

S.S.45 DELLA VAL DI TREBBIA

AMMODERNAMENTO DELLA STRADA STATALE N. 45 DELLA VAL TREBBIA NEL TRATTO CERNUSCA-RIVERGARO

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTAZIONE: ANAS DPRL

SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE:

I PROGETTISTI:

ing. Antonio SCALAMANDRÉ
Ordine Ing. di Frosinone n.1063



IL GEOLOGO:

geol. Maurizio MARTINO
Ordine Geol. del Lazio ES n.457



IL RESPONSABILE DEL SIA:

Ing. Laura TROIANI
Ordine Arch. di Roma n.A-31890



IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:

geom. E PAIELLA



VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

ing. Anna Maria NOSARI

PROTOCOLLO

DATA

DOTT. GEOL.
DANILO GALLO

ING. RENATO
DEL PRETE

S01

S - ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DEL FABBISOGNO ESPROPRIATIVO

CODICE PROGETTO

PROGETTO LIV. PROG. N. PROG.

BO0067 D 1801

NOME FILE

S01-T00ES00ESPRES01_A.dwg

REVISIONE

SCALA:

CODICE
ELAB.

T00ES00ESPRES01

A

C

B

A

EMISSIONE

APRILE
2020

REV.

DESCRIZIONE

DATA

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

SOMMARIO

1	PREMESSA	2
2	DESCRIZIONE DELLE AREE	3
2.1	Criteri per la definizione delle aree interessate	3
2.2	Occupazione Permanente	3
2.3	Occupazione Temporanea	3
3	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO	4
4	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO	4
4.1	Aree agricole	4
4.1.1	Comune di Rivergaro	4
4.1.2	Comune di Travo	6
4.2	Aree non agricole	11
4.2.1	Comune di Rivergaro	12
4.2.2	Comune di Travo	19
4.3	Aree di pertinenza	24
4.4	Fabbricati di Civile Abitazione	25
5	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	26
6	INTERESSI E SPESE	26
7	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE	26
8	ALLEGATI	27

1 PREMESSA

La presente relazione tecnica ha per oggetto i luoghi che verranno interessati dai lavori per il prolungamento della S.S. 45 della Val Trebbia nel tratto Cernusca - Rivergaro.

Le aree interessate dall'intervento ricadono nei Comuni di Rivergaro e Travo. Il Comune di Rivergaro si estende su una superficie di 43,83 km² e dista 17 km da Piacenza, 59 km da Parma, 84 km da Reggio Emilia e 145 km dal capoluogo di regione Bologna. Rivergaro è situato nella bassa val Trebbia, nella zona dei colli piacentini, nel punto in cui finisce la pianura e la valle si stringe verso l'Appennino ligure. La parte nord del suo territorio è pianeggiante mentre quella sud è collinare. Si trova lungo la strada statale 45 di Val Trebbia sulle riva destra del fiume Trebbia.

Per la posizione lungo il fiume e la vicinanza alla zona collinare, il comune ha una spiccata vocazione turistica, sia per turismo di passaggio sia per quello residenziale con molte seconde case per vacanze. Il territorio è ricco di attività ricettive: agriturismi, trattorie e ristoranti. Nella pianura è ben sviluppata l'agricoltura, anche se si stanno sviluppando zone industriali - artigianali. Il Comune di Travo si estende su una superficie di 81,01 km² e dista 24 km da Piacenza, 62 km da Parma, 86 km da Reggio Emilia e 148 km dal capoluogo di regione Bologna.

Il territorio del comune di Travo si trova interamente in val Trebbia, nel passaggio tra la bassa valle, a nord, e la media valle.

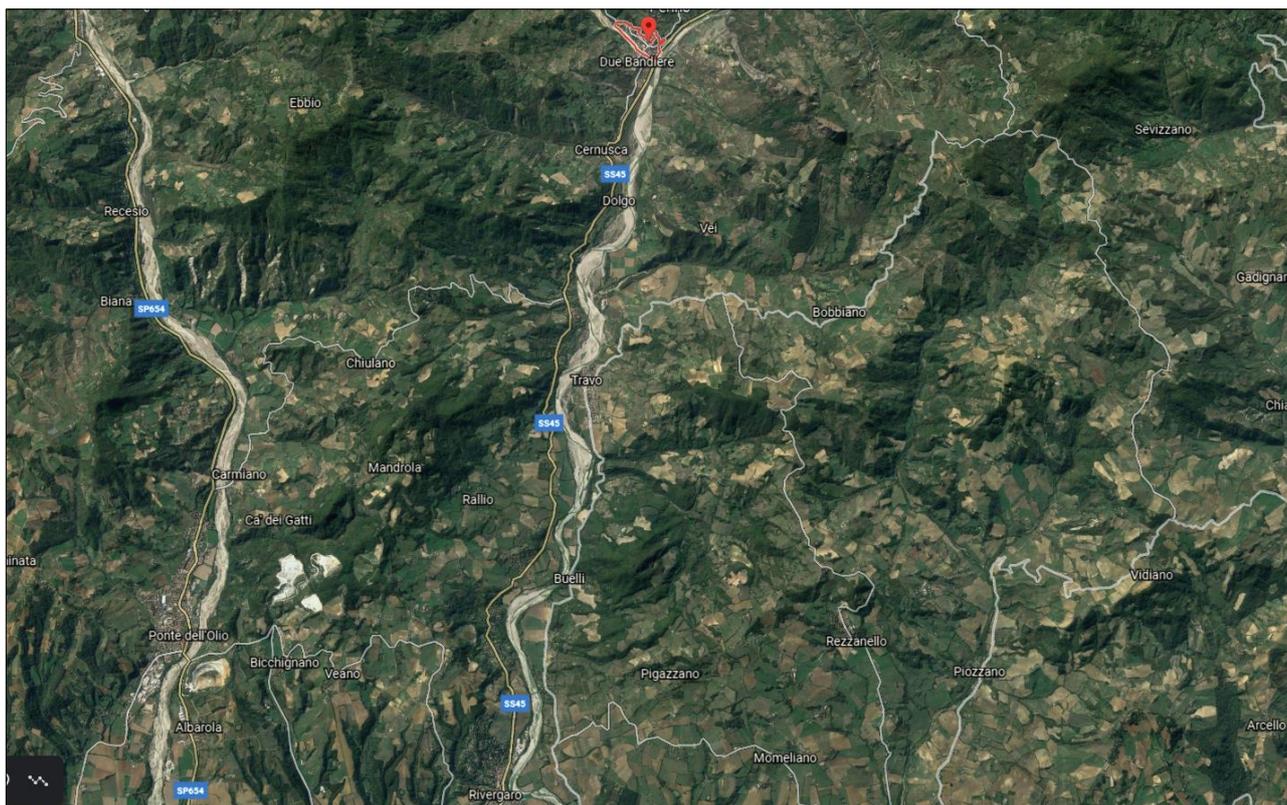
Nell'economia locale l'agricoltura conserva un ruolo importante con coltivazione di cereali, foraggi, ortaggi e viti. L'industria è rappresentata da aziende che operano nei comparti alimentare, edile e della produzione e distribuzione del gas.

Il clima dei comuni di Rivergaro e Travo è di tipo temperato subcontinentale, con inverni freddi ed estati calde. Rispetto alla pianura Padana le escursioni termiche annuali e giornaliere sono minori e il clima è più mite e temperato.

Il tracciato dell'ammodernamento della SS 45 è per la quasi totalità in adiacenza al sedime stradale esistente. In Comune di Rivergaro l'adeguamento è in adiacenza al sedime esistente e parte all'altezza dell'incrocio tra la SS45 e Via Genova in una zona agricola con presenza di sporadici edifici e segue l'asse viario esistente incontrando alcune aree urbanizzate che vengono interessate per la sistemazione di incroci tra la viabilità principale e la viabilità secondaria. Nel

Comune di Travo l'adeguamento è in aderenza al tracciato esistente fatto salvo l'ultimo tratto dove si stacca per consentire di superare il corso d'acqua per poi innestarsi nuovamente sulla viabilità esistente nei pressi di una rotatoria. Il tracciato si sviluppa in zona agricola in parte con colture di pieno campo ed in parte a bosco e lungo il tracciato sono presenti piccoli nuclei urbanizzati.

2 DESCRIZIONE DELLE AREE



Per entrambi i comuni interessati le aree oggetto di ablazione sono prevalentemente a destinazione agricola ed in parte a destinazione edificabile o edificata; e tale destinazione è riscontrabile anche dal PSC.

L'estensione delle aree interessate è pari a:

- Aree da espropriare in via definitiva pari a circa mq. 282.948;
- Aree da occupare in via temporanea non preordinate all'esproprio pari a circa 282.948.

2.1 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE

Le aree interessate dall'intervento sono distinte in:

- aree da espropriare che riguardano i mappali su cui verrà realizzata l'opera;
- aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio che sono destinate ad aree di cantiere e depositi;
- aree reliquate che riguardano superfici residue non più utilizzabili per sconfigurazioni dei fondi.

2.2 OCCUPAZIONE PERMANENTE

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- in presenza di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 3,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale deve intendersi il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto in base alla sua altezza e alle istruzioni operative ANAS (I.O.).

2.3 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri.

In questa sede non si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio, ma sono state considerate anche le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera.

3 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei valori unitari per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali e in funzione della destinazione urbanistica desumibile dai PSC vigenti.

4 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

4.1 AREE AGRICOLE

La valutazione delle aree agricole avviene secondo il criterio del valore venale del bene, così come previsto dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011 con cui sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

La Corte ha quindi messo fine all'utilizzo del Valore Agricolo Medio quale parametro per la determinazione dell'indennizzo in area agricola, determinando quindi la necessità di verificare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di espropriazione. Nella formazione del valore devono quindi essere tenute in debito conto le caratteristiche estrinseche, ovvero proprie del bene e della sua natura, ed intrinseche, ovvero dipendenti da altri fattori quali la vicinanza o meno ai servizi, al centro abitato).

4.1.1 COMUNE DI RIVERGARO

Nel PSC le aree agricole sono inserite al Titolo 7 – Disciplina del territorio rurale. L'art. A-16 della L.R. n. 20/2000 definisce il territorio rurale: "[...] è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili"; è inoltre escluso dal territorio rurale il territorio in fase di urbanizzazione, e in ottemperanza dell'art. 56 c.2 del PTCP sono compresi i piccoli insediamenti e le infrastrutture che, pur essendo elementi estranei al sistema agro-forestale, non alterano le caratteristiche di dominanza del territorio rurale.

Si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche per la salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio attraverso azioni per lo sviluppo di attività agricole e sostenibili, sotto il profilo socio-economico e ambientale. Il PSC nel Territorio Rurale promuove l'orientamento delle aziende verso forme di gestione forestale sostenibile. Gli ambiti del Territorio Rurale sono individuati in base agli art. A17-A20 della L.R. n. 20/2000 e negli elaborati del PSC in:

- **Aree protette – AVN_AP e altre aree di valore naturale e ambientale – AVN**
- **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP**
- **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP**
- **Ambiti agricoli periurbani – AAP**

L'opera in oggetto interessa territori compresi all' Art.7.2 Aree protette – AVN_AP e altre aree di valore naturale e ambientale – AVN.

