



**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI DUE PORZIONI DI TERRENO SITO IN
LOCALITÀ PORTO SANTO STEFANO, VIA APPETITO NEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
INCLUSE NEL COMPARTO “ CARRUBO ALTO”**

Premessa

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un lotto di terreno incluso in un comparto edificabile denominato “Carrubo Alto” sigla TR 02 (ex TN 1.8) del Regolamento Urbanistico vigente, ubicato in località Porto Santo Stefano nei pressi di Via dell’Appetito e dell’Ist. Comp. “Mazzini” del Comune di Monte Argentario.

Il sottoscritto Geom. Gino Pitti, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Arezzo al n°1933 visionati i luoghi, espletati alcuni rilievi e le indagini del caso oltre a quanto è necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima, relazione quanto segue. L’incarico di che trattasi è stato conferito direttamente al sottoscritto dal Comune di Monte Argentario.

1.) Identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1.1 - Identificazione del terreno oggetto di stima

I beni oggetto delle presente stima sono costituiti da un’area di circa mq. 405, costituite da due porzioni di terreno facente parte di beni immobili adiacenti ubicati in una zona periferica della principale località del Comune di Monte Argentario, Porto Santo Stefano, lungo Via dell’Appetito, nella zona Nord del Centro abitato.



L’ubicazione spaziale dei beni ha le seguenti coordinate geografiche WGS84 assunte al punto baricentrico dell’area: - lat 42, 43428069864694 - long 11,11562716469125.

L’intero comparto denominato “ Carrubo Alto”, di cui i beni comunali fanno parte, è formato da una estesa area che comprende diversi terreni di proprietà intestati a vari soggetti; tra questi, il Comune di Monte Argentario che, essendo proprietario delle aree sotto indicate ed interne al perimetro indicato nella scheda TR.2 del Regolamento Urbanistico, è uno dei soggetti titolari e coinvolti nella realizzazione dello stesso comparto.



Il comparto ha una consistenza territoriale **per 11.842 mq**, si sviluppa in località Appetito, al margine occidentale del centro abitato di Porto Santo Stefano, ed è accessibile dalla strada vicinale dell'Appetito, che si collega a via del Perale nella parte bassa fino a proseguire verso il residence "le Rampe".

In questa articolata estensione l'area descritta è circondata da una tipologia edilizia esistente costituita da villette e due recidences "Il Carrubo" e "Le Rampe"; lungo il perimetro ma all'esterno del Comparto sopra descritto, è presente anche la scuola primaria "Appetito" oltre ad alcune attrezzature sportive private del Carrubo. Quindi l'area è ricompresa all'interno del perimetro di territorio urbanizzato di Porto Santo Stefano.

Questa previsione urbanistica, attuabile mediante un Piano Attuativo, ha lo scopo di potenziare l'offerta insediativa residenziale lungo il margine del centro abitato di Porto Santo Stefano. Inoltre è evidente che al momento della realizzazione delle previsioni e potenzialità urbanistiche normate per tale zona, sarà possibile completare e riqualificare il margine urbano sud-occidentale dell'abitato di Porto Santo Stefano, anche migliorando l'accessibilità e la sosta nell'area nei pressi della struttura scolastica attuale e del tracciato di Via dell'Appetito.

L'area inclusa nel Comparto, pur essendo prevalentemente libera da edificazione, si insinua all'interno di un ambito urbano caratterizzato da tessuto a prevalente funzione residenziale e di recente costruzione e quindi la realizzazione di tale previsione urbanistica rappresenta una importante – forse anche unica – zona di futura espansione dello stesso abitato.

Tutto l'intero comparto ha un andamento orografico molto articolato, a tratti in pendenza con significative differenze di quota, è ubicato a circa 96 m.s.l.m sul versante collinare Sud-Est.

E' prevalentemente a zona agricola o a verde non attrezzato, con presenza di olivi e vigneti e anche con presenze di terreni incolti e modeste superfici ad orto.



Foto aerea della zona

L'area è visibile solo dall'adiacente Poggio del Valle mentre dalla zona portuale del centro abitato di Porto Santo Stefano non è direttamente visibile la zona di cui trattasi; tuttavia la quota sopraelevata rispetto alla posizione portuale consentirà ai fabbricati che si potranno edificare, di godere di una vista panoramica particolare ed infatti gran parte dell'area è inclusa all'interno del Vincolo Paesaggistico Vincolo D.M.



21/02/1958 e sono previste particolari prescrizioni: “ Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio”.



Vista panoramica ■ ■

Considerato che al momento della presente stima non è stato ancora eseguito il frazionamento catastale necessario ad individuare l'esatta consistenza dei beni comunali inclusi nel Comparto “Carrubo Alto”, la superficie presa in considerazione, e di seguito meglio identificata, è stata dedotta mediante una sovrapposizione grafica tra l'estratto di mappa catastale aggiornato e il perimetro del comparto riportato nelle tavole grafiche e dalla relazione descrittiva della stessa scheda TR.02 del Comparto allegata alla Variante semplificata al R.U. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N° 45 DEL 21-11-2019.

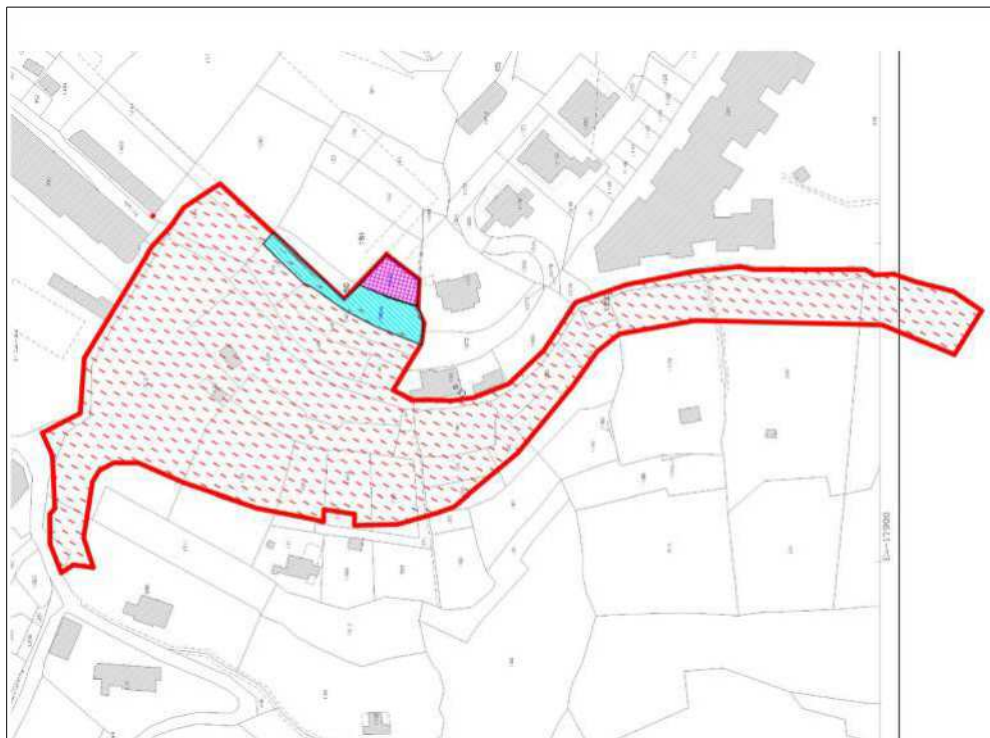
L'intera consistenza dell'area ricompresa nel perimetro del Comparto denominato “ Carrubo Alto” è identificata all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario, al Foglio 11 dalle seguenti particelle:

- 138, 139, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 156, 184, 185, 186, 188, 189, 242, 766, 770, 771, 886, 888, 1043, 1179, 1232, 1233, 1442, 1510, con una consistenza di complessivi mq. 11.842 (retinatura colore rosso)

Mentre l'area di proprietà del Comune di Monte Argentario, quota parte della sopra indicata superficie del comparto, è sempre identificata al Foglio 11 e costituita da :

- una porzione di terreno di un più ampio immobile incluso quasi completamente all'interno del Comparto, identificato dalla particella n. 150 per mq. 393 (porzione **150/a**) (colore celeste)

- una porzione residuale del resede del lotto edificato esterno al perimetro del Comparto e alla recinzione perimetrale dell'edificio esistente, identificato dalla particella n. 151 per mq. 164 (porzione **151/a**) (colore magenta).



