



# CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

---

## DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 8 del 22-12-2025

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) ANNO 2026. APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventicinque addì ventidue del mese di Dicembre in Albano Laziale nella sede comunale, alle ore 14:00 il Dott. Filippo Santarelli, nominato con D.P.R. del 05 novembre 2025 Commissario Straordinario del Comune di Albano Laziale, con l'assistenza del Segretario Comunale dott.ssa Simona Tanzi, ha adottato il seguente atto

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

#### **Premesso che:**

nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D Lgs n. 446/1997, i Comuni potevano determinare periodicamente per zone omogenee, i valori venali delle aree fabbricabili da utilizzare nell'ambito della propria attività di accertamento, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

tale potestà è stata esercitata fino al 31/12/2020 come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 20/02/2020 e che per le successive annualità si sono sempre adottati i parametri individuati dalla Deliberazione richiamata;

#### **Fatto presente che:**

a decorrere dal 01/01/2019 l'Imposta Municipale Unica (IMU), è disciplinata dalle norme introdotte dalla Legge 160 del 27/12/2019 che dispone per Aree Fabbricabili, le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;

a norma dell'art. 36 comma 2 del Decreto Legge n. 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. L'area su cui insiste un cantiere abusivo sarà assoggettata al tributo come area fabbricabile, fermi restando gli aspetti inerenti la disciplina urbanistica vigente. Sono considerate fabbricabili le aree risultanti dalla

demolizione di fabbricati esistenti ed agli interventi di recupero. Non sono da considerarsi fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D Lgs 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 comma 3 del citato Decreto n. 99/2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo alla selvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;

il Comune, su richiesta del contribuente, può attestare se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile sulla base dei criteri di cui all'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge n. 160/2019;

Considerato che:

in applicazione della facoltà di cui alla lettera d) del comma 777 della Legge n. 160/2019, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso e facilitare i contribuenti nell'assolvimento dell'imposta dovuta, la Giunta Comunale, può Determinare annualmente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

per l'individuazione dei valori venali, delle aree fabbricabili sul territorio di Albano Laziale, più corrispondenti allo stato di fatto e di diritto, è stato affidato incarico, alla INLANDIA Srl di redigere un documento che evidenziasse i valori venali delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

**Preso atto:**

dello studio redatto dalla INLANDIA Srl, e nella fattispecie la "Relazione Illustrativa" e "L'Appendice alla Relazione Illustrativa", nel quale sono stati individuati i valori delle aree fabbricabili come pianificate dagli strumenti urbanistici comunali;

delle Tabelle denominate "A", "B" e "C", facenti parte integrante della "Relazione Illustrativa".

**Ritenuto che:**

ai fini della individuazione del valore venale delle aree fabbricabili del Comune di Albano Laziale ai fini del calcolo dell'IMU, sia necessario approvare la documentazione predisposta da INLANDIA Srl e nella fattispecie la "Relazione Illustrativa" e "L'Appendice alla Relazione Illustrativa" nonché le Tabelle denominate "A", "B" e "C", facenti parte integrante della "Relazione Illustrativa".

**Visto**

l'art. 34 del D LGS n. 267/2000 e ss.mm.ii..

**Visto:**

il parere di regolarità tecnica ai sensi del D.Lgs 267/00 e ss.mm.ii.;  
tutto ciò premesso, visto e considerato;

**Per i motivi espressi in narrativa:**

**DELIBERA**

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e si intendono qui integralmente riportata;
2. Di approvare la "Relazione Illustrativa", "L'Appendice alla Relazione Illustrativa" e le Tabelle denominate "A", "B" e "C", che si allegano alla presente Deliberazione costituendone parte integrante e sostanziale;
3. di Determinare il valore delle aree fabbricabili per l'anno 2026 secondo le Tabelle denominate "A", "B" e "C", che si allegano alla presente Deliberazione costituendone parte integrante e sostanziale;
4. Di dare atto che la presente deliberazione comporta riflessi diretti ed indiretti sul patrimonio dell'Ente in quanto individua il valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini del

calcolo dell'IMU.

5. di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/00 e ss.mm.ii.

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
DOTT. FILIPPO SANTARELLI

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
DOTT.SSA SIMONA TANZI

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE:**

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

**L'ISTRUTTORE DIRETTIVO**  
MARINA MORONI

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

| X| - poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000);

| | - per il decorso termine di dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000);

**IL RESPONSABILE ORGANI ISTITUZIONALI**  
DOTT.SSA SILVIA DE ANGELIS

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



# CITTA' DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

---

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 130 del 09-12-2025**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) ANNO 2026. APPROVAZIONE.**

*PARERI DI CUI ALL'ART. 49 e 147 Bis TUEL D.LGS. 267/2000*

**SETTORE IV - URBANISTICA - AMBIENTE - ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto DIRIGENTE ai sensi degli artt. 49, comma 1, come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 174/2012, e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 esprime parere **Favorevole** sulla proposta di deliberazione ed attesta che non ci sono situazioni di conflitto di interessi che possano incidere sul presente provvedimento.

ANNOTAZIONI:

Albano Laziale, 10-12-2025

**IL DIRIGENTE  
ARCH. MARCO DI STEFANO**

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



# CITTA' DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

---

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 130 del 09-12-2025**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) ANNO 2026. APPROVAZIONE.**

*PARERI DI CUI ALL'ART. 49 e 147 Bis TUEL D.LGS. 267/2000*

## **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il sottoscritto Responsabile del SETTORE II - ECONOMICO FINANZIARIO ai sensi degli artt. 49, comma 1, come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 174/2012, e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 esprime parere **Favorevole** sulla proposta di deliberazione ed attesta che non ci sono situazioni di conflitto di interessi che possano incidere sul presente provvedimento.

ANNOTAZIONI:

Albano Laziale, 19-12-2025

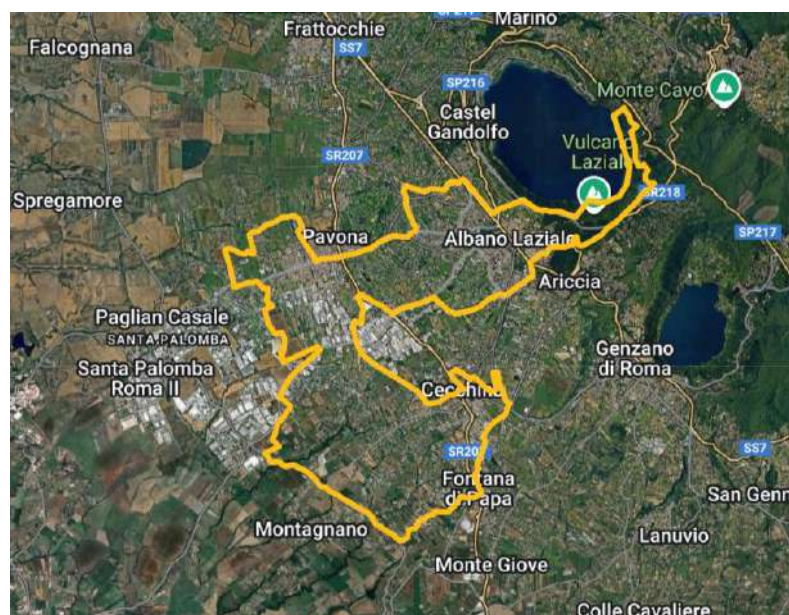
**IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO  
DOTT. ENRICO PACETTI**

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

# COMUNE DI ALBANO LAZIALE

## DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Dott. Ing. Antonio de Santis**

Collaborazione tecnico-estimativa e cartografica

Dott. Ing. Antonio Iovine

Dott. Lorenzo Turchi



## Indice

<b>Premessa</b> .....	<b>4</b>
<b>1.0 L'imposta municipale propria (IMU)</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1 Nozione giuridica di area fabbricabile ai fini fiscali (IMU)</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2 Indicazioni normative per il calcolo del valore delle aree edificabili</b> .....	<b>8</b>
<b>1.3 Descrizione urbanistica</b> .....	<b>9</b>
<b>2.0 Processo di valutazione - Il procedimento di stima adottato</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1 Analisi del mercato immobiliare</b> .....	<b>15</b>
<b>2.2 La definizione delle Zone omogenee ai fini IMU</b> .....	<b>19</b>
<b>2.3 Ipotesi e condizioni a base della valutazione</b> .....	<b>20</b>
<b>2.4 Dati economici, impiegati nella stima</b> .....	<b>24</b>
<b>2.4.1 Ricavi</b> .....	<b>24</b>
<b>2.4.2 Costi</b> .....	<b>25</b>
<b>2.5 Il valore medio ordinario delle aree fabbricabili</b> .....	<b>27</b>
<b>2.6 Casi particolari concernenti aree edificabili gravate da vincoli o aventi caratteri morfologici anomali</b> .....	<b>30</b>
<b>3.0 Considerazioni conclusive</b> .....	<b>31</b>

## **Premessa**

Su richiesta della **ILANDIA SRL** - Via Monte del Gallo 45, 00165 ROMA, lo scrivente ha dato la propria disponibilità a fornire il supporto tecnico scientifico per la determinazione, ai fini tributari, del valore venale delle aree edificabili del Comune di Albano Laziale, come definite dal PRG, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.1 del 9 marzo 1976 e dai successivi strumenti urbanistici.

Lo studio, svolto in collaborazione con i funzionari dei settori urbanistico e tributario del Comune, si è articolato nelle seguenti fasi: ripartizione dell'area urbana in zone omogenee a fini IMU; definizione delle ipotesi e delle condizioni a base della valutazione; individuazione dei dati economici da impiegare nella stima; e definizione del valore medio di mercato delle aree fabbricabili per ogni zona omogenea IMU, con relative rappresentazioni in mappa delle quote di territorio comunale interessato.

La mancanza di campioni significativi di prezzi recenti di compravendita di aree edificabili, riconducibile alla limitata dinamica del segmento di mercato analizzato, oltre che alla scarsa trasparenza che da sempre connota il mercato immobiliare del nostro Paese, hanno portato a determinare il valore delle aree fabbricabili segnatamente per via indiretta, attraverso il *valore di trasformazione* usato come procedimento, e non come autonomo aspetto economico.

Con il suddetto procedimento, il valore di un'area edificabile viene determinato in ragione delle *previsioni quantitative e qualitative* delle norme urbanistiche, dell'*apprezzamento* da parte del mercato dei prodotti edilizi realizzabili, nonché dei *tempi* necessari per completare la trasformazione dell'area analizzata e rendere produttivo l'oggetto immobiliare realizzato sulla stessa.

Più concretamente, attraverso il citato procedimento, il valore di mercato dell'area fabbricabile viene determinato attraverso la differenza tra il valore dei beni vendibili, fabbricati o altri prodotti edilizi, che possono essere realizzati con la trasformazione, ed il costo della trasformazione stessa.

Nella valutazione si è tenuto conto degli indirizzi del comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. N. 504/1992, e delle statuizioni della Corte di Cassazione, secondo le quali vanno considerati i caratteri fisici, tecnici, normativi ed economico-produttivi che, determinando le modalità di utilizzo dei suoli, ne determinano il valore venale in comune commercio.

