saranno computate sulla sola quota variabile (ovvero sull’80% del valore massimo di 1^ fascia).

### **Tabella esemplificativa di scomposizione del valore tra quota fissa e quota variabile:**

| <b>ESEMPIO riferito ai valori massimi di 1^ fascia di ciascuna delle tre tipologie edilizie</b> |   |   |          |
|---|---|---|----------|
| <b>ESEMPIO sui VALORI DELL’ANNO 2006</b>  |   |   |          |
| Tipologia edilizia (destinazione d’uso)   | Quota fissa del valore pari al 20% del totale | Quota variabile del valore, pari all’80% del totale | TOTALI   |
| RESIDENZIALE  | 59,01   | 236,03  | € 295,04 |
| NON RESIDENZIALE  | 53,11   | 212,43  | € 265,54 |
| PRODUTTIVA  | 26,55   | 106,22  | € 132,77 |

**Nello sviluppo delle tabelle che seguono, la quota fissa (il 20% del valore lordo di 1^ fascia) rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni proporzionali spettanti a ciascuna sottozona vengono effettuate sulla quota variabile.**

#### **FASE 4)**

Riduzione del valore di base massimo al mq. (ovvero, quello di 1^ fascia e con massimo indice edificatorio) per tutte le sottozone di PRG che hanno un indice edificatorio inferiore alla prima fascia (ovvero inferiore a mq. 0,65/mq.).

La sottozona di 1^ fascia (mq. 0,65/mq.) avrà coefficiente pari a “1”, mentre le sottozone con indice edificatorio inferiore a mq. 0,65/mq. Avranno un coefficiente proporzionalmente ridotto rispetto ad “1”.

L'applicazione dei singoli coefficienti riduttivi rispetto al valore di base massimo di area edificabile di 1^ fascia "Fiumicino centro" determinerà il valore provvisorio attribuito a ciascuna sottozona di PRG.

#### **NOTA**

Si sottolinea che la procedura di *riduzione proporzionale* dei valori massimi di 1^ fascia (ovvero di quelli corrispondenti al massimo indice edificatorio "mq. 0,65/mq") va ripetuta per ciascuna delle tre tipologie edilizie (RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PRODUTTIVA). In tal modo, ciascuna destinazione d'uso urbanistica avrà la propria graduazione dei valori commisurati all'effettivo indice di edificazione consentito dal PRG.

LE TABELLE CHE SEGUONO SONO SUDDIVISE PER TIPOLOGIA EDILIZIA:

- 1) EDILIZIA RESIDENZIALE
- 2) EDILIZIA NON RESIDENZIALE
- 3) EDILIZIA PRODUTTIVA

Ogni tabella riporta il "proporzionamento" dei valori (dal massimo al minimo) in base ai maggiori o minori indici di edificabilità che il PRG stabilisce per ciascuna sottozona.

**NOTA:** Per eventuali indici di edificabilità non riportati nelle tabelle si dovrà procedere ad applicare la stessa formula matematica di rettifica del valore lordo, ovvero:

- **indice di edificabilità della sottozona "A" : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona "A";**
- **indice di edificabilità della sottozona "B" : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona "B";**
- **Ecc. Ecc.**

| EDILIZIA RESIDENZIALE   |   |  |  |   |   |                             |  |   |         | Anno  | 2006               |
|---|---|--|--|---|---|-----------------------------|--|---|---------|---|--------------------|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"<br>COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |  |  |   |   |                             |  |   |         |   |                    |
| col. 1  | col. 2  | col. 3   | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                                 | col. 9                                    | col. 10 | col. 11   | col. 12            |
| VALORI  |   |  |  |   |   |                             | detrarre 55% su ERP e quota produttiva | detrarre 10% su quota NON resid (comm.le) |         | VALORE EFFETTIVO LORDO (prima dei coefficienti riduzione) |                    |
| riga  | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq  | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre                        | %       |   | valore da detrarre |
|   | Valore di base massimo di area RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq   |  | 295,04                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                                  |   | 10,0%   |   |                    |
| 1   | Coeff max zone di PRG   | 0,65   | 1,00                                       | 59,01                                   | 236,03                                  | 295,04                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00  | 295,04             |
| 2   | zone ..B2a indice fondiario   | 0,50   | 0,77                                       | 59,01                                   | 181,56                                  | 240,57                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00  | 240,57             |
| 3   | zone ..C3c int a ( 0,17 res - 0,17 ERP - 0,07 non res)  | 0,41   | 0,63                                       | 59,01                                   | 148,88                                  | 207,89                      | 41,46                                  | 47,41                                     | 17,07   | 3,55  | 156,93             |
| 4   | zone ..C3c int. b1 -b2 ( 0,13 res- 0,13 ERP - 0,07 non res )  | 0,33   | 0,51                                       | 59,01                                   | 119,83                                  | 178,84                      | 39,39                                  | 38,75                                     | 21,21   | 3,79  | 136,30             |
| 5   | zone ..C3a int 2- 3; 75% res - 15% non res 10% ERP  | 0,325  | 0,50                                       | 59,01                                   | 118,01                                  | 177,02                      | 10,00                                  | 9,74                                      | 15,00   | 2,66  | 164,63             |
| 6   | zone ..C3d (pesce luna) 52%res 46% non res 2% prod  | 0,27   | 0,42                                       | 59,01                                   | 98,04                                   | 157,05                      | 2,00                                   | 1,73                                      | 46,00   | 7,22  | 148,10             |
| 7   | zone ..B4a generiche, per le quali è necessaria "Pianificazione attuativa" (vedi NOTA 1 a fine tabella) | 0,20   | 0,31                                       | 59,01                                   | 72,62                                   | 131,63                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00  | 131,63             |
| 8   | zone ..B2b 80%res 20% non res   | 0,17   | 0,26                                       | 59,01                                   | 61,73                                   | 120,74                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 20,00   | 2,41  | 118,32             |
| 9   | zone ..C1 100% res  | 0,17   | 0,26                                       | 59,01                                   | 61,73                                   | 120,74                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00  | 120,74             |
| 10  | zone..C3a; 90% res 10 % non res   | 0,17   | 0,26                                       | 59,01                                   | 61,73                                   | 120,74                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 10,00   | 1,21  | 119,53             |
| 11  | zone ..C3b int. Da E1 a E7 75% res. 15% non res - 10% ERP   | 0,13   | 0,20                                       | 59,01                                   | 47,21                                   | 106,21                      | 10,00                                  | 5,84                                      | 15,00   | 1,59  | 98,78              |
| 12  | zone ..C3b int. da I1 a I35 55% res. 30% non res - 15% ERP  | 0,12   | 0,18                                       | 59,01                                   | 43,57                                   | 102,58                      | 15,00                                  | 8,46                                      | 30,00   | 3,08  | 91,04              |
| 13  | zone ..C3b int. P e int. T 55% res. 30% non res - 15% ERP   | 0,12   | 0,18                                       | 59,01                                   | 43,57                                   | 102,58                      | 15,00                                  | 8,46                                      | 30,00   | 3,08  | 91,04              |
| 14  | zone ..C3b int. B 100% res.   | 0,10   | 0,15                                       | 59,01                                   | 36,31                                   | 95,32                       | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00  | 95,32              |
| 15  | zone.. C2a int. LaLeprignana; 90% res 10% non res   | 0,20   | 0,31                                       | 59,01                                   | 72,62                                   | 131,63                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 10,00   | 1,32  | 130,31             |
|   | NOTA 1 per B4a con necessità di pianificazione attuativa  | questo indice di edificabilità (mq.0,20/mq.) viene applicato per il periodo in cui è rimasto in vigore, cioè per il periodo 2005, 2006, 2007. Pertanto, fino alla data di approvazione di nuovi Piani particolareggiati (anno 2008), il valore effettivo lordo verrà ridotto del 20% (coefficiente 0,80) |  |   |   |                             |  |   |         |   | 131,63             |

| EDILIZIA NON RESIDENZIALE  |  |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     | Anno              | 2006                               |
|--|--|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|--|--------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA" |  |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |
| col. 1   | col. 2   | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                                 | col. 9             | col. 10                             | col. 11           | col. 12                            |
|  |  |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | detrarre 55% su quota produttiva e ERP |                    | aumentare 10% su quota residenziale |                   | VALORE EFFETTIVO LORDO             |
| riga   | Descrizione sottozone  | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre | %                                   | valore da sommare | (prima dei coefficienti riduzione) |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005                            |                                 | 295,04                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                                  |                    | 10,0%                               |                   |                                    |
|  | Valore di area NON residenziale ridotto del 10%  | 10%                             | 265,53                                     |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |
| 1  | Coeff max zone di PRG  | 0,65                            | 1,00                                       | 53,11                                   | 212,43                                  | 265,53                      | 0,00                                   |                    | 0,00                                |                   | 265,53                             |
| 2  | zone ..F3a non res int. 21   | 0,65                            | 1,00                                       | 53,11                                   | 212,43                                  | 265,53                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 265,53                             |
| 3  | zone ..F3a non res int. 22 ( 0,2 res 0,45 non res)   | 0,65                            | 1,00                                       | 53,11                                   | 212,43                                  | 265,53                      | 0,00                                   | 0,00               | 30,77                               | 8,17              | 273,70                             |
| 4  | zone ..F3b int. 57 (Iut 0,5 non res - Iuf 0,15)  | 0,65                            | 1,00                                       | 53,11                                   | 212,43                                  | 265,53                      | 23,08                                  | 30,33              | 30,77                               | 8,17              | 304,03                             |
| 5  | zone ..F3a non residenziale  | 0,40                            | 0,62                                       | 53,11                                   | 130,72                                  | 183,83                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 183,83                             |
| 6  | zone ..F3a non residenziale (fondiario) int. 24  | 0,40                            | 0,62                                       | 53,11                                   | 130,72                                  | 183,83                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 183,83                             |
| 7  | zone ..F3b non res. Int. 36 - 38 - 52 - 61 - 65 - 66   | 0,40                            | 0,62                                       | 53,11                                   | 130,72                                  | 183,83                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 183,83                             |
| 8  | zone ..F3b int. 60; 0,25 non res. - 0,10 res. - 0,05 ERP                                     | 0,40                            | 0,62                                       | 53,11                                   | 130,72                                  | 183,83                      | 12,50                                  | 11,37              | 25,00                               | 4,60              | 199,80                             |
| 9  | zone ..F3a non res int 23  | 0,35                            | 0,54                                       | 53,11                                   | 114,38                                  | 167,49                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 167,49                             |
| 10   | zone ..F3a 100% non res int. 13 - 15 - 16 - 20   | 0,25                            | 0,38                                       | 53,11                                   | 81,70                                   | 134,81                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 134,81                             |
| 11   | zone ..F3b non res. Int. 39 - 40 - 59 - 63   | 0,25                            | 0,38                                       | 53,11                                   | 81,70                                   | 134,81                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 134,81                             |
| 12   | zone ..F3b int. 42 100% non res.   | 0,24                            | 0,37                                       | 53,11                                   | 78,43                                   | 131,54                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 131,54                             |
| 13   | zone ..C3a int 14 - 15; 50% non res 35% res 15% ERP  | 0,20                            | 0,31                                       | 53,11                                   | 65,36                                   | 118,47                      | 15,00                                  | 8,80               | 35,00                               | 4,15              | 131,41                             |
| 14   | zona F3b int. 70 100% non res.   | 0,20                            | 0,31                                       | 53,11                                   | 65,36                                   | 118,47                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 118,47                             |
| 15   | zone ..B2c 100% non res  | 0,17                            | 0,26                                       | 53,11                                   | 55,56                                   | 108,66                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 108,66                             |
| 16   | ZONE con indice di edificabilità 0,16  | 0,16                            | 0,25                                       | 53,11                                   | 52,29                                   | 105,40                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 105,40                             |
| 17   | ZONE con indice di edificabilità 0,14  | 0,14                            | 0,22                                       | 53,11                                   | 45,75                                   | 98,86                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 98,86                              |
| 18   | zone ..F3a 100% non res int. 8 - 14 - 18 - 19 - 25   | 0,10                            | 0,15                                       | 53,11                                   | 32,68                                   | 85,79                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 85,79                              |
| 19   | zone ..F3b int. 31 - int 32 - int 33 - int 35 - int 37 - int 45 - int 50; 100% non residenz. | 0,10                            | 0,15                                       | 53,11                                   | 32,68                                   | 85,79                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 85,79                              |
| 20   | Zona B4a VIGNOLE Comparto "C" NON residenz   | 0,20                            | 0,31                                       | 53,11                                   | 65,36                                   | 118,47                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 118,47                             |

| EDILIZIA PRODUTTIVA  |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           | Anno              | 2006                               |
|--|---|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|---------------------------------|---|-----------|-------------------|------------------------------------|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| INDICE di edificabilità di PRG: mq. di edificazione su mq. Terreno   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima, si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| col. 1   | col. 2  | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                          | col.9   | col.10    | col.11            | col. 12                            |
|  |   |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | Sommare 55% su quota produttiva | Sommare (55%-10%) su quota NON residenz (comm.le) |           |                   |                                    |
| riga   | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                               | Valore da sommare                                 | %         | valore da sommare | VALORE EFFETTIVO LORDO             |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005 |                                 | 295,04                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                           |   | 55% - 10% |                   | (prima dei coefficienti riduzione) |
|  | Valore di area PRODUTTIVA ridotta del 55%                         | 55%                             | 132,77                                     |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| 1  | Coeff max zone di PRG   | 0,65                            | 1,00                                       | 26,55                                   | 106,21                                  | 132,77                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 132,77                             |
| 2  | Zone.. F1a4 (Piattaforma Logistica)                               | 0,65                            | 1,00                                       | 26,55                                   | 106,21                                  | 132,77                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 132,77                             |
| 3  | Zona.. D1b artigianale  | 0,50                            | 0,77                                       | 26,55                                   | 81,70                                   | 108,26                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 108,26                             |
| 4  | Zone.. D2a  | 0,30                            | 0,46                                       | 26,55                                   | 49,02                                   | 75,57                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 75,57                              |
| 5  | Zone.. D2a int. 30  | 0,15                            | 0,23                                       | 26,55                                   | 24,51                                   | 51,06                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 51,06                              |
| 6  | Zone.. D1c int. 12a-b-c-d   | 0,27                            | 0,42                                       | 26,55                                   | 44,12                                   | 70,67                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 70,67                              |
| 7  | Zone.. D1c int. 14a-15-16a  | 0,20                            | 0,31                                       | 26,55                                   | 32,68                                   | 59,23                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 59,23                              |
| 8  | Zone.. D1c int. 13-17-18  | 0,17                            | 0,26                                       | 26,55                                   | 27,78                                   | 54,33                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 54,33                              |
| 9  | Zone.. D1d int. 19-20-21-22                                       | 0,17                            | 0,26                                       | 26,55                                   | 27,78                                   | 54,33                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 54,33                              |
| 10   | Zone.. D1c int. 14b-16b   | 0,17                            | 0,26                                       | 26,55                                   | 27,78                                   | 54,33                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 54,33                              |
| 11   | Zone B4a artigianale (località Vignole)                           | 0,17                            | 0,26                                       | 26,55                                   | 27,78                                   | 54,33                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 54,33                              |
| 12   | Zone B4a PRODUTTIVA comparto "D" (località Vignole)               | 0,15                            | 0,23                                       | 26,55                                   | 24,51                                   | 51,06                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 51,06                              |

## FASE 5)

### Coefficienti da applicarsi per “zone omogenee”:

Tenuto conto che una sottozona di PRG, avente il medesimo indice edificatorio, si può ritrovare in diversi punti della città, sia in area centrale, come in periferia, vengono applicati coefficienti moltiplicatori che consentono di differenziare i valori in base alla qualificazione della zona omogenea nella quale insiste l'area edificabile.