Perimetro intero comparto

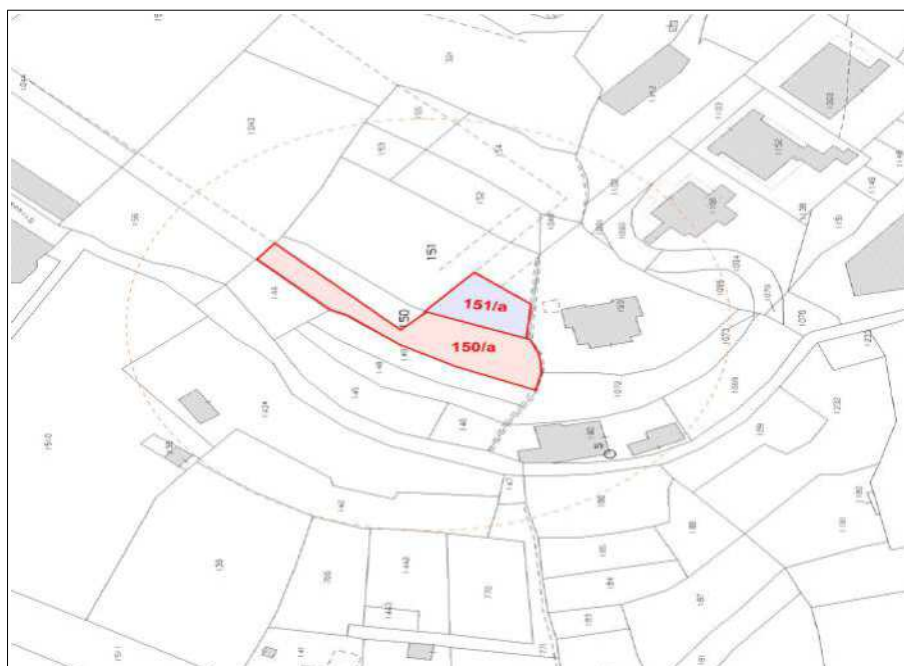


Porzione P.IIa 150



Porzione P.IIa 151

Rappresentazione catastale delle porzioni di terreno di proprietà comunale:



Ne consegue che la superficie dei beni di proprietà del Comune di Monte Argentario presi in esame nella presente stima è di mq. 557.



I terreni che includono le due porzioni sopra individuate sono prevenute al Comune di Monte Argentario a seguito dell'atto del 25/11/1998 Notaio Galgani Sergio Repertorio n. 18704 – registrato all'Ufficio del Registro di ORBETELLO (GR) al n. 811 in data 14/12/1998 - Voltura n. 4043.1/1998 in atti dal 16/03/1999.

1.2 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

Come più volte accennato, il comparto edilizio "Carrubo Alto" è un aggregato di aree confinanti formate da diverse proprietà, che riunite in un unico soggetto o in un Consorzio appositamente costituito potrà, in vista della prevista trasformazione urbanistica, realizzare fabbricati di nuova costruzione in una zona molto ricercata vista la vicinanza al mare.

Le aree ricadenti nei comparti edificatori concorrono pro-quota alla formazione della superficie e del volume edificabile, a condizione che i relativi proprietari (riuniti in consorzio) stipulino con il Comune una Convenzione avente ad oggetto la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, attrezzature di interesse collettivo, verde pubblico attrezzato e/o parcheggi pubblici, oltre alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, etc.

Pertanto, è necessario, prima di determinare il valore economico dell'intera zona edificabile, calcolare pro quota l'incidenza dei terreni di proprietà del Comune di Monte Argentario rispetto all'intera consistenza del Comparto "Carrubo Alto".

Si procede quindi prendendo in esame le consistenze dei dati delle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio - di Grosseto, e l'elenco di tutte le particelle incluse nel comparto e che possono essere riepilogati nel modo seguente:

N.C.T. – Comune di Monte Argentario Loc.									
Foglio n°	Partic. n°	Qualità	Classe	Sup. (Ha)			R.D.(€)	R.A. (€)	Porzione stimata – mq.
11	138, 139, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 156, 184, 185, 186, 188, 189, 242, 766, 770, 771, 886, 888, 1043, 1179, 1232, 1233, 1442,1510			mq. 11.842					Intera consistenza Comparto “Carrubo Alto” mq. 11.842
11	150	vigneto	3		05	30	€ 0.96	€ 0,82	150/a – mq. 393
11	151	Sem. Arb.	4		10	00	€ 0.93	€ 0,88	151/a – mq. 164
		Totale			15	30	Lotto comunale		mq. 557

Considerati questi valori come indicati nella variante urbanistica ed in particolare nella scheda TR. 02, la superficie di tutte le particelle coinvolte è di **mq. 11.285** al netto delle superfici di proprietà comunale che invece è pari a di **mq. 557**.

Quindi l'incidenza della superficie delle aree di proprietà del Comune di Monte Argentario rispetto all'intera superficie del Comparto è pari a:

$$\text{Iac} = \frac{\text{Sup_lottoComune}}{\text{Sup_Comparto}} = \frac{557}{11842} = 0,047 \rightarrow 4,70 \%$$



Interventi ammessi :

- *demolizione dei manufatti esistenti e recupero della loro superficie a concorrere alla realizzazione del nuovo complesso di edifici residenziali;*
- *realizzazione di un complesso di edifici residenziali;*
- *realizzazione di un percorso pedonale tra Via del Perale e Via della Cacciarella, in adiacenza delle attrezzature sportive del Carrubo;*
- *adeguamento della viabilità esistente di raccordo con Via del Perale e realizzazione di un tratto di nuova viabilità fino al residence Le Rampe;*
- *realizzazione di parcheggi privati;*
- *realizzazione di parcheggi pubblici (compresa la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della scuola primaria "Appetito") e di spazi per verde pubblico.*

Inoltre sono ammessi :

- *Superficie Edificabile -S.E.: in totale 2.800 mq., ottenuti dalla sommatoria fra nuova superficie edificabile per un massimo di 2.700 e recupero della superficie del manufatto esistente demolito oltre a premio di edificabilità, per un massimo di 100 mq.*
- *Numero massimo di alloggi 35, di superficie non inferiore a 60 mq., con l'eccezione di massimo 2 alloggi ognuno dei quali di superficie di mq. 50, da calcolare ai sensi del Regolamento regionale n. 39/R/2018*
- *Numero massimo di piani fuori terra: 2, compatibilmente con l'orografia e le relazioni di intervisibilità e panoramicità*
- *Altezza massima: m. 6,50, compatibilmente con l'orografia e le relazioni di intervisibilità e panoramicità*
- *Parcheggi privati nella misura di 1mq/10mc e comunque in modo da realizzare almeno un posto auto per unità immobiliare.*

In merito agli standard urbanistici, opere pubbliche o di interesse pubblico:

Superficie Edificabile 2.800 mq./30 mq. = 93 abitanti insediabili

Standard urbanistici:

<i>scuola dell'obbligo</i>	<i>4,50 mq./abitante insediabile</i>
<i>attrezzature di interesse collettivo</i>	<i>2,00 mq./abitante insediabile</i>
<i>verde pubblico attrezzato</i>	<i>9,00 mq./abitante insediabile</i>
<i>parcheggi pubblici</i>	<i>2,50 mq./abitante insediabile</i>
<i>totale</i>	<i>18,00 mq./abitante insediabile</i>

N.B. nella stessa scheda è riportato che: " In considerazione del fatto che la presente Scheda Progetto costituisce ripianificazione di interventi previsti nel Regolamento Urbanistico per la parte delle trasformazioni previgente, e del metodo utilizzato dal Regolamento Urbanistico vigente, di cui agli artt. 78 e 78 bis delle Norme Tecniche di Attuazione, con il quale vengono **assunti al patrimonio comunale gli spazi e le attrezzature pubbliche** adeguate al contesto entro il quale si collocano gli interventi disciplinati con apposito piano attuativo, sono prescritti i seguenti spazi pubblici quale dotazione di standard urbanistici a carico dell'Area di Trasformazione "TR02":

- **3.300 mq. verde pubblico**, attrezzato con idonei equipaggiamenti vegetali, consoni al contesto, panchine e quanto altro utile alla sosta delle persone
- **1.100 mq. parcheggi pubblici a raso**, comprensivi di un parcheggio pubblico a servizio della scuola primaria "Appetito" e di un percorso pedonale pubblico di collegamento fra il parcheggio e la scuola.

Ne consegue che la Verifica:

9,00 mq./93 abitanti insediabili per il verde pubblico attrezzato= 837 mq.

2,50 mq./ 93 abitanti insediabili per i parcheggi pubblici= 232,5 mq.

Le superfici minime obbligatorie per verde pubblico e parcheggi pubblici risultano minori di quelle prescritte



dalla presente Scheda, pertanto la dotazione di detti spazi risulta soddisfatta.

Inoltre :

*“ Considerate l'impossibilità di reperire la quantità di aree per la scuola dell'obbligo e per attrezzature di interesse collettivo in spazi idonei all'interno dell'Area di Trasformazione, l'esiguità della quota di aree da cedere, tale non consentire l'effettiva realizzazione di tali attrezzature né localizzazioni idonee per un funzionale assetto urbano, si stabilisce che gli interventi ammessi nell'Area di Trasformazione contribuiscano alla formazione e al mantenimento del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici attraverso la monetizzazione. A detto fine, **le superfici da destinare a scuola dell'obbligo e ad attrezzature collettive**, da utilizzare come riferimento per la monetizzazione, sono:*

*2,00 mq./93 abitanti insediabili per **attrezzature di interesse collettivo= 186 mq.***

*4,50 mq./ 93 abitanti insediabili per la **scuola dell'obbligo= 418,5 mq.** “*

Modalità attuative

Piano attuativo di iniziativa privata accompagnato da convenzione.