In particolare si è tenuto conto:

- delle destinazioni d'uso assentite dagli strumenti urbanistici per le diverse zone omogenee, atteso che – a parità delle altre caratteristiche – il valore di un'area fabbricabile varia in ragione delle funzioni che può ospitare;

- della capacità edificatoria dei suoli, attesa la stretta correlazione tra il valore venale di un suolo fabbricabile e la misura dei diritti edificatori allo stesso attribuiti;
- del livello di perfezionamento della procedura urbanistica, fino all'approvazione dei piani o altri strumenti attuativi, atteso che il valore di un suolo fabbricabile è parimenti legato ai tempi e alle incertezze connessi al rilascio della concessione edilizia;
- della presenza delle opere di urbanizzazione, poiché fino al completamento delle infrastrutture, l'edificabilità di un'area è solo potenziale e questo incide significativamente sull'apprezzamento di mercato;
- nonché di altri fattori di natura fisica, tecnica o legale che possono limitare o compromettere l'edificazione.

**Nella fattispecie, l'uso del procedimento basato sul valore di trasformazione non è mirato a fornire una stima puntuale relativa a beni specifici, bensì valori medi ordinari di mercato delle aree edificabili, distinti per zone territoriali omogenee, per destinazioni d'uso (prevalenti) e per indici di edificabilità, in coerenza con le prescrizioni del richiamato D. Lgs n. 502/92 e del carattere massivo dell'analisi tecnico-estimativa.**

I valori delle aree fabbricabili sono stati determinanti con riferimento al 1° gennaio 2025, utilizzando prezzi e condizioni di mercato nel secondo semestre 2024, assunti da diverse fonti. Più in particolare, al fine di garantire la massima oggettività e trasparenza della valutazione, i dati economici impiegati sono stati tratti da fonti ufficiali, quali l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e da qualificati prezzari edilizi, come quelli curati dalla DEI o dal Cresme, a cui hanno fatto riferimento anche alcune normative ed abitualmente utilizzati dagli operatori del settore.

L'attendibilità dei suddetti dati è stata comunque verificata con indagini sui prezzi di aree edificabili oggetto di compravendita, ovvero con apposite indagini di mercato, consentite dalla dinamicità, in vero molto limitata, del mercato di questo particolare settore immobiliare.

Allo sviluppo del lavoro hanno partecipato l'ing. Antonio Iovine, che ha collaborato nell'impostazione e nell'implementazione del lavoro, ed il dott. Lorenzo Turchi, che ha fornito il supporto cartografico, operando incroci dei dati urbanistici ed ambientali con quelli economici, base indispensabile per la definizione e la rappresentazione delle zone omogenee IMU. Come già in premessa sottolineato, si ringrazia vivamente per la cortese disponibilità e collaborazione fornita dagli uffici urbanistici e tributi del Comune.

Bologna, 30.06. 2025

Dott. Ing. Antonio de Santis



## **1.0 L'imposta municipale propria (IMU)**

Istituita con D. Lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992 ed entrata in vigore dal 1° gennaio 1993, l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), è stata successivamente sostituita dall'Imposta Municipale Unica (IMU) per effetto dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, e successivamente dall'Imposta Municipale Propria (IMU) nell'ambito del ridisegno complessivo di riforma della tassazione immobiliare locale di cui all'art. 1, commi 637-731, della legge n.147 del 27/12/2013 e, per ultimo, dall'art.1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n.160, che peraltro, nel confermare in larga misura le precedenti disposizioni, apporta alcune innovazioni e specificazioni.

L'IMU è un'imposta locale da corrispondere annualmente al Comune per il possesso di terreni agricoli, di fabbricati e di aree fabbricabili.<sup>1</sup>

Si tratta di un'imposta sul patrimonio immobiliare che può essere classificata:

- proporzionale ad aliquota unica, visto che il suo ammontare consegue dall'applicazione di un'unica aliquota fiscale alla base imponibile,
- reale, in quanto prescinde dalle ulteriori condizioni economiche del contribuente,
- periodica, giacché è riferita all'anno solare.

Nel caso delle aree fabbricabili, cui è riferito il presente lavoro, l'importo dell'IMU si ottiene moltiplicando la base imponibile che, per questa categoria di immobili, è costituita dal valore venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione per l'aliquota fiscale fissata dal Comune per l'anno in questione.

### **1.1 Nozione giuridica di area fabbricabile ai fini fiscali (IMU)**

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/1992, un'area è da considerare fabbricabile ai fini dell'IMU quando, secondo gli strumenti urbanistici generali o attuativi, può essere utilizzata a scopo edificatorio. Questa disposizione però non chiarisce se la natura edificabile valga per le aree che sono classificate come fabbricabili dallo strumento urbanistico generale, e per le quali non c'è ancora il piano attuativo, o se, per acquisire la natura edificabile, le aree debbono essere coperte da entrambi i livelli della pianificazione. Non chiarisce altresì se gli strumenti urbanistici debbano essere già approvati dalle autorità competenti o basti da solo adozione da parte del Comune.

---

<sup>1</sup> Fino al 2019 è stata applicato anche il tributo per i servizi indivisibili (Tasi) a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile e destinato al funzionamento dei servizi comunali rivolti alla collettività (manto stradale, pubblica illuminazione, eccetera). Dal 2020 tale imposta è stata accorpata con l'IMU.

La corretta lettura dell'art.2 del D. Lgs. n.504/1992 è stata fornita dalla sentenza n. 25.506/2006 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. Questa sentenza, nel riprendere e perfezionare la norma dell'art. 36, del comma 2, del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni nella legge n. 218/2006, precisa che un'area è da considerare fabbricabile “*se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*”.

Quanto sopra conferma che, per i suoli la cui vocazione edificatoria è stata formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operante, non è più possibile ai fini fiscali apprezzarne il valore sulla base di un criterio “statico”, come quello catastale che supporta l'imposta per i fabbricati ed i terreni rurali. In tali casi bisogna passare al criterio “dinamico” del valore venale in comune commercio, imposto dalle leggi del mercato. E ciò a prescindere dallo stato giuridico-formale del suolo ovvero dal fatto che la concessione edilizia possa essere effettivamente rilasciata o meno.

A riguardo la suddetta sentenza precisa altresì che *l'aspettativa di edificabilità* non equivale alla *concreta edificabilità* del suolo: di fatto, sono condizioni diverse e, come tali, recepite da distinti apprezzamenti che il mercato esprime. Da quanto sopra discende che l'IMU va dichiarata e liquidata sul valore venale in comune commercio nell'anno di imposizione, valore da determinare tenendo conto di quanto sia reale e prossima l'utilizzabilità del suolo a scopo edificatorio e di quanto possono incidere le opere di urbanizzazione.

**In definitiva, per la richiamata sentenza, poiché l'IMU è un'imposta patrimoniale periodica, il relativo prelievo fiscale va commisurato al valore venale che i suoli presentano nel tempo e alle variazioni, in aumento o in diminuzione, che il valore stesso può subire in funzione dell'andamento del mercato, del grado di perfezionamento delle procedure urbanistiche e di altre componenti che ne influenzano la misura.**

Questi principi sono stati confermati e consolidati nel tempo da una copiosa giurisprudenza e ritenuti applicabili – in base a pareri espressi dal MEF e dalla Corte dei Conti - anche ai Piani Strutturali Comunali, in quanto rappresentano, in sostanza, lo strumento urbanistico generale “adottato” dal Comune, a cui fa riferimento l'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006: “2. Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.”

Come già anticipato, più recentemente detti principi hanno trovato ulteriore conferma nella legge n.160/2019 e nel relativo regolamento che ne ha disciplinato l'applicazione, apportando alcune parziali innovazioni su diversi profili anche in base all'evoluzione giurisprudenziale della materia.<sup>3</sup>

## 1.2 Indicazioni normative per il calcolo del valore delle aree edificabili

Circa le indicazioni sui procedimenti per il calcolo della base imponibile IMU, all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 è stato previsto che il valore venale in comune commercio delle aree edificabili venga stimato con riguardo *"alla zona territoriale di ubicazione (del suolo), all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

La norma fa chiaro riferimento a fattori posizionali, giuridici, tecnici e fisici che, in ragione di quanto sia realizzabile in base alle previsioni qualitative e quantitative dello strumento urbanistico, determinano l'apprezzamento di mercato di un suolo. Nella prassi estimativa tali fattori sono distinti in *intrinseci*, quando attengono ad aspetti proprio del bene, in questo caso delle aree edificabili, *estrinseci*, quando sono caratteri del contesto in cui l'area è ubicata, *legali o istituzionali* se risultano da condizioni giuridiche vigenti.

Peraltro è noto come il valore venale delle aree fabbricabili variano nelle situazioni reali in funzione della presenza e del peso di numerosi caratteri, per cui è chiaro come nel richiamato articolo sono riportati solo i principali fattori che vanno considerati nella stima, e non quelli da esaminare in via esclusiva.

Con riferimento alle esposte precisazioni, e sulla base dei dati e delle informazioni reperibili dal mercato, gli approcci metodologici estimativi prevedono la determinazione del valore venale di un'area fabbricabile per via *diretta o indiretta*. Il procedimento diretto può essere usato allorché siano disponibili prezzi di mercato di altre aree fabbricabili in numero sufficiente, attendibili qualitativamente ed espressi in tempi abbastanza prossimi alla data

---

<sup>3</sup> Per completezza espositiva si riporta la più recente definizione di area edificabile fornita dal comma 741, lettera d) di cui alla legge 160/2019: "d) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;"

della valutazione. Il suolo da stimare, attraverso uno o più parametri, viene comparato con le altre aree edificabili quantitativamente e qualitativamente simili, ricadenti nella medesima zona di mercato, compravendute di recente e di prezzo noto.

Nella stima monoparametrica, scelto il parametro per il confronto, che in genere è di natura tecnica e coincide con la superficie dell'area fabbricabile, viene calcolata la media aritmetica – semplice o ponderata – dei prezzi di beni che compongono il campione. A questa media che individua il valore di mercato di un suolo considerato “ordinario” – laddove l'obiettivo della valutazione sia la stima puntuale di un'area - dovranno essere apportate variazioni, in aggiunta o in detrazione se il suolo oggetto di stima presenta delle specificità che lo differenziano dai beni normalmente scambiati sul mercato. Mentre nella stima pluriparametrica i prezzi degli immobili di confronto sono rimodulati attribuendo a ciascuna caratteristica immobiliare la misura che questa possiede nel bene da stimare e ponderando la corrispondente variazione del prezzo.

In caso di mancanza o di insufficienza dei prezzi di mercato recenti di altre aree fabbricabili compravendute nella stessa zona di mercato, si procede di norma per via indiretta, attraverso *il procedimento fondato sul valore di trasformazione*, che sarà dettagliatamente descritto nei paragrafi successivi.

### 1.3 Descrizione urbanistica

Il P.R.G. del Comune in esame e le norme tecniche di attuazione (N.T.A.), la cui approvazione risale al 1976 (delibera del Consiglio Comunale n.1 del 9 marzo 1976), prevedono la seguente articolazione del territorio comunale in zone e sottozone urbanistiche.

- ZONA - A - Centro Storico.

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono caratteristiche storico, artistico, archeologico e di particolare pregio ambientale.

**Questa Zona del PRG - Centro Storico – non è oggetto della presente valutazione in ragione della saturazione urbanizzativa della stessa, come non lo era stata nella precedente perizia elaborata nel 1999, i cui valori – aggiornati periodicamente su base ISTAT - costituiscono ancora un riferimento di base per l'imposizione IMU.**

- ZONA - B - Zone edificate totalmente o parzialmente.