Pertanto, il valore determinato per ogni sottozona di PRG verrà rettificato, in diminuzione, oppure in aumento, in base alla appetibilità commerciale normalmente attribuita ad ogni zona del territorio comunale.

**Le zone omogenee ed i rispettivi indici di rettifica, sono così individuate:**

| ZONA OMOGENEA  | COEFFICIENTE<br>MOLTIPLICATORE |
|--|--------------------------------|
| a) Fiumicino (l'intero territorio ad eccezione delle zone di cui ai successivi punti b) e c) | 1,00                           |
| b) Fregene   | 1,30                           |
| c) Zone periferiche: Tragliata, Tragliatella, Testa di Lepre                                 | 0,80                           |

## FASE 6)

### COEFFICIENTI DI RIDUZIONE PER SITUAZIONI PARTICOLARI

#### 6.1. riduzione per le aree che necessitano di “Pianificazione attuativa”

Il valore ottenuto per ogni “zona omogenea” viene ridotto in presenza di circostanze che comportano il differimento nel tempo della fase di effettivo rilascio dei “permessi di costruire”.

In particolare, in tutti i casi in cui non è possibile dare corso alla cosiddetta “attuazione diretta”, ma la richiesta di permessi di costruire è condizionata alla approvazione di Piani attuativi (a puro titolo di esempio: piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, sottoscrizione di Convenzioni urbanistiche e provvedimenti similari), il valore lordo dell'area sarà ridotto del 30% (trenta per cento). **Pertanto verrà applicato il coefficiente di riduzione 0,70.**

#### 6.2. Riduzione forfettaria temporanea per gli anni 2005, 2006 e 2007 per le sottozone B4a:

Fino alla data di approvazione delle varianti urbanistiche che hanno interessato le sottozone B4a (ovvero per i soli anni 2005 2006 e 2007) il valore lordo di dette sottozone è determinato applicando l'indice di edificabilità originariamente stabilito dal PRG, pari a 0,20 mq/mq..

Poiché si tratta di sottozone soggette a pianificazione attuativa e per le quali l'indice di edificabilità è ancora “teorico” a quelle date, in aggiunta al coefficiente di riduzione di cui al punto 6.1., per queste sottozone si applica un ulteriore coefficiente riduttivo pari a **0,80.-** Tale condizione si applica per le sole sottozone B4a e limitatamente agli anni 2005, 2006 e 2007.

A partire dall'anno 2008 (anno di approvazione delle nuove varianti urbanistiche), i valori delle aree codificate “B4a” saranno determinati in base ai nuovi indici di edificabilità (le cui tabelle sono riprodotte annualmente nel presente documento) ed alle stesse condizioni previste per tutte le altre sottozone.

#### 6.3. Aree con presenza di vincoli di inedificabilità

Le aree per le quali il PRG stabilisce la presenza di vincoli di inedificabilità (a titolo esemplificativo si richiamano i vincoli paesaggistici, vincoli archeologici, oltre a qualsiasi altro tipo di vincolo stabilito dal PRG), il valore venale viene stabilito applicando uno dei seguenti procedimenti:

- 6) Nel caso in cui le aree non siano affatto edificate, il valore venale dell'area edificabile viene fissato nella misura del 20% (venti per cento) del valore lordo riferito alla 1<sup>a</sup> fascia corrispondente a Fiumicino centro e all'indice di edificabilità 0,65 mq./mq.;
- 7) Qualora queste aree siano già edificate, e sia prevista la salvaguardia dei volumi esistenti, si applica una delle seguenti opzioni:
  - a. Qualora i volumi esistenti siano già accatastati, l'area edificabile è automaticamente sostituita dalle rendite catastali risultanti in Catasto;
  - b. Qualora i volumi esistenti NON siano ancora accatastati o siano solo parzialmente accatastati, il valore delle aree è stabilito secondo il criterio della cosiddetta "edificabilità di fatto" previsto dal D.Lgs. n. 504/92. Ovvero, vengono rilevati i volumi esistenti e viene computato il loro rapporto con la superficie del terreno, ottenendo così l'indice edificatorio commisurato ai volumi effettivi ("edificabilità di fatto") presenti sulle aree; il valore dell'area sarà quello corrispondente all'indice edificatorio così ottenuto, correlato ai volumi esistenti (cubature già presenti e da salvaguardare) e non all'indice previsto dal PRG. Nel caso in cui il valore risultante dal presente comma b) risulti inferiore a quello di cui al precedente punto 1), sarà applicato il valore più alto (ovvero quello di cui al punto 1).



**PARTE 5<sup>^</sup>**  
**DESCRIZIONE DI DETTAGLIO**  
**DELLE FASI DI ELABORAZIONE**  
**DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**  
**(ANNO 2007)**

Il valore lordo dell'area edificabile stabilito per il primo anno (2005), viene incrementato per gli anni successivi (dal 2006 in poi), attraverso l'applicazione degli indici ISTAT di incremento del costo della vita registrati per ogni anno.

Pertanto, le Fasi N° 1 e N° 2 della procedura, per gli anni successivi al 2005, vengono sostituite dalla semplice procedura di "rivalutazione" del valore lordo dell'area edificabile, in base agli incrementi ISTAT.

**Procedura di rivalutazione riferita all'anno 2007:**

- a) si richiama il valore lordo dell'area edificabile di 1<sup>^</sup> fascia stabilito per l'anno precedente (2006);
- b) si individua l'incremento ISTAT registrato sui prezzi al consumo nell'anno 2007, rispetto all'anno precedente;
- c) si applica l'incremento ISTAT sul valore lordo dell'anno precedente (2006), il cui importo era pari a Euro 295,04;
- d) il valore ottenuto dopo l'applicazione dell'incremento ISTAT, costituisce il nuovo valore di area edificabile di 1<sup>^</sup> fascia riferito all'anno 2007. Su tale valore lordo verranno applicati i vari coefficienti di rettifica previsti dalle fasi da N° 3 a N° 6.-

**FASE 1) e FASE 2)**

**Entrambi le FASI sono unificate nella semplice rivalutazione del valore lordo dell'anno precedente, come descritto nella tabella seguente:**

| <b>Descrizione</b>  | <b>Valore lordo Anno 2006</b> | <b>Incremento % ISTAT (2007 sul 2006)</b> | <b>Valore lordo Anno 2007</b> |
|---|-------------------------------|---|-------------------------------|
| Valore lordo di area edificabile in 1 <sup>^</sup> fascia – Fiumicino centro<br>Riferito ad edilizia RESIDENZIALE | € 295,04                      | + 1,72%                                   | 300,11                        |
|   |                               |   |                               |

**NOTA:** il computo per la determinazione del "valore lordo" al mq. di aree edificabili viene effettuato sulla tipologia-guida di edilizia, ovvero sulla EDILIZIA RESIDENZIALE. Il "valore lordo" dei terreni con destinazione d'uso NON residenziale o PRODUTTIVA viene determinato successivamente, applicando coefficienti riduttivi rispetto al corrispondente valore dei terreni con destinazione residenziale.

### FASE 3)

Determinazione del valore di base lordo di 1<sup>a</sup> fascia riferito alle altre due tipologie edilizie: edilizia NON RESIDENZIALE, ed edilizia PRODUTTIVA.

Fermo restando che il valore di base di riferimento è quello dell'edilizia RESIDENZIALE (al quale è attribuito il coefficiente "1"), il valore lordo massimo di 1<sup>a</sup> fascia delle altre due tipologie edilizie si otterrà applicando i seguenti coefficienti:

- a) destinazione d'uso RESIDENZIALE Coefficiente pari a 1,00
- b) destinazione d'uso NON RESIDENZIALE (commerciale, servizi e simili) Coefficiente pari a 0,90
- c) destinazione d'uso PRODUTTIVA (industriale/artigianale) Coefficiente pari a 0,45

### SI OTTIENE:

Per ciascuna delle tre tipologie edilizie, si ottiene il valore di base lordo (il massimo al mq.), di un terreno collocato in 1<sup>a</sup> fascia "Fiumicino centro".

**Tabella riepilogativa dei valori massimi (di 1<sup>a</sup> fascia – Fiumicino centro) per ogni categoria di destinazione d'uso per l'anno 2007:**

| Destinazione d'uso di PRG | coefficiente | Valore massimo di riferimento lordo di 1 <sup>a</sup> fascia – Fiumicino centro |
|---------------------------|--------------|---|
| Edilizia RESIDENZIALE     | 1            | € 300,11  |
| Edilizia NON RESIDENZIALE | 0,90         | € 270,10  |
| Edilizia PRODUTTIVA       | 0,45         | € 132,77  |

### precisazioni in merito alla misura dei coefficienti:

- il correttivo di valore per l'edilizia NON residenziale, corrispondente al coefficiente **0,90** scaturisce dalla valutazione che, nel Comune di Fiumicino, l'edilizia con destinazione d'uso commerciale o ad ufficio registra una domanda inferiore rispetto a quella residenziale. Di conseguenza i valori sono comunemente inferiori.
- Il correttivo di valore per l'edilizia PRODUTTIVA è fissato con il coefficiente 0,45. Esso scaturisce dal fatto che, le rendite catastali di edifici produttivi (categoria "D") debbono essere moltiplicate per il coefficiente "50" per poter ottenere il valore dell'immobile, mentre l'indice moltiplicatore per l'edilizia residenziale è pari a "100". Il coefficiente qui utilizzato di "**0,45**" è ridotto del 5% rispetto a quello catastale, allo scopo di recepire alcuni maggiori costi che gravano su questa edificazione per il fatto che la prevalente struttura sabbiosa del terreno di Fiumicino comporta lavori impegnativi ad es.. per le sistemazioni dei piazzali di movimentazione veicoli.

### **struttura del valore lordo di un'area edificabile per le tre tipologie edilizie**

A TITOLO DI CHIARIMENTO TECNICO, SI PRECISA CHE: Il valore di riferimento lordo di un'area edificabile (ed in ogni caso, il valore definitivo netto), deve considerarsi costituito da due elementi che ne determinano l'appetibilità commerciale ed il conseguente valore:

- UNA QUOTA FISSA DEL VALORE, riferibile alla semplice trasformazione urbanistica;
- UNA QUOTA VARIABILE DEL VALORE, riferibile alla effettiva potenzialità edificatoria (indice urbanistico).

### COMPONENTI DEL VALORE DI UN'AREA EDIFICABILE:

La semplice "destinazione d'uso edificabile" offre al terreno nuova potenzialità commerciale ed un conseguente accrescimento di valore, rispetto al valore agricolo, a prescindere dal livello dell'indice edificatorio che il PRG consente per ogni sottozona.

Pertanto, una quota parte del valore dell'area è da attribuire, in quota fissa, quale contropartita del nuovo "status" dell'area stessa, ottenuto in seguito alla trasformazione della destinazione d'uso: da agricolo (o altro equivalente) ad edificabile. Mentre la quota variabile sarà commisurata all'effettivo indice edificatorio attribuito a ciascuna sottozona del PRG.

Per le motivazioni sopra esposte, la struttura del valore di un'area edificabile sarà così composto:

- QUOTA FISSA: peso pari al 20% del valore dell'area;
- QUOTA VARIABILE peso pari all'80% del valore dell'area.

NOTA: nell'applicazione dei coefficienti di riduzione specifici, in base agli indici di edificabilità delle sottozone del PRG, la quota fissa è computata sul valore di 1^ fascia e rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni da applicarsi sui minori indici edificatori di PRG saranno computate sulla sola quota variabile (ovvero sull'80% del valore massimo di 1^ fascia).

### **Tabella esemplificativa di scomposizione del valore tra quota fissa e quota variabile:**

| <b>ESEMPIO riferito ai valori massimi di 1^ fascia di ciascuna delle tre tipologie edilizie</b> |   |   |          |
|---|---|---|----------|
| <b>ESEMPIO sui VALORI DELL'ANNO 2007</b>  |   |   |          |
| Tipologia edilizia (destinazione d'uso)   | Quota fissa del valore pari al 20% del totale | Quota variabile del valore, pari all'80% del totale | TOTALI   |
| RESIDENZIALE  | 60,02   | 240,09  | € 300,11 |
| NON RESIDENZIALE  | 50,02   | 210,08  | € 270,10 |
| PRODUTTIVA  | 26,55   | 106,21  | € 132,77 |

**Nello sviluppo delle tabelle che seguono, la quota fissa (il 20% del valore lordo di 1^ fascia) rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni proporzionali spettanti a ciascuna sottozona vengono effettuate sulla quota variabile.**

#### **FASE 4)**

Riduzione del valore di base massimo al mq. (ovvero, quello di 1^ fascia e con massimo indice edificatorio) per tutte le sottozone di PRG che hanno un indice edificatorio inferiore alla prima fascia (ovvero inferiore a mq. 0,65/mq.).