2) - Peculiarità e potenzialità urbanistiche del terreno oggetto di stima

2.1 – Dati potenziali urbanistici delle aree stimate

Pertanto, per quanto previsto nella detta scheda TR. 02 “Carrubo Alto”, i dati e le potenzialità edilizie delle aree incluse nel Comparto “Carrubo Alto”, utili alla stima sia per determinare il valore complessivo del comparto – da cui poi estrapolare il valore dei beni comunali inseriti nello stesso comparto – ma anche per determinare gli elementi a decurtazione del valore complessivo dovuto alle aree e gli interventi prescritti dalle norme che dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune dopo la stipula della convenzione, possono essere di seguito dettagliati:

- Superficie Territoriale- S.T. in totale	11.842 mq
- Superficie Territoriale - S.T. in totale	557 mq quota parte comunale
- Superficie Edificabile -S.E.: in totale	2.800 mq.
- Altezza massima: Hmax in totale	m. 6,50
- Numero massimo di piani fuori terra:	n. 2
- Volume edificabile – Ve : in totale	9100 mc.
- Numero massimo di alloggi	n. 35 alloggi
- Parcheggi privati nella misura di	1mq/10mc =mq. 910 equivalenti a n. 72 p.a. (2,5*5,00=mq. 12,5)

→ I dati sopra riportati contribuiscono a determinare il valore complessivo del comparto stimato.

aree a destinazione pubblica o per servizi pubblici o standard

superficie del comparto **3.300 mq. verde pubblico**

superficie del comparto **1.100 mq. parcheggi pubblici a raso**

→ I valori relativi a tali aree, come meglio dettagliate di seguito, saranno detratti dal valore complessivo del comparto stimato in quanto saranno cedute gratuitamente dopo la loro realizzazione.

Si ricorda che la quota di incidenza delle porzione di terreno di proprietà del Comune di Monte Argentario rispetto alla superficie dell'intero comparto è pari a 4,70% (mq. 557/11842).

Tale incidenza sarà applicata ai valori determinati per il comparto.



3 - Criterio di stima e valutazione

3.1- Criterio di stima adottato per l'area edificabile

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di una area soggetta a trasformazione ordinaria per nuovi insediamenti residenziali ubicata nella immediata periferia del centro abitato di Porto Santo Stefano.

Da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata non sono avvenute recentemente compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare due diversi sistemi di stima per determinare il valore del comparto:

- il primo sistema stabilito sul metodo di stima di tipo comparativo e basato sui valori di cessione pubblicati sia dall'O.M.I. che nel Borsino Immobiliare relativi a fabbricati residenziali con caratteristiche: condizioni manutentive buone/ottime, buone rifiniture interne, trattandosi di edifici di nuova costruzione
- il secondo sistema basato sul metodo di stima per valore di trasformazione, dedotto attraverso l'applicazione dei costi di costruzione standard pubblicati da Enti o altre fonti terze, per la realizzazione di un fabbricato residenziale su più piani con struttura in Cemento Armato e rifiniture medie/alte a cui sarà applicato il valore/incidenza complementare tra il valore dell'area e il valore complessivo del fabbricato assunto in ragione del 20% e calcolato secondo applicando la formula inversa della formula: $la = Va / Vmf$ dove:

- "**la**" è l'incidenza del valore dell'area sul valore del fabbricato edificata sulla stessa area
- "**Va**" valore area edificato
- "**Vmf**" valore medio del fabbricato.

E quindi: $Va = Vmf * la$.

A tale proposito si richiama la dottrina che da tempo indica un range compreso tra il 15-25% quale dato consolidato dell'incidenza "**la**", ottenuto sia dal continuo e ripetuto confronto dei valori ottenuti con i diversi metodi di calcolo, sia per alcune indicazioni normative come ad esempio art. 21 del D.P.R. 4 maggio 1989, n. 182, la Circ. n. 6 del 2012 dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione indiretta della rendita catastale. In particolare per la presente stima si è fatto riferimento al Decreto della G.R.T del 21 luglio 2022, n. 14698 che indica, quale limite massimo della incidenza delle aree sul valore del fabbricato realizzato su aree PEEP. (si veda Regione Toscana – Burt 3.8.2022 ultimo aggiornamento valori per contributi PEEP), nel **20% l'incidenza la su Vmf**. Ne consegue che, il valore dell'area Va determinato è stato calcolato nel modo seguente **$Va = Vmf * la 0,2$** .

Nell'applicazione del primo sistema di stima avendo utilizzato valori già depurati delle spese, delle tasse ed altri oneri vari solitamente già considerati nei valori delle nuove costruzioni.

Mentre, per quanto riguarda il valore calcolato con il sistema per trasformazione, considerato che il valore parametrico del costo di costruzione utilizzato è al netto degli oneri da corrispondere per le opere urbanizzazione primaria e secondaria e per il contributo del costo di costruzione, si procederà ad aggiungere ai costi calcolati, in base alle superficie e ai volumi potenziali sopra indicati ed applicando le tariffe in vigore nel Comune di Monte Argentario e aggiornate al 15/10/2021. Non verranno considerati in detrazione i costi che la norma della Scheda TR 02 e del RU, in caso di P.A. convenzionato, che possono essere scomputati dagli oneri per la realizzazione di alcune opere da eseguire direttamente durante la costruzione e da cedere gratuitamente al Comune (verde pubblico, fognature, strade, piazze etc).

I valori ricavati saranno quindi mediati al fine di determinare un valore unitario medio al metro quadrato dell'area nuda relativamente alla sola parte edificabile successivamente indicato come valore delle particelle identificate come 150/a e 151/a.

3.2 - Valutazione area edificabile



3.2.1 – Metodo n. 1- valore comparativo terreno edificabile

Dalle indagini e ricerche esperite come sopra detto, si è calcolato il valore medio unitario, a metro quadro, attribuibile ad unità abitative in zona prima periferica suddivisi dai dati:

- pubblicati sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI della Agenzia dell'Entrate primo semestre del 2023 , Fascia/zona: Centrale/PORTO SANTO STEFANO, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 5 , – che indica quale valore medio di mercato per abitazioni civili il prezzo minimo di **€ 3300 a mq. lordo** per abitazioni stato “ottimo” (in linea con il prezzo massimo delle abitazioni stato conservativo “normale” € 3200,00) trattandosi di nuove abitazioni da ubicare in un contesto edificato adiacente ad unità di abitazioni esistenti di buone rifiniture oltre a immobili adibiti a scuole e servizi:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3300	4600	L	13,3	18,4	L
Abitazioni civili	Normale	2450	3200	L	9,1	13,3	L

ne consegue che $V_a = V_{mf} \cdot I_a 0,2$. per cui :

S.u.l. massima 2800 mq.

$V_{mf_res} = € 3300,00 \cdot \text{mq. } 2800 = € 9.240.000$ valore intero comparto per la parte delle unità residenziali

Per quanto riguarda il valore relativo ai “ Parcheggi privati” previsti nella scheda TR. 02:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1500	2200	L	4,9	7,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	790	1100	L	3	4,2	L

Valore medio assunto $€ 1100 + € 790 = € 945$ a mq – essendo realizzati in un contesto residenziale .

n. 72 posti auto esterni privati equivalenti a mq. 910

$V_{mf_p} = € 945,00 \cdot \text{mq. } 910 = € 859.950$ valore intero comparto per la parte parcheggi privati

valore lordo complessivo dell'intero comparto

$VIC_lordo = € 9.240.000 + € 859.950 = € 10.099.950$ (pari a € 288.570 ad alloggio) **valore lordo intero comparto**

A detrarre i valori delle aree per la realizzazione del verde pubblico e dei parcheggi pubblici previsti nelle prescrizioni urbanistiche NTA scheda Tr. 02, pari a:

- 5% del valore residenziale come valore medio unitario delle aree “verde pubblico” da cedere gratuitamente al Comune. - **€ 165,00 a mq.**

- 60% del valore dei posti auto privati per i parcheggi pubblici a raso da cedere al Comune. - **€ 567 a mq.**

pertanto:

3.300 mq. verde pubblico $\cdot 165,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 544.500$

1.100 mq. p.p. a raso $\cdot 567,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 623.700$

Calcolo valore netto del valore dell'intero comparto TR 02 “Carrubo Alto”



VIC = € 10.099.950 - (€ 544.500 + € 623.700) = € 8.931.750 *valore netto intero comparto*

Va = € 7.921.755 * 0,2 = € 1.786.350 *valore intera area nuda del l'intero comparto*

quota parte sup. Comune 4,70%

Va1 valore area nuda comunale € 1.584.351 * 0,047 = € 83.958,45 valore area del Comune con metodo 1 dati OMI, pari a € 150,73 €/mq.