Sono tutte le aree e le zone sottoposte dagli strumenti di pianificazione sovraordinata ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione. Il PSC perimetra le seguenti aree:

1. le aree boscate e quelle destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco;
2. Sistema idrografico;
3. Parco del Trebbia;
4. Sistema Rete Natura 2000, quali le zone SIC (Siti di Interesse Comunitario), e ZPS (Zone di protezione speciale);
5. Altri sistemi zone ed elementi naturali e paesaggistici.

Il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione di tali aree, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico. Nelle aree zone con sigla AVN, fatte salve diverse disposizioni da specifiche norme, sono ammessi interventi di nuova edificazione solo nei casi previsti all'art. 7.3 per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP. In particolare, sono ammissibili le attività di seguito elencate previa verifica di sostenibilità ambientale:

- le attività agricole finalizzate alla realizzazione di produzione tipiche o coerenti con le caratteristiche pedoclimatiche del sito interessato, per la cui predisposizione siano necessarie alterazioni significative della morfologia naturale del terreno;
- attività collegate alla utilizzazione ricreativa delle risorse naturali o paesaggistiche che comportino alterazioni della morfologia naturale del terreno;
- apertura o recupero di nuova sentieristica pedonale, ciclabile o equestre, limitatamente ai sistemi collinare, montano e di crinale;
- interventi di forestazione che comportino la chiusura di spazi aperti, interclusi esistenti nell'ambito di zone boscate, stante la necessità di preservare l'alternanza bosco-prato ai fini del mantenimento degli equilibri naturali;
- interventi per la realizzazione di nuovi edifici di servizio per aziende singole o associate.
- solo per gli IAP, interventi per la realizzazione di nuovi edifici residenziali.

Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle norme di tutela e sono soggetti a Piano Strutturale Associato (PSA) nei casi di interventi significativi. In relazione agli ambiti in oggetto, il Piano Operativo Comunale (POC) ha il compito di coordinare interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate, con le previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su tali ambiti.

Il Regolamento Urbanistico specifica gli interventi ammessi che sono soggetti a Piano di sviluppo aziendale o Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale (PSA o PRA) vale a dire:

- cambio d'uso verso usi abitativi, con creazione di nuove unità immobiliari;
- nuova costruzione di edifici residenziali funzionalmente collegati all'attività agricola;
- nuova costruzione di attrezzature di servizio all'agricoltura, e ampliamenti superiori a 200 mq di Su funzionalmente collegati all'attività agricola.

Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.

Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:

- gli interventi edilizi avvengano prioritariamente attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE;
- tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.
- In sede di PRA o PSA dovranno essere valutati con particolare attenzione gli aspetti di compatibilità con i criteri e i vincoli di tutela naturalistica e ambientale e con il progetto di rete ecologia definito dal PSC e dal RUE.

Sono ammessi con intervento diretto interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, demolizione, cambio d'uso secondo le prescrizioni.

4.1.2 COMUNE DI TRAVO

Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche finalizzate a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con lo sviluppo di attività agricole compatibili ed è disciplinato dall'art. 55 in cui sono individuati i seguenti ambiti:

- Aree di valore naturale e ambientale (art. 56)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 57)

• Art. 56 Aree di valore naturale e ambientale

Sono individuate in cartografia e classificate come aree di valore naturale e ambientale: zone di tutela naturalistica, siti natura 2000 (SIC e ZPS), alveo dei fiumi fascia A e B1, aree boscate, biotopi umidi. Il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione delle aree identificate, prevedendo, entro tali ambiti, soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico volte a:

- mantenere la conduzione agricola del territorio a favore del presidio territoriale e della difesa dell'ambiente ad eccezione delle zone non compatibili con l'attività agricola (fasce fluviali A1 e A3);
- perseguire la massima interazione dei valori oggetto della tutela con le attività multifunzionali delle aziende e l'incremento delle forme di sviluppo locale integrato compatibili con le specifiche disposizioni di tutela del presente Piano;
- sviluppare le funzioni orientate all'offerta di servizi ambientali, ad un utilizzo sostenibile della risorsa silvicola, alla fruizione a scopi turistico-ricreativi, scientifico didattici e culturali, alla valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche ambientalmente sostenibili;
- privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione di quello storico-testimoniale;
- favorire, in coerenza con gli indirizzi del Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE), il ripristino delle aree oggetto di attività estrattive perseguendo l'integrazione di tali interventi con il contesto territoriale in cui sono inserite.

All'interno delle aree di valore naturale e ambientale trovano inoltre applicazione le specifiche disposizioni di tutela e valorizzazione contenute negli articoli delle presenti norme relativamente a: zone di tutela naturalistica, siti natura 2000 (SIC e ZPS), alveo dei fiumi fascia A e B1, aree boscate, biotopi umidi. Il POC ha il compito di coordinare eventuali interventi di restauro ambientale,

riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate, con le previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti sulle aree di valore naturale e ambientale. Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere intese e accordi territoriali con i comuni contermini e con la Provincia, sia ai fini di un coordinamento dei programmi di intervento, sia dell'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione. Al fine di tutelare la valenza paesaggistica diffusa del territorio rurale, gli interventi di nuova edificazione e le trasformazioni edilizie relative ai fabbricati esistenti ricadenti all'interno del territorio rurale dovranno sempre essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.

• Art. 57 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Il PSC classifica il territorio rurale comunale non soggetto a tutela naturalistica come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico", riconoscendo ad esso caratteristiche di qualità e di integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si perseguono i seguenti obiettivi:

mantenere la ruralità del territorio preservando la conduzione agricola e zootecnica;

- a) potenziare la multifunzionalità dell'azienda agricola secondo le specifiche caratteristiche territoriali ed in connessione alle politiche settoriali della programmazione economica e dello sviluppo locale integrato;
- b) conservare e/o ricostituire il patrimonio naturalistico con funzione di miglioramento della rete ecologica, riqualificazione del paesaggio agrario, contrasto ai fenomeni di dissesto; ciò anche salvaguardando e valorizzando gli habitat vegetazionali residuali dell'ambiente agricolo e fluviale;
- c) attuare le previsioni urbanistiche di ampliamento e ristrutturazione degli abitati in modo il più possibile consono alle locali configurazioni edilizie, avendo cioè cura di rispettare il sistema edificatorio-storico esistente ed il suo rapporto con l'ambiente naturale ed agricolo circostante, incentivandone il recupero.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi si prevede di:

- a) mantenere e favorire la conduzione agricola del suolo e l'attività zootecnica, incentivando l'uso dei metodi di coltivazione ed allevamento biologici;
- b) sostenere e sviluppare le diverse forme di attività integrative dell'azienda agricola, anche consentendo la creazione di spazi aziendali ed interaziendali a ciò destinati;
- c) favorire il concorso dell'azienda agricola ad operazioni di mantenimento del territorio e a prestazioni di tipo ambientale, da definirsi in sede progettuale secondo le problematiche rilevate nell'ambito;
- d) contenere la trasformazione delle colture tradizionali al fine di evitare la compromissione delle componenti paesaggistiche e l'abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario;
- e) salvaguardare in modo peculiare i prati-pascoli, con manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la conseguente cancellazione degli spazi prativi, favorire il mantenimento dei castagneti da frutto monumentali, limitare il dissodamento;
- f) perseguire il mantenimento dei caratteri paesaggistici, storici ed ambientali garantendo al tempo stesso un adeguato sviluppo dell'attività produttiva primaria. In particolare si dovrà promuovere il consolidamento del sistema delle aree forestali e boschive attraverso la gestione e la manutenzione delle aree boscate esistenti, secondo le tecniche della forestazione naturalistica;
- g) favorire gli interventi rivolti ad assicurare la massima stabilità idrogeologica, con particolare attenzione alla efficienza delle reti scolanti;
- h) incentivare il recupero del patrimonio edilizio sparso per usi compatibili con i diversi contesti territoriali nonché il recupero e la valorizzazione del patrimonio esistente;
- i) individuare, negli insediamenti sparsi di valore storico ed ambientale e tra i beni testimoniali, zone di rispetto visuale e definire gli ambiti destinati all'espansione dei nuclei rurali attivi, nel rispetto degli schemi geometrici insediativi di valore storico (centuriazioni).

Negli ambiti disciplinati sono ammesse, subordinatamente a specifica valutazione della loro sostenibilità, le trasformazioni e utilizzazioni del suolo funzionali all'esercizio delle seguenti attività:

- a) infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche, altri impianti per servizi generali o di pubblica utilità, viabilità podereale e interpodereale;
- b) attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
- c) attività di florovivaismo e relativi spazi commerciali;
- d) attrezzature sportive pubbliche e private di uso familiare non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili, con attrezzature di servizio alle attività e non comportanti elevate impermeabilizzazioni;
- e) attività connesse alla multifunzionalità delle aziende agricole ed alla differenziazione del reddito, quali vendita diretta di prodotti agricoli, attività ricettive per l'agriturismo, per il turismo rurale, piccole attrezzature ed impianti sportivi collegati all'offerta ricettiva per il turismo rurale;
- f) attività di gestione, trasformazione, lavorazione, magazzinaggio e commercio dei prodotti agroalimentari, anche se collocate al di fuori di ambiti specializzati per attività produttive;
- g) ampliamento di attività esistenti di tipo artigianale, commerciale, logistico e magazzinaggio, collocate al di fuori di ambiti specializzati per attività produttive;
- h) attività agricole finalizzate alla realizzazione di produzioni tipiche o coerenti con le caratteristiche pedoclimatiche del sito interessato, nonché attività collegate alla utilizzazione ricreativa delle risorse naturali o paesaggistiche che comportino alterazioni della morfologia naturale del terreno;
- i) apertura o recupero di nuova sentieristica pedonale, ciclabile o equestre, limitatamente ai sistemi collinare e di crinale;
- j) interventi di forestazione che comportino la chiusura di spazi aperti, interclusi esistenti nell'ambito di zone boscate, stante la necessità di preservare l'alternanza bosco-prato ai fini del mantenimento degli equilibri naturali.

Al fine di tutelare la valenza paesaggistica diffusa del territorio rurale, gli interventi di nuova edificazione e le trasformazioni edilizie relative ai fabbricati esistenti ricadenti all'interno del territorio rurale, dovranno sempre essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio. Gli interventi edilizi in territorio rurale sono regolamentati dall'art. 58 delle norme. La realizzazione di nuovi edifici è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse. In particolare, le nuove edificazioni dovranno essere posizionate possibilmente in prossimità degli insediamenti agricoli esistenti e potranno essere realizzate solo a seguito della definizione di un piano di sviluppo aziendale che dimostri l'impossibilità di recupero dei fabbricati esistenti e la necessità di realizzare nuovi fabbricati anche per esigenze produttive connesse alle nuove tecniche di produzione. Sono inoltre ammessi interventi e la realizzazione di nuove costruzioni per funzioni non connesse alle attività agricole soltanto nei casi disciplinati ai sensi delle disposizioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lettere a), b), c), d), e), f), g). Il Regolamento Edilizio disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, di sistemazione delle aree di pertinenza e la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale, definendo le modalità di intervento edilizio di nuova edificazione nel territorio rurale. La dimensione minima per l'insediamento di nuove aziende agricole deve essere pari ad almeno 7 ha di superficie e le abitazioni legate al fondo agricolo non possono superare i 300 mq di Superficie Utile.