La sottozona di 1^ fascia (mq. 0,65/mq.) avrà coefficiente pari a "1", mentre le sottozone con indice edificatorio inferiore a mq. 0,65/mq. Avranno un coefficiente proporzionalmente ridotto rispetto ad "1".

L'applicazione dei singoli coefficienti riduttivi rispetto al valore di base massimo di area edificabile di 1^ fascia "Fiumicino centro" determinerà il valore provvisorio attribuito a ciascuna sottozona di PRG.

#### **NOTA**

Si sottolinea che la procedura di *riduzione proporzionale* dei valori massimi di 1^ fascia (ovvero di quelli corrispondenti al massimo indice edificatorio "mq. 0,65/mq") va ripetuta per ciascuna delle tre tipologie edilizie (RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PRODUTTIVA). In tal modo, ciascuna destinazione d'uso urbanistica avrà la propria graduazione dei valori commisurati all'effettivo indice di edificazione consentito dal PRG.

LE TABELLE CHE SEGUONO SONO SUDDIVISE PER TIPOLOGIA EDILIZIA:

- 1) EDILIZIA RESIDENZIALE
- 2) EDILIZIA NON RESIDENZIALE
- 3) EDILIZIA PRODUTTIVA

Ogni tabella riporta il "proporzionamento" dei valori (dal massimo al minimo) in base ai maggiori o minori indici di edificabilità che il PRG stabilisce per ciascuna sottozona.

#### **NOTA:**

**Per eventuali indici di edificabilità non riportati nella tabella si dovrà procedere ad applicare la stessa formula matematica di rettifica del valore lordo, ovvero:**

- **indice di edificabilità della sottozona "A" : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona "A";**
- **indice di edificabilità della sottozona "B" : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona "B";**
- **Ecc. Ecc.**

| EDILIZIA RESIDENZIALE   |   |                                 |   |   |   |                             |  |   |         | Anno               | 2007  |
|---|---|---------------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|---|---------|--------------------|---|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"  |   |                                 |   |   |   |                             |  |   |         |                    |   |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |                                 |   |   |   |                             |  |   |         |                    |   |
| col. 1  | col. 2  | col. 3                          | col. 4  | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                                 | col. 9                                    | col. 10 | col. 11            | col. 12   |
|   |   |                                 |   | VALORI                                  |   |                             | detrarre 55% su ERP e quota produttiva | detrarre 10% su quota NON resid (comm.le) |         |                    |   |
| riga  | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate  | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre                        | %       | valore da detrarre | VALORE EFFETTIVO LORDO (prima dei coefficienti riduzione) |
|   | Valore di base massimo di area RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq   |                                 | 300,11  | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                                  |   | 10,0%   |                    |   |
| 1   | Coeff max zone di PRG   | 0,65                            | 1,00  | 60,02                                   | 240,09                                  | 300,11                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00               | 300,11  |
| 2   | zone ..B2a indice fondiario   | 0,50                            | 0,77  | 60,02                                   | 184,68                                  | 244,70                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00               | 244,70  |
| 3   | zone ..C3c int a ( 0,17 res - 0,17 ERP - 0,07 non res)  | 0,41                            | 0,63  | 60,02                                   | 151,44                                  | 211,46                      | 41,46                                  | 48,22                                     | 17,07   | 3,61               | 159,63  |
| 4   | zone ..C3c int. b1 -b2 ( 0,13 res- 0,13 ERP - 0,07 non res )  | 0,33                            | 0,51  | 60,02                                   | 121,89                                  | 181,91                      | 39,39                                  | 39,41                                     | 21,21   | 3,86               | 138,64  |
| 5   | zone ..C3a int 2- 3; 75% res - 15% non res 10% ERP  | 0,325                           | 0,50  | 60,02                                   | 120,04                                  | 180,07                      | 10,00                                  | 9,90                                      | 15,00   | 2,70               | 167,46  |
| 6   | zone ..C3d (pesce luna) 52%res 46% non res 2% prod  | 0,27                            | 0,42  | 60,02                                   | 99,73                                   | 159,75                      | 2,00                                   | 1,76                                      | 46,00   | 7,35               | 150,64  |
| 7   | zone ..B4a generiche, per le quali è necessaria "Pianificazione attuativa" (vedi NOTA 1 a fine tabella) | 0,20                            | 0,31  | 60,02                                   | 73,87                                   | 133,90                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00               | 133,90  |
| 8   | zone ..B2b 80%res 20% non res   | 0,17                            | 0,26  | 60,02                                   | 62,79                                   | 122,81                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 20,00   | 2,46               | 120,36  |
| 9   | zone ..C1 100% res  | 0,17                            | 0,26  | 60,02                                   | 62,79                                   | 122,81                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00               | 122,81  |
| 10  | zone..C3a; 90% res 10 % non res   | 0,17                            | 0,26  | 60,02                                   | 62,79                                   | 122,81                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 10,00   | 1,23               | 121,59  |
| 11  | zone ..C3b int. Da E1 a E7 75% res. 15% non res - 10% ERP   | 0,13                            | 0,20  | 60,02                                   | 48,02                                   | 108,04                      | 10,00                                  | 5,94                                      | 15,00   | 1,62               | 100,48  |
| 12  | zone ..C3b int. da I1 a I35 55% res. 30% non res - 15% ERP  | 0,12                            | 0,18  | 60,02                                   | 44,32                                   | 104,35                      | 15,00                                  | 8,61                                      | 30,00   | 3,13               | 92,61   |
| 13  | zone ..C3b int. P e int. T 55% res. 30% non res - 15% ERP   | 0,12                            | 0,18  | 60,02                                   | 44,32                                   | 104,35                      | 15,00                                  | 8,61                                      | 30,00   | 3,13               | 92,61   |
| 14  | zone ..C3b int. B 100% res.   | 0,10                            | 0,15  | 60,02                                   | 36,94                                   | 96,96                       | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00    | 0,00               | 96,96   |
| 15  | zone.. C2a int. LaLeprignana; 90% res 10% non res   | 0,20                            | 0,31  | 60,02                                   | 73,87                                   | 133,90                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 10,00   | 1,34               | 132,56  |
|   | NOTA 1 per B4a con necessità di pianificazione attuativa  |                                 | questo indice di edificabilità (mq.0,20/mq.) viene applicato per il periodo in cui è rimasto in vigore, cioè per il periodo 2005, 2006, 2007. Pertanto, fino alla data di approvazione di nuovi Piani particolareggiati (2008), il valore effettivo lordo verrà ridotto del 20% (coefficiente 0,80) |   |   |                             |  |   |         |                    | 133,90  |

| EDILIZIA NON RESIDENZIALE  |   |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     | Anno              | 2007                               |  |
|--|---|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|--|--------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------|--|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA" |   |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |  |
| col. 1   | col. 2  | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                                 | col. 9             | col. 10                             | col. 11           | col. 12                            |  |
|  |   |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | detrarre 55% su quota produttiva e ERP |                    | aumentare 10% su quota residenziale |                   | VALORE EFFETTIVO LORDO             |  |
| riga   | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre | %                                   | valore da sommare | (prima dei coefficienti riduzione) |  |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005                             |                                 | 300,11                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                                  |                    | 10,0%                               |                   |                                    |  |
|  | Valore di area NON residenziale ridotto del 10%   | 10%                             | 270,10                                     |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |  |
| 1  | Coeff max zone di PRG   | 0,65                            | 1,00                                       | 54,02                                   | 216,08                                  | 270,10                      | 0,00                                   |                    | 0,00                                |                   | 270,10                             |  |
| 2  | zone ..F3a non res int. 21  | 0,65                            | 1,00                                       | 54,02                                   | 216,08                                  | 270,10                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 270,10                             |  |
| 3  | zone ..F3a non res int. 22 ( 0,2 res 0,45 non res)  | 0,65                            | 1,00                                       | 54,02                                   | 216,08                                  | 270,10                      | 0,00                                   | 0,00               | 30,77                               | 8,31              | 278,41                             |  |
| 4  | zone ..F3b int. 57 (Iut 0,5 non res - Iuf 0,15)   | 0,65                            | 1,00                                       | 54,02                                   | 216,08                                  | 270,10                      | 23,08                                  | 30,85              | 30,77                               | 8,31              | 309,26                             |  |
| 5  | zone ..F3a non residenziale   | 0,40                            | 0,62                                       | 54,02                                   | 132,97                                  | 186,99                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 186,99                             |  |
| 6  | zone ..F3a non residenziale (fondiario) int. 24   | 0,40                            | 0,62                                       | 54,02                                   | 132,97                                  | 186,99                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 186,99                             |  |
| 7  | zone ..F3b non res. Int. 36 - 38 - 52 - 61 - 65 - 66  | 0,40                            | 0,62                                       | 54,02                                   | 132,97                                  | 186,99                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 186,99                             |  |
| 8  | zone ..F3b int. 60; 0,25 non res. - 0,10 res. - 0,05 ERP                                      | 0,40                            | 0,62                                       | 54,02                                   | 132,97                                  | 186,99                      | 12,50                                  | 11,57              | 25,00                               | 4,67              | 203,24                             |  |
| 9  | zone ..F3a non res int 23   | 0,35                            | 0,54                                       | 54,02                                   | 116,35                                  | 170,37                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 170,37                             |  |
| 10   | zone ..F3a 100% non res int. 13 - 15 - 16 - 20  | 0,25                            | 0,38                                       | 54,02                                   | 83,11                                   | 137,13                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 137,13                             |  |
| 11   | zone ..F3b non res. Int. 39 - 40 - 59 - 63  | 0,25                            | 0,38                                       | 54,02                                   | 83,11                                   | 137,13                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 137,13                             |  |
| 12   | zone ..F3b int. 42 100% non res.  | 0,24                            | 0,37                                       | 54,02                                   | 79,78                                   | 133,80                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 133,80                             |  |
| 13   | zone ..C3a int 14 - 15; 50% non res 35% res 15% ERP   | 0,20                            | 0,31                                       | 54,02                                   | 66,49                                   | 120,51                      | 15,00                                  | 8,95               | 35,00                               | 4,22              | 133,67                             |  |
| 14   | zona F3b int. 70 100% non res.  | 0,20                            | 0,31                                       | 54,02                                   | 66,49                                   | 120,51                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 120,51                             |  |
| 15   | zone ..B2c 100% non res   | 0,17                            | 0,26                                       | 54,02                                   | 56,51                                   | 110,53                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 110,53                             |  |
| 16   | ZONE con indice di edificabilità 0,16   | 0,16                            | 0,25                                       | 54,02                                   | 53,19                                   | 107,21                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 107,21                             |  |
| 17   | ZONE con indice di edificabilità 0,14   | 0,14                            | 0,22                                       | 54,02                                   | 46,54                                   | 100,56                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 100,56                             |  |
| 18   | zone ..F3a 100% non res int. 8 - 14 - 18 - 19 - 25  | 0,10                            | 0,15                                       | 54,02                                   | 33,24                                   | 87,26                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 87,26                              |  |
| 19   | zone ..F3b int. 31 - int 32 - int 33 - int. 35 - int 37 - int 45 - int 50; 100% non residenz. | 0,10                            | 0,15                                       | 54,02                                   | 33,24                                   | 87,26                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 87,26                              |  |
| 20   | Zona B4a VIGNOLE Comparto "C" NON residenz  | 0,20                            | 0,31                                       | 54,02                                   | 66,49                                   | 120,51                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 120,51                             |  |

| EDILIZIA PRODUTTIVA  |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           | Anno              | 2007                               |
|--|---|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|---------------------------------|---|-----------|-------------------|------------------------------------|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| INDICE di edificabilità di PRG: mq. di edificazione su mq. Terreno   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima, si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| col. 1   | col. 2  | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                          | col.9   | col.10    | col.11            | col. 12                            |
|  |   |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | Sommare 55% su quota produttiva | Sommare (55%-10%) su quota NON residenz (comm.le) |           |                   |                                    |
| riga   | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                               | Valore da sommare                                 | %         | valore da sommare | VALORE EFFETTIVO LORDO             |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005 |                                 | 300,11                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                           |   | 55% - 10% |                   | (prima dei coefficienti riduzione) |
|  | Valore di area PRODUTTIVA ridotta del 55%                         | 55%                             | 135,05                                     |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| 1  | Coeff max zone di PRG   | 0,65                            | 1,00                                       | 27,01                                   | 108,04                                  | 135,05                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 135,05                             |
| 2  | Zone.. F1a4 (Piattaforma Logistica)                               | 0,65                            | 1,00                                       | 27,01                                   | 108,04                                  | 135,05                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 135,05                             |
| 3  | Zona.. D1b artigianale  | 0,50                            | 0,77                                       | 27,01                                   | 83,11                                   | 110,12                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 110,12                             |
| 4  | Zone.. D2a  | 0,30                            | 0,46                                       | 27,01                                   | 49,86                                   | 76,87                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 76,87                              |
| 5  | Zone.. D2a int. 30  | 0,15                            | 0,23                                       | 27,01                                   | 24,93                                   | 51,94                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 51,94                              |
| 6  | Zone.. D1c int. 12a-b-c-d   | 0,27                            | 0,42                                       | 27,01                                   | 44,88                                   | 71,89                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 71,89                              |
| 7  | Zone.. D1c int. 14a-15-16a  | 0,20                            | 0,31                                       | 27,01                                   | 33,24                                   | 60,25                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 60,25                              |
| 8  | Zone.. D1c int. 13-17-18  | 0,17                            | 0,26                                       | 27,01                                   | 28,26                                   | 55,27                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 55,27                              |
| 9  | Zone.. D1d int. 19-20-21-22                                       | 0,17                            | 0,26                                       | 27,01                                   | 28,26                                   | 55,27                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 55,27                              |
| 10   | Zone.. D1c int. 14b-16b   | 0,17                            | 0,26                                       | 27,01                                   | 28,26                                   | 55,27                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 55,27                              |
| 11   | Zone B4a artigianale (località Vignole)                           | 0,17                            | 0,26                                       | 27,01                                   | 28,26                                   | 55,27                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 55,27                              |
| 12   | Zone B4a PRODUTTIVA comparto "D" (località Vignole)               | 0,15                            | 0,23                                       | 27,01                                   | 24,93                                   | 51,94                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 51,94                              |

## FASE 5)

### Coefficienti da applicarsi per “zone omogenee”:

Tenuto conto che una sottozona di PRG, avente il medesimo indice edificatorio, si può ritrovare in diversi punti della città, sia in area centrale, come in periferia, vengono applicati coefficienti moltiplicatori che consentono di differenziare i valori in base alla qualificazione della zona omogenea nella quale insiste l'area edificabile.