Mentre utilizzando i dati dedotti dal Borsino Immobiliare anno 2023, zona via Appetito Loc. Porto Santo Stefano – abitazioni di 1° fascia – indica un valore di mercato di € 3.038 a mq. - considerato che trattasi di nuove abitazioni

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 2.479	Euro 3.038	Euro 3.598	

gli ulteriori dati dedotti dal Borsino Immobiliare anno 2023 zona via Appetito Loc. Porto Santo Stefano – abitazioni di fascia media – indica un valore di mercato di € 2.662 a mq. - considerato le abitazioni presenti nella zona e il contesto periferico

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 2.172	Euro 2.662	Euro 3.152	

Il valore medio dedotti dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare è di **€ 2.850,00 a mq.**

ne consegue che $Va = Vmf * Ia 0,2$. per cui :

S.u.l. massima 2800 mq.

Vmf_res = € 2850 * mq. 2800 = € 7.980.000 *valore intero comparto per unità residenziali*

Per quanto riguarda il valore relativo ai “ Parcheggi privati” previsti nella scheda TR. 02:

 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 685	Euro 880	Euro 1.075	

Valore medio assunto € 880 a mq – essendo realizzati in un contesto residenziale .

n. 72 posti auto esterni privati equivalenti a mq. 910

Vmf_p = € 880,00 * mq. 910 = € 800.800 *valore intero comparto per la parte parcheggi privati*

valore lordo complessivo dell'intero comparto

VIC_lordo = € 7.980.000 + € 800.800 = € 8.780.800,00 (pari a € 250.880 ad alloggio) **valore lordo dell'intero comparto**



A detrarre i valori delle aree per la realizzazione del verde pubblico e dei parcheggi pubblici previsti nelle prescrizioni urbanistiche NTA scheda Tr. 02, pari a:

- 5% del valore residenziale come valore medio unitario delle aree “verde pubblico” da cedere gratuitamente al Comune. - **€ 142,50 a mq.**
- 60% del valore dei posti auto privati per i parcheggi pubblici a raso da cedere al Comune. - **€ 528,00 a mq.**
pertanto:
3.300 mq. verde pubblico * 142,50 €/mq. = **€ 470.250**
1.100 mq. p.p. a raso * 528,00 €/mq. = **€ 580.800**

Calcolo valore netto del valore dell'intero comparto TR 02 “Carrubo Alto”

VIC = € 8.780.800,00 - (€ 470.250 + € 580.800) = € 7.729.750 *valore netto intero comparto*

Va = € 7.729.750 * 0,2 = € 1.545.950 *valore intera area nuda del l'intero comparto*
quota parte sup. Comune 4,70%

Va2 *valore area nuda comunale* € 1.545.950 * 0,047 = € 72.659,65 *valore area del Comune con metodo 2 dati Borsino Immobiliare pari a € 130,44 €/mq.*

3.2.2 – Metodo n. 2- valore metodo per trasformazione del terreno edificabile

Per determinare il valore parametrico medio di costruzione di un edificio multi piano (max 2 piani h 6,50 m) si è utilizzato la “ TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE PER LE NUOVE COSTRUZIONI E PER LE RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI DI MANUFATTI EDILIZI “ a valere dal 01/01/2024 fino al successivo aggiornamento, pubblicato dall’Ordine degli Architetti di Grosseto (Delibera di adozione del Consiglio dell’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto in data 20 Dicembre 2023 Delibera di adozione del Consiglio dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 17 gennaio 2024). Questi dati, come indicato nella stesa tabella è “ da utilizzare come base di calcolo degli importi presunti dei lavori edili – al netto dell’I.V.A. - per la determinazione degli onorari professionali, di cui alla legge 143/1949, in mancanza di preventivo particolareggiato redatto dal Professionista.” . **IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE (Anno 2024)**

IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE (Anno 2024)		
1.0.0.-NUOVE COSTRUZIONI – (aumento percentuale su anno 2023/1: 1,047%)		
CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€mq. sup.utile |
1.1.0 -... Edifici di cui alla categoria I classe A -.....	303,00.....	.....
1.2.0 -... Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.....	414,00.....	.....
1.3.0 -... Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici.....	518,00.....	.....

ne consegue che $V_a = V_{mf} * 0,2$. per cui :

- **costo per un edificio di nuova costruzione** assumendo come significativo il costo per un edificio di tipo signorile **518 €/mc** essendo costruzioni nuove in un contesto edificato formato da abitazioni di media rifinitura.

- **volume max** realizzabile sul lotto singolo 9100 mc. (2800 mq. /2 *6,5 m)

Vmf = € 518 * mq. 9100 + iva 10% = **€ 5.185.180,00** *costo costruzione intero comparto*



Valore medio assunto per i posti auto esterni

€ 518/mc * hv m. 3,00 = € 1.554 a mq * 0,3 – Inc. Val. Posti Auto - = € 466 a mq – essendo realizzati in un contesto residenziale .

n. 72 posti auto esterni privati equivalenti a mq. 910

Vmf_p = € 466,00 * mq. 910 = € 424.242 costo intero comparto per la parte parcheggi privati

si aggiungono calcolo oneri Urbanizzazione e Costo costruzione

DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI						
TABELLA A1 –INSEDIAMENTI RESIDENZIALI						
TAB. A1	TAB. B	TAB. C	DETERM. COMUNE	ONERI	RIV. ISTAT	€/mc V x P

NUOVA EDIFICAZIONE 1,5 mc/mq< IF< 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 9,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€ 9,82	1,183	€ 11,61
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 26,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€ 28,37	1,183	€ 33,56
Totale							€ 45,17

Primarie 11,61 €/mc - secondarie 33,56 €/mc

€/mc 45,17 * 9100 mc= **€ 411.047 oneri Urbanizzazione**

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE	
1 - Determinazione del costo di costruzione relativo alla residenza	
ABITAZIONI AVENTI SUPERFICIE UTILE:	Comuni con coefficiente territoriale compreso tra 1,001 e 1,20 (aggiornate)
A) SUPERIORE A 160 MQ E ACCESSORI	11 %

C.C. 11% del Costo 4.713.800,00 = **€ 518.518 contributo Costo costruzione comunale**

- si aggiungono inoltre il 12,5% spese tecniche e anticipo investimento

Vmf_{lordo} = (€ 5.185.180,00*1.125)+€ 424.242+(€ 411.047+€ 518.518)= **€ 7.187.134,50** valore lordo intero comparto

a detrarre il valore lordo per la cessione delle aree a “ Verde pubblico” e a “ parcheggi pubblici a raso, pari al 15% del Vmf_{lordo} → € 91,04 a mq. (€ 7.187.134,50 /mq11842)

pertanto:

(3.300 mq. verde pubblico + 1.100 mq. p.p. a raso)* 91,04 €/mq. = **€ 400.576,00**

Calcolo valore netto del valore dell'intero comparto TR 02 “Carrubo Alto”

VIC = € 7.187.134,50 - € 400.576,00 = **€ 6.786.558,50** valore netto intero comparto

Va = € 6.786.558,50 * 0,2 = € 1.357.311,70 valore intera area nuda del l'intero comparto



quota parte sup. Comune 4,70%

Va3 valore area nuda comunale € 1.357.311,70 * 0,047 = € 63.793,65 valore area del Comune con metodo n. 3 costo trasformazione pari a € 107,77 €/mq.

CALCOLO VALORE AREA PROPRIETA' DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO INCLUSA NEL COMPARTO TR.02 "CARRUBO ALTO":

Media dei valori sopra determinati per l'area di proprietà del Comune

Va media= (€ 83.958,45 + € 72.659,65 + € 63.793,65) /3 = € 73.470,58

Totale.....€ 73.470,58 che si arrotonda a..... **€ 73.500,00**
(diconsi euro settantatrecinquecentomila/00)

Calcolo del valore unitario della intera area nuda di proprietà del Comune

- superficie complessiva di mq. 557

- **valore medio unitario € 131,90 → arrot. 132,00 €/mq.**

per cui

- **p.lla 150/a – sup. mq. 393 – pari a 0,70 della sup. compl. → valore € 51.450,00**

- **p.lla 151/a – sup. mq. 164 – pari a 0,30 della sup. compl. → valore € 22.050,00**