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite di in massima parte delle opere di urbanizzazione primaria. Ne fanno parte n. 6 “sottozone di ristrutturazione” a destinazione segnatamente residenziale, con suscettività edificatorie differenziate.

- ZONA - C - Zone di espansione.

In tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.

Di tale zona fanno parte n. 6 sottozone che si distinguono tra loro per una densità edilizia territoriale significativamente differenziata: da un'edilizia estensiva (C6) ad una decisamente intensiva (C1).

- ZONA - D - Zona industriale.

Questa zona risulta articolata in due sottozone destinate, rispettivamente a:

- aree per industrie grandi e medie (D1),
- aree per artigianato industriale (D2),

che presentano suscettività edificatorie sostanzialmente analoghe.

- ZONA - E - Zone agricole.

L'intera zona, divisa in tre sottozone, comprende il territorio comunale con destinazione agricola del quale si intendono conservare sia la funzione particolare che l'aspetto caratteristico.

**Come per la Zona A, anche questa Zona E non è oggetto del presente studio, in quanto per i terreni e gli annessi fabbricati rurali, la base imponibile è costituita dai redditi dominicali rivalutati iscritti al Catasto Terreni, mentre per i fabbricati, che non presentano i caratteri di ruralità per l'assenza dei requisiti soggettivi da parte dei proprietari e/o conduttori, la base imponibile è costituita dalle rendite catastali rivalutate iscritte nel Catasto fabbricati.**

- ZONA - F - Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale pubbliche e private.

Queste zone sono destinate a funzioni aventi diverse destinazioni e tipologie, quali strutture per l'istruzione, sanitarie, sportive, parco pubblico, ecc.

Circa le modalità di intervento, negli strumenti urbanistici sopra richiamati è previsto che l'edificazione sia attuata di norma mediante:

- Piani particolareggiati di iniziativa comunale,
- Piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata,

ad eccezione delle richiamate Zone F, per le quali non sono state esplicitate specifiche modalità attuative e spesso neanche le relative suscettibilità edificatorie e, della Zona Centro storico, dove risultano previsti (solo) piani particolareggiati unitari per zone racchiudenti complessi a carattere urbanisticamente omogeneo: (i) di carattere storico e monumentale, (ii) ambientale, (iii) e complessi del centro storico aventi caratteri diversi.

All'attualità, attesa l'avvenuta realizzazione di piani particolareggiati e di lottizzazione nella quasi generalità del territorio comunale, l'edificazione nelle suddette zone avviene di norma con modalità dirette, attraverso l'ordinario permesso di costruzione, ovvero attraverso un permesso convenzionato.

E' comunque da evidenziare come comparti delle sottozone urbanistiche C6, C2 e D1 risultano ancora privi di piani ovvero ancora in elaborazione, così come diversi strumenti urbanistici attuativi di varianti del PRG (PRINT, PRUSST E CONTRATTI DI QUARTIERI) sono ancora in corso di definizione.