Gli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente nonché di nuova edificazione devono sempre perseguire obiettivi di qualità volti:

- alla conservazione e al riuso degli edifici di interesse storico-architettonico, di quelli di pregio storicoculturale e testimoniale, nonché dei restanti edifici esistenti aventi caratteristiche tipologiche e materiche compatibili con l'edilizia tradizionale locale;
- ad evitare che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche, materiche e morfologiche degli immobili (sia a livello planimetrico che altimetrico) e delle caratteristiche del contesto ambientale rurale.

In particolare, il recupero ai fini abitativi di edifici con originaria funzione agricola diversa da quella residenziale, è ammesso a condizione che gli interventi che prevedono eventuali tamponamenti, consentano la lettura del fabbricato rurale originario e la conservazione e valorizzazione della campitura dei pilastri, dei porticati, nonché l'unitarietà del fabbricato preesistente;

- alla verifica che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova edificazione siano previsti nel rispetto degli indirizzi di tutela relativi all'Unità di Paesaggio di appartenenza così come definiti all'art. 43 delle presenti norme;
- alla verifica del corretto inserimento delle nuove edificazioni rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riguardo alle disposizioni previste dal PSC per le aree ricadenti all'interno di zone di tutela e alla verifica delle eventuali misure di mitigazione;
- alla verifica che gli interventi di riuso e recupero dei fabbricati ai fini abitativi non comportino incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali.

Al fine di tutelare la valenza paesaggistica diffusa del territorio rurale gli interventi di nuova edificazione e le trasformazioni edilizie relative ai fabbricati esistenti ricadenti all'interno del territorio rurale dovranno sempre essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio che avrà il compito di verificare il perseguimento di obiettivi di qualità di cui al precedente comma 11.

Analisi di mercato

Dalle ricerche svolte sui portali delle principali agenzie immobiliari il mercato si caratterizza per una scarsa offerta di vendita di terreni agricoli nei Comuni di Rivergaro e Travo; in considerazione della stagnazione del mercato nonché delle caratteristiche morfologiche ed urbanistiche oggetto di intervento si è ritenuto opportuno effettuare un'analisi unica per i comuni interessati.

Oltre all'indagine di mercato svolta, al fine di determinare un valore di mercato per le aree agricole si è ritenuto opportuno consultare anche le seguenti pubblicazioni:

- Valori Agricoli Medi del Comune di Rivergaro (Regione Agraria n. 4) anno 2019. Tali valori, benchè resi incostituzionali dalla sentenza n. 181 del 10/06/2011 possono essere impiegati come confronto con i valori di mercato, considerando che sono riferiti al principio di ordinarietà senza tenere in conto eventuali peculiarità del singolo fondo;
- Valori Agricoli Medi del Comune di Travo (Regione Agraria n. 3) anno 2019. Tali valori, benchè resi incostituzionali dalla sentenza n. 181 del 10/06/2011 possono essere impiegati come confronto con i valori di mercato, considerando che sono riferiti al principio di ordinarietà senza tenere in conto eventuali peculiarità del singolo fondo;
- Banca dati dei valori fondiari dell'INEA (Istituto di economia agraria) i cui valori sono basati sulle transazioni registrate nell'anno di riferimento e suddivisi per regione, provincia, tipologia colturale e zona altimetrica. Gli ultimi dati disponibili sono riferiti al 2017.

Di seguito il riepilogo dei principali dati reperiti:

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
Valori Agricoli Medi 2019	Prato stabile (pianura)	2,67 – 3,87
Colline del Trebbia e Tidone – Reg. Agr. 3 Travo	Prato irriguo stabile (pianura)	
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone - Reg. Agr. 3 Travo	Seminativo irriguo (collina) Seminativo irriguo (pianura)	2,49 – 4,80
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone - Reg. Agr. 3 Travo	Seminativo (collina) Seminativo (pianura)	1,66 – 3,51
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone - Reg. Agr. 3 Travo	Vigneto	3,78
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone – Reg. Agr. 3 Travo	Bosco ad alto fusto (0 – 40 anni) Bosco misto degradato Bosco ceduo governato – Bosco ceduo degradato	0,65 – 1,20 0,65 0,55 – 0,74
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone – Reg. Agr. 3 Travo	Incolto produttivo – coltivo abbandonato	0,14 - 1,71
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone – Reg. Agr. 4 Rivergaro	Prato stabile (pianura) Prato irriguo stabile (pianura)	2,67 – 3,87
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone – Reg. Agr. 4 Rivergaro	Seminativo irriguo (collina) Seminativo irriguo (pianura)	1,94 - 4,80
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone – Reg. Agr. 4 Rivergaro	Seminativo (collina) Seminativo (pianura)	1,57 - 3,51
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone – Reg. Agr. 4 Rivergaro	Vigneto	3,78
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone – Reg. Agr. 4 Rivergaro	Bosco ad alto fusto (0 – 40 anni) Bosco misto degradato Bosco ceduo governato – Bosco ceduo degradato	0,65 -1,29 0,65 0,60 – 0,74
Valori Agricoli Medi 2019 Colline del Trebbia e Tidone – Reg. Agr. 4 Rivergaro	Incolto produttivo – coltivo abbandonato	0,14
Inea anno 2017	Pianura: Seminativo/Ortofloricolo	5,24
Inea anno 2017	Pianura: Prati permanenti e pascoli	3,08
Inea anno 2017	Pianura: Frutteti e agrumeti	4,31
Inea anno 2017	Pianura: Oliveti	4,12

Inea anno 2017	Pianura: Vigneti	3,48
Trovacasa.net	Terreno 1 (cfr. allegato)	1,06
Trovacasa.net	Terreno 2 (cfr. allegato)	0,66
Trovacasa.net	Terreno 3 (cfr. allegato)	16,66

Dall'analisi condotta emerge un mercato caratterizzato da pochissimi scambi per aree agricole e per terreni con colture miste, parte seminativi, parte vigneti e parte bosco. Si riscontrano terreni con valori alti (terreno 3 16,60 €/mq), riguardano appezzamenti al momento agricoli, ma per cui è prevista una diversa destinazione urbanistica attribuendo una capacità edificatoria. Le aree interessate dall'opera rientrano nelle aree rurali, ma non sono ambiti agricoli produttivi, sono aree assoggettate a diversi vincoli e livelli di tutela per interessi paesaggistici. A fronte dell'analisi condotta e dei vincoli presenti su tali aree, che sottopongono il territorio a diversi livelli di tutela ecologica e paesaggistica, si ritiene opportuno applicare i seguenti valori, maggiormente in linea con la pubblicazione INEA e con i valori agricoli medi che corrispondono ad un principio di ordinarietà:

- Prato 3,50 €/mq;
- Seminativo 4,50 €/mq;
- Vigneto 5,00 €/mq;
- Bosco ceduo/misto 1,00 €/mq;
- Incolto 0,50 €/mq

4.2 AREE NON AGRICOLE

Per la valutazione delle indennità delle aree non agricole coinvolte, si è tenuto conto di quanto disposto dal D.P.R. 327/2001 e s.m.i., e della modifica al testo originario intervenuta con la legge 244 del 24/12/2007 art. 2 comma 89 con cui sono stati riformulati i primi due commi dell'art. 37 TU (aree non agricole), dovuta alla dichiarazione di incostituzionalità dell' art. 5 bis Legge 359/1992 recepito nell'art. 37 DPR 327/2001 con sentenze della Corte Costituzionale n. 348 e 349. Le aree non agricole dovranno essere indennizzate secondo il criterio del valore venale del bene ed in caso di accettazione (art. 37 comma 2 T.U.) l'indennità proposta dovrà essere maggiorata del 10%.

L'indennità di esproprio in area non agricola sarà quindi determinata in relazione ai valori di mercato rilevati in zona in funzione della destinazione urbanistica e delle relative Norme di Attuazione. Nei successivi paragrafi si illustreranno le zone urbanistiche e le loro caratteristiche nonché i criteri ed i parametri di valutazione delle stesse.

Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, al proprietario coltivate diretto, al fittavolo, al mezzadro o partecipante, spetterà un'indennità aggiuntiva pari al valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata (art. 37 comma 9 T.U.).

4.2.1 COMUNE DI RIVERGARO

Il Titolo 5 del **Piano Strutturale Comunale (PSC)** individua le disposizioni per il dimensionamento, la programmazione ed il coordinamento territoriale dell'offerta insediativa e delle dotazioni. Tra le dotazioni vi sono quelle di tipo ecologico – ambientale.

• **Art. 5.3 ECO - Dotazioni ecologico-ambientali**

1. Possono contribuire alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio urbano:
 - le fasce di tutela dei corsi d'acqua;
 - le fasce di pertinenza fluviale;
 - le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, con particolare riferimento a quelle lungo i corsi d'acqua;
 - le vasche di laminazione;
 - le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto e le fasce di rispetto delle emittenti radio-televisive, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico;
 - le fasce di rispetto dei depuratori e le fasce di rispetto dei cimiteri;
 - le fasce di rispetto stradale, ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici;
 - le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano;
 - le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte dal PSC;
2. Per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti per residenza e servizi e i nuovi ambiti specializzati per attività produttive, il PSC e il RUE stabiliscono standard minimi di permeabilità del suolo rispetto alla superficie territoriale da rispettare nei piani attuativi, ai fini dello sviluppo delle dotazioni ecologiche;
3. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità del PSC, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinentziali stabilita in sede di PSC (schede normative di ambito), di POC (schede di assetto urbanistico) e di RUE (criteri di recupero e riuso dei fabbricati).

IL ***Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)*** disciplina all'art. 1.2.1. le dotazioni ecologiche e ambientali –

ECO. Sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.

Sono classificati con ECO spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati). Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche. L'attuazione di interventi di interesse pubblico entro gli ambiti ECO è definita dal Piano Operativo Comunale, attraverso accordo con i privati o con previsione di vincolo preordinato all'esproprio. Gli usi ammessi sono relativi ai Servizi e attrezzature di interesse collettivo, alle attività ricreative, sportive e di spettacolo, alle funzioni agricole, alle attività ricettive extra-alberghiere e ad infrastrutture per l'urbanizzazione, sempre tuttavia attraverso il recupero di edilizia esistente, senza incrementi insediativi. Sono inoltre ammesse nel caso di superfici asservite a fabbricati, tutte le funzioni ammesse per tali spazi del territorio urbanizzato senza che ne derivi un aumento di superficie impermeabilizzata maggiore del 50%. E' consentito, in attesa della definizione di specifici accordi in sede di POC, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc. e di rifiuti), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo,

senza incremento di Su. Il recupero e riuso degli edifici esistenti si attua in base alle norme del territorio rurale e degli edifici di interesse storicoarchitettonico e testimoniale. Sono classificate con sigla ECO-I le vasche di laminazione presenti nel territorio.