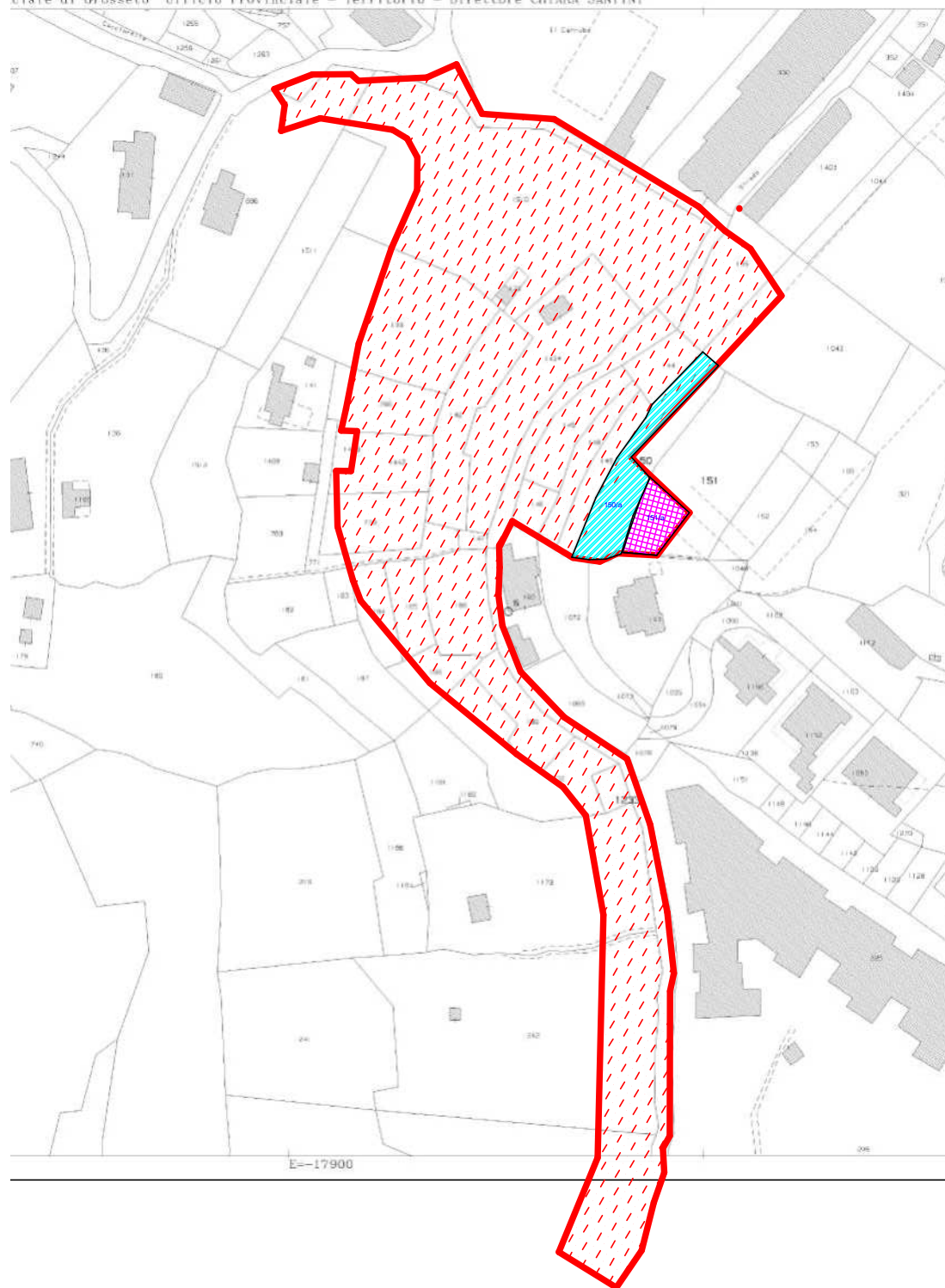
A seguito di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali integrazioni o approfondimenti in merito.

Arezzo, 14/03/2024

IL TECNICO INCARICATO
(Geom. Pitti Gino)

Allegati:

- Tavola grafica perimetro Comparto su mappa castale
- visura catastale
- mappa catastale
- foto aerea
- CDU
- scheda TR.02 "Carrubo Alto"
- estratto OMI
- estratto Borsino
- estratto Costi Ordine Architetti



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/02/2024

Dati identificativi: Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 11 Particella 150

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,96 Lire 1.855
agrario Euro 0,82 Lire 1.590

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3

Superficie: 530 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 09/02/1977

> **Dati identificativi**

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 11 Particella 150
Partita: 1571

Impianto meccanografico del 09/02/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,96 Lire 1.855
agrario Euro 0,82 Lire 1.590

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3

Superficie: 530 m²

Impianto meccanografico del 09/02/1977

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

> **1. COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/11/1998 Pubblico ufficiale GALGANI Sede MONTE ARGENTARIO (GR) Repertorio n. 18704 - UR Sede ORBETELLO (GR) Registrazione n. 811 registrato in data 14/12/1998 - Voltura n. 4043.1/1998 in atti dal 16/03/1999



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/02/2024**
Ora: **12:15:01**
Numero Pratica: **T173458/2024**
Pag: **2 - Fine**

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/02/2024

Dati identificativi: Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 11 Particella 151

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,93 Lire 1.800

agrario Euro 0,88 Lire 1.700

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Superficie: 1.000 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 09/02/1977

> **Dati identificativi**

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 11 Particella 151

Partita: 1661

Impianto meccanografico del 09/02/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,93 Lire 1.800

agrario Euro 0,88 Lire 1.700

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Superficie: 1.000 m²

Impianto meccanografico del 09/02/1977

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

> **1. COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. SCRITTURA PRIVATA del 01/06/1994 Pubblico ufficiale GALGANI Sede MONTE ARGENTARIO (GR) Repertorio n. 13727 - UR Sede ORBETELLO (GR) Registrazione n. 151 registrato in data 20/06/1994 - Voltura n. 2204.1/1994 in atti dal 10/11/1994



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/02/2024**
Ora: **12:14:23**
Numero Pratica: **T172935/2024**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90







COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 – Fax 0564812360 – C.F. 00124360538

Area Tecnica – Settore Edilizia Privata ed Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, art. 30)

IL DIRIGENTE

Dato atto della richiesta d'ufficio, al fine di ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per procedere alla stipula dell'atto di trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente ai terreni attualmente distinti al N.C.T. del Comune di Monte Argentario (GR):

Foglio n. 11 particelle n. 150 – 151

Verificato lo strumento **URBANISTICO** vigente costituito dal **PIANO STRUTTURALE** approvato con atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 in data 25/07/2002 e successive varianti, e dal **REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 28 in data 11/07/2012 e successive varianti e le modifiche introdotte dalla “**Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico**” del Comune di Monte Argentario – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21.11.2019.

Individuata l'ubicazione del terreno descritto in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa:

C E R T I F I C A

Che in base al **PIANO STRUTTURALE** vigente il terreno ricade nell'**Unità Territoriale Organica Elementare : UTOE 1 - PORTO SANTO STEFANO. art.13 NTA.**

Unità territoriale a dominante insediativa, caratterizzata dalla presenza del principale centro storico del comune, di aree di recente sviluppo residenziale e turistico - residenziale, e, nell'area pianeggiante del Campone, dalla concentrazione di attività artigianali e produttive specializzate nella nautica.

Che, in base al **REGOLAMENTO URBANISTICO** vigente, il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Monte Argentario (GR) ricade in ambito:

SUR5 - SETTORI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE art. 82.

Comprende i settori urbani solitamente retrostanti le aree centrali e/o ubicati su versanti collinari anche scoscesi, costituiti da tessuti di formazione recente a prevalente carattere residenziale. L'ambito dalla viabilità urbana principale, presenta all'interno una rete viaria inadeguata e irregolare per andamento e sezione della carreggiata, solitamente priva di gerarchie, di marciapiedi e di anelli chiusi. La densità edilizia è estremamente varia, così come i caratteri morfo-tipologici e le regole insediative. Gli spazi e i servizi pubblici sono episodici e casuali.

Foglio n. 11 particella n. 150

(in parte) **SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE – PARCHEGGI A RASO art. 41;**

Foglio n. 11 particelle n. 150 – 151

(in parte) **AREE DI NUOVO IMPIANTO (SOTTOPOSTE A PIANO ATTUATIVO): Tn 1.8 art. 78;**

Comprende le aree non urbanizzate ubicate nella parte sud-occidentale del centro abitato, alla conclusione di Via del Perale, in prossimità delle attrezzature sportive private del Carrubo e della scuola primaria statale "Appetito".

(in parte) **RESIDENZA;**



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 – Fax 0564812360 – C.F. 00124360538

Area Tecnica – Settore Edilizia Privata ed Urbanistica

(in parte) **TRR - TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE** art. 75.

Sono i tessuti urbani formatisi prevalentemente a partire dalla metà del XX secolo, con addizioni successive costituite da singole costruzioni o da lottizzazioni regolate con progetti unitari non coordinati tra loro. Presentano caratteri morfologici differenziati, con edifici pluripiano a tipologia mista e densità variabile, ubicati a filo strada o, sovente, isolati nel lotto di appartenenza, che prescindono dalla conformazione dei terreni e dalla loro posizione nel contesto urbano. Gli spazi aperti pertinenziali, solitamente sistemati a verde, prevalgono sugli spazi edificati. Lo spazio pubblico è generalmente costituito dalle sole sedi viarie, a sezione variabile e irregolare, spesso prive di marciapiede e con tracciati a fondo cieco.

CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI:

Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.

INTERVENTI CONSENTITI:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.2 del presente articolo;
- d. locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;
- e. sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo;
- f. ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.

FUNZIONI ESISTENTI: Residenza

(in parte) **SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE – ATTREZZATURE SCOLASTICHE DI BASE: SCUOLE PRIMARIE** art. 41;

Che ai fini della **TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO** il terreno suddetto è soggetto alle seguenti disposizioni:

TERRAZZAMENTI - I terrazzamenti, così come le altre sistemazioni idraulico-agrarie o forestali tradizionali, devono essere conservati e, in presenza di degrado, devono essere restaurati, ferma restando la possibilità di effettuare modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi. Qualora abbiano perso la funzionalità originaria, essi devono essere ripristinati o sostituiti con altre opere, che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive similari. Al loro interno sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle presenti norme, purché non pregiudizievole della loro permanenza.