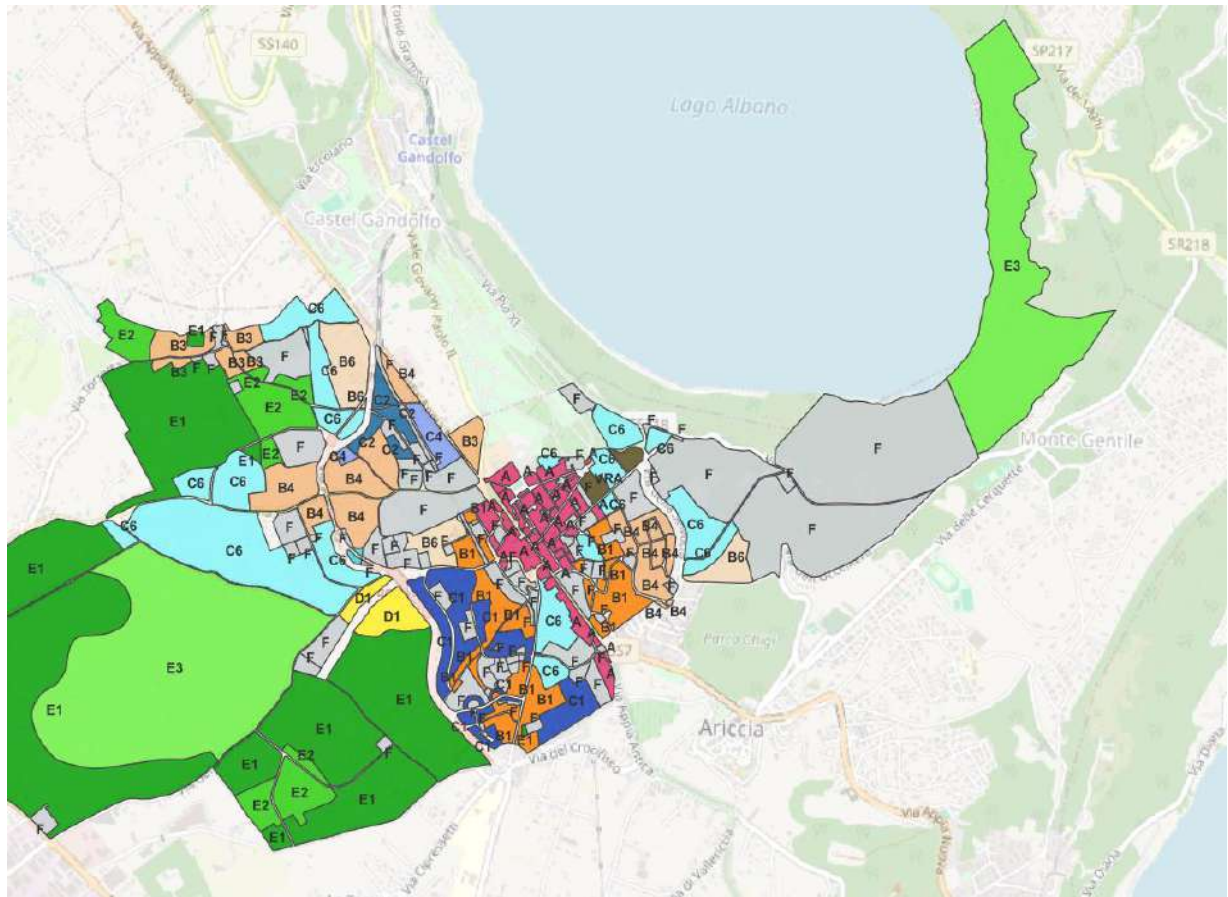


Figura 1: Zonizzazione P.R.G - Albano centro

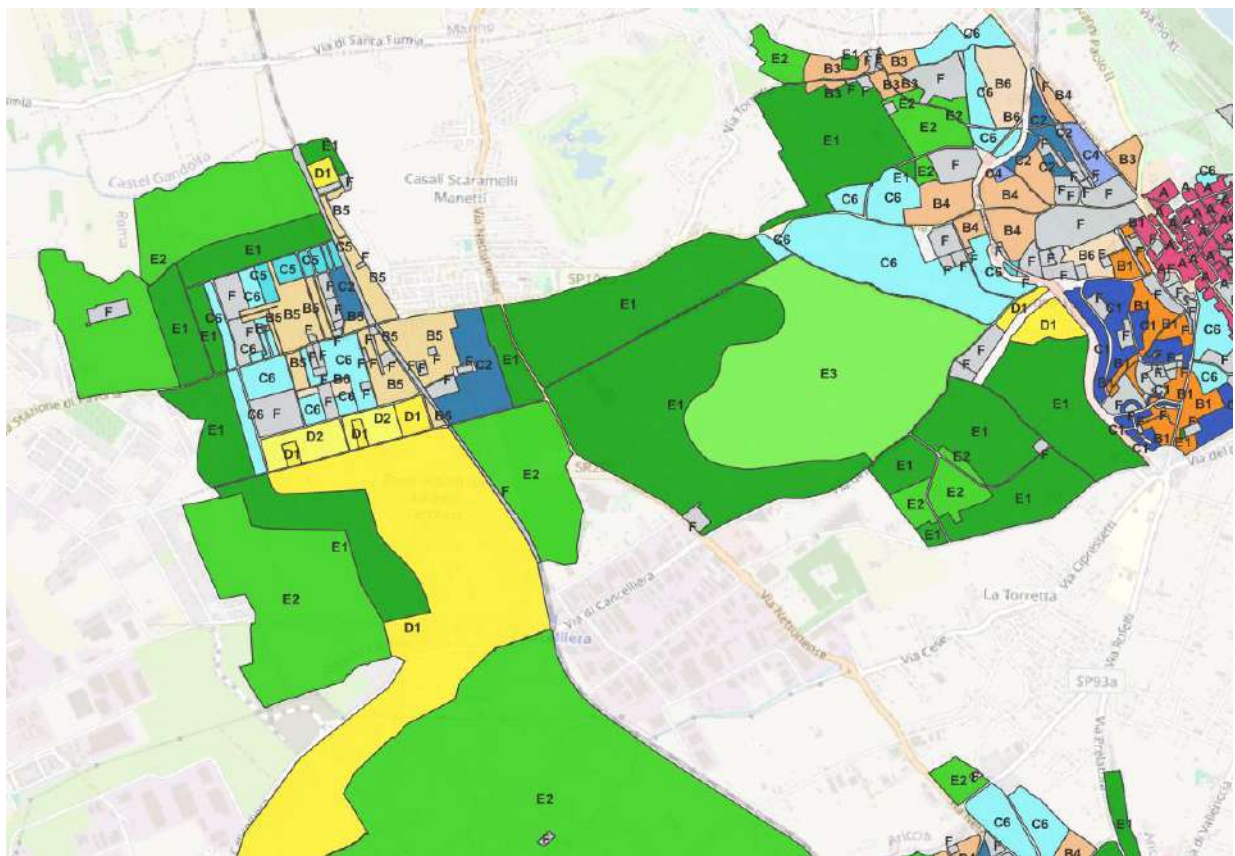


Figura 2: Zonizzazione P.R.G – Albano Pavona

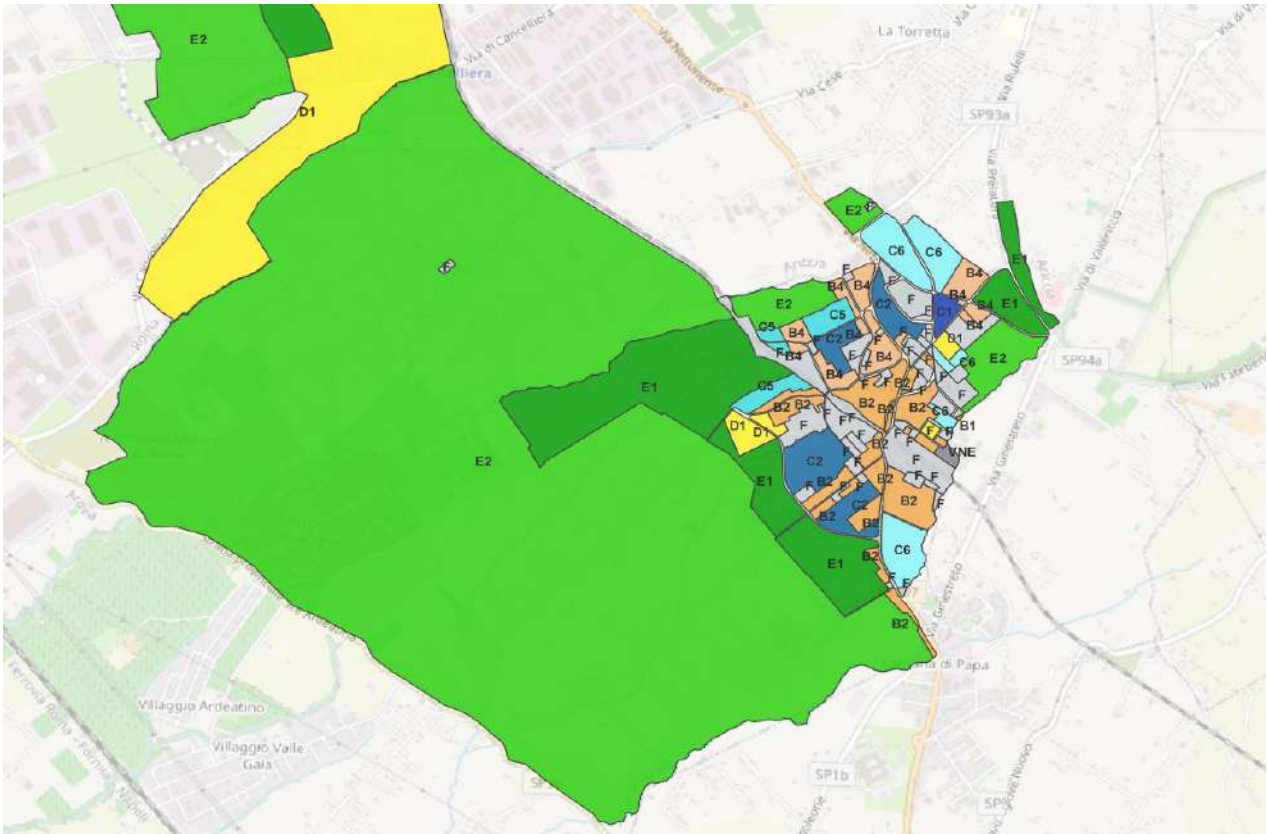


Figura 3: Zonizzazione P.R.G - Albano - Cecchina

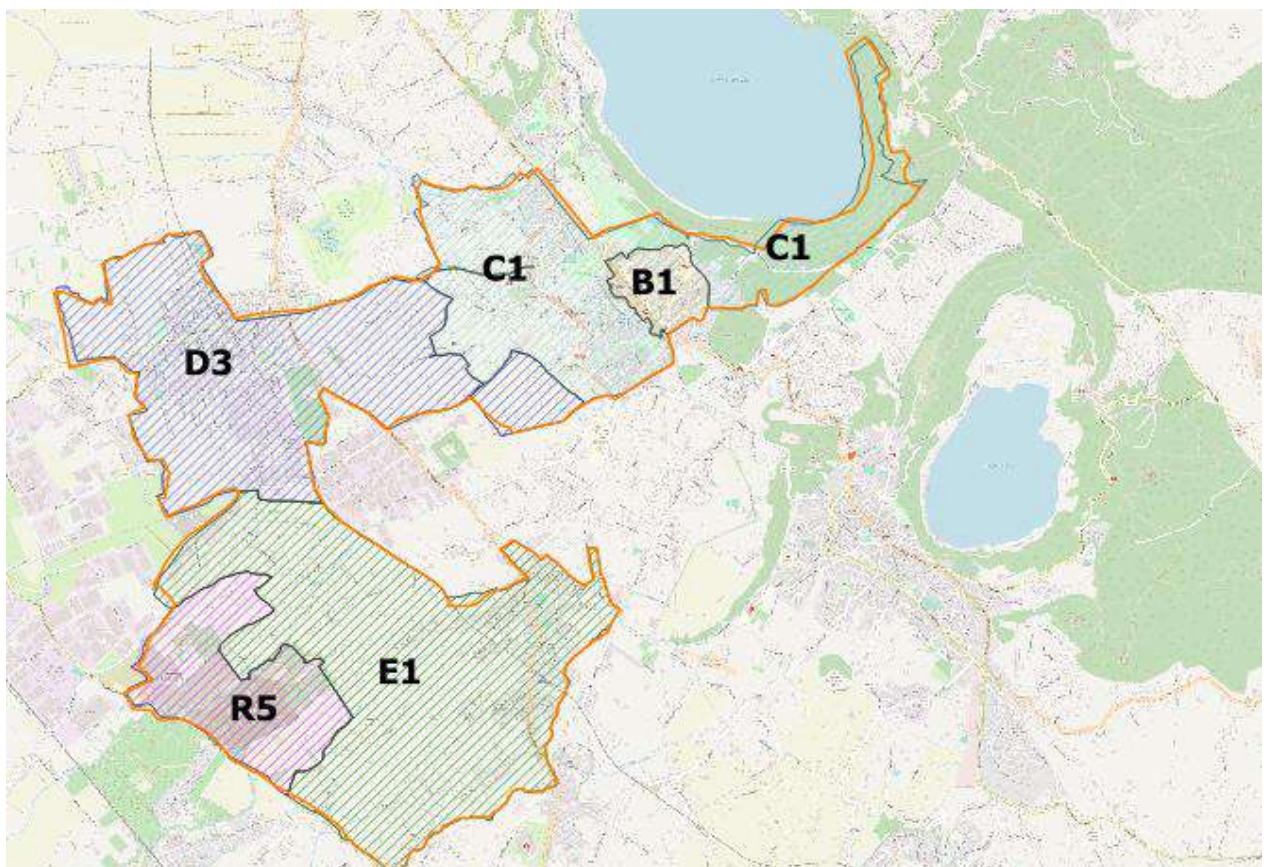
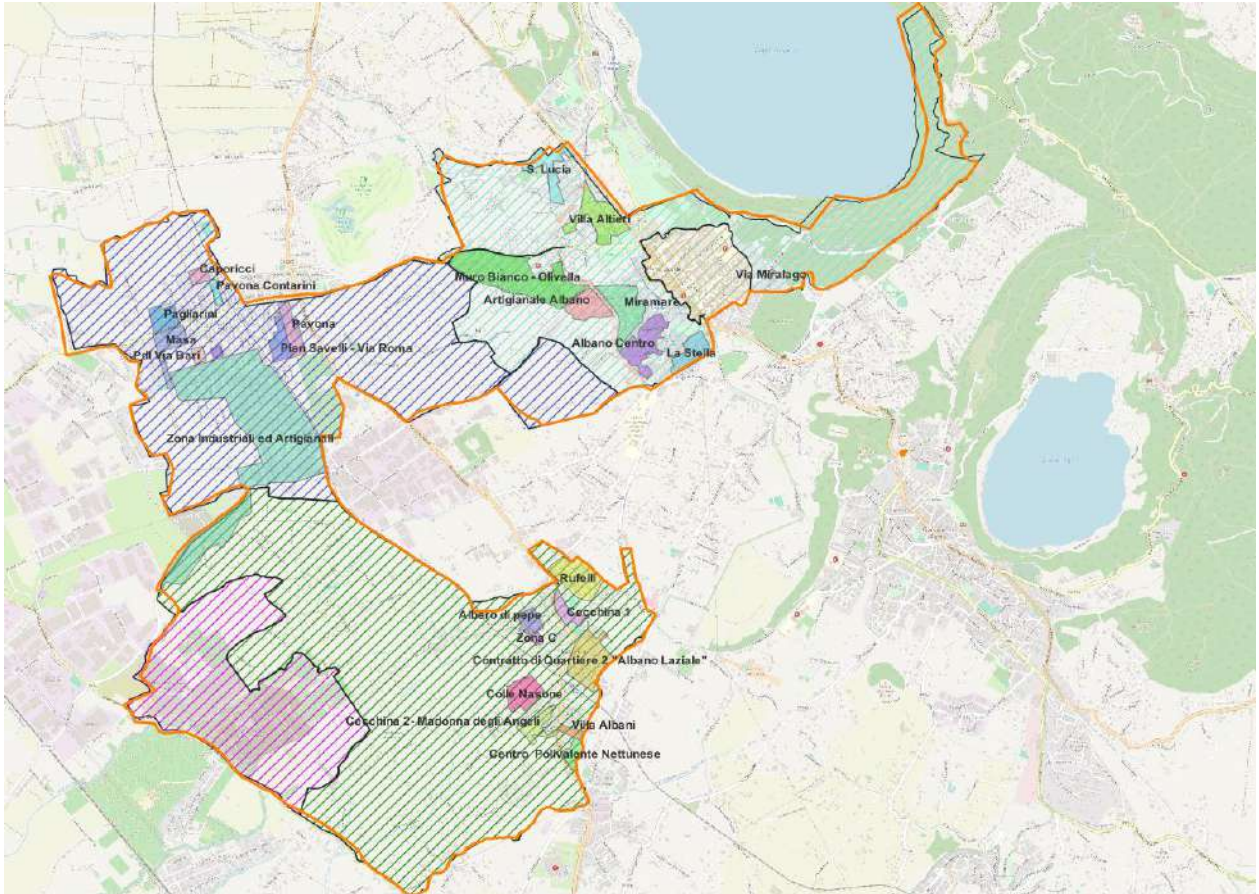
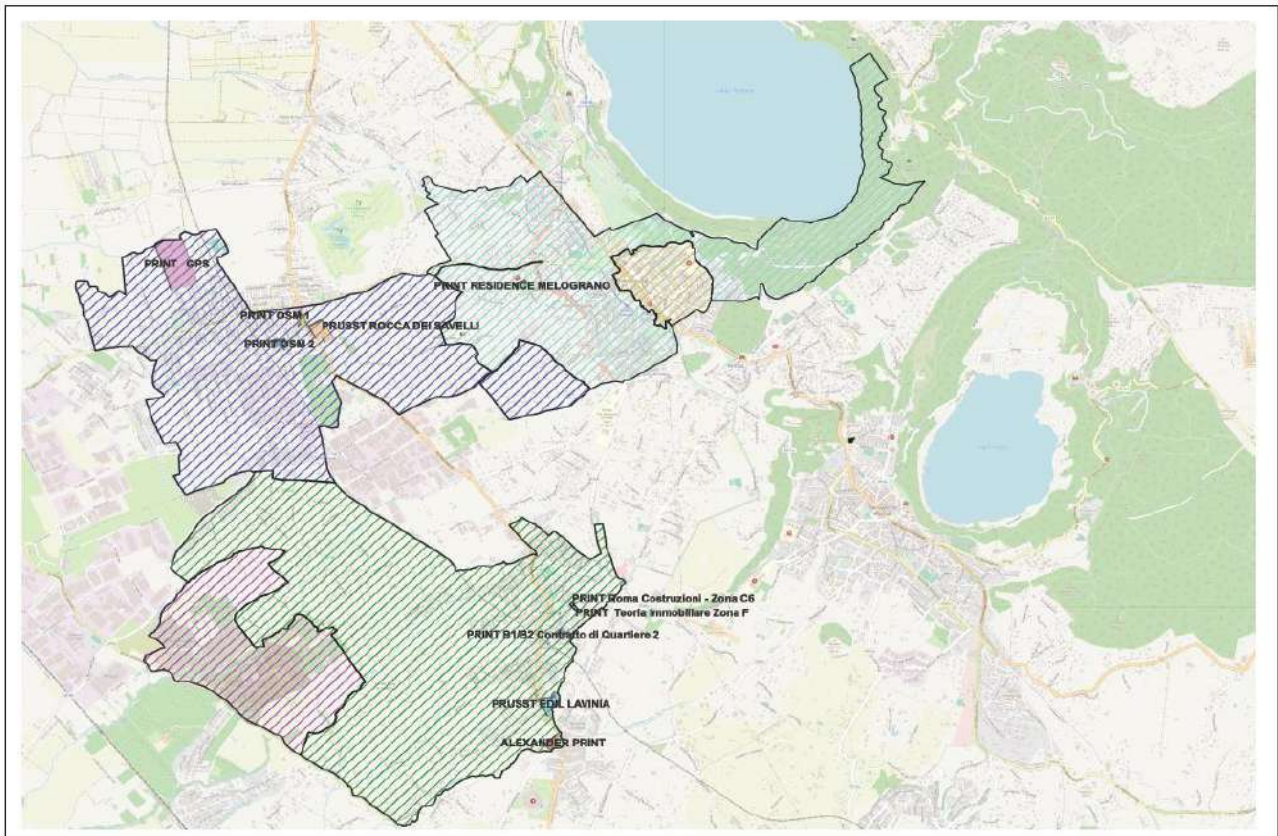