Le aree ECO per come regolamentate non hanno una capacità edificatoria, ma prevedendo l'insediamento delle attività all'interno di fabbricati esistenti. Le norme definiscono un prevalente interesse pubblico per l'utilizzo delle aree seppur non impediscono esplicitamente l'intervento del privato. Tali aree non hanno di fatto alcun mercato in quanto il loro utilizzo è strettamente legato alla situazione urbanistica circostante ed all'inserimento in progetti specifici che possono avere differenti indirizzi. Si ritiene quindi opportuno prevedere un indennizzo in funzione della destinazione effettiva dell'area (molti costituiscono pertinenza di edifici esistenti e come tali verranno trattati), mentre per i lotti liberi si applica un valore pari a 10,00 €/mq da verificarsi in fase di offerta dell'indennità prendendo in considerazione la situazione di ogni singolo mappale (se oggetto di progetto specifico, se oggetto di convenzione con il comune...).

• **Art. 6.9 ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico**

Il **PSC** individua gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico-architettonico, per i quali limita gli interventi ammissibili alle categorie della conservazione (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo). Nel rispetto di tali limiti, gli usi ammessi e le categorie di intervento, sono definite dal regolamento edilizio. Entro le aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico ES sono vietate le modifiche dei caratteri funzionali e percettivi (corte colonica, sagrato, ecc.), l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale degli ambiti storici. Per gli edifici non storici inclusi nell'ambito ES, da ristrutturare o demolire, l'intervento di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione edilizia - anche con possibilità di spostamento del sedime entro la stessa area perimetrata - definito in base alle Norme del RUE può essere realizzato attraverso intervento diretto, e deve essere finalizzato al miglioramento della riconoscibilità dell'impianto storico e dell'assetto funzionale del complesso. Nel territorio rurale il RUE individua altri Edifici e complessi di origine storica, di pregio storico-culturale e testimoniale nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato, e li classifica con sigla ES.

Il **Regolamento Urbanistico Edilizio** disciplina i criteri di intervento nei centri storici e nei nuclei storici (CS) e negli ambiti storici di più recente formazione (TS). Le aree di interesse ricadono in zona TS.

Le aree TS – Tessuti insediativi storici di più recente formazione sono costituite da espansioni urbane di più recente formazione che costituiscono elementi di identità per le località in cui sono riconoscibili. La classificazione di tale tessuto urbanistico storico-contemporaneo avviene riconoscendo questi isolati come saturi, pertanto non soggetti a crescita insediativa, fatta salva la possibilità di migliorare l'infrastrutturazione di tali aree urbane (reti primarie, marciapiedi, parcheggi). Sono destinate alla residenza, ai servizi e a quegli insediamenti normalmente connessi alla residenza del tutto simili a quelle del centro storico. Potranno comunque mantenersi le funzioni Agricole e Produttive già insediate, come pure potrà autorizzarsi l'insediamento di nuove attività compatibili.

Gli insediamenti di vecchio impianto sono costituiti da insediamenti storici e gli immobili e le aree ricadenti negli Insediamenti storici sono sottoposti alla disciplina particolareggiata degli interventi

edilizi; in ogni caso sia gli immobili che le aree libere dovranno essere adibiti o destinati ad usi conformi al loro carattere storico, così da non pregiudicarne la conservazione e l'integrità.

Gli ambiti di vecchia formazione, di prevalente origine rurale, sono recuperabili a fini urbani tramite interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento del 20% del Volume totale preesistente.

Gli interventi dovranno comunque salvaguardare le caratteristiche morfologiche degli insediamenti e tendere alla tutela degli spazi liberi e dei beni testimoniali in essi presenti, come specificati nelle cartografie di Piano. Limitatamente alle aziende agricole funzionanti e non ricadenti nell'abitato di Rivergaro- Capoluogo potranno comunque consentirsi ampliamenti, nuove costruzioni e modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti nel rispetto delle prescrizioni degli ambiti agricoli periurbani.

- **Art. 2.1.5. ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE**

Il RUE individua e perimetra gli edifici e complessi storici diffusi nel territorio in senso lato, vale a dire l'architettura rurale (case coloniche, mulini, frantoi, fienili), nonché l'architettura civile e religiosa (ville, palazzi, rocche, fortezze, chiese e pievi) e l'architettura preindustriale e artigianale. Al fine del recupero di tale patrimonio, il RUE articola la disciplina degli interventi di trasformazione ed identifica e perimetra, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale. Quando è ammessa ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti o si hanno edifici allo stato di rudere, per finalità di riqualificazione dello spazio urbano o del territorio rurale in cui ricadono, è ammessa la ricollocazione del fabbricato anche in posizione diversa da quella originaria fatti salvi gli approfondimenti e l'acquisizione dei pareri necessari.

- **Art. 2.1.6. Classificazione degli edifici nei sub-ambiti ES**

Il RUE introduce per i sub-ambiti ES una classificazione degli immobili ed esercita la tutela di questi insediamenti si esplica mediante:

Tutela degli insediamenti edilizi di interesse testimoniale: gli interventi di recupero dovranno salvaguardare gli elementi ancora presenti in condizione originaria e porre particolare riguardo alle caratteristiche essenziali e distintive dei diversi impianti insediativi.

Tutela delle tipologie costruttive: per gli edifici emergenti individuati nelle cartografie di Piano quali Torri, Case a corte chiusa, Colombaie e Palazzi si consentono interventi risanativi, mentre per gli edifici individuati quali Palazzine, Ville novecentesche, Rustici agricoli e Edilizia produttiva si consentono interventi di recupero. Per ogni altra tipologia si dovrà tendere alla salvaguardia della configurazione e ne evidenzia, anche attraverso i commenti alle immagini, gli essenziali elementi costituti-

vi. In ogni caso è da escludersi l'uso di materiali e di soluzioni tecnologiche non congrue alla specificità di ciascuna tipologia così da pregiudicarne la conservazione e l'integrità.

- *Tutela degli elementi costitutivi degli edifici:* in ogni caso per tutti gli interventi sull'esistente si dovrà tendere alla salvaguardia degli aspetti di interesse storico-testimoniale sia con riferimento agli eventuali elementi complementari significativi che alla configurazione degli interi corpi edilizi.

All'interno dei perimetri ES si trovano anche edifici non classificati come storici per i quali valgono le norme dell'Ambito in cui ricade il perimetro ES.

- **Art. 2.1.7. RU - Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere**

Si tratta di edifici che presentano parti strutturali crollate e parti strutturali ammalorate, ma ancora evidenti. Non può essere considerato rudere la sola presenza delle fondazioni al suolo. Il RUE per essi ammette interventi di ricostruzione volti a salvaguardare da ulteriori crolli parti di nuclei rurali e centri storici e finalizzati a contrastare la perdita identitaria e culturale, negli ambiti CS l'intervento di restauro dei beni storici è sempre ammesso in base ai criteri generali di tutela definiti dal PSC. Negli ambiti ES l'intervento di restauro dei beni storici allo stato di rudere è limitato ai soli beni accessibili direttamente da viabilità carrabile e direttamente collegabile alle reti, situati in ambiti non soggetti a tutele di tipo ambientale nei quali sia interdetta la nuova edificazione.

- **Art. 2.1.9. Destinazioni d'uso**

Nei centri storici e nei nuclei storici CS e nei Tessuti storici TS i sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: residenza, residenza collettiva (non turistica), esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico, attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli, artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano, commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati, attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici, attività di interesse collettivo di tipo religioso, parcheggi pubblici in sede propria, attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano, attività sanitarie, sociali ed assistenziali, attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca, attività agrituristiche e di ospitalità rurale, attività ricettive alberghiere, attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turisticoalberghiere. Nelle parti non urbane in tali ambiti è ammessa la normale attività agricola, gli usi ammessi sono residenza di imprenditore agricolo professionale, allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie, attività agrituristiche e di ospitalità rurale, attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato. Negli edifici tutelati ES le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade. Per gli edifici ES, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va comunque verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili gli usi che comportano un'alterazione sostanziale della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale.

- **Art. 6.10 AUC – Ambiti urbani consolidati**

Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di sostanziale assenza di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti, e che pertanto presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione. Il PSC definisce per tali ambiti obiettivi e politiche di manutenzione e qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza, dell'accessibilità e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali e delle opportunità di socializzazione.

Il regolamento urbanistico edilizio articola gli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali in subambiti urbanistici, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali dei diversi tessuti urbani. Nel caso di specie sono interessati:

- **AUC.1:** Ambiti saturi a media e alta densità. Sono costituiti da insediamenti edilizi a media o

alta densità realizzati prevalentemente dalla seconda metà del novecento, che possono presentare, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...).

- **AUC.4** Ambiti saturi a prevalente destinazione residenziale estensivi che possono presentare, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...).

AUC.RU Ambiti edificati che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica

- **TR Ambiti rurali (Tessuti degli insediamenti rurali):** sub-ambiti del territorio urbano fortemente relazionate all'ambiente rurale e talvolta sono ubicati lungo i grandi assi della viabilità di rilievo sovralocale, e quindi potenzialmente esposti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico: obiettivi di consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e mantenimento di una tradizione di insediamento.

Art. 2.2.2. Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

Negli ambiti AUC.1, AUC.4 e TR sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: residenza, residenza collettiva (non turistica), esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico, attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli, artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano, attività di parcheggio. Sono inoltre consentiti servizi e attrezzature di interesse collettivo quali: attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici, attività di interesse collettivo di tipo religioso, parcheggi pubblici in sede propria, attività di svago, riposo, ed esercizio sportivo, funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico,

medio-piccole strutture di vendita, attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano, attività sanitarie, sociali ed assistenziali, attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca, attività ricettive alberghiere, attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere). Sono inoltre ammesse realizzazioni di funzioni urbane e infrastrutture del territorio come: mobilità, reti tecnologiche e relativi impianti, impianti di trasmissione (via etere) e servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.

Art. 2.2.3. Interventi ammessi negli ambiti AUC

Negli ambiti AUC, a prescindere da indici edilizi esistenti, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi interventi edilizi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, nuova costruzione. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere superiore al 65% della Su; per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie.

In tutti gli interventi di NC – fatto salvo l'obbligo è ammesso un incremento della Su assegnata al lotto nella misura del 5% - 10% della Su al conseguimento di almeno 3 o 6 dei requisiti previsti dal RUE.

In tutti gli ambiti AUC, il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su ammessa divisa per 60 (numero max alloggi = Su/60). La dimensione della Su di un alloggio non

può essere inferiore 35 mq in caso di NC, mentre in caso interventi di recupero può essere concessa una deroga motivata fino ad un valore minimo della Su di 28 mq, per non più di 2 alloggi.

In **Ambiti AUC.1** ambiti saturi a media e alta densità sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia (RE). Sulla base delle prescrizioni del PSC, è possibile programmare interventi di RE con $(Su + Sa) = (Su + Sa) \text{ esistente} + 20\%$ estesi a sub-comparti.

L'intervento unitario convenzionato con incremento della $(Su + Sa)$ superiore al 20% è ammesso per interventi che soddisfino i requisiti.

In **Ambiti AUC.4** ambiti a prevalente destinazione residenziale saturi estensivi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia (RE) e nuove costruzioni. Gli interventi devono rispettare $(Su + Sa) \text{ esistente} = (Su + Sa) \text{ di progetto}$, nei parzialmente edificati alla data di adozione del RUE ($Ufe < 0,15 \text{ mq./mq.}$) sono ammessi gli interventi di demolizionericostruzione, ampliamento e nuova costruzione con $Uf = 0,35 \text{ mq/mq.}$ Sulla base delle prescrizioni del PSC, attraverso il POC o accordi con i privati è possibile programmare interventi di ristrutturazione edilizia con $(Su + Sa) = (Su + Sa) \text{ esistente} + 20\%$ estesi a sub-comparti.