Che sul suddetto terreno insistono i seguenti VINCOLI:

Area sottoposta al Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 art. 136 D.M. 1958

Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo ai sensi della legge 1497/1939)

Intero territorio del Comune di Monte Argentario D.M. 21/02/1958 – G.U. n. 54 del 03/03/2019.

*Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001, per la durata di **anni UNO** dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.*

“Il presente certificato non potrà essere prodotto agli Organi della P.A. o ai privati gestori di pubblici servizi”, dicitura richiesta a pena di nullità dell'art. 40 comma 2 D.P.R. 445/2000 così come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011.”



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 – Fax 0564812360 – C.F. 00124360538

Area Tecnica – Settore Edilizia Privata ed Urbanistica

Si rilascia su carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.

Monte Argentario, lì 19.02.2024

IL DIRIGENTE

Arch. Michele BENGASI FIORINI

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi
degli art. 20 e ss. del D.Lgs 7 marzo 2015, n.82

michele
bengasi
fiorini


19.02.2024

13:38:30

GMT+01:00



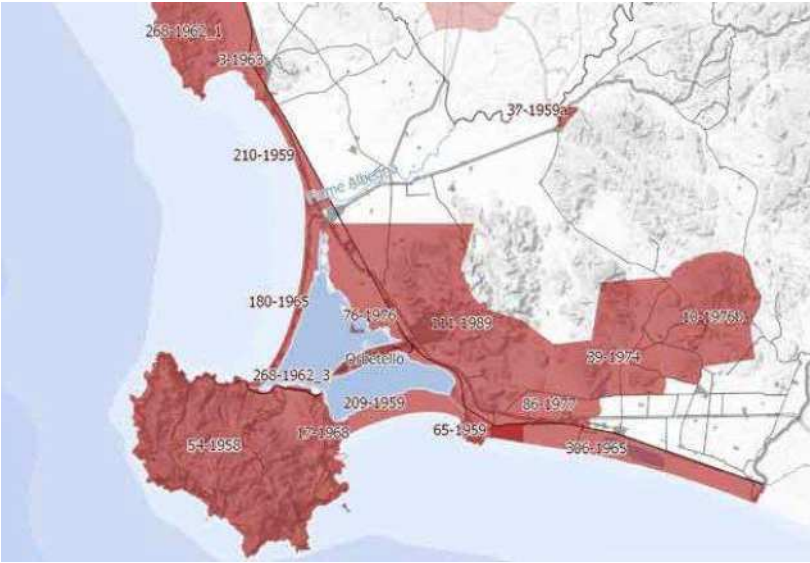
ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE IN LOCALITA' "APPETITO", A PORTO SANTO STEFANO - AREA DI TRASFORMAZIONE "TR02 CARRUBO ALTO" - **Scheda progetto per l'Area di Trasformazione "TR02 CARRUBO ALTO"**

Scheda Progetto Area di trasformazione "TR02 CARRUBO ALTO" - Centro abitato di Porto Santo Stefano		
1. Descrizione	denominazione	Area di trasformazione "TR02 Carrubo Alto"
	ubicazione	Località Appetito - Porto Santo Stefano
	stato dei luoghi	Area libera al margine occidentale del centro abitato di Porto Santo Stefano, accessibile dalla strada vicinale dell'Appetito, che si collega a via del Perale nella parte bassa e prosegue verso il residence "le Rampe", circondata da villette e due residences ("Il Carrubo" e "Le Rampe"). Nelle vicinanze si trova la scuola primaria "Appetito". Sul confine nord si trova un percorso pedonale.
	individuazione su foto aerea	
2. Finalità degli interventi	<ul style="list-style-type: none"> • Potenziare l'offerta insediativa con la realizzazione di un complesso residenziale da situare lungo il margine del centro abitato di Porto Santo Stefano; • concorrere alla definizione e riqualificazione funzionale del margine urbano sud-occidentale del centro abitato di Porto Santo Stefano; • migliorare l'accessibilità e la sosta nell'area, dove è presente anche la struttura scolastica dell'Appetito. 	
3. Interventi ammessi Parametri quantitativi, destinazioni d'uso	<p>Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • demolizione dei manufatti esistenti e recupero della loro superficie a concorrere alla realizzazione del nuovo complesso di edifici residenziali; • realizzazione di un complesso di edifici residenziali; • realizzazione di un percorso pedonale tra Via del Perale e Via della Cacciarella, in adiacenza delle attrezzature sportive del Carrubo; • adeguamento della viabilità esistente di raccordo con Via del Perale e realizzazione di un tratto di nuova viabilità fino al residence Le Rampe; • realizzazione di parcheggi privati; • realizzazione di parcheggi pubblici (compresa la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della scuola primaria "Appetito") e di spazi per verde pubblico. 	

	<p>Superficie Edificabile -S.E.: in totale 2.800 mq., ottenuti dalla sommatoria fra nuova superficie edificabile per un massimo di 2.700 e recupero della superficie del manufatto esistente demolito oltre a premio di edificabilità, per un massimo di 100 mq.</p> <p>Numero massimo di alloggi 35, di superficie non inferiore a 60 mq., con l'eccezione di massimo 2 alloggi ognuno dei quali di superficie di mq. 50, da calcolare ai sensi del Regolamento regionale n. 39/R/2018</p> <p>Numero massimo di piani fuori terra: 3 2, compatibilmente con l'orografia e le relazioni di intervisibilità e panoramicità</p> <p>Altezza massima: m. 9,50 6,50, compatibilmente con l'orografia e le relazioni di intervisibilità e panoramicità</p> <p>Parcheggi privati nella misura di 1mq/10mc e comunque in modo da realizzare almeno un posto auto per unità immobiliare.</p>
4. Modalità attuative	<p>Piano attuativo di iniziativa privata accompagnato da convenzione.</p> <p>Il Piano attuativo, oltre agli elaborati di legge, sarà corredato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uno studio paesaggistico per il corretto inserimento del nuovo complesso residenziale, della viabilità e delle opere pubbliche e per il ripristino ambientale e paesaggistico dei terreni manomessi nel corso dei lavori; - elaborati analitici e norme di dettaglio per il contenimento degli inquinamenti luminosi, acustici e atmosferici; - elaborati analitici e norme di dettaglio per la sistemazione delle aree libere, con attenzione al rispetto delle morfologie e delle opere idrauliche, forestali e agrarie esistenti quali terrazzamenti, manti erbosi e per garantire la permeabilità; - elaborati analitici e norme di dettaglio per la stima e la copertura dei fabbisogni idrici, energetici, per lo smaltimento delle acque reflue e per il ciclo dei rifiuti; - un apposito elaborato per la gestione del cantiere; - studi geologici, idrogeologici e idraulici di dettaglio, nel rispetto di quanto indicato dalle indagini di supporto alla Variante.
5. Contenuti minimi della convenzione	<p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la realizzazione unitaria di tutti gli interventi, privati, pubblici e di interesse pubblico.</p> <p>Nella convenzione saranno stabiliti tempi e modalità per definire e garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le modalità e i tempi di attuazione degli interventi; - la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - le modalità e le caratteristiche di realizzazione delle opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia, in particolare per quanto attiene l'accessibilità, la sosta e la viabilità; - le modalità e i tempi di realizzazione, cessione, manutenzione degli spazi pubblici; - le modalità di realizzazione e gestione del cantiere e le opere di ripristino post operam; - la realizzazione delle opere utili a contenere gli effetti nocivi quali gli inquinamenti luminosi, acustici e atmosferici; - la realizzazione delle opere per l'adeguata risposta ai fabbisogni derivanti dai nuovi carichi urbanistici, nel rispetto delle condizioni ambientali di contesto; - la realizzazione delle prestazioni qualitative degli interventi in relazione ai valori paesaggistici e alla difesa del suolo; - la realizzazione di eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o da altri soggetti preposti alla erogazione di servizi di urbanizzazione; - la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