Figura 4: Zone OMI 2024



**Figura 5: Piani attuativi del PRG**



**Figura 6: Varianti PRG**

## 2.0 Processo di valutazione - Il procedimento di stima adottato

Per il Comune di Albano Laziale, come già precisato, il valore venale medio in comune commercio delle aree fabbricabili è stato determinato di norma per via *indiretta* attraverso il *valore di trasformazione*, utilizzato come procedimento di stima.

Questa scelta discende soprattutto dalla ridotta disponibilità per il Comune in esame di prezzi di compravendita recenti ed attendibili di aree fabbricabili, circostanza evidenziata dalle indagini condotte presso i competenti uffici catastali ed ipotecari dell'Agenzia delle Entrate di Roma e confermata anche dalle agenzie e dagli operatori immobiliari presenti nella zona.

Con il suddetto procedimento, il valore venale di un'area è determinato in ragione delle previsioni quantitative e qualitative degli strumenti urbanistici, dell'apprezzamento da parte del mercato dei prodotti realizzabili, nonché dei tempi per portare a compimento la trasformazione dell'area.

Poiché nessun imprenditore *ordinario* è disposto a pagare per l'acquisto di un suolo edificabile più di quanto potrebbe ricavare dalla sua trasformazione, a base della valutazione è posta l'ipotesi di un imprenditore che con *modalità ed in termini ordinari* opera la trasformazione delle aree, sostenendo il rischio dell'iniziativa.

Sul piano operativo, il valore di mercato delle aree ( $V_{ma}$ ), oggetto di valutazione, è ottenuto impostando il bilancio del processo di trasformazione realizzato dall'imprenditore immobiliare *ordinario* e sottraendo dal valore di mercato dei prodotti edilizi della stessa trasformazione ( $V_{mf}$ ) i costi ( $K_t$ ) complessivamente sopportati nell'arco temporale durante il quale il suolo viene trasformato e reso economicamente produttivo.

Gli importi ottenuti vengono infine allineati alla data di riferimento della valutazione con un apposito saggio di sconto. In simboli:

$$V_{ma} = (V_{mf} - K_t) / (1+r)^t \quad (1)$$

Tale rapporto di complementarietà, tra l'edificio e l'area su cui è posto, si può esprimere anche attraverso il rapporto percentuale tra il valore dell'area su cui sorge l'edificio ed il prezzo di vendita del prodotto edilizio

$$V_{ma} = c \times V_{mf} \quad (2)$$

Il valore della suddetta percentuale "c" rappresenta la cosiddetta *incidenza* di un'area convenzionata ed urbanizzata, edificabile quindi con intervento diretto, rispetto al valore del fabbricato edificato e dipende dall'apprezzamento del mercato per il segmento della zona in cui

ricade l'immobile da valutarsi, nonché dalla sua destinazione urbanistica ed è riferita al momento finale della costruzione edificata e alla superficie commerciale vendibile.

Detta incidenza incorpora quindi tutti i costi necessari per la trasformazione, quali il costo tecnico di costruzione, le spese generali, gli oneri professionali, gli oneri concessori, gli interessi passivi sul capitale preso a prestito ed il profitto ordinario dell'imprenditore trasformatore.

A conclusione del presente paragrafo è da evidenziare come le potenzialità edificatorie, previste dagli indici di fabbricabilità, di fatto possono risultare limitate e, in taluni casi, anche compromesse in ragione di vincoli posti dalle stesse norme di PRG, da piani sovraordinati o da normative regionali e nazionali (idrogeologici, paesaggistici, storico-monumentali, archeologici ..), ovvero dai caratteri intrinseci dei lotti edificabili. Per le fattispecie più significative si terrà conto alla fine del presente studio, attraverso specifici coefficienti riduttivi del valore medio ordinario delle aree edificabili interessate.

Nel presente lavoro, il percorso valutativo risulta articolato nelle seguenti fasi:

- ripartizione dell'area urbana in zone omogenee ai fini IMU,
- definizione delle ipotesi e delle condizioni a base della valutazione,
- individuazione dei dati economici da impiegare nella stima,
- definizione del valore venale delle aree fabbricabili,
- coefficienti correttivi dei valori medi delle aree vincolate o aventi caratteri anomali.

Le risultanze valutative sono state georeferenziate in tavole rappresentative delle singole zone omogenee IMU e dell'intero territorio comunale.

## **2.1 Analisi del mercato immobiliare**

Al fine di fornire una sintetica descrizione dell'andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni, nel Comune di Albano Laziale, si riportano di seguito alcuni grafici e prospetti. Considerato inoltre che gli attuali valori attribuiti ai fini IMU alle aree edificabili sono stati determinati, attraverso successivi aggiornamenti ISTAT dalla precedente perizia tecnica, che risale al 1997, è parso opportuno riportare anche una sintetica fotografia dell'andamento del mercato immobiliare nel lungo periodo di tempo intercorso. In particolare nel:

- **Grafico n. 1** è rappresentato l'andamento dell'indice delle quotazioni del mercato immobiliare residenziale in Italia, elaborato dalla Federal Reserve nel periodo 2000-2023. L'incremento tendenziale evidenziato dal grafico è pari al 60 % circa.<sup>4</sup>

Nell'arco temporale analizzato il grafico presenta il valore massimo dell'indice – e quindi delle quotazioni di mercato – tra il 2007 ed il 2008 e subito dopo un andamento decrescente fino al 2015 circa, conseguenza della grave crisi economica internazionale del 2008, generata segnatamente dal settore immobiliare, per poi cominciare a risalire dal 2019-2020, dopo alcuni anni di sostanziale stabilità.

Focalizzando l'attenzione sul mercato immobiliare del Comune di Albano Laziale, si rappresentano gli andamenti delle quotazioni attraverso i seguenti grafici e prospetti.

- **Grafico n. 2**, riportante l'andamento dei prezzi degli immobili residenziali nel Comune di Albano (2017-2025).



**Grafico n. 1 – Elaborazione dati della Federal Reserve**

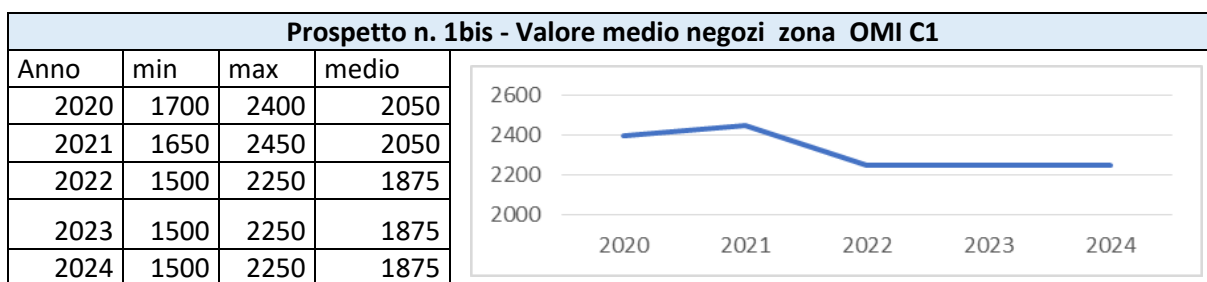
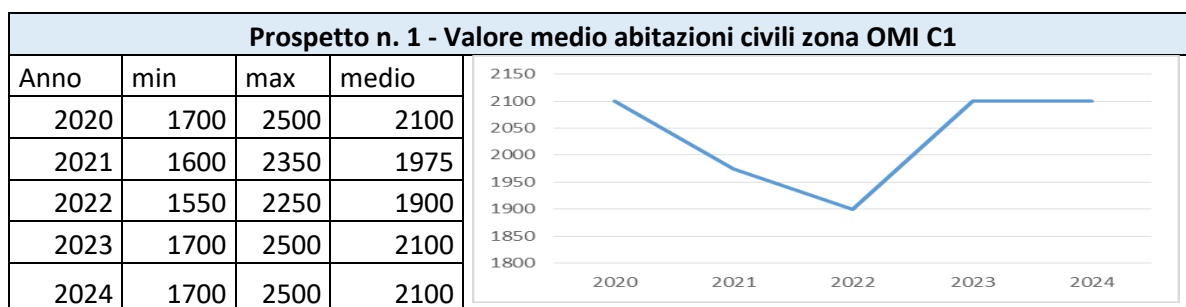
- **Prospetto n. 1 e n. 1-bis**, riportante l'andamento delle quotazioni medie di mercato - desunto dall'osservatorio OMI - delle destinazioni d'uso residenziale (abitazioni civili) e commerciale nel periodo 2020 - 2024 nella zona OMI C1, in quanto significativi riferimenti per le valutazioni sviluppate nel presente studio.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> I dati sono stati elaborati dall'analista finanziario Gaetano Evangelista e condivisi sul suo profilo Facebook.

<sup>5</sup> In base alla zonizzazione valida per il 2024 dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) gestito dal MEF, il territorio comunale risulta articolato in 5 zone - B1, C1, D3, E1, R5 (rurale) - ognuna delle quali è caratterizzata da una significativa omogeneità dei valori immobiliari. In particolare per il segmento residenziale, le quotazioni della zona OMI C1 risultano mediamente superiori a quelle delle altre zone (esclusa la zona R5) del 15 %.