Pertanto, il valore determinato per ogni sottozona di PRG verrà rettificato, in diminuzione, oppure in aumento, in base alla appetibilità commerciale normalmente attribuita ad ogni zona del territorio comunale.

### Le zone omogenee ed i rispettivi indici di rettifica, sono così individuate:

| ZONA OMOGENEA  | COEFFICIENTE<br>MOLTIPLICATORE |
|--|--------------------------------|
| a) Fiumicino (l'intero territorio ad eccezione delle zone di cui ai successivi punti b) e c) | 1,00                           |
| b) Fregene   | 1,30                           |
| c) Zone periferiche: Tragliata, Tragliatella, Testa di Lepre                                 | 0,80                           |

## FASE 6)

### COEFFICIENTI DI RIDUZIONE PER SITUAZIONI PARTICOLARI

#### 6.1. riduzione per le aree che necessitano di “Pianificazione attuativa”

Il valore ottenuto per ogni “zona omogenea” viene ridotto in presenza di circostanze che comportano il differimento nel tempo della fase di effettivo rilascio dei “permessi di costruire”.

In particolare, in tutti i casi in cui non è possibile dare corso alla cosiddetta “attuazione diretta”, ma la richiesta di permessi di costruire è condizionata alla approvazione di Piani attuativi (a puro titolo di esempio: piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, sottoscrizione di Convenzioni urbanistiche e provvedimenti simili), il valore lordo dell'area sarà ridotto del 30% (trenta per cento). **Pertanto verrà applicato il coefficiente di riduzione 0,70.**

#### 6.2. Riduzione forfettaria temporanea per gli anni 2005, 2006 e 2007 per le sottozone B4a:

Fino alla data di approvazione delle varianti urbanistiche che hanno interessato le sottozone B4a (ovvero per i soli anni 2005 2006 e 2007) il valore lordo di dette sottozone è determinato applicando l'indice di edificabilità originariamente stabilito dal PRG, pari a 0,20 mq/mq..

Poiché si tratta di sottozone soggette a pianificazione attuativa e per le quali l'indice di edificabilità è ancora “teorico” a quelle date, in aggiunta al coefficiente di riduzione di cui al punto 6.1., per queste sottozone si applica un ulteriore coefficiente riduttivo pari a **0,80.-** Tale condizione si applica per le sole sottozone B4a e limitatamente agli anni 2005, 2006 e 2007.

A partire dall'anno 2008 (anno di approvazione delle nuove varianti urbanistiche), i valori delle aree codificate “B4a” saranno determinati in base ai nuovi indici di edificabilità (le cui tabelle sono riprodotte annualmente nel presente documento) ed alle stesse condizioni previste per tutte le altre sottozone.

#### 6.3. Aree con presenza di vincoli di inedificabilità



Le aree per le quali il PRG stabilisce la presenza di vincoli di inedificabilità (a titolo esemplificativo si richiamano i vincoli paesaggistici, vincoli archeologici, oltre a qualsiasi altro tipo di vincolo stabilito dal PRG), il valore venale viene stabilito applicando uno dei seguenti procedimenti:

- 8) Nel caso in cui le aree non siano affatto edificate, il valore venale dell'area edificabile viene fissato nella misura del 20% (venti per cento) del valore lordo riferito alla 1<sup>a</sup> fascia corrispondente a Fiumicino centro e all'indice di edificabilità 0,65 mq./mq.;
- 9) Qualora queste aree siano già edificate, e sia prevista la salvaguardia dei volumi esistenti, si applica una delle seguenti opzioni:
  - a. Qualora i volumi esistenti siano già accatastati, l'area edificabile è automaticamente sostituita dalle rendite catastali risultanti in Catasto;
  - b. Qualora i volumi esistenti NON siano ancora accatastati o siano solo parzialmente accatastati, il valore delle aree è stabilito secondo il criterio della cosiddetta "edificabilità di fatto" previsto dal D.Lgs. n. 504/92. Ovvero, vengono rilevati i volumi esistenti e viene computato il loro rapporto con la superficie del terreno, ottenendo così l'indice edificatorio commisurato ai volumi effettivi ("edificabilità di fatto") presenti sulle aree; il valore dell'area sarà quello corrispondente all'indice edificatorio così ottenuto, correlato ai volumi esistenti (cubature già presenti e da salvaguardare) e non all'indice previsto dal PRG. Nel caso in cui il valore risultante dal presente comma b) risulti inferiore a quello di cui al precedente punto 1), sarà applicato il valore più alto (ovvero quello di cui al punto 1).

**PARTE 5<sup>^</sup>**  
**DESCRIZIONE DI DETTAGLIO**  
**DELLE FASI DI ELABORAZIONE**  
**DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**  
**(ANNO 2008)**

Il valore lordo dell'area edificabile stabilito per il primo anno (2005), viene incrementato per gli anni successivi (dal 2006 in poi), attraverso l'applicazione degli indici ISTAT di incremento del costo della vita registrati per ogni anno.

Pertanto, le Fasi N° 1 e N° 2 della procedura, per gli anni successivi al 2005, vengono sostituite dalla semplice procedura di "rivalutazione" del valore lordo dell'area edificabile, in base agli incrementi ISTAT.

**Procedura di rivalutazione riferita all'anno 2008:**

- a) si richiama il valore lordo dell'area edificabile di 1<sup>^</sup> fascia stabilito per l'anno precedente (2007);
- b) si individua l'incremento ISTAT registrato sui prezzi al consumo nell'anno 2008, rispetto all'anno precedente;
- c) si applica l'incremento ISTAT sul valore lordo dell'anno precedente (2007), il cui importo era pari a Euro 300,11;
- d) il valore ottenuto dopo l'applicazione dell'incremento ISTAT, costituisce il nuovo valore di area edificabile di 1<sup>^</sup> fascia riferito all'anno 2008. Su tale valore lordo verranno applicati i vari coefficienti di rettifica previsti dalle fasi da N° 3 a N° 6.-

**FASE 1) e FASE 2)**

Entrambi le FASI sono unificate nella semplice rivalutazione del valore lordo dell'anno precedente, come descritto nella tabella seguente:

| Descrizione   | Valore lordo Anno 2007 | Incremento % ISTAT (2008 sul 2007) | Valore lordo Anno 2008 |
|---|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Valore lordo di area edificabile in 1 <sup>^</sup> fascia – Fiumicino centro<br>Riferito ad edilizia RESIDENZIALE | € 300,11               | + 3,45%                            | 310,46                 |
|   |                        |                                    |                        |

**NOTA:** il computo per la determinazione del "valore lordo" al mq. di aree edificabili viene effettuato sulla tipologia-guida di edilizia, ovvero sulla EDILIZIA RESIDENZIALE. Il "valore lordo" dei terreni con destinazione d'uso NON residenziale o PRODUTTIVA viene determinato successivamente, applicando coefficienti riduttivi rispetto al corrispondente valore dei terreni con destinazione residenziale.

**FASE 3)**

Determinazione del valore di base lordo di 1<sup>a</sup> fascia riferito alle altre due tipologie edilizie: edilizia NON RESIDENZIALE, ed edilizia PRODUTTIVA.

Fermo restando che il valore di base di riferimento è quello dell'edilizia RESIDENZIALE (al quale è attribuito il coefficiente "1"), il valore lordo massimo di 1<sup>a</sup> fascia delle altre due tipologie edilizie si otterrà applicando i seguenti coefficienti:

- a) destinazione d'uso RESIDENZIALE Coefficiente pari a 1,00  
b) destinazione d'uso NON RESIDENZIALE (commerciale, servizi e simili) Coefficiente pari a 0,90  
c) destinazione d'uso PRODUTTIVA (industriale/artigianale) Coefficiente pari a 0,45

#### SI OTTIENE:

Per ciascuna delle tre tipologie edilizie, si ottiene il valore di base lordo (il massimo al mq.), di un terreno collocato in 1<sup>a</sup> fascia "Fiumicino centro".

#### Tabella riepilogativa dei valori massimi (di 1<sup>a</sup> fascia – Fiumicino centro) per ogni categoria di destinazione d'uso per l'anno 2008:

| Destinazione d'uso di PRG | coefficiente | Valore massimo di riferimento lordo di 1 <sup>a</sup> fascia – Fiumicino centro anno 2008 |
|---------------------------|--------------|---|
| Edilizia RESIDENZIALE     | 1            | € 310,46  |
| Edilizia NON RESIDENZIALE | 0,90         | € 279,42  |
| Edilizia PRODUTTIVA       | 0,45         | € 139,71  |

#### precisazioni in merito alla misura dei coefficienti:

- il correttivo di valore per l'edilizia NON residenziale, corrispondente al coefficiente **0,90** scaturisce dalla valutazione che, nel Comune di Fiumicino, l'edilizia con destinazione d'uso commerciale o ad ufficio registra una domanda inferiore rispetto a quella residenziale. Di conseguenza i valori sono comunemente inferiori.
- Il correttivo di valore per l'edilizia PRODUTTIVA è fissato con il coefficiente 0,45. Esso scaturisce dal fatto che, le rendite catastali di edifici produttivi (categoria "D") debbono essere moltiplicate per il coefficiente "50" per poter ottenere il valore dell'immobile, mentre l'indice moltiplicatore per l'edilizia residenziale è pari a "100". Il coefficiente qui utilizzato di "**0,45**" è ridotto del 5% rispetto a quello catastale, allo scopo di recepire alcuni maggiori costi che gravano su questa edificazione per il fatto che la prevalente struttura sabbiosa del terreno di Fiumicino comporta lavori impegnativi ad es.. per le sistemazioni dei piazzali di movimentazione veicoli.

#### **struttura del valore lordo di un'area edificabile per le tre tipologie edilizie**

A TITOLO DI CHIARIMENTO TECNICO, SI PRECISA CHE: Il valore di riferimento lordo di un'area edificabile (ed in ogni caso, il valore definitivo netto), deve considerarsi costituito da due elementi che ne determinano l'appetibilità commerciale ed il conseguente valore:

- UNA QUOTA FISSA DEL VALORE, riferibile alla semplice trasformazione urbanistica;
- UNA QUOTA VARIABILE DEL VALORE, riferibile alla effettiva potenzialità edificatoria (indice urbanistico).

#### COMPONENTI DEL VALORE DI UN'AREA EDIFICABILE:

La semplice "destinazione d'uso edificabile" offre al terreno nuova potenzialità commerciale ed un conseguente accrescimento di valore, rispetto al valore agricolo, a prescindere dal livello dell'indice edificatorio che il PRG consente per ogni sottozona.

Pertanto, una quota parte del valore dell'area è da attribuire, in quota fissa, quale contropartita del nuovo "status" dell'area stessa, ottenuto in seguito alla trasformazione della destinazione d'uso: da agricolo (o altro equivalente) ad edificabile. Mentre la quota variabile sarà commisurata all'effettivo indice edificatorio attribuito a ciascuna sottozona del PRG.

Per le motivazioni sopra esposte, la struttura del valore di un'area edificabile sarà così composto:

- QUOTA FISSA: peso pari al 20% del valore dell'area;
- QUOTA VARIABILE peso pari all'80% del valore dell'area.

NOTA: nell'applicazione dei coefficienti di riduzione specifici, in base agli indici di edificabilità delle sottozone del PRG, la quota fissa è computata sul valore di 1^ fascia e rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni da applicarsi sui minori indici edificatori di PRG saranno computate sulla sola quota variabile (ovvero sull'80% del valore massimo di 1^ fascia).

### **Tabella esemplificativa di scomposizione del valore tra quota fissa e quota variabile:**

| <b>ESEMPIO riferito ai valori massimi di 1^ fascia di ciascuna delle tre tipologie edilizie</b> |   |   |        |
|---|---|---|--------|
| <b>ESEMPIO sui VALORI DELL'ANNO 2008</b>  |   |   |        |
| Tipologia edilizia (destinazione d'uso)   | Quota fissa del valore pari al 20% del totale | Quota variabile del valore, pari all'80% del totale | TOTALI |
| RESIDENZIALE  | 62,09   | 248,37  | 310,46 |
| NON RESIDENZIALE  | 55,88   | 223,53  | 279,42 |
| PRODUTTIVA  | 27,94   | 111,77  | 139,71 |

**Nello sviluppo delle tabelle che seguono, la quota fissa (il 20% del valore lordo di 1^ fascia) rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni proporzionali spettanti a ciascuna sottozona vengono effettuate sulla quota variabile.**

#### **FASE 4)**

Riduzione del valore di base massimo al mq. (ovvero, quello di 1^ fascia e con massimo indice edificatorio) per tutte le sottozone di PRG che hanno un indice edificatorio inferiore alla prima fascia (ovvero inferiore a mq. 0,65/mq.).

La sottozona di 1^ fascia (mq. 0,65/mq.) avrà coefficiente pari a "1", mentre le sottozone con indice edificatorio inferiore a mq. 0,65/mq. Avranno un coefficiente proporzionalmente ridotto rispetto ad "1".

L'applicazione dei singoli coefficienti riduttivi rispetto al valore di base massimo di area edificabile di 1^ fascia "Fiumicino centro" determinerà il valore provvisorio attribuito a ciascuna sottozona di PRG.