L'intervento unitario convenzionato con incremento della $(Su + Sa)$ superiore al 20% è ammesso per interventi che soddisfino i requisiti prescritti nel RUE.

Per intervento edilizio diretto non sono ammessi incrementi di Su; incrementi di Sa possono essere ammessi solo per il conseguimento dei livelli minimi di Sa prescritti dalle presenti norme.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici di cui agli strumenti urbanistici previgenti. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC o da un accordo con i privati a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica del sub ambito e di interesse pubblico.

In **Ambiti TR -rurali** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia. E' prevista $(Su + Sa) \text{ esistenti} = (Su + Sa) \text{ di progetto}$, diritti edificatori aggiuntivi possono essere assegnati dal POC o da un accordo con i privati a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica del complesso rurale e di interesse pubblico.

Analisi di mercato

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle aree si procederà con una stima sintetica tenendo conto del valore venale degli immobili così come determinabile attraverso le consultazioni operabili presso, la banca dati OMI ed il Borsino immobiliare ed applicando a tali valori la percentuale di valore di incidenza del capitale terra sull'immobile stesso.

L'incidenza del valore dell'area sull'immobile, oscilla a seconda della zona e delle condizioni del mercato tra il 10% ed il 30%.

Di seguito il riepilogo dei principali dati reperiti:

FONTI	TIPOLOGIA/natura	PREZZO €/mq
Borsino immobiliare	Abitazioni civili	1.098,00 – 1.224,00
Borsino immobiliare	Ville e villini	1.309,00 – 1.646,00
OMI	Abitazioni civili	1.000,00 – 1.400,00
OMI	Ville e villini	1.100,00 – 1.550,00

Ai fini della determinazione del valore venale si considera il valore medio per case di civile abitazione che proposto dall'OMI pari a 1.200,00 €/mq.

- **Ambiti AUC4**

Considerando l'indice di IF pari a 0,35 mq/mq e quale di incidenza del costo del terreno sull'immobile il 20% si ottiene:

$$1.200,00 \text{ €/mq} * 0,35 \text{ mq/mq} * 0,20 = 84,00 \text{ €/mq}$$

Considerando che l'attuazione dell'intervento è ammessa anche con intervento diretto non si applicano indici urbanistici di riduzione. Poiché il RUE rimanda alla possibilità di accordi con i privati e/o altre ulteriori precisazioni del piano operativo comunale sarà necessario, in fase di offerta, verificare la situazione di ogni lotto libero, in modo da determinare una riduzione del valore in caso di piano convenzionato e l'esaurimento della capacità edificatoria del lotto. • **Ambiti TR – rurali**

4.2.2 COMUNE DI TRAVO

• **Ambiti urbani consolidati**

Si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Nel territorio comunale sono individuati come ambiti urbani consolidati le parti del Territorio urbano strutturato, cresciute in genere per successive aggiunte senza un preventivo disegno unitario; caratterizzate da un tessuto con funzioni miste prevalentemente residenziali oltre che commerciali, terziarie, artigianali di servizio compatibili con la residenza. Tali ambiti comprendono inoltre i tessuti destinati a dotazioni territoriali e i servizi alla popolazione esistenti.

Gli ambiti si suddividono in:

- a) *Ambiti urbani consolidati* - I tessuti caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico, del capoluogo e delle principali località abitate, caratterizzate dalla presenza di funzioni residenziali, commerciali, terziarie, artigianali di servizio;
- b) *Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione* – le parti di territorio per cui sono stati approvati strumenti urbanistici attuativi o previsti interventi diretti in attuazione del Prg previgente o, ancora, per cui sono stati stipulati specifici accordi di pianificazione tra amministrazione e privati;
- c) *Ambiti urbani consolidati – dotazioni territoriali* – le principali dotazioni territoriali (le attrezzature e spazi collettivi di rilievo, i depuratori, i cimiteri).

Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e senza sostanziali incrementi della densità edilizia media. Gli obiettivi da perseguire sono:

- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali;
- la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, completamento e sostituzione, evitando rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- la valorizzazione dei percorsi di connessione e delle relazioni di intervisibilità fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza dei pedoni, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e nelle aree più commerciali;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, e del verde di vicinato nelle eventuali situazioni puntuali di carenza;
- gli interventi rivolti a favorire il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, il verde pubblico e le attrezzature sportive e le fermate del trasporto pubblico.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce un'articolazione dell'ambito in sottoambiti e disciplina gli interventi edilizi attribuendo alle diverse zone indici di edificabilità coerenti con la morfologia e le caratteristiche del mix di funzioni insediative proprie dei tessuti edilizi; distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi. Per le aree in corso di trasformazione sottoposte a strumento urbanistico preventivo, si rimanda ai piani attuativi già approvati. I complessi insediativi dovranno sempre essere sottoposti a progettazione unitaria, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi. Per le aree in cui sono previsti interventi diretti il RUE disciplina gli interventi attribuendo alle zone indici di edificabilità. Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di piccola dimensione, le attività ricettive e turistiche, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale. E' consentita riqualificazione, riuso e ampliamento delle strutture edilizie esistenti per insediamento anche di nuove attività produttive artigianali e commerciali medio piccole strutture secondo le norme vigenti.

Al fine di determinare gli ambiti ed i parametri urbanistici è necessario consultare il Regolamento Urbanistico Edilizio. Le aree oggetto di intervento ricadono in:

- **Ambiti AC1 – tessuti consolidati saturi**

Sono ambiti consolidati con funzioni prevalentemente residenziali costituiti da tessuti urbani di impianto non recente con parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc...) pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana. Il RUE distingue tali ambiti in funzione della loro ubicazione e delle loro caratteristiche:

- AC1.a – tessuti capoluogo
- **AC1.b – tessuti abitati minori**
- AC1.c – tessuti abitati minori a bassa densità
- **AC1.d – tessuti consolidati con problematiche di carattere idrogeologico**

Si propongono di consolidare l'impianto urbano e, in relazione ai limiti di funzionalità urbanistica sostanzialmente non recuperabili, evitare incrementi significativi della densità edilizia, pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio. In tali ambiti deve essere inoltre perseguito il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, nonché di spazi permeabili all'interno dei lotti; nel capoluogo, inoltre, è incentivata la rigenerazione/riqualificazione dell'edificato esistente.

Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione, a prescindere da parametri urbanistici; gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della superficie coperta (SCO).

Gli interventi di nuove costruzioni (NC) e RE con ampliamento sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- IF = 0,40 mq/mq,
- H = 7,80 m (o = H edificio esistente se superiore)
- lotto minimo mq 700
- SCO < 35 % della SF
- SP > 40% della SF

L'intervento NC è ammesso nei soli lotti ineditati sulla base di permesso di costruire convenzionato che assicuri la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali o la loro monetizzazione nelle misure previste. Nei lotti ineditati con superfici minori a quelle individuate nei rispettivi ambiti di appartenenza (lotto minimo) è ammessa la realizzazione di strutture accessorie ad abitazioni esistenti (senza realizzazione di superficie utile - SU) ivi comprese autorimesse a condizione dell'apposizione di uno specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto. In questi casi $IF = 0.10$ mq/mq con sola realizzazione di SA (superficie accessoria) ed $SP > 50\%$ (superficie permeabile).

Gli interventi di demolizione con ricostruzione di un fabbricato differente dall'originario sono sempre ammessi negli ambiti AC1.a AC1.b, AC1.c.

Sui soli edifici esistenti sono inoltre ammessi in alternativa agli indici precedenti, interventi di RE con incremento una tantum pari al del 20% della SU (per realizzazione di SA o SU) qualora l'edificio ottenga, a seguito degli interventi, la certificazione energetica in classe A o superiore per la maggior parte delle unità immobiliari. Sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamigliari è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento pari a 25 mq di ST per ciascuna unità immobiliare, alle condizioni di non determinare un aumento > del 15% della ST e/o del VT e che la ST originaria < 300 mq.

- **Ambiti AC2 – tessuti consolidati**

Sono ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa, di cui si intende confermare l'impianto progettuale, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici; l'obiettivo è di consolidare l'impianto urbano e incentivare la qualificazione e ammodernamento del patrimonio edilizio. Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione a prescindere da parametri urbanistici.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione, o demolizione con ricostruzione, ampliamento entro i seguenti limiti:

$IF = 0,42$ mq/mq negli ambiti

$H = 7.80$ m (o = H edificio esistente se superiore)

$SCO < 40\%$ della SF (o = SCO preesistente se inferiore in caso di ampliamento)

$SP > 30\%$ della SF (o = SP preesistente se inferiore in caso di ampliamento)

parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

A condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore per la maggior parte dell'unità immobiliari gli indici IF sono aumentati fino a 0,50 mq/mq.

Sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC che non hanno già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare sono ammessi interventi di ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate all'interno della sagoma dell'edificio.

• **Dotazioni ecologiche ambientali – ambiti di verde di rispetto ambientale**

Sono aree di dotazione ecologico ambientale di carattere privato ed hanno l'obiettivo di tutelare le valenze paesaggistiche e culturali del territorio oltre che ridurre la pressione sull'ambiente urbano e urbanizzabile. Le aree definite come verde di rispetto ambientale di tipo a) ovvero tutele indirette a beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o di interesse architettonico, spazi di mitigazione tra edifici storici e di interesse architettonico e nuovi ambiti di trasformazione e tutele delle visuali con particolare valenza paesaggistica, non possono essere in alcun modo edificate e nemmeno occupate da qualsiasi tipo di manufatto quali tettoie, porticati o fabbricati di servizio o di pertinenza alle abitazioni. Nelle aree definite come verde di rispetto ambientale di tipo b) ovvero aree di mitigazione all'interno dei territori urbanizzati e degli ambiti di trasformazione, ovvero aree finalizzate a ridurre la pressione insediativa sull'ambiente dell'agglomerato urbano e al mantenimento di spazi aperti all'interno dello stesso, potranno essere realizzate opere pertinenziali a fabbricati esistenti quali strutture interrato e porticati di modeste dimensioni oltre a piscine nelle aree libere, a condizione che non compromettono visuali paesaggistiche di interesse. Nelle aree di verde di rispetto ambientale di tipo a), la sistemazione del verde dovrà essere tale da non ostacolare le visuali e la percezione dei beni di interesse architettonico e dei valori paesaggistici del territorio; a tal fine si dovranno evitare le alberature ad alto fusto. Nelle aree definite come verde di rispetto ambientale di tipo

b) è consentita la messa a dimora di cortine alberate e siepi

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e cambio d'uso all'interno della sagoma edilizia ovvero senza aumento della ST. Sono ammessi:

- usi abitativi (residenza - abitazioni singole permanenti e temporanee con relative pertinenze, può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast) e residenza collettiva non turistica (collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, residenze per anziani);
- servizi economici e amministrativi: attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 200 mq, - studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, ambulatoriali assistenziali e simili;
- attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).