Grafico n. 2 – Andamento dei prezzi degli immobili ad Albano Laziale

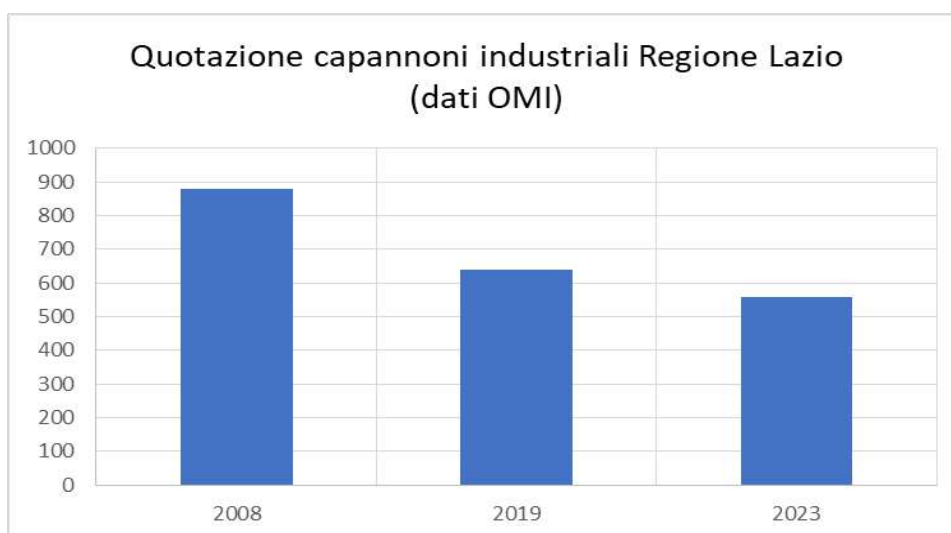


Dal **grafico n.2** si evince che nel primo trimestre 2025, per gli immobili residenziali “in vendita”, sono stati richiesti in media praticamente € 2000 al metro quadrato con una diminuzione del 2,26% rispetto ad aprile 2024, a fronte di un incremento di circa il 13% nell’ultimo quinquennio.

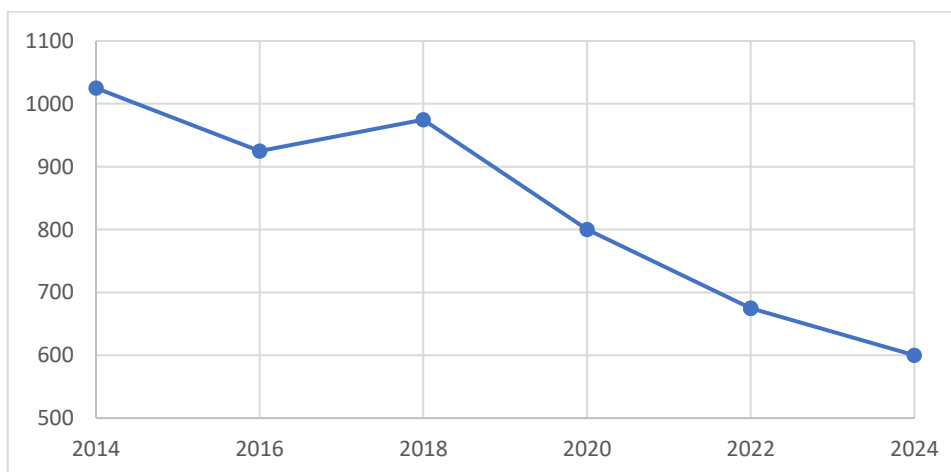
<sup>6</sup> La banca dati OMI pubblica semestralmente le quotazioni immobiliari delle più rilevanti destinazioni e tipologie edilizie per la quasi generalità dei Comuni italiani, oltre a rapporti statistici regionali e nazionali.

Mentre l'analisi dei **prospetti n. 1 e 1bis** evidenzia - concernenti la zona OMI C1 analizzata - una sostanziale stabilità dei prezzi di mercato nel periodo considerato sia per il segmento residenziale che per quello commerciale.

- **Grafici n. 3 e n. 4**, rappresentativi dell'andamento delle quotazioni dei capannoni industriali a livello regionale e comunale nel periodo 2008-2023, elaborate dall'Agenzia delle Entrate (OMI), rispettivamente sulla base dei dati contenuti nei rapporti immobiliari per prodotti non residenziali e delle corrispondenti schede delle quotazioni semestrali.<sup>6</sup>



**Grafico n. 3 - Andamento quotazioni OMI per i capannoni industriali nella Regione Lazio**



**Grafico n. 4 - Andamento quotazioni OMI per i capannoni industriali nel Comune di Albano Laziale <sup>7</sup>**

---

<sup>7</sup> Le quotazioni per i capannoni industriali nella banca dati OMI del Comune di Albano sono disponibili solo da 2014.

Dai grafici n. 3 e n. 4, per le unità a destinazione produttiva, il trend al ribasso risulta evidente fino all'anno 2024. In particolare solo nel periodo 2019-24 si è registrato un ribasso del 33% circa, trend già registrato anche in precedenza e destinato verosimilmente a proseguire per motivi macroeconomici e politici di carattere internazionale, come la politica economica statunitense di imposizione di dazi, che incidono anche sui prodotti industriali/artigianali.

In chiusura non è superfluo sottolineare che - attesa l'indisponibilità di attendibili statistiche sul mercato delle aree fabbricabili - sono stati analizzati gli andamenti di mercato dei fabbricati e di altri prodotti edilizi in ragione che detti andamenti esprimono di norma, con buona approssimazione, anche quelli delle corrispondenti aree edificabili. In ogni caso i prezzi di mercato dei fabbricati sono essenziali per lo sviluppo della metodologia indiretta del *valore di trasformazione*, adottata per la valutazione delle aree edificabili nel presente studio.

## **2.2 La definizione delle Zone omogenee ai fini IMU**

L'art. 59, lett. g) del D. Lgs. n.49/1997 – come peraltro norme e giurisprudenza successive - stabilisce *che i valori venali in comune commercio* delle aree fabbricabili siano determinati periodicamente e per “*zone omogenee*”.

La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee mira quindi alla identificazione di ambiti territoriali le cui condizioni di fatto e di diritto generano meccanismi di formazione dei valori delle aree tendenzialmente uniformi. La finalità è di circoscrivere ambiti omogenei sul piano dei valori e in particolare dell'incidenza che sui valori esercitano le suscettività edificatorie e le caratteristiche estrinseche degli immobili.

A tal fine, nel presente lavoro l'individuazione delle zone omogenee ai fini IMU è avvenuta incrociando i confini delle zone e sottozone normative definite dal vigente PRG con il perimetro delle zone omogenee, identificate per l'anno 2024 dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI), cfr. figure 1-4.

Quest'operazione ha portato all'individuazione di n. 24 “Zone omogenee” ai fini IMU, denominate come segue: B1a, B1b, B2, B3, B4a, B4b, B5, B6a, B6b, C1a, C1b, C2a, C2b, C4, C5a, C5b, C6a, C6b, D1a, D1b, D2, F-I, F-Aig, e F-Sae <sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Le ultime tre Zone hanno rispettivamente destinazione “Istruzione Superiore”, “Attrezzature ed impianti di interesse generale”, “Asilo nido e scuola elementare”.

I caratteri normativi, urbanistici e localizzativi delle suddette Zone sono stati sintetizzati e rappresentati in 22 Tavole IMU unitamente a n. 4 quadri d'insieme delle zone omogenee IMU presenti nell'intero territorio comunale (cfr. Appendice alla presente relazione).

Al riguardo va evidenziato che la maggior parte delle zone o sottozone normative definite dal vigente PRG di norma hanno dato luogo a due zone omogenee ai fini IMU, in ragione del significativo maggiore apprezzamento da parte del mercato immobiliare delle caratteristiche posizionali dei fabbricati e quindi anche delle aree fabbricabili localizzate nella microzona OMI C1 rispetto alle altre microzone OMI, a parità di indici edificatori ed altre caratteristiche.

### **2.3 Ipotesi e condizioni a base della valutazione**

L'utilizzo del valore di trasformazione come procedimento di stima richiede la definizione di ipotesi e condizioni a base della valutazione, segnatamente relative al *saggio* con il quale scontare gli importi dei costi e del ricavo dell'iniziativa e ai *tempi* di attuazione delle trasformazioni delle aree in prodotti edilizi finiti e vendibili.

Per la definizione del termine  $(1+r)^t$ , che compare al denominatore della relazione del valore di trasformazione riportata nel precedente paragrafo 3.0, l'approccio logico utilizzato in questo lavoro considera in particolare il grado di rischio connesso alla procedura autorizzativa prevista per l'attuazione degli interventi nelle differenti zone normative del PRG.

Infatti, lo strumento urbanistico di Albano Laziale, a seconda dei casi ammette il permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, il permesso convenzionato, il piano particolareggiato di iniziativa pubblica, il piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata, oltre a strumenti più recenti previsti dalle normative nazionale e regionali.<sup>9</sup>

Ne consegue che, se *l'intervento* è attuabile a mezzo di una procedura *di tipo diretto* – come nel caso del Permesso di Costruire (PdC) – i tempi burocratici per l'ottenimento dell'autorizzazione di inizio lavori potranno essere decisamente più brevi dei tempi generalmente connessi ad una *procedura indiretta*, quale ad esempio il Piano di lottizzazione convenzionato.

Di fatto l'intervento indiretto presenta di norma significative incertezze legate ai tempi per la definizione di un'intesa preventiva tra i proprietari dei terreni oggetto di lottizzazione,

---

<sup>9</sup> Nel seguito della relazione si farà di norma generico riferimento ai "piani attuativi", anche per strumenti di natura diversa da quelli previsti dal PRG.

l'approvazione del progetto ed altri passaggi procedurali, che invece non si manifestano in un intervento di tipo diretto. Peraltro i suddetti piani e programmi, di carattere attuativo, sono di norma oggetto di una valutazione non solo di natura tecnica, ma anche politica.

Le incertezze circa i tempi realizzativi dei prodotti edilizi si riflettono evidentemente anche sul livello di rischio dei relativi investimenti immobiliari.

Di contro, se il Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata) o altro Strumento urbanistico è stato già approvato e, laddove previsto, formalizzata la Convenzione, che consente la richiesta di un PdC, si rientra nella casistica degli interventi di tipo diretto, per i quali il coefficiente di attualizzazione va depurato dai rischi e dalle incertezze sopra accennate.

Come già precisato, il calcolo del termine  $(1+r)^t$  richiede la ponderazione dei due parametri che lo compongono, vale a dire il tasso di sconto "r" e del tempo "t", necessario per la chiusura dei lavori e la vendita dei prodotti edilizi realizzabili. Nella dottrina, come nella pratica estimativa, il *saggio di sconto* viene determinato computando tre distinte aliquote:

- (i) il rendimento che un generico imprenditore otterrebbe impiegando i capitali destinati all'iniziativa in investimenti alternativi a rischio nullo,
- (ii) l'inflazione attesa nell'arco temporale dell'iniziativa,
- (iii) il compenso ai rischi economici, a cui va incontro l'imprenditore, per l'attività di coordinamento dei diversi fattori della produzione edilizia.