#### **NOTA**

Si sottolinea che la procedura di *riduzione proporzionale* dei valori massimi di 1^ fascia (ovvero di quelli corrispondenti al massimo indice edificatorio "mq. 0,65/mq") va ripetuta per ciascuna delle tre tipologie edilizie (RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PRODUTTIVA). In tal modo, ciascuna destinazione d'uso urbanistica avrà la propria graduazione dei valori commisurati all'effettivo indice di edificazione consentito dal PRG.

LE TABELLE CHE SEGUONO SONO SUDDIVISE PER TIPOLOGIA EDILIZIA:

- 1) EDILIZIA RESIDENZIALE
- 2) EDILIZIA NON RESIDENZIALE
- 3) EDILIZIA PRODUTTIVA

Ogni tabella riporta il “proporzionamento” dei valori (dal massimo al minimo) in base ai maggiori o minori indici di edificabilità che il PRG stabilisce per ciascuna sottozona.

**NOTA:**

**Per eventuali indici di edificabilità non riportati nella tabella si dovrà procedere ad applicare la stessa formula matematica di rettifica del valore lordo, ovvero:**

- **indice di edificabilità della sottozona “A” : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona “A”;**
- **indice di edificabilità della sottozona “B” : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona “B”;**
- **Ecc. Ecc.**

| EDILIZIA RESIDENZIALE   |   |   |  |   |   |                             |  |   |        | Anno               | 2008  |
|---|---|---|--|---|---|-----------------------------|--|---|--------|--------------------|---|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"  |   |   |  |   |   |                             |  |   |        |                    |   |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |   |  |   |   |                             |  |   |        |                    |   |
| col. 1  | col. 2  | col. 3  | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | Col. 7                      | col. 8                                 | col.9                                     | col.10 | col.11             | col. 12   |
|   |   |   |  | VALORI                                  |   |                             | detrarre 55% su ERP e quota produttiva | detrarre 10% su quota NON resid (comm.le) |        |                    |   |
| riga  | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq   | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre                        | %      | valore da detrarre | VALORE EFFETTIVO LORDO (prima dei coefficienti riduzione) |
|   | Valore di base massimo di area RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq   |   | 310,46                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                                  |   | 10,0%  |                    |   |
| 1   | Coeff max zone di PRG   | 0,65  | 1,00                                       | 62,09                                   | 248,37                                  | 310,46                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00               | 310,46  |
| 2   | zone ..B2a indice fondiario   | 0,50  | 0,77                                       | 62,09                                   | 191,05                                  | 253,15                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00               | 253,15  |
| 3   | zone ..C3c int a ( 0,17 res - 0,17 ERP - 0,07 non res)  | 0,41  | 0,63                                       | 62,09                                   | 156,66                                  | 218,76                      | 41,46                                  | 49,89                                     | 17,07  | 3,73               | 165,14  |
| 4   | zone ..C3c int. b1 -b2 ( 0,13 res- 0,13 ERP - 0,07 non res )  | 0,33  | 0,51                                       | 62,09                                   | 126,10                                  | 188,19                      | 39,39                                  | 40,77                                     | 21,21  | 3,99               | 143,42  |
| 5   | zone ..C3a int 2- 3; 75% res - 15%non res 10% ERP   | 0,325   | 0,50                                       | 62,09                                   | 124,19                                  | 186,28                      | 10,00                                  | 10,25                                     | 15,00  | 2,79               | 173,24  |
| 6   | zone ..C3d (pesce luna) 52%res 46% non res 2% prod  | 0,27  | 0,42                                       | 62,09                                   | 103,17                                  | 165,26                      | 2,00                                   | 1,82                                      | 46,00  | 7,60               | 155,84  |
| 7   | zone ..B4a generiche, per le quali è necessaria "Pianificazione attuativa" (vedi NOTA 1 a fine tabella) | 0,20  | 0,31                                       | 62,09                                   | 76,42                                   | 138,51                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00               | 138,51  |
| 8   | zone ..B2b 80%res 20%non res  | 0,17  | 0,26                                       | 62,09                                   | 64,96                                   | 127,05                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 20,00  | 2,54               | 124,51  |
| 9   | zone ..C1 100% res  | 0,17  | 0,26                                       | 62,09                                   | 64,96                                   | 127,05                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00               | 127,05  |
| 10  | zone..C3a; 90% res 10 % non res   | 0,17  | 0,26                                       | 62,09                                   | 64,96                                   | 127,05                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 10,00  | 1,27               | 125,78  |
| 11  | zone ..C3b int. Da E1 a E7 75% res. 15% non res - 10% ERP   | 0,13  | 0,20                                       | 62,09                                   | 49,67                                   | 111,77                      | 10,00                                  | 6,15                                      | 15,00  | 1,68               | 103,94  |
| 12  | zone ..C3b int. da I1 a I35 55% res. 30% non res - 15% ERP  | 0,12  | 0,18                                       | 62,09                                   | 45,85                                   | 107,95                      | 15,00                                  | 8,91                                      | 30,00  | 3,24               | 95,80   |
| 13  | zone ..C3b int. P e int. T 55% res. 30% non res - 15% ERP   | 0,12  | 0,18                                       | 62,09                                   | 45,85                                   | 107,95                      | 15,00                                  | 8,91                                      | 30,00  | 3,24               | 95,80   |
| 14  | zone ..C3b int. B 100% res.   | 0,10  | 0,15                                       | 62,09                                   | 38,21                                   | 100,30                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00               | 100,30  |
| 15  | zone.. C2a int. LaLeprignana; 90% res 10% non res   | 0,20  | 0,31                                       | 62,09                                   | 76,42                                   | 138,51                      | 0,00                                   | 0,00                                      | 10,00  | 1,39               | 137,13  |
|   | <b>NOTA 1 per B4a con necessità di pianificazione attuativa</b>   | questo indice di edificabilità (mq,0,20/mq.) viene applicato per il periodo in cui è rimasto in vigore, cioè per gli anni 2005, 2006, 2007. PERTANTO, DAL CORRENTE ANNO 2008, le zone B4a sono catalogate nella tabella che segue, ovvero con i nuovi indici di edificabilità applicabili dall'anno 2008 e seguenti.- |  |   |   |                             |  |   |        |                    | *****   |

| EDILIZIA RESIDENZIALE tabella per le ZONE B4a già definite con specifici PIANI PARTICOLAREGGIATI  |  |                                 |  |   |                                 |                             |  |                    |  | Anno               | 2008  |
|---|--|---------------------------------|--|---|---------------------------------|-----------------------------|--|--------------------|--|--------------------|---|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"  |  |                                 |  |   |                                 |                             |  |                    |  |                    |   |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità max = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da "1") |  |                                 |  |   |                                 |                             |  |                    |  |                    |   |
| col. 1  | col. 2   | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                          | col. 7                      | col. 8                                 | col. 9             | col. 10                                      | col. 11            | col. 12   |
|   |  |                                 |  | VALORI                                  |                                 |                             | detrarre 55% su quota produttiva e ERP |                    | detrarre 10% su quota NON residenz (comm.le) |                    |   |
| riga  | Descrizione sottozone  | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre | %  | valore da detrarre | VALORE EFFETTIVO LORDO (prima dei coefficienti riduzione) |
|   | Valore di base massimo di area RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq                |                                 | 310,46                                     | 20,0%                                   | 80,0%                           |                             | 55,0%                                  |                    | 10,0%  |                    |   |
| 1   | Coeff max zone di PRG  | 0,65                            | 1,00                                       | 62,09                                   | 248,37                          | 310,46                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 310,46  |
| 2   | Zona B4a ISOLA SACRA solo RESID  | 0,14                            | 0,22                                       | 62,09                                   | 53,50                           | 115,59                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 115,59  |
| 3   | Zona B4a ISOLA SACRA mista (Resid 0,18; NON resid 0,02)                  | 0,18                            | 0,28                                       | 62,09                                   | 68,78                           | 130,87                      | 0,00                                   | 0,00               | 11,11  | 1,45               | 129,42  |
| 4   | Zona B4a ARANOVA solo RESID  | 0,12                            | 0,18                                       | 62,09                                   | 45,85                           | 107,95                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 107,95  |
| 5   | Zona B4a ARANOVA mista (resid 0,14; NON resid 0,035)                     | 0,14                            | 0,22                                       | 62,09                                   | 53,50                           | 115,59                      | 0,00                                   | 0,00               | 25,00  | 2,89               | 112,70  |
| 6   | Zona B4a FRACCAROLI solo RESID   | 0,07                            | 0,11                                       | 62,09                                   | 26,75                           | 88,84                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 88,84   |
| 7   | Zona B4a FRACCAROLI mista (resid 0,12; NON resid 0,028)                  | 0,12                            | 0,18                                       | 62,09                                   | 45,85                           | 107,95                      | 0,00                                   | 0,00               | 23,33  | 2,52               | 105,43  |
| 8   | Zona B4a VIGNOLE solo RESID  | 0,12                            | 0,18                                       | 62,09                                   | 45,85                           | 107,95                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 107,95  |
| 9   | Zona B4a VIGNOLE solo RESID (comparto "A")                               | 0,14                            | 0,22                                       | 62,09                                   | 53,50                           | 115,59                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 115,59  |
| 10  | Zona B4a VIGNOLE solo RESID (comparto "B")                               | 0,17                            | 0,26                                       | 62,09                                   | 64,96                           | 127,05                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 127,05  |
| 11  | Zona B4a LE PALME solo RESID   | 0,10                            | 0,15                                       | 62,09                                   | 38,21                           | 100,30                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 100,30  |
| 12  | Zona B4a LE PALME mista (resid 0,125; NON resid 0,045)                   | 0,125                           | 0,19                                       | 62,09                                   | 47,76                           | 109,86                      | 0,00                                   | 0,00               | 36,00  | 3,95               | 105,90  |
| 13  | Zone B4a generiche (diversamente localizzate) Resid 0,12; NON resid 0,03 | 0,12                            | 0,18                                       | 62,09                                   | 45,85                           | 107,95                      | 0,00                                   | 0,00               | 25,00  | 2,70               | 105,25  |

| EDILIZIA NON RESIDENZIALE  |  |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     | Anno              | 2008                               |  |
|--|--|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|--|--------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------|--|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA" |  |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |  |
| col. 1   | col. 2   | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                                 | col. 9             | col. 10                             | col. 11           | col. 12                            |  |
|  |  |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | detrarre 55% su quota produttiva e ERP |                    | aumentare 10% su quota residenziale |                   | VALORE EFFETTIVO LORDO             |  |
| riga   | Descrizione sottozone  | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre | %                                   | valore da sommare | (prima dei coefficienti riduzione) |  |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005                            |                                 | 310,46                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                                  |                    | 10,0%                               |                   |                                    |  |
|  | Valore di area NON residenziale ridotto del 10%  | 10%                             | 279,42                                     |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |  |
| 1  | Coeff max zone di PRG  | 0,65                            | 1,00                                       | 55,88                                   | 223,53                                  | 279,42                      | 0,00                                   |                    | 0,00                                |                   | 279,42                             |  |
| 2  | zone ..F3a non res int. 21   | 0,65                            | 1,00                                       | 55,88                                   | 223,53                                  | 279,42                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 279,42                             |  |
| 3  | zone ..F3a non res int. 22 ( 0,2 res 0,45 non res)   | 0,65                            | 1,00                                       | 55,88                                   | 223,53                                  | 279,42                      | 0,00                                   | 0,00               | 30,77                               | 8,60              | 288,01                             |  |
| 4  | zone ..F3b int. 57 (Iut 0,5 non res - Iuf 0,15)  | 0,65                            | 1,00                                       | 55,88                                   | 223,53                                  | 279,42                      | 23,08                                  | 31,92              | 30,77                               | 8,60              | 319,93                             |  |
| 5  | zone ..F3a non residenziale  | 0,40                            | 0,62                                       | 55,88                                   | 137,56                                  | 193,44                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 193,44                             |  |
| 6  | zone ..F3a non residenziale (fondiario) int. 24  | 0,40                            | 0,62                                       | 55,88                                   | 137,56                                  | 193,44                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 193,44                             |  |
| 7  | zone ..F3b non res. Int. 36 - 38 - 52 - 61 - 65 - 66   | 0,40                            | 0,62                                       | 55,88                                   | 137,56                                  | 193,44                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 193,44                             |  |
| 8  | zone ..F3b int. 60; 0,25 non res. - 0,10 res. - 0,05 ERP                                     | 0,40                            | 0,62                                       | 55,88                                   | 137,56                                  | 193,44                      | 12,50                                  | 11,97              | 25,00                               | 4,84              | 210,25                             |  |
| 9  | zone ..F3a non res int 23  | 0,35                            | 0,54                                       | 55,88                                   | 120,36                                  | 176,25                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 176,25                             |  |
| 10   | zone ..F3a 100% non res int. 13 - 15 - 16 - 20   | 0,25                            | 0,38                                       | 55,88                                   | 85,97                                   | 141,86                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 141,86                             |  |
| 11   | zone ..F3b non res. Int. 39 - 40 - 59 - 63   | 0,25                            | 0,38                                       | 55,88                                   | 85,97                                   | 141,86                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 141,86                             |  |
| 12   | zone ..F3b int. 42 100% non res.   | 0,24                            | 0,37                                       | 55,88                                   | 82,54                                   | 138,42                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 138,42                             |  |
| 13   | zone ..C3a int 14 - 15; 50% non res 35% res 15% ERP  | 0,20                            | 0,31                                       | 55,88                                   | 68,78                                   | 124,66                      | 15,00                                  | 9,26               | 35,00                               | 4,36              | 138,28                             |  |
| 14   | zona F3b int. 70 100% non res.   | 0,20                            | 0,31                                       | 55,88                                   | 68,78                                   | 124,66                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 124,66                             |  |
| 15   | zone ..B2c 100% non res  | 0,17                            | 0,26                                       | 55,88                                   | 58,46                                   | 114,35                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 114,35                             |  |
| 16   | ZONE con indice di edificabilità 0,16  | 0,16                            | 0,25                                       | 55,88                                   | 55,02                                   | 110,91                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 110,91                             |  |
| 17   | ZONE con indice di edificabilità 0,14  | 0,14                            | 0,22                                       | 55,88                                   | 48,15                                   | 104,03                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 104,03                             |  |
| 18   | zone ..F3a 100% non res int. 8 - 14 - 18 - 19 - 25   | 0,10                            | 0,15                                       | 55,88                                   | 34,39                                   | 90,27                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 90,27                              |  |
| 19   | zone ..F3b int. 31 - int 32 - int 33 - int 35 - int 37 - int 45 - int 50; 100% non residenz. | 0,10                            | 0,15                                       | 55,88                                   | 34,39                                   | 90,27                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 90,27                              |  |
| 20   | Zona B4a VIGNOLE Comparto "C" NON residenz   | 0,20                            | 0,31                                       | 55,88                                   | 68,78                                   | 124,66                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 124,66                             |  |