<p>6. Accessibilità Viabilità</p>	<p>Sono prescritti interventi di miglioramento dell'accessibilità pedonale e carrabile, in particolare collegando via del Perale e via della Cacciarella.</p> <p>La viabilità di raccordo con Via del Perale e via della Cacciarella può avere una larghezza della carreggiata fino a 6.00 ml ed essere equipaggiata con alberature e vegetazione autoctone o storicizzate e percorsi pedonali.</p> <p>Il percorso pedonale sul margine settentrionale dell'area di intervento, in adiacenza agli impianti sportivi del Carrubo, deve avere funzione di collegamento tra Via del Perale e Via della Cacciarella.</p>										
<p>7. Standard urbanistici, opere pubbliche o di interesse pubblico</p>	<p>Ai sensi e per gli effetti del D.l. n. 1444/1968, si assumono 30 mq. ad abitante insediabile per il calcolo degli standard urbanistici e si equipara l'area di trasformazione a zona omogenea "C".</p> <p>Superficie Edificabile 2.800 mq./30 mq. = 93 abitanti insediabili</p> <p>Standard urbanistici:</p> <table data-bbox="528 752 1198 925"> <tr> <td>scuola dell'obbligo</td><td>4,50 mq./abitante insediabile</td></tr> <tr> <td>attrezzature di interesse collettivo</td><td>2,00 mq./abitante insediabile</td></tr> <tr> <td>verde pubblico attrezzato</td><td>9,00 mq./abitante insediabile</td></tr> <tr> <td>parcheggi pubblici</td><td>2,50 mq./abitante insediabile</td></tr> <tr> <td>totale</td><td>18,00 mq./abitante insediabile</td></tr> </table> <p>In considerazione del fatto che la presente Scheda Progetto costituisce ripianificazione di interventi previsti nel Regolamento Urbanistico per la parte delle trasformazioni previgente, e del metodo utilizzato dal Regolamento Urbanistico vigente, di cui agli artt. 78 e 78 bis delle Norme Tecniche di Attuazione, con il quale vengono assunti al patrimonio comunale gli spazi e le attrezzature pubbliche adeguate al contesto entro il quale si collocano gli interventi disciplinati con apposito piano attuativo, sono prescritti i seguenti spazi pubblici quale dotazione di standard urbanistici a carico dell'Area di Trasformazione "TR02":</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.300 mq. verde pubblico, attrezzato con idonei equipaggiamenti vegetali, consoni al contesto, panchine e quanto altro utile alla sosta delle persone • 1.100 mq. parcheggi pubblici a raso, comprensivi di un parcheggio pubblico a servizio della scuola primaria "Appetito" e di un percorso pedonale pubblico di collegamento fra il parcheggio e la scuola. <p>Verifica: 9,00 mq./93 abitanti insediabili per il verde pubblico attrezzato= 837 mq. 2,50 mq./ 93 abitanti insediabili per i parcheggi pubblici= 232,5 mq. Le superfici minime obbligatorie per verde pubblico e parcheggi pubblici risultano minori di quelle prescritte dalla presente Scheda, pertanto la dotazione di detti spazi risulta soddisfatta.</p> <p>Considerate l'impossibilità di reperire la quantità di aree per la scuola dell'obbligo e per attrezzature di interesse collettivo in spazi idonei all'interno dell'Area di Trasformazione, l'esiguità della quota di aree da cedere, tale non consentire l'effettiva realizzazione di tali attrezzature né localizzazioni idonee per un funzionale assetto urbano, si stabilisce che gli interventi ammessi nell'Area di Trasformazione contribuiscano alla formazione e al mantenimento del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici attraverso la monetizzazione. A detto fine, le superfici da destinare a scuola dell'obbligo e ad attrezzature collettive, da utilizzare come riferimento per la monetizzazione, sono: 2,00 mq./93 abitanti insediabili per attrezzature di interesse collettivo= 186 mq. 4,50 mq./ 93 abitanti insediabili per la scuola dell'obbligo= 418,5 mq.</p> <p>E' ammessa obbligatoria la realizzazione di edilizia residenziale sociale nella misura minima del 20% della Superficie Edificabile massima consentita. In tal caso, Le dimensioni degli alloggi saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale e disciplinate nella convenzione.</p>	scuola dell'obbligo	4,50 mq./abitante insediabile	attrezzature di interesse collettivo	2,00 mq./abitante insediabile	verde pubblico attrezzato	9,00 mq./abitante insediabile	parcheggi pubblici	2,50 mq./abitante insediabile	totale	18,00 mq./abitante insediabile
scuola dell'obbligo	4,50 mq./abitante insediabile										
attrezzature di interesse collettivo	2,00 mq./abitante insediabile										
verde pubblico attrezzato	9,00 mq./abitante insediabile										
parcheggi pubblici	2,50 mq./abitante insediabile										
totale	18,00 mq./abitante insediabile										

8. Urbanizzazioni	<p>Sono prescritte le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti insediabili e della dimensione prescritta dal soggetto gestore del servizio; - idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc.); - rete fognaria a doppia linea per lo smaltimento delle acque chiare e scure, da collegare alla fognatura comunale esistente nelle vicinanze.
9. Vincoli e prestazioni di qualità degli interventi	<p>Vincolo Paesaggistico “ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” di cui all’art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”:</p> <p>Decreto Ministeriale 21.02.1958.</p> <p>L'intero territorio del Comune di Monte Argentario ricade nel vincolo paesaggistico D.M. 21/02/1958 -G.U. 54 del 1958, sopra richiamato.</p> <p>Nel Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale, il vincolo è classificato, con codice regionale 9053250 e codice ministeriale 90473, descritto e normato nella “Sezione 4 – Elementi identificativi dei valori e valutazione della loro permanenza – trasformazione, discipline d’uso articolata in indirizzi, direttive e prescrizioni”.</p> <p>La motivazione del Vincolo è “[...] il territorio predetto ha notevole interesse pubblico perché nel suo complesso costituisce un caratteristico quadro naturale di non comune bellezza, ricco di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale panoramica di un tratto della costa maremmana”.</p> <p>Nel rispetto della Sezione 4 del PIT/PPR riferita alla Scheda del Vincolo D.M. 21/02/1958 – G.U. 54 del 1958, gli interventi ammessi dalla presente Variante devono rispettare, in fase di progettazione e in fase di realizzazione, le seguenti prescrizioni, di cui al punto 3.c.4 e 4.c.1 della citata Sezione:</p> <p>3.c.4</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia garantita la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale limitrofa (quali viabilità campestre, opere di regimazione idraulica). <p>4.c.1</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>Poiché l’area è visibile dal prospiciente Poggio del Valle, mentre da altre visuali come quelle dalla zona portuale risulta coperta dagli edifici circostanti, gli interventi sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio (punto c) della Sezione 4 della Scheda del Vincolo D.M. 21/02/1958 – G.U. 54 del 1958 -Elementi della percezione).</p> <p>Nel rispetto della Sezione 4 del PIT/PPR riferita alla Scheda del Vincolo D.M. 21/02/1958 – G.U. 54 del 1958, gli interventi ammessi dalla presente Variante devono rispettare, in fase di progettazione e in fase di realizzazione, le seguenti direttive, di cui al punto 3.b.4 e 3.b.5 della citata Sezione:</p> <p>3.b.4. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, quali limite percepibile dell’insediamento urbano rispetto al territorio rurale; - zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso i centri e nuclei storici e orientare gli interventi al recupero dell’immagine storica. <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi, nell’intorno territoriale di Porto Ercole e Porto S. Stefano, verso la conservazione e il ripristino dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra

	<p>l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo la migliore integrazione tra contesto urbano e area portuale anche in considerazione del rapporto con la dimensione dell'insediamento a cui è connesso;</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio. <p>Si richiama qui, inoltre, il rispetto delle seguenti direttive correlate di cui all'obiettivo n. 2 "Tutelare l'eccellenza paesaggistica, gli elevati valori naturalistici e di geodiversità nonché la forte valenza iconografica del Promontorio dell'Argentario e delle piccole isole circostanti" della Scheda d'Ambito paesaggistico n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" :</p> <p>2.1 - contrastare il consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato e migliorare la qualità paesaggistica, urbana ed architettonica degli insediamenti costieri nei territori compresi tra i centri abitati di Porto Santo Stefano e Porto Ercole evitando, al di fuori del territorio urbanizzato e del sistema dei porti, ulteriori espansioni lineari lungostrada di Porto Ercole e Porto Santo Stefano, nuove edificazioni nella fascia costiera ed espansioni degli insediamenti turistici esistenti; qualificare altresì i tessuti urbani esistenti definendone i margini;</p> <p>2.3 - Tutelare l'elevato grado di panoramicità espresso dal Promontorio dell'Argentario e le relazioni visuali con la Laguna di Orbetello e la costa maremmana, percepibili dalla viabilità litoranea costituita dalla strada di scorreria che collega le torri costiere e dalla strada Panoramica dell'Argentario, dal sistema di viabilità minore che percorre il promontorio collegando torri, chiese e casali, nonché dai punti di belvedere e dal mare.</p> <p>ESTRATTO DA PIT/PPR</p> 
<p>10. sistemazioni esterne e permeabilità</p>	<p>Le aree esterne di pertinenza dei fabbricati che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde e dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque piovane attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria.</p> <p>Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque con pietra faccia vista.</p> <p>Le aree di sosta o di transito interne ai lotti, i marciapiedi e i camminamenti saranno pavimentati con betonelle in cemento, con contenimento perimetrale in cordonato di travertino e/o in elementi in cls vibrato limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 30%.</p>