A differenza delle prime due aliquote, la quantificazione della terza aliquota, cioè del compenso ai rischi economici, si presenta abbastanza complessa, risultando correlata - per gli investimenti immobiliari - in particolare a tre categorie di rischi: *di business, finanziario e di sistema*, per le cui ponderazioni rileva il supporto di dati statistici.<sup>10</sup>

Nel presente lavoro, in ragione di quanto sopra precisato, le molteplici situazioni presenti nel territorio sono state ricondotte a tre con diverse entità di "r" e "t", in relazione alle criticità ed ai tempi mediamente necessari per attuare la trasformazione dell'area, e segnatamente al livello di perfezionamento dei piani e degli altri strumenti attuativi, laddove ancora non approvati o convenzionati. Più in particolare, nel caso in cui per la zona esaminata:

- a. sia prevista una procedura autorizzativa di *tipo diretto*, per l'allineamento delle entità presenti nella relazione (1) sono stati utilizzati un tasso di attualizzazione "r" uguale al 4,5% ed un tempo "t" di tre anni, coincidente con la durata media di un intervento edilizio. Sono interessate tutte le zone e sottozone del PRG.

---

<sup>10</sup> Cfr. tra i molteplici contributi: GUATRI, *Le valutazioni delle aziende*, Milano, EGEA; DALL'OCCHIO, *Finanza d'azienda*, Milano, EGEA; DAMODARAN, *Valuation*, New York, Wiley and Son.

- b. il piano attuativo sia in corso di definizione e, laddove previsto, di convenzionamento (C6a, D1, F-AIG), sono stati utilizzati un tasso di attualizzazione “r” del 6,0 %, che individua un rischio medio, ed un tempo “t” di 5 anni.
- c. il piano attuativo non sia stato ancora approvato (alcuni comparti delle Zone C2 e C6) sono stati impiegati un tasso di attualizzazione “r” del 9% ed un tempo “t” di 10 anni.

I tempi “t” assunti per le situazioni ”b” e “c”, sono quindi da considerare quelli mediamente necessari per arrivare all’approvazione dei Piani attuativi o degli altri Strumenti urbanistici sopraindicati e, laddove previsto, delle relative convenzioni, in modo che per il singolo lotto si possa procedere all’edificazione con interventi di tipo diretto (situazione “a”).

Mentre il significativo incremento del tasso di attualizzazione “r” è da correlare ai fattori di maggiore rischio, tanto di tipo economico, quanto relativi al percorso tecnico-amministrativo da compiere, che - come già precisato - richiede spesso il coinvolgimento di tutte le proprietà, la formazione del consorzio dei comparti e l’espropriazione dei terreni dei dissidenti, circostanze che generano significative incertezze circa la realizzazione del piano attuativo.<sup>11</sup>

Infine, alcune considerazioni circa la Zona “F” del PRG e gli altri strumenti urbanistici attivati in base a norme nazionali e regionali (quali i PRINT ed i PRUSST).

Per la Zona “F”, le NTA non prevedono specifiche modalità di intervento e spesso non risultano precisati i relativi indici di fabbricazione (If). Sulle base delle informazioni fornite dagli Uffici del Settore Urbanistico comunale, segnatamente per le tre aree ancora inedificate esaminate e destinate a “Servizi Privati”, la loro attuazione risulta condizionata: (i) dall’approvazione dell’indice fondiario o territoriale da parte del Consiglio comunale, (ii) e dalla formalizzazione di un Permesso Convenzionato, i cui tempi di norma non sono inferiori a 10 anni.<sup>12</sup>

Sono state prese in considerazione solo le aree e le destinazioni realizzabili (anche) ad iniziativa privata o promiscua (pubblico-privato), per le quali è postulabile la edificabilità del suolo nell’accezione piena del termine, come precisato dalla giurisprudenza.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Le considerazioni e ponderazioni svolte alle lettere “b” e “c” del presente paragrafo sono valide anche per il procedimento diretto espresso dalla relazione formale (2), riportata nel paragrafo 2.0, atteso che l’incidenza in termini percentuali ed assoluti è riferita al valore di un’area edificabile su cui è possibile operare attraverso un intervento diretto.

<sup>12</sup> In queste fattispecie, al fine di permettere lo sviluppo delle operazioni valutative, è stato assunto un indice fondiario convenzionale di riferimento pari a:  $I_f = 1mc/1mq$ .

<sup>13</sup> Cfr. tra l’altro la sentenza di Cassazione n.1626 del 2006.

Circa la metodologia, la specificità degli interventi e la sostanziale impossibilità di reperire idonei *comparables* ha consigliato l'adozione del procedimento "sintetico" che determina il valore dell'area come aliquota percentuale del valore del mercato del fabbricato:

$$V_{ma} = c \times V_{mf} \quad (2)$$

Come già chiarito in precedenza, il valore della suddetta percentuale "c" rappresenta la *incidenza* di un'area convenzionata ed urbanizzata, edificabile quindi con intervento diretto, rispetto al valore del fabbricato edificato. Questa dipende dalla suscettività edificatoria dell'area esaminata e dall'apprezzamento del mercato per il segmento della zona in cui ricade l'immobile realizzarsi, ed è riferita al momento finale della costruzione edificata e alla superficie commerciale vendibile. Di norma moderatamente variabile, in un'analisi sincronica il valore tende ad incrementarsi al decrescere dell'indice di fabbricabilità, a parità delle altre circostanze sopra richiamate. Mentre in un'analisi diacronica, la suddetta incidenza risente in misura significativa dalla dinamicità del mercato.

Poiché il valore del fabbricato ( $V_{mf}$ ) è rappresentativo delle suddette caratteristiche posizionali e dell'indice di fabbricazione, il dato elementare "c" recepisce contemporaneamente entrambi gli elementi che determinano il valore del suolo.

Circa la determinazione del valore del fabbricato o dei fabbricati polifunzionali, che spesso caratterizzano questi interventi, si è fatto riferimento alle quotazioni OMI.<sup>14</sup>

Mentre per determinazione della *incidenza* del fattore "suolo", di norma viene espressa dall'esperienza concreta del mercato, spesso attraverso le operazioni di permuta. Nel presente studio l'analisi ha portato all'assunzione di una percentuale mediamente pari al 12%.

Per quanto concerne gli altri strumenti urbanistici attivati in seguito a varianti del PRG, si evidenzia che per due di essi risultano già formalizzate le previste convenzioni, mentre per la formalizzazione dei rimanenti programmi statisticamente sono prevedibili tempi mediamente variabili tra i 5 ed i 10 anni.

Circa i procedimenti di stima, quanto rappresentato in precedenza per la zona F, è correttamente estensibile anche ai suddetti programmi.

Laddove le aree non risultino già convenzionate ed urbanizzate, si è fatto riferimento alle considerazioni metodologiche precisate alle lettere "b" e "c" del presente paragrafo, ma con riferimento alle condizioni specifiche del programma, che ne determinano i "rischi" ed i prevedibili "tempi" per la realizzazione del prodotto edilizio.

---

<sup>14</sup> Nei casi in cui l'OMI non fornisca specifiche indicazioni di valori per le destinazioni e tipologie esaminate, laddove possibile, si è fatto riferimento a tipologie assimilabili.

A conclusione del paragrafo va rimarcato che, per ciascuna zona omogenea ai fini IMU, l'ipotesi di trasformazione è stata delineata a partire dalle prescrizioni riportate dalle norme tecniche di attuazione come eventualmente meglio precisate dai piani attuativi individuando, tra le destinazioni consentite, quelle alle quali il mercato associa la migliore convenienza economica, e la tipologia corrispondente a quella *ordinariamente* realizzata nella zona. Mentre per le zone oggetto di pianificazione urbanistica prevista da norme specifiche, si è fatto riferimento ai parametri tecnici dei singoli Programmi.

## **2.4 Dati economici, impiegati nella stima**

L'utilizzo del valore di trasformazione come procedimento di stima per la determinazione del valore medio ordinario di un'area edificabile, come già precisato, comporta la determinazione del valore di mercato (Vmf) dei prodotti edilizi vendibili conseguenti alla trasformazione e la stima dei costi (Kt) della trasformazione medesima, all'allineamento delle suddette entità.

### **2.4.1 Ricavi**

Di seguito sono riepilogati i criteri seguiti nel presente lavoro per la definizione di queste entità. Per tutte le zone omogenee ai fini IMU, i prezzi di vendita dei prodotti edilizi, ottenibili con la trasformazione, come anche per gli altri Programmi specifici, sono stati determinati, laddove disponibili, a partire dalle quotazioni riportate nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), con riferimento a ciascuna delle destinazioni d'uso e delle tipologie analizzate.

Oltre al carattere "ufficiale" della suddetta banca, quale struttura del MEF, ai fini del presente studio rilevano le modalità e la sistematicità semestrale di rilevazione dei dati di mercato con riferimento alle destinazioni d'uso ed alle tipologie più rilevanti dei fabbricati presenti in ogni territorio comunale. In particolare questi campioni sono riferiti a "zone", in cui è stato articolato ciascun territorio comunale, che riflettono segmenti omogenei del mercato immobiliare locale, nei quali si registra *"una sostanziale uniformità di apprezzamento per le condizioni economiche e socio ambientali"*.

In ognuna delle suddette zone, la rilevazione e l'elaborazione di un campione sufficientemente rappresentativo della popolazione delle compravendite del semestre analizzato, *"fornisce un*

*intervallo di valore entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento*".

Ricordando come il dettato dell'art. 59, lett. g) del D. Lgs. n.49/1997 stabilisce *che i valori venali in comune commercio* delle aree fabbricabili siano determinati periodicamente e per "zone omogenee", come meglio precisato dalla rilevante sentenza n. 25.506/ 2006 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione e da successive norme, in precedenza richiamate, risulta evidente come l'obiettivo di determinare un valore medio ordinario per ogni ambito omogeneo, da aggiornare periodicamente, trovi un coerente e determinante supporto nei valori espressi dalla banca dati OMI, attese le indubbie correlazioni con il mercato delle aree fabbricabili.

In particolare per la definizione dei valori ai fini IMU al 1° gennaio 2025 si è fatto riferimento alle quotazioni del secondo semestre 2024 e più precisamente:

- a. per le zone o sottozone omogenee B e C, di norma alle quotazioni della destinazione residenziale, tipologia "abitazioni civili" o "abitazioni economiche" in ragione degli indici di fabbricazione, rappresentativi di un'edilizia più o meno intensiva,
- b. per le zone o sottozone omogenee, laddove prevista normativamente la realizzazione di "villini" (sottozona C4) e "villette" (sottozona C5), ci si è riferiti alle quotazioni delle corrispondenti destinazione residenziale e tipologia "ville e villini",
- c. per le zone o sottozone omogenee produttive D, sono state considerate le quotazioni della destinazione produttiva, tipologia "capannoni tipici". Qualora le norme prevedano la compresenza di immobili residenziali di servizio, sono state considerate anche le quotazioni della tipologia "abitazioni civili/economiche".

Al riguardo, tenuto conto che le quotazioni OMI derivano da rilevazioni delle compravendite di immobili, distinti per destinazioni e tipologie, che presentano uno stato di conservazione "normale", mentre nel procedimento adottato, come in precedenza rappresentato, si ipotizza la trasformazione di un'area edificabile in un fabbricato di "nuova costruzione", di norma si è fatto riferimento alle quotazioni "massime" espresse dalla banca dati per ogni tipologia.

In tutti i casi, i valori impiegati nella stima sono stati comprovati dagli esiti delle indagini esperite in modo diretto (atti di compravendita, consultazioni di operatori locali, proposte di vendite, ecc.).