| EDILIZIA PRODUTTIVA  |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           | Anno              | 2008                               |
|--|---|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|---------------------------------|---|-----------|-------------------|------------------------------------|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| INDICE di edificabilità di PRG: mq. di edificazione su mq. Terreno   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima, si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| col. 1   | col. 2  | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                          | col.9   | col.10    | col.11            | col. 12                            |
|  |   |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | Sommare 55% su quota produttiva | Sommare (55%-10%) su quota NON residenz (comm.le) |           |                   |                                    |
| riga   | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                               | Valore da sommare                                 | %         | valore da sommare | VALORE EFFETTIVO LORDO             |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005 |                                 | 310,46                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                           |   | 55% - 10% |                   | (prima dei coefficienti riduzione) |
|  | Valore di area PRODUTTIVA ridotta del 55%                         | 55%                             | 139,71                                     |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| 1  | Coeff max zone di PRG   | 0,65                            | 1,00                                       | 27,94                                   | 111,77                                  | 139,71                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 139,71                             |
| 2  | Zone.. F1a4 (Piattaforma Logistica)                               | 0,65                            | 1,00                                       | 27,94                                   | 111,77                                  | 139,71                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 139,71                             |
| 3  | Zona.. D1b artigianale  | 0,50                            | 0,77                                       | 27,94                                   | 85,97                                   | 113,92                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 113,92                             |
| 4  | Zone.. D2a  | 0,30                            | 0,46                                       | 27,94                                   | 51,58                                   | 79,53                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 79,53                              |
| 5  | Zone.. D2a int. 30  | 0,15                            | 0,23                                       | 27,94                                   | 25,79                                   | 53,73                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 53,73                              |
| 6  | Zone.. D1c int. 12a-b-c-d   | 0,27                            | 0,42                                       | 27,94                                   | 46,43                                   | 74,37                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 74,37                              |
| 7  | Zone.. D1c int. 14a-15-16a  | 0,20                            | 0,31                                       | 27,94                                   | 34,39                                   | 62,33                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 62,33                              |
| 8  | Zone.. D1c int. 13-17-18  | 0,17                            | 0,26                                       | 27,94                                   | 29,23                                   | 57,17                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 57,17                              |
| 9  | Zone.. D1d int. 19-20-21-22                                       | 0,17                            | 0,26                                       | 27,94                                   | 29,23                                   | 57,17                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 57,17                              |
| 10   | Zone.. D1c int. 14b-16b   | 0,17                            | 0,26                                       | 27,94                                   | 29,23                                   | 57,17                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 57,17                              |
| 11   | Zone B4a artigianale (località Vignole)                           | 0,17                            | 0,26                                       | 27,94                                   | 29,23                                   | 57,17                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 57,17                              |
| 12   | Zone B4a PRODUTTIVA comparto "D" (località Vignole)               | 0,15                            | 0,23                                       | 27,94                                   | 25,79                                   | 53,73                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 53,73                              |

## FASE 5)

### Coefficienti da applicarsi per “zone omogenee”:

Tenuto conto che una sottozona di PRG, avente il medesimo indice edificatorio, si può ritrovare in diversi punti della città, sia in area centrale, come in periferia, vengono applicati coefficienti moltiplicatori che consentono di differenziare i valori in base alla qualificazione della zona omogenea nella quale insiste l'area edificabile.

Pertanto, il valore determinato per ogni sottozona di PRG verrà rettificato, in diminuzione, oppure in aumento, in base alla appetibilità commerciale normalmente attribuita ad ogni zona del territorio comunale.

**Le zone omogenee ed i rispettivi indici di rettifica, sono così individuate:**

| ZONA OMOGENEA  | COEFFICIENTE<br>MOLTIPLICATORE |
|--|--------------------------------|
| a) Fiumicino (l'intero territorio ad eccezione delle zone di cui ai successivi punti b) e c) | 1,00                           |
| b) Fregane   | 1,30                           |
| c) Zone periferiche: Tragliata, Tragliatella, Testa di Lepre                                 | 0,80                           |

## FASE 6)

### **COEFFICIENTI DI RIDUZIONE PER SITUAZIONI PARTICOLARI**

#### **6.1. riduzione per le aree che necessitano di “Pianificazione attuativa”**

Il valore ottenuto per ogni “zona omogenea” viene ridotto in presenza di circostanze che comportano il differimento nel tempo della fase di effettivo rilascio dei “permessi di costruire”.

In particolare, in tutti i casi in cui non è possibile dare corso alla cosiddetta “attuazione diretta”, ma la richiesta di permessi di costruire è condizionata alla approvazione di Piani attuativi (a puro titolo di esempio: piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, sottoscrizione di Convenzioni urbanistiche e provvedimenti simili), il valore lordo dell'area sarà ridotto del 30% (trenta per cento). **Pertanto verrà applicato il coefficiente di riduzione 0,70.**

#### **6.2. Riduzione forfettaria temporanea per gli anni 2005, 2006 e 2007 per le sottozone B4a:**

Fino alla data di approvazione delle varianti urbanistiche che hanno interessato le sottozone B4a (ovvero per i soli anni 2005 2006 e 2007) il valore lordo di dette sottozone è determinato applicando l'indice di edificabilità originariamente stabilito dal PRG, pari a 0,20 mq/mq..

Poiché si tratta di sottozone soggette a pianificazione attuativa e per le quali l'indice di edificabilità è ancora “teorico” a quelle date, in aggiunta al coefficiente di riduzione di cui al punto 6.1., per queste sottozone si applica un ulteriore coefficiente riduttivo pari a **0,80.-** Tale condizione si applica per le sole sottozone B4a e limitatamente agli anni 2005, 2006 e 2007.

A partire dall'anno 2008 (anno di approvazione delle nuove varianti urbanistiche), i valori delle aree codificate “B4a” saranno determinati in base ai nuovi indici di edificabilità (le cui tabelle sono riprodotte annualmente nel presente documento) ed alle stesse condizioni previste per tutte le altre sottozone.

#### **6.3. Aree con presenza di vincoli di inedificabilità**

Le aree per le quali il PRG stabilisce la presenza di vincoli di inedificabilità (a titolo esemplificativo si richiamano i vincoli paesaggistici, vincoli archeologici, oltre a qualsiasi altro tipo di vincolo stabilito dal PRG), il valore venale viene stabilito applicando uno dei seguenti procedimenti:

- 10) Nel caso in cui le aree non siano affatto edificate, il valore venale dell'area edificabile viene fissato nella misura del 20% (venti per cento) del valore lordo riferito alla 1<sup>a</sup> fascia corrispondente a Fiumicino centro e all'indice di edificabilità 0,65 mq./mq.;
- 11) Qualora queste aree siano già edificate, e sia prevista la salvaguardia dei volumi esistenti, si applica una delle seguenti opzioni:
  - a. Qualora i volumi esistenti siano già accatastati, l'area edificabile è automaticamente sostituita dalle rendite catastali risultanti in Catasto;
  - b. Qualora i volumi esistenti NON siano ancora accatastati o siano solo parzialmente accatastati, il valore delle aree è stabilito secondo il criterio della cosiddetta "edificabilità di fatto" previsto dal D.Lgs. n. 504/92. Ovvero, vengono rilevati i volumi esistenti e viene computato il loro rapporto con la superficie del terreno, ottenendo così l'indice edificatorio commisurato ai volumi effettivi ("edificabilità di fatto") presenti sulle aree; il valore dell'area sarà quello corrispondente all'indice edificatorio così ottenuto, correlato ai volumi esistenti (cubature già presenti e da salvaguardare) e non all'indice previsto dal PRG. Nel caso in cui il valore risultante dal presente comma b) risulti inferiore a quello di cui al precedente punto 1), sarà applicato il valore più alto (ovvero quello di cui al punto 1).

**PARTE 5<sup>^</sup>**  
**DESCRIZIONE DI DETTAGLIO**  
**DELLE FASI DI ELABORAZIONE**  
**DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**  
**(ANNO 2009)**

Il valore lordo dell'area edificabile stabilito per il primo anno (2005), viene incrementato per gli anni successivi (dal 2006 in poi), attraverso l'applicazione degli indici ISTAT di incremento del costo della vita registrati per ogni anno.

Pertanto, le Fasi N° 1 e N° 2 della procedura, per gli anni successivi al 2005, vengono sostituite dalla semplice procedura di "rivalutazione" del valore lordo dell'area edificabile, in base agli incrementi ISTAT.

l'incremento ISTAT per l'anno 2009 viene equiparato al tasso di inflazione programmata, nella misura fissata dal DPEF approvato dal Governo il 18.06-2008, nella misura dell'1,5%.

**Procedura di rivalutazione riferita all'anno 2009:**

- a) si richiama il valore lordo dell'area edificabile di 1<sup>^</sup> fascia stabilito per l'anno precedente (2008);
- b) si individua l'incremento da applicare, stabilito nella misura del Tasso di Inflazione programmata per l'anno 2009 (come approvato dal Governo nel DPEF per il 2009);
- c) si applica l'incremento sul valore lordo dell'anno precedente (2008), il cui importo era pari a Euro 310,46;
- d) il valore ottenuto dopo l'applicazione dell'incremento dell'inflazione, costituisce il nuovo valore di area edificabile di 1<sup>^</sup> fascia riferito all'anno 2009. Su tale valore lordo verranno applicati i vari coefficienti di rettifica previsti dalle fasi da N° 3 a N° 6.-

**FASE 1) e FASE 2)**

Entrambi le FASI sono unificate nella semplice rivalutazione del valore lordo dell'anno precedente, come descritto nella tabella seguente:

| Descrizione   | Valore lordo Anno 2008 | Incremento % ISTAT (2009 sul 2008) | Valore lordo Anno 2009 |
|---|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Valore lordo di area edificabile in 1 <sup>^</sup> fascia – Fiumicino centro<br>Riferito ad edilizia RESIDENZIALE | € 310,46               | + 1,50%                            | 315,12                 |
|   |                        |                                    |                        |

**NOTA:** il computo per la determinazione del "valore lordo" al mq. di aree edificabili viene effettuato sulla tipologia-guida di edilizia, ovvero sulla EDILIZIA RESIDENZIALE. Il "valore lordo" dei terreni con destinazione d'uso NON residenziale o PRODUTTIVA viene determinato successivamente, applicando coefficienti riduttivi rispetto al corrispondente valore dei terreni con destinazione residenziale.

**FASE 3)**

Determinazione del valore di base lordo di 1<sup>a</sup> fascia riferito alle altre due tipologie edilizie: edilizia NON RESIDENZIALE, ed edilizia PRODUTTIVA.

Fermo restando che il valore di base di riferimento è quello dell'edilizia RESIDENZIALE (al quale è attribuito il coefficiente "1"), il valore lordo massimo di 1<sup>a</sup> fascia delle altre due tipologie edilizie si otterrà applicando i seguenti coefficienti:

- a) destinazione d'uso RESIDENZIALE Coefficiente pari a 1,00  
 b) destinazione d'uso NON RESIDENZIALE (commerciale, servizi e simili) Coefficiente pari a 0,90  
 c) destinazione d'uso PRODUTTIVA (industriale/artigianale) Coefficiente pari a 0,45

#### SI OTTIENE:

Per ciascuna delle tre tipologie edilizie, si ottiene il valore di base lordo (il massimo al mq.), di un terreno collocato in 1<sup>a</sup> fascia "Fiumicino centro".

#### Tabella riepilogativa dei valori massimi (di 1<sup>a</sup> fascia – Fiumicino centro) per ogni categoria di destinazione d'uso per l'anno 2009:

| Destinazione d'uso di PRG | coefficiente | Valore massimo di riferimento lordo di 1 <sup>a</sup> fascia – Fiumicino centro |
|---------------------------|--------------|---|
| Edilizia RESIDENZIALE     | 1            | € 315,12  |
| Edilizia NON RESIDENZIALE | 0,90         | € 283,61  |
| Edilizia PRODUTTIVA       | 0,45         | € 141,80  |

#### precisazioni in merito alla misura dei coefficienti:

- il correttivo di valore per l'edilizia NON residenziale, corrispondente al coefficiente **0,90** scaturisce dalla valutazione che, nel Comune di Fiumicino, l'edilizia con destinazione d'uso commerciale o ad ufficio registra una domanda inferiore rispetto a quella residenziale. Di conseguenza i valori sono comunemente inferiori.
- Il correttivo di valore per l'edilizia PRODUTTIVA è fissato con il coefficiente 0,45. Esso scaturisce dal fatto che, le rendite catastali di edifici produttivi (categoria "D") debbono essere moltiplicate per il coefficiente "50" per poter ottenere il valore dell'immobile, mentre l'indice moltiplicatore per l'edilizia residenziale è pari a "100". Il coefficiente qui utilizzato di "**0,45**" è ridotto del 5% rispetto a quello catastale, allo scopo di recepire alcuni maggiori costi che gravano su questa edificazione per il fatto che la prevalente struttura sabbiosa del terreno di Fiumicino comporta lavori impegnativi ad es.. per le sistemazioni dei piazzali di movimentazione veicoli.