Analisi di mercato

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle aree si procederà con una stima sintetica tenendo conto del valore venale degli immobili così come determinabile attraverso le consultazioni operabili presso, la banca dati OMI ed il Borsino immobiliare ed applicando a tali valori la percentuale di valore di incidenza del capitale terra sull'immobile stesso. L'incidenza del valore dell'area sull'immobile, oscilla a seconda della zona e delle condizioni del mercato tra il 10% ed il 30%.

Di seguito il riepilogo dei principali dati reperiti:

Fonte	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
Borsino immobiliare	Abitazioni civili	591,00 – 760,00
Borsino immobiliare	Ville e villini	844,00 – 1.013,00
OMI	Abitazioni civili	700,00 – 900,00
OMI	Ville e villini	900,00 – 1.200,00

Ai fini della determinazione del valore venale si considera il valore massimo per case di civile abitazione che coincide con il valore minimo di ville e villini proposto dall'OMI pari a 900,00 €/mq.

- **Ambiti AC1 – tessuti consolidati saturi**

Considerando l'indice di IF pari a 0,40 mq/mq e quale di incidenza del costo del terreno sull'immobile il 20% si ottiene:

$$900,00 \text{ €/mq} * 0,40 \text{ mq/mq} * 0,20 = 72,00 \text{ €/mq}$$

Considerando che l'attuazione dell'intervento è subordinata ad un permesso di costruire convenzionato, si ritiene opportuno applicare un abbattimento secondo l'indice di stadio urbanistico dei piani attuativi, ovvero un coefficiente che a seconda delle modalità di attuazione dell'intervento possa correggere il valore attribuito al bene. Tale indice è impiegato normalmente nelle relazioni per la determinazione dei valori ai fini IMU e consente di correggere il valore a attribuire all'area in funzione delle modalità di attuazione degli interventi (concessione edilizia diretta, piani attuativi convenzionati o non convenzionati in aree urbanizzate o non urbanizzate...). I coefficienti applicati da altre amministrazioni nel caso di aree urbanizzate con piani non convenzionati sono compresi in una forbice tra 0,90 – 0,60. Si ritiene pertanto opportuno applicare un coefficiente pari a 0,80, considerando pertanto un valore venale dell'area compreso tra:

$$72,00 \text{ €/mq} * 0,80 = 57,60 \text{ €/mq}$$

Considerando che la maggior parte delle aree aventi tale destinazione urbanistica risultano già costruite o ubicate tra strade, ferrovia e corsi d'acqua andrà per ogni singolo caso verificato che la cubatura del lotto non sia già stata esaurita e/o spostata in altro sito.

La maggior parte delle aree oggetto di esproprio risultano già edificate e costituite da porzioni prospicienti la viabilità esistente e sono interessate per interventi di sistemazione e modifica di accessi alle aree di pertinenza degli edifici. Si ritiene quindi opportuno indennizzarle secondo lo stato di fatto e l'effettivo utilizzo e non secondo la potenzialità edificatoria che risulterebbe in gran parte esaurita.

- **Ambiti AC2 – tessuti consolidati**

Considerando l'indice di IF pari a 0,42 mq/mq e quale di incidenza del costo del terreno sull'immobile il 20% si ottiene:

$$900,00 \text{ €/mq} * 0,42 \text{ mq/mq} * 0,20 = 75,60 \text{ €/mq}$$

Considerando che l'attuazione dell'intervento non è subordinata a permessi convenzionati non si prevede alcun abbattimento secondo l'indice di stadio urbanistico dei piani attuativi.

La maggior parte delle aree oggetto di esproprio risultano già edificate e costituite da porzioni prospicienti la viabilità esistente e sono interessate per interventi di sistemazione e modifica di accessi alle aree di pertinenza degli edifici. Si ritiene quindi opportuno indennizzarle secondo lo stato di fatto e l'effettivo utilizzo e non secondo la potenzialità edificatoria che risulterebbe in gran parte esaurita.

- **Dotazioni ecologiche ambientali – ambiti di verde di rispetto ambientale**

Tali zone sono prive di capacità edificatoria ed hanno un ruolo di salvaguardia ecologico ambientale. Si ritiene opportuno valorizzarle come aree di pertinenza se inserite in contesto di aree cortilizie o comunque a protezione e valorizzazione di un fabbricato o come aree agricole se distaccate da un fabbricato urbano.

4.3 AREE DI PERTINENZA

Nell'elaborazione del piano particellare (PP) si è riscontrata la presenza di aree edificate, che costituiscono aree di pertinenza di fabbricati di civili abitazioni e di aziende agricole, ad uso cortile e area di manovra. Tali aree sono considerabili sature e quindi senza più alcuna capacità edificatoria e pertanto il valore dell'area è commisurato allo stato di fatto. Le pertinenze non hanno un proprio mercato essendo strettamente legate al compendio immobiliare e non formano un'unità indipendente, ma un completamento del fabbricato. Le aree di pertinenza si stimano in una forbice compresa tra 10,00 €/mq (in area agricola, per fabbricati ed aziende agricole) e 20,00 €/mq (in caso di aree urbane per fabbricati di civile abitazione o attività commerciali o artigianali). A tale valore sono da aggiungere le peculiarità di ogni area dovute alla presenza di manufatti e soprassuoli arborei e/o arbustivi di tipo ornamentale.

4.4 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE

Per quanto riguarda i fabbricati interessati dall'opera si precisa che il fabbricato ubicato sul mappale 45 foglio 48 di Travo non è di fatto interessato dall'opera, in quanto si è rilevata una discrepanza tra stato di fatto e mappe catastali; mentre il fabbricato di proprietà della provincia di cui al mappale 22 foglio 48 del comune di Travo risulta ancora presente nelle mappe catastali, ma è già stato demolito ed in zona è stata realizzata una rotatoria. Risulta invece interessato parzialmente dalle opere il fabbricato in Comune di Rivergaro acclarato al catasto fabbricati foglio 34 mappale 154 e pertanto si prevede l'indennizzo per la sua espropriazione. La stima dell'immobile (cfr. schede allegate), al fine di definire il più probabile valore di mercato, è redatta con il sistema sintetico verificando i valori venali degli immobili nel regime di libera compravendita e confrontandoli con i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare. I valori parametrici reperiti sono i seguenti:

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
Valori OMI – Comune di Rivergaro Extraurbana/Rimanente parte del territorio con fraz. e fabbricati sparsi – Codice Zona R1 3	abitazioni civili con stato conservativo normale	1.000,00 – 1.400,00
Valori OMI – Comune di Rivergaro Extraurbana/Rimanente parte del territorio con fraz. e fabbricati sparsi – Codice Zona R1 3	Box normale	500,00 – 700,00
Borsino Immobiliare – Comune di Rivergaro – Ancarano,niviano,ottavello	abitazioni civili in buono stato	1.098,00 – 1.224,00
Borsino Immobiliare – Comune di Rivergaro – Ancarano,niviano,ottavello	Box (In buono stato)	591,00 – 675,00
L'Immobiliare.it	Immobile 1	574,00
L'Immobiliare.it	Immobile 2	1.035,71
L'Immobiliare.it	Immobile 3	1.444,44

Dalle ricerche svolte presso i principali operatori immobiliari si è riscontrato un mercato caratterizzato da un'ampia presenza di offerte sul territorio del comune di Rivergaro, in particolar modo per ville unifamigliari e bifamigliari nuove o completamente ristrutturate, mentre sono pochi gli immobili di classificabili come civile abitazione e non di ultima costruzione. I valori di mercato emersi, per immobili rientranti nella categoria civile abitazione e non ville e vilini, risultano compresi in un range ampio, con un minimo di 574,00,00 €/mq ed un massimo di 1.444,44 €/mq; tale andamento è dovuto al diverso stato di manutenzione ed ai livelli di finiture differenti. Nella scheda fabbricato sarà indicato il valore medio OMI.

5 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Non è prevista occupazione temporanea non preordinata all'esproprio, mentre per l'occupazione preordinata si è previsto un periodo di un anno. La predetta indennità è calcolata secondo l'Art.50 del DPR 327/2001, T.U. in materia di espropriazioni, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

6 INTERESSI E SPESE

Nel quadro economico è stato previsto l'accantonamento delle somme per la liquidazione di eventuali interessi sul saldo delle indennità di espropriazione, delle spese per la notificazione degli atti agli interessati e le spese per le spedizioni postali oltre agli oneri per eventuali atti notarili occorrenti alla stipula di convenzioni tra gli enti pubblici.

7 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi sono descritti nel quadro di sintesi.

COMUNE DI TRAVO		
a	Esproprio area agricola	€ 599.865,50
b	OT preordinata esproprio area agricola	€ 49.988,79
c	Esproprio area non agricola	€ 58.502,80
d	Maggiorazione per accettazione esproprio	€ 5.850,28
e	OT preordinata esproprio area non agricola	€ 4.875,23
f	Indennità aggiuntiva affittuari e CD	€ 318.281,53
	Totale A	€ 1.037.364,13
COMUNE DI RIVERGARO		
a	Esproprio area agricola	€ 295.656,50
b	OT preordinata esproprio area agricola	€ 24.638,04
c	Esproprio area non agricola	€ 616.898,00
d	Maggiorazione per accettazione esproprio	€ 61.689,80
e	OT preordinata esproprio area non agricola	€ 51.408,17
f	Fabbricati e manufatti	€ 220.160,00
g	Indennità aggiuntiva affittuari e CD	€ 178.299,22
	Totale B	€ 1.448.749,73
C	Svalutazioni e deprezzamenti e soprassuoli	€ 300.000,00
D	TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO (A+B+C)	€ 2.786.113,86
	INDENNITA' DEFINITIVA ART. 21	
E	Art. 21 - Maggiorazioni indennità e terna tecnici	€ 280.000,00
F	TOTALE GENERALE (D+E)	3.066.113,86 €

8 ALLEGATI

- Allegato 1 - Schede fabbricati
- Allegato 2 - Valori Agricoli Medi;
- Allegato 3 – Valori Banca Dati Valori Fondiari Anno 2017;
- Allegato 4 - Valori OMI;
- Allegato 5 - Quotazioni Borsino Immobiliare;

Allegato 1 – Schede immobili

SCHEDA 1 - N.P. 82

Comune: Rivergaro Foglio: 34 Mappale: 154

Sub: 1 Categoria: A/3 - 7 vani – 165 mq coperti

Sub: 2 Categoria: C/6 - 52 mq

Sub: 3 Categoria: C/6 - 35 mq



Fabbricato di civile abitazione in medio stato di manutenzione; costituito da un piano fuori terra ed un interrato, dotato di area verde ad uso giardino.

Valore €/mq: 1.200,00 Abitazione

Valore €/mq: 600,00 Autorimesse

Superficie abitabile mq: 165 mq

Autorimesse mq: 87

Valore abitabile: 198.000,00 €

Valore autorimesse: 52.200,00 €

Totale: 250.200,00 €

Valore totale con abbattimento per vetustà (0,80): 200.160,00 €

Soprassuoli area giardino ed arrotondamenti: 20.000,00 €

TOTALE : 220.160,00 €

PROVINCIA DI PIACENZA

Elencazione delle regioni agrarie e dei Comuni di esse facenti parte.

REGIONE AGRARIA N. 1 – Montagna del Medio Trebbia

COMUNI di: Alta Val Tidone (limitatamente al territorio dell'ex Comune di Pecorara), Bobbio, Cerignale, Coli, Cortebrugatella, Ottone, Zerba.