<p>11. GEOLOGIA E IDRAULICA - PRESCRIZIONI</p>	<p>Si rinvia alle “Indagini geologiche di supporto” alla Variante che introduce nel Regolamento Urbanistico la presente Scheda Progetto, costituite da Relazione e agli Allegati “A” e “B” alla medesima, trascrivendo le sole classi di fattibilità e relative prescrizioni.</p> <p><u>FG2- fattibilità geologica con normali vincoli</u> In relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Deve comunque essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità a supporto del piano attuativo nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello geologico atteso. A supporto dei singoli progetti esecutivi dovranno essere realizzate ulteriori specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009). In caso di realizzazione di scavi dovranno essere previsti calcoli di stabilità dei fronti di scavo e se necessario la messa in opere di interventi di antiseppellimento previsti dalla normativa vigente in materia. Infine, si prescrive la realizzazione degli interventi edilizi al di fuori dei perimetri interessati da terrazzamenti antropici garantendo la conservazione degli stessi.</p> <p><u>FI1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni</u> In relazione agli aspetti idraulici, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico. Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche, gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento, in ottemperanza della normativa vigente e in particolare secondo quanto sancito dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti. Dovrà essere inoltre prevista un'opportuna regimazione delle acque, verso il reticolo idraulico fognario esistente. Vista la presenza della zona di rispetto di un pozzo potabile ad uso acquedottistico, il progetto, dovrà essere redatto in conformità all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006. Gli interventi in progetto risultano condizionati al rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento (realizzazione di adeguati sistemi di smaltimento liquami a tenuta e adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi), nel rispetto della normativa vigente ed in particolare secondo quanto sancito dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.</p>
-------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: Grosseto
Comune: Monte Argentario
Fascia/zona: Centrale/Porto Santo Stefano
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 5
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3300	4600	L	13,3	18,4	L
Abitazioni civili	Normale	2450	3200	L	9,1	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2550	L	5,8	8,3	L
Box	NORMALE	1500	2200	L	4,9	7,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	790	1100	L	3	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	4600	6600	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

Torna alla pagina di ricerca

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > [TOSCANA](#) > [GROSSETO \(GR\)](#) > [MONTE ARGENTARIO](#)

Monte Argentario (GR)

Porto Santo Stefano Via Del Forte

ZONA PORTO SANTO STEFANO

EX ZONA LUNGOMARE NAVIGATORI A, DORIA E VIE LATERALI E ZONE INTERNE

Posizione Zona

Centro

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

Tutte le Statistiche di Zona ?

Passa a Borsino PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

[Quotazioni di **Vendita**](#)

[Quotazioni di **Affitto**](#)

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro 984	Valore medio Euro 1.241	Valore massimo Euro 1.499	Valuta questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------------

Posti auto coperti
Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo Euro 727	Valore medio Euro 876	Valore massimo Euro 1.025	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------------

Posti auto scoperti
Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo Euro 685	Valore medio Euro 880	Valore massimo Euro 1.075	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------------

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?
Collabora con noi

[INFORMAZIONI](#)

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate
A partire da 150 €

[PROCEDI](#)

Asta Villi
periferici
Villa sing

borsino
immobiliare.it

Informazioni

CHI SIAMO

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

[Scopri di più...](#) >

CONSULTAZIONE

- > [Termini e Condizioni](#)
- > [Cookie Policy](#)
- > [Privacy Policy](#)

AZIENDA

- > [Borsino Service Srl](#)
- > [Chi Siamo](#)
- > [Contattaci](#)

COLLABORA

- > [Agenti Immobiliari](#)

PRODOTTI & SERVIZI

- > [BorsinoPro](#)
- > [AgenziePro](#)
- > [API Dati Immobiliari](#)

CONTATTI

[06.2111.7077](tel:06.2111.7077)

 Via Grazia Deledda, 38
00137 Roma ITALIA

 info@borsinoservice.it



TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE PER LE NUOVE COSTRUZIONI E PER LE RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI DI MANUFATTI EDILIZI

(Nota n° 1)

a valere dal 01/01/2024 fino al successivo aggiornamento

2024

da utilizzare come base di calcolo degli importi presunti dei lavori edili – al netto dell'I.V.A. - per la determinazione degli onorari professionali, di cui alla legge 143/1949, in mancanza di preventivo particolareggiato redatto dal Professionista.

In considerazione dell'attuale periodo caratterizzato da un netto scostamento tra l'aumento effettivo dei prezzi nel settore edilizio e la variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo rilevati dall'Istituto mese per mese, appare corretto rivedere i criteri di revisione dei prezzi esposti nella Tabella in oggetto.

Il nuovo criterio adottato per l'aggiornamento dei prezzi della Tabella in oggetto si basa sull'applicazione di una variazione percentuale calcolata come la media tra l'aumento medio percentuale delle più significative tipologie di lavorazione considerate nel Prezzario Lavori della Regione Toscana, relative alle NUOVE COSTRUZIONI e alle RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI e la variazione degli indici ISTAT disponibili al momento dell'aggiornamento regionale stesso.

PREZZARIO LAVORI REGIONE TOSCANA 2024 - Prov. di Grosseto				VARIAZIONE INDICI ISTAT DA APRILE 2023 A OTTOBRE 2023 (Nota n° 2)	MEDIA (A+B):2
Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 1384 del 27 novembre 2023		PREZZARIO 2024			
Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 491 del 08 maggio 2023		PREZZARIO 2023/1			
TIPOLOGIA	codice prezzario	aumento % su 2023/1	A media delle percentuali	B variazione Istat	
NUOVE COSTRUZIONI	TOS24_01CAM	-1,61%	1,088%	1,007%	1,047%
IMPIANTI TECNOLOGICI	TOS24_06	4,71%			
STRUTTURE IN LEGNO	TOS24_12CAM	-1,52%			
SICUREZZA	TOS24_17	2,77%			
TIPOLOGIA	codice prezzario	aumento % su 2023/1	A media delle percentuali	B variazione Istat	
RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI	TOS24_02CAM	-1,25%	1,178%	1,007%	1,092%
IMPIANTI TECNOLOGICI	TOS24_06	4,71%			
STRUTTURE IN LEGNO	TOS24_12CAM	-1,52%			
SICUREZZA	TOS24_17	2,77%			

Note:

Nota n° 1: La tabella rimane in vigore fino al successivo aggiornamento del Prezzario Lavori della Regione Toscana – Prov. di Grosseto.

Nota n° 2: Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie per le famiglie di operai e impiegati

Delibera di adozione

del Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto in data 20 Dicembre 2023

Delibera di adozione

del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 17 gennaio 2024

IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE (Anno 2024)

1.0.0.-NUOVE COSTRUZIONI – (aumento percentuale su anno 2023/1: 1,047%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile |
1.1.0 -... Edifici di cui alla categoria I classe A -.....	303,00.....	|.....
1.2.0 -... Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.....	414,00.....	|.....
1.3.0 -... Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici.....	518,00.....	|.....
1.4.0 -... Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali.....	700,00.....	|.....
1.5.0 -... Ospedali, cliniche e case di cura.....	762,00.....	|.....
1.6.0 -... Scuole dell'obbligo.....	414,00.....	|.....
1.7.0 -... Scuole superiori/professionali.....	563,00.....	|.....
1.8.0 -... Ville e abitazioni di lusso.....	762,00.....	|.....
1.9.1 -... Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....	641,00.....	|.....
1.9.2 -... Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....	700,00.....	|.....
1.9.3 -... Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....	746,00.....	|.....

2

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.1.0. a 1.8.0., deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano più basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.9.1. a 1.9.3. deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo **al piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

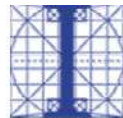
I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, essa sarà conteggiata a parte secondo il punto 1.2.0. -

(*) Qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, essa sarà conteggiata a parte secondo il punto 1.4.0. -



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
PROVINCIA DI
GROSSETO



ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di Grosseto

1.0.0.-NUOVE COSTRUZIONI (solo strutture in cemento armato)–
(aumento percentuale su anno 2023/1: 1.047%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile |
1.10.1 -. Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE NORMALI (CAT. F).....	92,00.....	|.....
1.10.2 -. Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT. G).....	109,00.....	|.....
1.10.3 -. Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.1 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici.....	105,00.....	|.....
1.10.4 -. Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.2 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici.....	124,00.....	|.....
1.10.5 -. Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3 compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di superficie utile STRUTTURE NORMALI (CAT. F) - PER OGNI PIANO.....	197,00.....	|.....
1.10.6 -. Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3 compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di superficie utile STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT.G) - PER OGNI PIANO.....	213,00.....	|.....
1.10.7 -. Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.5 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO.....	213,00.....	|.....
1.10.8 -. Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.6 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO.....	236,00.....	|.....

3

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.1 a 1.10.4, deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano piu' basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.5 a 1.10.8, deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo **al piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, e qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, esse saranno conteggiate a parte secondo le classi da 1.10.1 a 1.10.4.

2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI –

(aumento percentuale su anno 2023/1: 1.092%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile(§) |
2.1.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960.....	|.....	486,00.....
2.1.2 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960.....	|.....	1.020,00.....
2.1.3 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960.....	|.....	1.428,00.....
2.2.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....	|.....	594,00.....|
2.2.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....	|.....	1.166,00.....|
2.2.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....	|.....	1.689,00.....|

2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI IN CENTRI STORICI –

(aumento percentuale su anno 2023: 1.07%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile (§) |
2.3.1 -... Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio.....	|.....	772,00.....|
2.3.2 -... Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio.....	|.....	1.519,00.....|
2.3.3 -... Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio.....	|.....	2.326,00.....|

(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

- a) la "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
- b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;
- c) la "ristrutturazione media", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

(§) La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.