#### struttura del valore lordo di un'area edificabile per le tre tipologie edilizie

A TITOLO DI CHIARIMENTO TECNICO, SI PRECISA CHE: Il valore di riferimento lordo di un'area edificabile (ed in ogni caso, il valore definitivo netto), deve considerarsi costituito da due elementi che ne determinano l'appetibilità commerciale ed il conseguente valore:

- UNA QUOTA FISSA DEL VALORE, riferibile alla semplice trasformazione urbanistica;
- UNA QUOTA VARIABILE DEL VALORE, riferibile alla effettiva potenzialità edificatoria (indice urbanistico).

COMPONENTI DEL VALORE DI UN'AREA EDIFICABILE:

La semplice “destinazione d’uso edificabile” offre al terreno nuova potenzialità commerciale ed un conseguente accrescimento di valore, rispetto al valore agricolo, a prescindere dal livello dell’indice edificatorio che il PRG consente per ogni sottozona.

Pertanto, una quota parte del valore dell’area è da attribuire, in quota fissa, quale contropartita del nuovo “status” dell’area stessa, ottenuto in seguito alla trasformazione della destinazione d’uso: da agricolo (o altro equivalente) ad edificabile. Mentre la quota variabile sarà commisurata all’effettivo indice edificatorio attribuito a ciascuna sottozona del PRG.

Per le motivazioni sopra esposte, la struttura del valore di un’area edificabile sarà così composto:

- QUOTA FISSA: peso pari al 20% del valore dell’area;
- QUOTA VARIABILE peso pari all’80% del valore dell’area.

NOTA: nell’applicazione dei coefficienti di riduzione specifici, in base agli indici di edificabilità delle sottozone del PRG, la quota fissa è computata sul valore di 1<sup>a</sup> fascia e rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni da applicarsi sui minori indici edificatori di PRG saranno computate sulla sola quota variabile (ovvero sull’80% del valore massimo di 1<sup>a</sup> fascia).

### **Tabella esemplificativa di scomposizione del valore tra quota fissa e quota variabile:**

| <b>ESEMPIO riferito ai valori massimi di 1<sup>a</sup> fascia di ciascuna delle tre tipologie edilizie</b> |   |   |          |
|--|---|---|----------|
| <b>ESEMPIO sui VALORI DELL’ANNO 2009</b>   |   |   |          |
| Tipologia edilizia (destinazione d’uso)  | Quota fissa del valore pari al 20% del totale | Quota variabile del valore, pari all’80% del totale | TOTALI   |
| RESIDENZIALE   | 63,02   | 252,10  | € 315,12 |
| NON RESIDENZIALE   | 56,72   | 226,89  | € 283,61 |
| PRODUTTIVA   | 28,36   | 113,44  | € 141,80 |

**Nello sviluppo delle tabelle che seguono, la quota fissa (il 20% del valore lordo di 1<sup>a</sup> fascia) rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni proporzionali spettanti a ciascuna sottozona vengono effettuate sulla quota variabile.**

#### **FASE 4)**

Riduzione del valore di base massimo al mq. (ovvero, quello di 1<sup>a</sup> fascia e con massimo indice edificatorio) per tutte le sottozone di PRG che hanno un indice edificatorio inferiore alla prima fascia (ovvero inferiore a mq. 0,65/mq.).

La sottozona di 1<sup>a</sup> fascia (mq. 0,65/mq.) avrà coefficiente pari a “1”, mentre le sottozone con indice edificatorio inferiore a mq. 0,65/mq. Avranno un coefficiente proporzionalmente ridotto rispetto ad “1”.

L’applicazione dei singoli coefficienti riduttivi rispetto al valore di base massimo di area edificabile di 1<sup>a</sup> fascia “Fiumicino centro” determinerà il valore provvisorio attribuito a ciascuna sottozona di PRG.

#### **NOTA**

Si sottolinea che la procedura di **riduzione proporzionale** dei valori massimi di 1<sup>a</sup> fascia (ovvero di quelli corrispondenti al massimo indice edificatorio “mq. 0,65/mq”) va ripetuta per ciascuna delle tre tipologie edilizie (RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PRODUTTIVA). In tal modo, ciascuna destinazione d’uso urbanistica avrà la propria graduazione dei valori commisurati all’effettivo indice di edificazione consentito dal PRG.

LE TABELLE CHE SEGUONO SONO SUDDIVISE PER TIPOLOGIA EDILIZIA:

- 1) EDILIZIA RESIDENZIALE
- 2) EDILIZIA NON RESIDENZIALE
- 3) EDILIZIA PRODUTTIVA

Ogni tabella riporta il “proporzionamento” dei valori (dal massimo al minimo) in base ai maggiori o minori indici di edificabilità che il PRG stabilisce per ciascuna sottozona.

**NOTA:**

**Per eventuali indici di edificabilità non riportati nella tabella si dovrà procedere ad applicare la stessa formula matematica di rettifica del valore lordo, ovvero:**

- **indice di edificabilità della sottozona “A” : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona “A”;**
- **indice di edificabilità della sottozona “B” : 0,65 (indice massimo di edificabilità) = coefficiente di riduzione della sottozona “B”;**
- **Ecc. Ecc.**

| EDILIZIA RESIDENZIALE   |   |   |  |   |   |                             |  |                    |   | Anno               | 2009  |
|---|---|---|--|---|---|-----------------------------|--|--------------------|---|--------------------|---|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"  |   |   |  |   |   |                             |  |                    |   |                    |   |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |   |  |   |   |                             |  |                    |   |                    |   |
| col. 1  | col. 2  | col. 3  | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                                 | col. 9             | col. 10                                   | col. 11            | col. 12   |
|   |   |   |  | VALORI                                  |   |                             | detrarre 55% su ERP e quota produttiva |                    | detrarre 10% su quota NON resid (comm.le) |                    |   |
| riga  | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq   | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre | %   | valore da detrarre | VALORE EFFETTIVO LORDO (prima dei coefficienti riduzione) |
|   | Valore di base massimo di area RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq   |   | 315,12                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                                  |                    | 10,0%                                     |                    |   |
| 1   | Coeff max zone di PRG   | 0,65  | 1,00                                       | 63,02                                   | 252,10                                  | 315,12                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                      | 0,00               | 315,12  |
| 2   | zone ..B2a indice fondiario   | 0,50  | 0,77                                       | 63,02                                   | 193,92                                  | 256,94                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                      | 0,00               | 256,94  |
| 3   | zone ..C3c int a ( 0,17 res - 0,17 ERP - 0,07 non res)  | 0,41  | 0,63                                       | 63,02                                   | 159,01                                  | 222,04                      | 41,46                                  | 50,64              | 17,07                                     | 3,79               | 167,61  |
| 4   | zone ..C3c int. b1 -b2 ( 0,13 res- 0,13 ERP - 0,07 non res )  | 0,33  | 0,51                                       | 63,02                                   | 127,99                                  | 191,01                      | 39,39                                  | 41,39              | 21,21                                     | 4,05               | 145,57  |
| 5   | zone ..C3a int 2- 3; 75% res - 15%non res 10% ERP   | 0,325   | 0,50                                       | 63,02                                   | 126,05                                  | 189,07                      | 10,00                                  | 10,40              | 15,00                                     | 2,84               | 175,84  |
| 6   | zone ..C3d (pesce luna) 52%res 46% non res 2% prod  | 0,27  | 0,42                                       | 63,02                                   | 104,72                                  | 167,74                      | 2,00                                   | 1,85               | 46,00                                     | 7,72               | 158,18  |
| 7   | zone ..B4a generiche, per le quali è necessaria "Pianificazione attuativa" (vedi NOTA 1 a fine tabella) | 0,20  | 0,31                                       | 63,02                                   | 77,57                                   | 140,59                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                      | 0,00               | 140,59  |
| 8   | zone ..B2b 80%res 20%non res  | 0,17  | 0,26                                       | 63,02                                   | 65,93                                   | 128,96                      | 0,00                                   | 0,00               | 20,00                                     | 2,58               | 126,38  |
| 9   | zone ..C1 100% res  | 0,17  | 0,26                                       | 63,02                                   | 65,93                                   | 128,96                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                      | 0,00               | 128,96  |
| 10  | zone..C3a; 90% res 10 % non res   | 0,17  | 0,26                                       | 63,02                                   | 65,93                                   | 128,96                      | 0,00                                   | 0,00               | 10,00                                     | 1,29               | 127,67  |
| 11  | zone ..C3b int. Da E1 a E7 75% res. 15% non res - 10% ERP   | 0,13  | 0,20                                       | 63,02                                   | 50,42                                   | 113,44                      | 10,00                                  | 6,24               | 15,00                                     | 1,70               | 105,50  |
| 12  | zone ..C3b int. da I1 a I35 55% res. 30% non res - 15% ERP  | 0,12  | 0,18                                       | 63,02                                   | 46,54                                   | 109,56                      | 15,00                                  | 9,04               | 30,00                                     | 3,29               | 97,24   |
| 13  | zone ..C3b int. P e int. T 55% res. 30% non res - 15% ERP   | 0,12  | 0,18                                       | 63,02                                   | 46,54                                   | 109,56                      | 15,00                                  | 9,04               | 30,00                                     | 3,29               | 97,24   |
| 14  | zone ..C3b int. B 100% res.   | 0,10  | 0,15                                       | 63,02                                   | 38,78                                   | 101,81                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                      | 0,00               | 101,81  |
| 15  | zone.. C2a int. LaLeprignano; 90% res 10% non res   | 0,20  | 0,31                                       | 63,02                                   | 77,57                                   | 140,59                      | 0,00                                   | 0,00               | 10,00                                     | 1,41               | 139,19  |
|   | <b>NOTA 1 per B4a con necessità di pianificazione attuativa</b>   | questo indice di edificabilità (mq,0,20/mq.) viene applicato per il periodo in cui è rimasto in vigore, cioè per gli anni 2005, 2006, 2007. PERTANTO, DALL'ANNO 2008, le zone B4a sono catalogate nella tabella che segue, ovvero con i nuovi indici di edificabilità applicabili dall'anno 2008 e seguenti.- |  |   |   |                             |  |                    |   |                    | ^^^^^^^^  |



| EDILIZIA RESIDENZIALE tabella per le ZONE B4a già definite con specifici PIANI PARTICOLAREGGIATI  |  |                                 |  |   |                                 |                             |  |                    |  | Anno               | 2009  |
|---|--|---------------------------------|--|---|---------------------------------|-----------------------------|--|--------------------|--|--------------------|---|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"  |  |                                 |  |   |                                 |                             |  |                    |  |                    |   |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità max = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da "1") |  |                                 |  |   |                                 |                             |  |                    |  |                    |   |
| col. 1  | col. 2   | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                          | col. 7                      | col. 8                                 | col.9              | col.10                                       | col.11             | col. 12   |
|   |  |                                 |  | VALORI                                  |                                 |                             | detrarre 55% su quota produttiva e ERP |                    | detrarre 10% su quota NON residenz (comm.le) |                    |   |
| riga  | Descrizione sottozone  | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre | %  | valore da detrarre | VALORE EFFETTIVO LORDO (prima dei coefficienti riduzione) |
|   | Valore di base massimo di area RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq                |                                 | 315,12                                     | 20,0%                                   | 80,0%                           |                             | 55,0%                                  |                    | 10,0%  |                    |   |
| 1   | Coeff max zone di PRG  | 0,65                            | 1,00                                       | 63,02                                   | 252,10                          | 315,12                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 315,12  |
| 2   | Zona B4a ISOLA SACRA solo RESID  | 0,14                            | 0,22                                       | 63,02                                   | 54,30                           | 117,32                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 117,32  |
| 3   | Zona B4a ISOLA SACRA mista (Resid 0,18; NON resid 0,02)                  | 0,18                            | 0,28                                       | 63,02                                   | 69,81                           | 132,84                      | 0,00                                   | 0,00               | 11,11  | 1,48               | 131,36  |
| 4   | Zona B4a ARANOVA solo RESID  | 0,12                            | 0,18                                       | 63,02                                   | 46,54                           | 109,56                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 109,56  |
| 5   | Zona B4a ARANOVA mista (resid 0,14; NON resid 0,035)                     | 0,14                            | 0,22                                       | 63,02                                   | 54,30                           | 117,32                      | 0,00                                   | 0,00               | 25,00  | 2,93               | 114,39  |
| 6   | Zona B4a FRACCAROLI solo RESID   | 0,07                            | 0,11                                       | 63,02                                   | 27,15                           | 90,17                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 90,17   |
| 7   | Zona B4a FRACCAROLI mista (resid 0,12; NON resid 0,028)                  | 0,12                            | 0,18                                       | 63,02                                   | 46,54                           | 109,56                      | 0,00                                   | 0,00               | 23,33  | 2,56               | 107,01  |
| 8   | Zona B4a VIGNOLE solo RESID  | 0,12                            | 0,18                                       | 63,02                                   | 46,54                           | 109,56                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 109,56  |
| 9   | Zona B4a VIGNOLE solo RESID (comparto "A")                               | 0,14                            | 0,22                                       | 63,02                                   | 54,30                           | 117,32                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 117,32  |
| 10  | Zona B4a VIGNOLE solo RESID (comparto "B")                               | 0,17                            | 0,26                                       | 63,02                                   | 65,93                           | 128,96                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 128,96  |
| 11  | Zona B4a LE PALME solo RESID   | 0,10                            | 0,15                                       | 63,02                                   | 38,78                           | 101,81                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00   | 0,00               | 101,81  |
| 12  | Zona B4a LE PALME mista (resid 0,125; NON resid 0,045)                   | 0,125                           | 0,19                                       | 63,02                                   | 48,48                           | 111,50                      | 0,00                                   | 0,00               | 36,00  | 4,01               | 107,49  |
| 13  | Zone B4a generiche (diversamente localizzate) Resid 0,12; NON resid 0,03 | 0,12                            | 0,18                                       | 63,02                                   | 46,54                           | 109,56                      | 0,00                                   | 0,00               | 25,00  | 2,74               | 106,83  |