REGIONE AGRARIA N. 2 – Alto Nure

COMUNI di: Bettola, Farini d'Olmo, Ferriere, Morfasso.

REGIONE AGRARIA N. 3 – Colline del Trebbia e del Tidone

COMUNI di: Agazzano, Alta Val Tidone (limitatamente ai territori degli ex Comuni di Caminata e di Nibbiano), Borgonovo Val Tidone, Castel San Giovanni, Gazzola, Pianello Val Tidone, Piozzano, Travo, Ziano Piacentino.

REGIONE AGRARIA N. 4 – Colline del Nure e dell'Arda

COMUNI di: Alseno, Carpaneto Piacentino, Castell'Arquato, Gropparello, Lugagnano Val d'Arda, Ponte dell'Olio, Rivergaro, San Giorgio Piacentino, Vernasca, Vigolzone.

REGIONE AGRARIA N. 5 – Pianura di Piacenza

COMUNI di: Calendasco, Gossolengo, Gragnano Trebbiense, Piacenza, Podenzano, Rottofreno, Sarmato.

REGIONE AGRARIA N. 6 – Basso Arda

COMUNI di: Besenzone, Cadeo, Caorso, Castelvetro Piacentino, Cortemaggiore, Fiorenzuola d'Arda, Monticelli d'Ongina, Pontenure, San Pietro in Cerro, Villanova sull'Arda.

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI PIACENZA ANNO 2019 (art. 25 L.R. 19/12/2002 n° 37)						
TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha	Regione agraria n.4 valori medi a Ha	Regione agraria n.5 valori medi a Ha	Regione agraria n.6 valori medi a Ha
Seminativo di pianura			€ 35.100,00	€ 35.100,00	€ 36.900,00	€ 37.800,00
Seminativo arborato di pianura			€ 35.100,00	€ 35.100,00	€ 36.900,00	€ 37.800,00
Seminativo irriguo di pianura			€ 48.000,00	€ 48.000,00	€ 50.700,00	€ 51.700,00
Seminativo arborato irriguo di pianura			€ 48.000,00	€ 48.000,00	€ 50.700,00	€ 51.700,00
Seminativo di collina	€ 12.900,00	€ 12.900,00	€ 16.600,00	€ 15.700,00		
Seminativo arborato di collina	€ 12.900,00	€ 12.900,00	€ 16.600,00	€ 15.700,00		
Seminativo irriguo di collina	€ 16.600,00	€ 16.600,00	€ 24.900,00	€ 19.400,00		
Seminativo irriguo arborato di collina	€ 16.600,00	€ 16.600,00	€ 24.900,00	€ 19.400,00		
Seminativo di montagna	€ 4.600,00	€ 4.600,00	€ 6.500,00	€ 7.400,00		
Seminativo arborato di montagna	€ 4.600,00	€ 4.600,00	€ 8.300,00	€ 9.200,00		
Prato stabile di pianura			€ 26.700,00	€ 26.700,00	€ 28.600,00	€ 28.600,00
Prato stabile irriguo di pianura	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 38.700,00	€ 38.700,00	€ 43.400,00	€ 43.400,00
Prato pascolo di collina	€ 1.800,00	€ 2.300,00	€ 3.700,00	€ 3.700,00		
Pascolo			€ 2.300,00	€ 2.300,00		
Pascolo arborato						
Pascolo cespugliato						
Orto	€ 10.600,00	€ 12.500,00	€ 17.100,00	€ 17.100,00	€ 17.100,00	
Orto arborato	€ 10.600,00	€ 12.500,00	€ 17.100,00	€ 17.100,00	€ 17.100,00	
Orto irriguo	€ 19.400,00	€ 22.100,00	€ 39.700,00	€ 42.400,00	€ 43.400,00	€ 45.200,00
Orto arborato irriguo	€ 19.400,00	€ 22.100,00	€ 39.700,00	€ 42.400,00	€ 48.900,00	€ 45.200,00
Vivajo	€ 33.200,00	€ 30.400,00	€ 40.600,00	€ 40.600,00	€ 45.200,00	€ 48.000,00
Vigneto	€ 20.300,00	€ 14.800,00	€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 31.400,00	€ 33.200,00
Vigneto irriguo			€ 39.700,00	€ 39.700,00	€ 37.800,00	€ 38.700,00
Vigneto D.O.C.	€ 36.000,00		€ 39.700,00	€ 44.300,00		
Vigneto irriguo D.O.C.						

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

(dott. ing. Stefano Pozzali)



QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI PIACENZA ANNO 2019 (art. 25 L.R. 19/12/2002 n° 37)						
TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha	Regione agraria n.4 valori medi a Ha	Regione agraria n.5 valori medi a Ha	Regione agraria n.6 valori medi a Ha
Frutteto di pomacee: bassa-media densità			€ 30.400,00	€ 30.400,00	€ 35.100,00	€ 36.000,00
Frutteto irriguo di pomacee: bassa e media densità			€ 33.200,00	€ 33.200,00	€ 38.700,00	€ 39.700,00
Frutteto di pomacee: ad alta densità			€ 33.200,00	€ 3.300,00	€ 39.700,00	€ 40.600,00
Frutteto irriguo di pomacee: ad alta densità			€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 42.400,00	€ 43.400,00
Frutteto di drupacee: bassa e media densità			€ 30.400,00	€ 30.400,00	€ 35.100,00	€ 36.900,00
Frutteto irriguo di drupacee: bassa e media densità			€ 33.200,00	€ 33.200,00	€ 37.800,00	€ 39.700,00
Frutteto di drupacee: ad alta densità			€ 33.200,00	€ 33.200,00	€ 38.700,00	€ 39.700,00
Frutteto irriguo di drupacee: ad alta densità			€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 43.400,00	€ 44.300,00
Gelsato						
Pioppeto (1-2)						
Pioppeto golenale (2)			€ 13.800,00	€ 13.800,00	€ 15.700,00	€ 15.700,00
Pioppeto di ripa (2)			€ 11.100,00	€ 11.100,00	€ 13.800,00	€ 13.800,00
Castagneto da frutto degradato	€ 4.600,00	€ 4.600,00	€ 4.600,00	€ 4.600,00	€ 4.600,00	
Castagneto da paleria	€ 5.500,00	€ 4.600,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00	
Bosco ad alto fusto da 0 a 20 anni	€ 6.500,00	€ 5.500,00	€ 6.500,00	€ 6.500,00	€ 6.500,00	
Bosco ad alto fusto da 20 a 40 anni	€ 9.200,00	€ 8.300,00	€ 9.200,00	€ 9.200,00	€ 9.200,00	€ 9.200,00
Bosco ad alto fusto oltre 40 anni	€ 12.900,00	€ 12.000,00	€ 12.900,00	€ 12.900,00	€ 12.900,00	€ 12.000,00
Bosco misto degradato	€ 6.500,00	€ 5.500,00	€ 6.500,00	€ 6.500,00	€ 7.400,00	€ 7.400,00
Bosco ceduo governato	€ 7.400,00	€ 6.500,00	€ 7.400,00	€ 7.400,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00
Bosco ceduo degradato	€ 5.500,00	€ 5.100,00	€ 5.500,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Collivo abbandonato (3)	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 17.100,00	€ 17.100,00	€ 18.400,00	€ 18.400,00
Incolto produttivo	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00
Incolto sterile				€ 900,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00

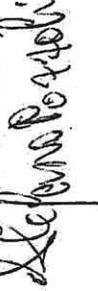
1) Per i pioppeti impiantati su seminativo, il prezzo di riferimento è quello dei corrispondenti terreni a seminativo

2) In queste colture i soprassuoli vanno valutati a parte

3) Per terreno agricolo di normale fertilità non più coltivato in relazione ad una prevista diversa destinazione

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

(dott. ing. Stefano Pozzoli)



Codice regione	Regione	Codice provincia	Provincia	Codice zona altimetrica	Zona altimetrica	Codice tipologia colturale	Tipologia colturale	2017
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	1	- Montagna interna	14	Seminativi e orticole	4,8
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	3	- Collina interna	14	Seminativi e orticole	21,2
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	5	- Pianura	14	Seminativi e orticole	52,4
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	6	Totale	14	Seminativi e orticole	35,5
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	1	- Montagna interna	15	Prati permanenti e pascoli	4,0
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	3	- Collina interna	15	Prati permanenti e pascoli	9,1
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	5	- Pianura	15	Prati permanenti e pascoli	30,8
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	6	Totale	15	Prati permanenti e pascoli	7,9
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	1	- Montagna interna	16	Frutteti e agrumeti	11,4
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	3	- Collina interna	16	Frutteti e agrumeti	32,5
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	5	- Pianura	16	Frutteti e agrumeti	43,1
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	6	Totale	16	Frutteti e agrumeti	37,4
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	1	- Montagna interna	8	Oliveti	-
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	3	- Collina interna	8	Oliveti	28,6
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	5	- Pianura	8	Oliveti	41,2
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	6	Totale	8	Oliveti	31,3
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	1	- Montagna interna	17	Vigneti	29,9
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	3	- Collina interna	17	Vigneti	43,5
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	5	- Pianura	17	Vigneti	34,8
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	6	Totale	17	Vigneti	42,9
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	1	- Montagna interna	18	SAU	4,7
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	3	- Collina interna	18	SAU	22,3
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	5	- Pianura	18	SAU	51,9
8	EMILIA ROMAGNA	33	PIACENZA	6	Totale	18	SAU	32,6



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA

Comune: RIVERGARO

Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 3

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3,3	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,3	3	L
Box	NORMALE	500	700	L	2,1	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L	3,7	5,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1650	2100	L	5,5	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA

Comune: TRAVO

Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 3

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L	2,3	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	350	450	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1200	L	3	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo

- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Comune	Rivergaro						
Zona	Ancarano,niviano,ottavello						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.098	1.161	1.224	1,7	2,1	2,5	2,2%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	844	971	1.098	0,8	1,3	1,7	1,6%
Ville e Villini (In buono stato)	1.309	1.478	1.646	1,7	2,1	2,5	1,7%
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.689	1.773	1.857	2,5	2,5	2,5	1,7%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	591	633	675	0,8	1,3	1,7	2,4%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	211	228	245	0,0	0,4	0,8	2,2%
Capannoni tipici (In buono stato)	253	270	287	0,0	0,4	0,8	1,9%
Laboratori (In buono stato)	507	549	591	0,8	1,3	1,7	2,8%
Magazzini (In buono stato)	473	515	557	0,8	1,3	1,7	3,0%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Comune	Travo						
Zona	Quadrelli, Statto, Dolgo						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	591	675	760	1,7	1,7	1,7	3,0%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	591	633	675	0,8	1,3	1,7	2,4%
Ville e Villini (In buono stato)	844	929	1.013	1,7	2,1	2,5	2,7%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	296	338	380	0,8	0,8	0,8	3,0%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Magazzini (In buono stato)	279	329	380	0,8	0,8	0,8	3,1%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

IMMOBILI

Immobile 1 - Villa unifamiliare Strada Statale di Valle Trebbia, Rivergaro Rivergaro Strada Statale di Valle Trebbia

- € 155.000
- 4 locali - 270 m² superficie - 3 bagni
- 574,00 €/mq

Località Marchesi di statto proponiamo prestigiosa villa indipendente con affaccio sul fiume trebbia. la costruzione e degli anni 70 su lotto di 1200 mq ed e composta da: piano terra appartamento di 105 mq composto da: soggiorno, cucina abitabile, due camere letto e bagno finestrato e box doppio. Primo piano appartamento di mq 173 indipendente e composto da: sala, cucina abitabile, tre letto matrimoniali, due bagni finestrati oltre a terrazzo. Giardino piantumato.