| EDILIZIA NON RESIDENZIALE  |  |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     | Anno              | 2009                               |
|--|--|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|--|--------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA" |  |                                 |  |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |
| col. 1   | col. 2   | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                                 | col. 9             | col. 10                             | col. 11           | col. 12                            |
|  |  |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | detrarre 55% su quota produttiva e ERP |                    | aumentare 10% su quota residenziale |                   | VALORE EFFETTIVO LORDO             |
| riga   | Descrizione sottozone  | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                                      | Valore da detrarre | %                                   | valore da sommare | (prima dei coefficienti riduzione) |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005                            |                                 | 315,12                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                                  |                    | 10,0%                               |                   |                                    |
|  | Valore di area NON residenziale ridotto del 10%  | 10%                             | 283,61                                     |   |   |                             |  |                    |                                     |                   |                                    |
| 1  | Coeff max zone di PRG  | 0,65                            | 1,00                                       | 56,72                                   | 226,89                                  | 283,61                      | 0,00                                   |                    | 0,00                                |                   | 283,61                             |
| 2  | zone ..F3a non res int. 21   | 0,65                            | 1,00                                       | 56,72                                   | 226,89                                  | 283,61                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 283,61                             |
| 3  | zone ..F3a non res int. 22 ( 0,2 res 0,45 non res)   | 0,65                            | 1,00                                       | 56,72                                   | 226,89                                  | 283,61                      | 0,00                                   | 0,00               | 30,77                               | 8,73              | 292,33                             |
| 4  | zone ..F3b int. 57 (Iut 0,5 non res - Iuf 0,15)  | 0,65                            | 1,00                                       | 56,72                                   | 226,89                                  | 283,61                      | 23,08                                  | 32,40              | 30,77                               | 8,73              | 324,73                             |
| 5  | zone ..F3a non residenziale  | 0,40                            | 0,62                                       | 56,72                                   | 139,62                                  | 196,34                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 196,34                             |
| 6  | zone ..F3a non residenziale (fondiario) int. 24  | 0,40                            | 0,62                                       | 56,72                                   | 139,62                                  | 196,34                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 196,34                             |
| 7  | zone ..F3b non res. Int. 36 - 38 - 52 - 61 - 65 - 66   | 0,40                            | 0,62                                       | 56,72                                   | 139,62                                  | 196,34                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 196,34                             |
| 8  | zone ..F3b int. 60; 0,25 non res. - 0,10 res. - 0,05 ERP                                     | 0,40                            | 0,62                                       | 56,72                                   | 139,62                                  | 196,34                      | 12,50                                  | 12,15              | 25,00                               | 4,91              | 213,40                             |
| 9  | zone ..F3a non res int 23  | 0,35                            | 0,54                                       | 56,72                                   | 122,17                                  | 178,89                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 178,89                             |
| 10   | zone ..F3a 100% non res int. 13 - 15 - 16 - 20   | 0,25                            | 0,38                                       | 56,72                                   | 87,26                                   | 143,99                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 143,99                             |
| 11   | zone ..F3b non res. Int. 39 - 40 - 59 - 63   | 0,25                            | 0,38                                       | 56,72                                   | 87,26                                   | 143,99                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 143,99                             |
| 12   | zone ..F3b int. 42 100% non res.   | 0,24                            | 0,37                                       | 56,72                                   | 83,77                                   | 140,50                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 140,50                             |
| 13   | zone ..C3a int 14 - 15; 50% non res 35% res 15% ERP  | 0,20                            | 0,31                                       | 56,72                                   | 69,81                                   | 126,53                      | 15,00                                  | 9,40               | 35,00                               | 4,43              | 140,36                             |
| 14   | zona F3b int. 70 100% non res.   | 0,20                            | 0,31                                       | 56,72                                   | 69,81                                   | 126,53                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 126,53                             |
| 15   | zone ..B2c 100% non res  | 0,17                            | 0,26                                       | 56,72                                   | 59,34                                   | 116,06                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 116,06                             |
| 16   | ZONE con indice di edificabilità 0,16  | 0,16                            | 0,25                                       | 56,72                                   | 55,85                                   | 112,57                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 112,57                             |
| 17   | ZONE con indice di edificabilità 0,14  | 0,14                            | 0,22                                       | 56,72                                   | 48,87                                   | 105,59                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 105,59                             |
| 18   | zone ..F3a 100% non res int. 8 - 14 - 18 - 19 - 25   | 0,10                            | 0,15                                       | 56,72                                   | 34,91                                   | 91,63                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 91,63                              |
| 19   | zone ..F3b int. 31 - int 32 - int 33 - int 35 - int 37 - int 45 - int 50; 100% non residenz. | 0,10                            | 0,15                                       | 56,72                                   | 34,91                                   | 91,63                       | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 91,63                              |
| 20   | Zona B4a VIGNOLE Comparto "C" NON residenz   | 0,20                            | 0,31                                       | 56,72                                   | 69,81                                   | 126,53                      | 0,00                                   | 0,00               | 0,00                                | 0,00              | 126,53                             |

| EDILIZIA PRODUTTIVA  |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           | Anno              | 2009                               |
|--|---|---------------------------------|--|---|---|-----------------------------|---------------------------------|---|-----------|-------------------|------------------------------------|
| Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| INDICE di edificabilità di PRG: mq. di edificazione su mq. Terreno   |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massima, si applicano correttivi decrescenti da "1") |   |                                 |  |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| col. 1   | col. 2  | col. 3                          | col. 4                                     | col. 5                                  | col. 6                                  | col. 7                      | col. 8                          | col.9   | col.10    | col.11            | col. 12                            |
|  |   |                                 |  | VALORI                                  |   |                             | Sommare 55% su quota produttiva | Sommare (55%-10%) su quota NON residenz (comm.le) |           |                   |                                    |
| riga   | Descrizione sottozone   | INDICE di edificab da PRG mq/mq | Valore max e Coefficienti aree interessate | Quota minima per trasformaz urbanistica | Quota residua per capacità edificatoria | VALORE Totale col.5 + col.6 | %                               | Valore da sommare                                 | %         | valore da sommare | VALORE EFFETTIVO LORDO             |
|  | Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005 |                                 | 315,12                                     | 20,0%                                   | 80,0%                                   |                             | 55,0%                           |   | 55% - 10% |                   | (prima dei coefficienti riduzione) |
|  | Valore di area PRODUTTIVA ridotta del 55%                         | 55%                             | 141,80                                     |   |   |                             |                                 |   |           |                   |                                    |
| 1  | Coeff max zone di PRG   | 0,65                            | 1,00                                       | 28,36                                   | 113,44                                  | 141,80                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 141,80                             |
| 2  | Zone.. F1a4 (Piattaforma Logistica)                               | 0,65                            | 1,00                                       | 28,36                                   | 113,44                                  | 141,80                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 141,80                             |
| 3  | Zona.. D1b artigianale  | 0,50                            | 0,77                                       | 28,36                                   | 87,26                                   | 115,62                      | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 115,62                             |
| 4  | Zone.. D2a  | 0,30                            | 0,46                                       | 28,36                                   | 52,36                                   | 80,72                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 80,72                              |
| 5  | Zone.. D2a int. 30  | 0,15                            | 0,23                                       | 28,36                                   | 26,18                                   | 54,54                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 54,54                              |
| 6  | Zone.. D1c int. 12a-b-c-d   | 0,27                            | 0,42                                       | 28,36                                   | 47,12                                   | 75,48                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 75,48                              |
| 7  | Zone.. D1c int. 14a-15-16a  | 0,20                            | 0,31                                       | 28,36                                   | 34,91                                   | 63,27                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 63,27                              |
| 8  | Zone.. D1c int. 13-17-18  | 0,17                            | 0,26                                       | 28,36                                   | 29,67                                   | 58,03                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 58,03                              |
| 9  | Zone.. D1d int. 19-20-21-22                                       | 0,17                            | 0,26                                       | 28,36                                   | 29,67                                   | 58,03                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 58,03                              |
| 10   | Zone.. D1c int. 14b-16b   | 0,17                            | 0,26                                       | 28,36                                   | 29,67                                   | 58,03                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 58,03                              |
| 11   | Zone B4a artigianale (località Vignole)                           | 0,17                            | 0,26                                       | 28,36                                   | 29,67                                   | 58,03                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 58,03                              |
| 12   | Zone B4a PRODUTTIVA comparto "D" (località Vignole)               | 0,15                            | 0,23                                       | 28,36                                   | 26,18                                   | 54,54                       | 0,00                            | 0,00  | 0,00      | 0,00              | 54,54                              |

## FASE 5)

### Coefficienti da applicarsi per “zone omogenee”:

Tenuto conto che una sottozona di PRG, avente il medesimo indice edificatorio, si può ritrovare in diversi punti della città, sia in area centrale, come in periferia, vengono applicati coefficienti moltiplicatori che consentono di differenziare i valori in base alla qualificazione della zona omogenea nella quale insiste l'area edificabile.

Pertanto, il valore determinato per ogni sottozona di PRG verrà rettificato, in diminuzione, oppure in aumento, in base alla appetibilità commerciale normalmente attribuita ad ogni zona del territorio comunale.

### Le zone omogenee ed i rispettivi indici di rettifica, sono così individuate:

| ZONA OMOGENEA  | COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE |
|--|-----------------------------|
| a) Fiumicino (l'intero territorio ad eccezione delle zone di cui ai successivi punti b) e c) | 1,00                        |
| b) Fregene   | 1,30                        |
| c) Zone periferiche: Tragliata, Tragliatella, Testa di Lepre                                 | 0,80                        |

## FASE 6)

### COEFFICIENTI DI RIDUZIONE PER SITUAZIONI PARTICOLARI

#### 6.1. riduzione per le aree che necessitano di “Pianificazione attuativa”

Il valore ottenuto per ogni “zona omogenea” viene ridotto in presenza di circostanze che comportano il differimento nel tempo della fase di effettivo rilascio dei “permessi di costruire”.

In particolare, in tutti i casi in cui non è possibile dare corso alla cosiddetta “attuazione diretta”, ma la richiesta di permessi di costruire è condizionata alla approvazione di Piani attuativi (a puro titolo di esempio: piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, sottoscrizione di Convenzioni urbanistiche e provvedimenti simili), il valore lordo dell'area sarà ridotto del 30% (trenta per cento). **Pertanto verrà applicato il coefficiente di riduzione 0,70.**

#### 6.2. Riduzione forfettaria temporanea per gli anni 2005, 2006 e 2007 per le sottozone B4a:

Fino alla data di approvazione delle varianti urbanistiche che hanno interessato le sottozone B4a (ovvero per i soli anni 2005 2006 e 2007) il valore lordo di dette sottozone è determinato applicando l'indice di edificabilità originariamente stabilito dal PRG, pari a 0,20 mq/mq..

Poiché si tratta di sottozone soggette a pianificazione attuativa e per le quali l'indice di edificabilità è ancora “teorico” a quelle date, in aggiunta al coefficiente di riduzione di cui al punto 6.1., per queste sottozone si applica un ulteriore coefficiente riduttivo pari a **0,80.-** Tale condizione si applica per le sole sottozone B4a e limitatamente agli anni 2005, 2006 e 2007.

A partire dall'anno 2008 (anno di approvazione delle nuove varianti urbanistiche), i valori delle aree codificate “B4a” saranno determinati in base ai nuovi indici di edificabilità (le cui tabelle sono riprodotte annualmente nel presente documento) ed alle stesse condizioni previste per tutte le altre sottozone.

#### 6.3. Aree con presenza di vincoli di inedificabilità

Le aree per le quali il PRG stabilisce la presenza di vincoli di inedificabilità (a titolo esemplificativo si richiamano i vincoli paesaggistici, vincoli archeologici, oltre a qualsiasi altro tipo di vincolo stabilito dal PRG), il valore venale viene stabilito applicando uno dei seguenti procedimenti:

- 12) Nel caso in cui le aree non siano affatto edificate, il valore venale dell'area edificabile viene fissato nella misura del 20% (venti per cento) del valore lordo riferito alla 1<sup>a</sup> fascia corrispondente a Fiumicino centro e all'indice di edificabilità 0,65 mq./mq.;
- 13) Qualora queste aree siano già edificate, e sia prevista la salvaguardia dei volumi esistenti, si applica una delle seguenti opzioni:
  - a. Qualora i volumi esistenti siano già accatastati, l'area edificabile è automaticamente sostituita dalle rendite catastali risultanti in Catasto;
  - b. Qualora i volumi esistenti NON siano ancora accatastati o siano solo parzialmente accatastati, il valore delle aree è stabilito secondo il criterio della cosiddetta "edificabilità di fatto" previsto dal D.Lgs. n. 504/92. Ovvero, vengono rilevati i volumi esistenti e viene computato il loro rapporto con la superficie del terreno, ottenendo così l'indice edificatorio commisurato ai volumi effettivi ("edificabilità di fatto") presenti sulle aree; il valore dell'area sarà quello corrispondente all'indice edificatorio così ottenuto, correlato ai volumi esistenti (cubature già presenti e da salvaguardare) e non all'indice previsto dal PRG. Nel caso in cui il valore risultante dal presente comma b) risulti inferiore a quello di cui al precedente punto 1), sarà applicato il valore più alto (ovvero quello di cui al punto 1).

Approvato e sottoscritto:

Il Sindaco

f.to: Mario Canapini

Il Vicesegretario Generale

f.to: Maria Antonia Mura

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale dal giorno **12 febbraio 2009**, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, c. 1, d.lgs. n. 267/2000).
- è stata trasmessa, in elenco, ai capigruppo consiliari (art. 125, d.lgs. n. 267/2000).

Dalla Residenza comunale, li 12 febbraio 2009

Timbro

Il Vicesegretario Generale

f.to: Maria Antonia Mura

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, d.lgs. n. 267/2000).
- è immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, d.lgs. n. 267/2000).

Dalla Residenza comunale, li 12 febbraio 2009

Timbro

Il Vicesegretario Generale

f.to: Maria Antonia Mura

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale, per quindici giorni consecutivi, dal giorno **12 febbraio 2009** al giorno **27 febbraio 2009** (art. 124, c. 1, d.lgs. n. 267/2000).

Dalla Residenza comunale, li 05 marzo 2009

Timbro

Il Vicesegretario Generale

f.to: Maria Antonia Mura

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è copia conforme all'originale, da servire per gli usi consentiti dalla legge.

Dalla Residenza comunale, li .....

Timbro

\_\_\_\_\_

---