Immobile 2 – Terratetto unifamiliare 280 mq, Rivergaro Rivergaro

- € 290.000
- 5 locali – 280 m² superficie - 2 bagni
- 1.035,71 €/mq

Rif: T281 - RIVERGARO - pressi VILLA composta da soggiorno, cucina abitabile, bagno, balcone e terrazza coperta; al piano primo: due camere da letto matrimoniali, studio, bagno, 2 balconi; al piano seminterrato: cantina, lavanderia, ampia taverna e box doppio. Giardino su due lati e cortile. Finiture interne eccellenti, immobile finemente arredato.

Immobile 3 – Terratetto unifamiliare 90 mq, ottimo stato, Rivergaro Rivergaro

- € 130.000
- 3 locali - 90 m²superficie - 1 bagno
- 1.444,44 €/mq

Rif: CPG26 - V.ZE RIVERGARO (CPG26) Casa indipendente in sasso, monopiano, composta da 3 vani + servizi, cantina e box. Ottime finiture €. 130.000

TERRENI EDIFICABILI

Terreno 1 - Terreno edificabile residenziale a Rivergaro

- € 90.000 - 750 m² superficie
- Prezzo €/mq 120,00 €/mq

Rif: i7130 - RIVERGARO LOC. ANCARANO - LOTTO EDIFICABILE D'ANGOLO DI 750 MQ. con possibilità di realizzare VILLA SINGOLA MONOPIANO.

Terreno 2 - Terreno edificabile in Vendita in Rivergaro a Rivergaro

- Codice annuncio: **37660240**
- Riferimento Imm: **LR365 (55203192)**
 - € 165.000
 - 3000 mq
 - Prezzo €/mq 55,00 €/mq

Terreno 3 -Terreno edificabile residenziale a Rivergaro Rivergarovia ILLICA

- € 125.000
- 1.200 m²superficie
- Prezzo €/mq 104,16 €/mq

Rif: I7130 - RIVERGARO LOC. ANCARANO - IN SPLENDIDA POSIZIONE LOTTO EDIFICABILE DI 1.200 MQ. con possibilità di realizzare villa con piscina. Euro 125.000

Terreno 4 - Terreno edificabile residenziale a Rivergaro Rivergaro

- € 130.000
- 1.300m²superficie
- 100,00 €/mq

Rif: I1336 (1745748) - Rif: I1336 - RIVERGARO LOC. ANCARANO - splendida posizione lotto di terreno urbanizzato di 1300 mq. Ideale per villa bifa/trifamiliare.

Terreno 4 - Terreno residenziale in vendita a Rivergaro via Mascagni Pietro

- 180.000 € 1355 m²
- 132,84 €/mq

Rivergaro, quartiere residenziale di sole ville, lotto edificabile già urbanizzato, con ottimo indice di fabbricabilità, già recintato con mura in sasso a vista, piantumato e completato da fabbricato già esistente in ottimo stato.

Il lotto misura mq. 1.350 ed è possibile costruire una superficie utile pari a mq. 270

Possibilità di costruire anche soluzione bi/trifamiliare.

Richiesta Euro 180.000, 00 trattabili

Terreno agricolo in Vendita in bassano a Rivergaro

Bassano

€ 350.000



VAL TREBBIA - RIVERGARO - zona collinare - In posizione dominante con vista sul fiume Trebbia TERRENO AGRICOLO di 78 PP (6 Ha) di cui 30 PP (2.30 Ha) a Vigneto DOC ottimamente curato, oltre a 100 piante di ulivo e parte a bosco. Il tutto con possibilità di edificare capannone per uso agricolo e casa colonica.
Aggiornato il 11 Maggio 2020

Caratteristiche immobile

• Metri quadri: **65000**

Classe energetica

Non soggetto all'obbligo di certificazione energetica

• Locali: 1



GAZZOLA

CONSULENZA IMMOBILIARE

Contatta l'inserzionista

Codice annuncio: 36558136 Rif: 399 (53828263)

0523953369

Terreno agricolo in vendita a Travo

120.000 € Trova Mutuo | 113000 m² | Nr. Locali n.d.

foto | mappa



+17

pubblicato da:

Berkshire Hathaway HomeServices | MAGGI Properties

Tel: [visualizza il telefono](#)

CONTATTA VIA MAIL

aggiungi ai tuoi preferiti

escludi dalle tue ricerche

la tua ricerca

Annuncio 11 di 13 (torna ai risultati)



< precedente



successivo >

Descrizione:

Val trebbia - travo - loc. Belvedere - mk1384 - Nella zona collinare di Travo a due passi dal Fiume Trebbia, a 26 km da Piacenza, 18 km da Bobbio e 100 km da Milano, vendesi 11,3 ettari circa di terreni: 6,7 ettari di terreno agricolo seminativo/vigneto (di cui 4 ettari c.A sono in psc fino alla fine del 2020) e 4,65 ettari di bosco ceduo. Valore 11,3 ettari terreni: € 120.000

Insieme ai terreni c'è la possibilità di acquisire anche il Rustico, situato in posizione panoramica, in un piccolo Borgo nascente di sole 4 unità abitative, disposto su 2 livelli (289 mq per piano + soffitta) con 1.300 mq di giardino/terreno e Ex- Stalla disposta su 2 livelli (190 mq per piano + soffitta) con Silos e 2.000 mq di terreno/giardino di pertinenza. Tutto da Ristrutturare.

Valore Rustico Principale + 1.300 mq terreno = € 130.000

Valore Ex Stalla con Silos e 2.000 mq di terreno = € 130.000

Condividi su

Dati principali:

Tipologia:	Terreno Agricolo	Prezzo:	120.000 € Trova Mutuo
Contratto:	Vendita	Superficie:	113000 m²
		Nr. Locali:	-
Comune:	Travo (PC)		
Indirizzo:	Località Belvedere	Classe energetica:	
Codice Annuncio:	TC-39492814		
Riferimento:	MK1384		

Contatta l'inserzionista:

Il tuo nome:

La tua email:

Il tuo telefono:

Messaggio:

- Ricorda i miei dati (non dovrai riscriverli la prossima volta)
- Ho letto e accetto condizioni d'uso e informativa sul trattamento dei dati personali

invia

Annuncio pubblicato da:

**Berkshire Hathaway
HomeServices | MAGGI
Properties**

Via Paolo da Cannobio, 9
20122 - Milano (MI)

Tel: [visualizza il telefono](#)

Annuncio TC-39492814

Riferimento agenzia: MK1384

Servizi utili:

Mutuo Casa

calcola la rata e confronta le
offerte di diverse banche

Devi traslocare?

ricevi nella fino a 5 preventivi
senza impegno

Certificazione energetica

richiedi on-line il tuo certificato
APE

Ricerche correlate

[terreni agricoli in vendita a travo](#)

[terreni in vendita a travo](#)

TORNA AI RISULTATI

[< precedente](#) | **annuncio 11 di 13** | [successivo >](#)

Ricerche suggerite

Nello stesso comune:

[Terreni agricoli in vendita Travo](#)
[Case in vendita Travo](#)
[Case a Travo](#)
[Agenzie immobiliari a Travo](#)

In provincia e regione:

[Terreni agricoli in vendita in provincia di Piacenza](#)
[Annunci immobiliari in vendita in provincia di Piacenza](#)
[Annunci immobiliari in Emilia Romagna](#)

Sezioni

[Annunci immobiliari](#)

TrovaCasa.net

[Chi Siamo](#)

Condizioni del servizio

[Condizioni generali](#)

Guide

[Guida "Anti-Truffa"](#)

Feedback

[Cosa ne pensi di TrovaCasa.net?](#)

© 2020 MediaCom Srl - P.IVA 06777180966

[Agenzie immobiliari](#)
[Annunci da Privati](#)

[Contatti](#)

[Privacy Policy](#)
[Cookie Policy](#)
[Impostazioni privacy](#)

Terreno agricolo in Vendita in TRAVO a Travo

€ 16.500



Terreno agricolo in vendita a Travo , Piacenza, sulle verdeggianti colline della Valtrebbia , “La valle più bella del mondo” come definita da Hemingway, con splendidi paesaggi e ricchezza d’acqua .

Terreno agricolo di pertiche piacentine 33, circa 25000 mq in parte seminativo e in parte boschivo con essenze autoctone di faggi, carpini, querce e robinie in corpo unico con accesso autonomo indipendente, da strada asfaltata, a 2 km da dal paese di Travo.

Ideale per piccolo imprenditore agricolo , o amante del verde, della pace e della tranquillità, per realizzare la passione della cura del verde e delle piante, per farsi la legna per il camino, il forno, o la stufa.

Possibilità nelle immediate vicinanze di acquisto di ulteriori 66 pertiche piacentine pari a circa 50300 mq per realizzare il tuo sogno !

CHIAMA ORA ! AGENZIA IL MEDIATORE TEL.0523/334642

ORARI UFFICI

Lunedì 08:30 - 12:30 e 15:00 - 19:00

Martedì 08:30 - 12:30 e 15:00 - 19:00

Mercoledì 08:30 - 12:30 e 15:00 - 19:00

Giovedì 08:30 - 12:30 e 15:00 - 19:00

Venerdì 08:30 - 12:30 e 15:00 - 19:00

Sabato 08:30 - 12:30

Domenica chiuso

O SCRIVI A

AGENZIA IL MEDIATORE VIA SAN VINCENZO 12,
PIACENZA

***LA PROFESSIONALITÀ CHE DA 40 ANNI CI
CONTRADDISTINGUE***

Aggiornato il 24 Aprile 2020

Caratteristiche immobile

• Metri quadri: **25000**

Classe energetica

La classe energetica del presente immobile non è stata indicata

Vicino a

Scuole entro 500m



a **500m** da una **Scuola materna**



a **500m** da una **Scuola elementare**



a **500m** da una **Scuola media**



IL MEDIATORE DI BERSANI A. E C. SAS

Contatta l'inserzionista

Codice annuncio: 37490298

0523334642

Terreno agricolo in Vendita in VIA DEL TIGLI a Travo

€ 35.000



Travo vicinanze in posizione panoramica terreno agricolo di 2100 mq, con approvazione comunale per il passaggio a terreno edificabile e con possibilità di edificare 350 mq di superficie utile oltre accessori. Il terreno è pianeggiante e servito da luce, acqua, metano e fognatura. Per informazioni 0523.951101 335.5921888 Si informa la gentile clientela che l'indirizzo dell'immobile e la posizione sulla mappa sono indicativi a titolo di ausilio nell'individuazione...

Aggiornato il 6 Dicembre 2019

Caratteristiche immobile

• Metri quadri: **2100**

Classe energetica

Non soggetto all'obbligo di

- Locali: **1**
- Condizioni: **nuovo**
- Stato al rogito: **libero**

certificazione energetica



SERVIZI IMMOBILIARI
S.A.S
Contatta l'inserzionista

Codice annuncio: 36112280 Rif: R/15084 (54916711)

0523951101