## **2.4.2 Costi**

Come in parte già anticipato, nei costi della trasformazione sono da comprendere i costi tecnici di costruzione dei prodotti edilizi ottenibili con l'iniziativa, i costi delle urbanizzazioni primarie e secondarie, i contributi concessori sui costi di costruzioni, le spese tecniche generali, gli interessi passivi sui capitali presi a prestito ed il profitto normale dell'imprenditore che attua la trasformazione.

I costi tecnici di costruzione sono stati determinati facendo riferimento al listino "Prezzi tipologie edilizie" della DEI, redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano – Tipografia del Genio Civile. In questo prezzario, come è noto, sono riportati, per diverse tipologie edilizie (edilizia residenziale, terziaria, industriale pubblica, edilizia di culto, parcheggi, opere esterne, ecc.), e per differenti modalità di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione, ecc.), i costi di costruzione parametrici riferiti al mq o al mc di interventi realizzati in Lombardia.

Più precisamente sono stati utilizzati per le sottozone omogenee:

- B, C, i costi parametrici di costruzione delle tipologie residenziali di tipo economico (schede DEI, B1, B2, B4 ) e delle tipologie di tipo medio (schede DEI A1, A3)
- C, quelli della tipologia residenziale "Edifici monofamiliari" e "Villette a schiera industrializzate" (schede DEI A2, B3 ),
- D, i costi parametrici della tipologia "Capannone industriale" con H = m. 4,00 – 6,5 (schede DEI E1 ed E2), integrati con l'importo dell'eventuale abitazione del conduttore, quale pertinenza dell'attività produttiva,
- F, i costi parametrici di costruzione delle tipologie corrispondenti ovvero di tipologia assimilabili.

Da rilevare come nell'utilizzo del listino "prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, segnatamente per l'edilizia residenziale, gli importi corrispondenti alle tipologie sopra menzionate di norma sono stati opportunamente mediati per tener conto delle caratteristiche tipologiche e soprattutto volumetriche ordinarie dell'edilizia locale rispetto alle fattispecie analizzate nelle schede DEI, nonché degli scostamenti di costo delle ipotizzate opere edili da realizzare in un medio Comune della provincia di Roma, anziché sulla piazza di Milano.

Per la valutazione delle spese tecniche e generali (tra le quali sono danno annoverare le progettazioni, la direzione lavori, i collaudi, ecc.) sono state conteggiate nella misura del 12% del costo di costruzione.

Gli oneri concessori, per quanto concerne gli oneri urbanizzativi, sono stati determinate per le diverse destinazioni d'uso sulla base delle tabelle allegate alla Determina comunale n.3/2012 del Settore IV – Serv. II e, per quanto concerne il contributo commisurato al costo di costruzione, sulla base dell'aggiornamento del costo di costruzione definito con Determinazione del Settore IV del 15/12/2012.

Gli oneri finanziari, che costituiscono il prezzo d'uso del capitale indifferenziato preso a prestito dall'imprenditore che attua l'iniziativa, sono stati computati nella misura del 4,4 % in coerenza col dato medio statistico fornito dall'ABI e riferito a dicembre 2024.<sup>15</sup>

Infine, circa il profitto normale del promotore, che individua la remunerazione che spetta all'imprenditore per l'organizzazione dei fattori della produzione e per il rischio che sostiene con l'intervento, lo stesso è stato ponderato nella misura del 13,00 % dei ricavi attesi, in relazione alle indicazioni medie del mercato locale, e considerato che i saggi "r" assunti in precedenza riflettono già una quota del compenso dell'imprenditore per i suddetti rischi.

I costi di costruzione complessivi sono stati comparati anche con quelli parametrici elaborati dal Cresme Ricerche, unitamente ad altre istituzioni, previa integrazione delle spese e degli oneri non computati e detrazione dell'incidenza dell'IVA.<sup>16</sup>

## **2.5 Il valore medio ordinario delle aree fabbricabili**

I valori determinati con il procedimento descritto nei paragrafi precedenti, sono stati verificati - come in parte già anticipato - con analisi svolte presso i competenti uffici catastali e ipotecari della provincia di Roma, tese alla ricerca di atti di compravendita di aree edificabili oggetto di trasferimento in tempi recenti. In particolare sono stati analizzati sistematicamente gli attuali contribuenti IMU, in ragione dei relativi diritti di proprietà di aree edificabili, ed operate le necessarie ricerche per risalire ai rispettivi titoli e selezionare gli atti di maggiore interesse ai fini del presente studio (cfr. Appendice alla presente relazione).

Inoltre, sono state svolte anche indagini presso i più qualificati operatori immobiliari della zona per acquisire informazioni sull'andamento del locale mercato delle aree edificabili in base alle più recenti offerte di vendita.

Ancorché gli esiti delle sue esposte indagini sono stati condizionati dalla limitata dinamicità di questo particolare settore immobiliare e dalla conseguente limitata disponibilità di prezzi di

---

<sup>15</sup> Cfr. Rapporto ABI 1

<sup>16</sup> Cfr. Cineas, Cresme ricerche ed ANIA - I costi di costruzione in edilizia residenziale, industriale, per uffici e alberghi.

compravendita ed offerte di vendita recenti ed attendibili, nondimeno essi hanno permesso una parziale verifica di coerenza con i valori già determinati ed, ove del caso, di armonizzarli.

Cfr. grafico n. 5, relativo ai valori medi delle aree edificabili ricadenti nella Zona OMI C1 al variare dell'indice di edificabilità.

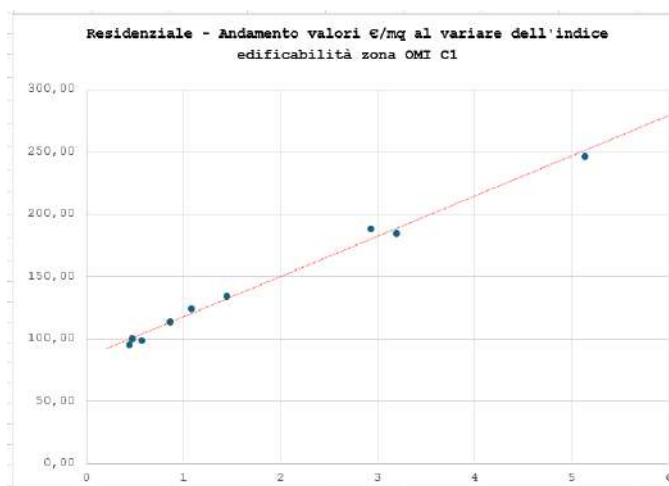


Grafico n.5 - Andamento dei valori al mq delle aree edificabili nella zona OMI C1 in funzione dell'If

Le risultanze finali delle elaborazioni estimative, per le zone IMU derivate dalle zone e sottozone del PRG, sono state rappresentate alla fine della presente relazione. Più precisamente nella Tabella A, sono stati rappresentati per ogni zona o sottozona di PRG:

- le zone omogenee IMU, aventi lo stesso indice di fabbricabilità (If) e caratteristiche posizionali tendenzialmente omogenee,
- il valore medio ordinario (al mq) delle aree edificabili di ciascuna zona omogenea IMU, nell'ipotesi che sia lecita l'edificazione con procedure di tipo diretto,
- il valore medio ordinario (al mq), qualora l'edificazione sia condizionata dalla definizione e dal convenzionamento di un piano operativo,
- il valore medio ordinario (al mq) per le zone IMU, per le quali ancora non sia stato ancora adottato un piano operativo,
- note esplicative o di rinvio.

Mentre per quanto concerne le valutazioni delle aree, interessate da strumenti urbanistici diversi (PRINT, PRUSST, ecc.), le risultanze estimative sono state riportate nella Tabella B, dove sono stati rappresentati:

- la zona o sotto zona di PRG, interessata,
- la zona OMI,
- il valore medio ordinario (al mq) dell'area edificabile, nell'ipotesi che il programma sia stato oggetto di formale convenzione,

- il valore medio ordinario (al mq) dell'area edificabile, nell'ipotesi che il programma sia privo di formale convenzione,
- note esplicative o di rinvio.

E' opportuno sottolineare come – nonostante alcune delle zone omogenee della Tab. A siano praticamente già sature sotto l'aspetto edificatorio – i relativi valori medi ordinari sono stati parimenti rappresentati per una continuità storica con le precedenti determinazioni, ma anche e soprattutto per assicurare una base imponibile per possibili fattispecie, quali le aree per le quali sono in corso interventi di ristrutturazione edilizia o anche di demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

L'analisi degli scostamenti tra i valori IMU determinati nel presente studio e rappresentati nella Tab. A e quelli oggetto dell'ultima deliberazione del Consiglio comunale n.6 del 11- 03 - 2019 evidenziano:

- una significativa variabilità tra le aree residenziali site nelle diverse zone omogenee IMU (dal 25 % al 194 % ) ;
- decrementi dei valori delle aree a destinazione produttiva di circa il 55%, in coerenza con l'andamento del mercato rappresentato nel paragrafo 2.1;
- uno scostamento medio di circa il 50 %, laddove si considerino tutte le zone omogenee IMU della Tab. A, e di circa il 30%, qualora si escludano le zone completamente edificate o caratterizzate dalla presenza in vero marginale di aree inedificate (cfr. grafico 6c).

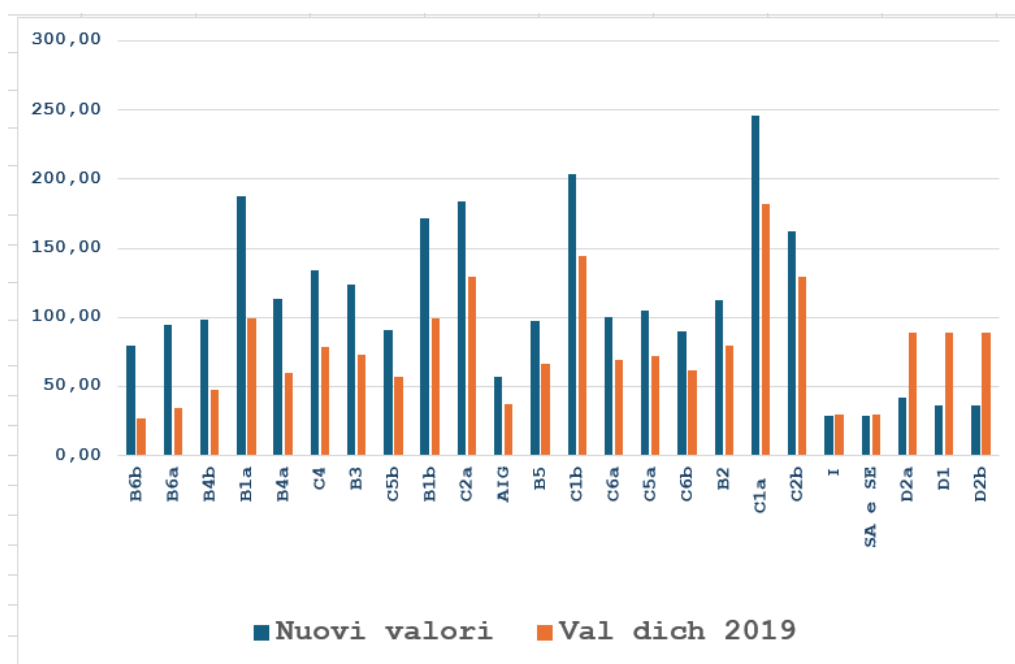


Grafico 6a- Valori IMU determinati verso valori deliberati 2019

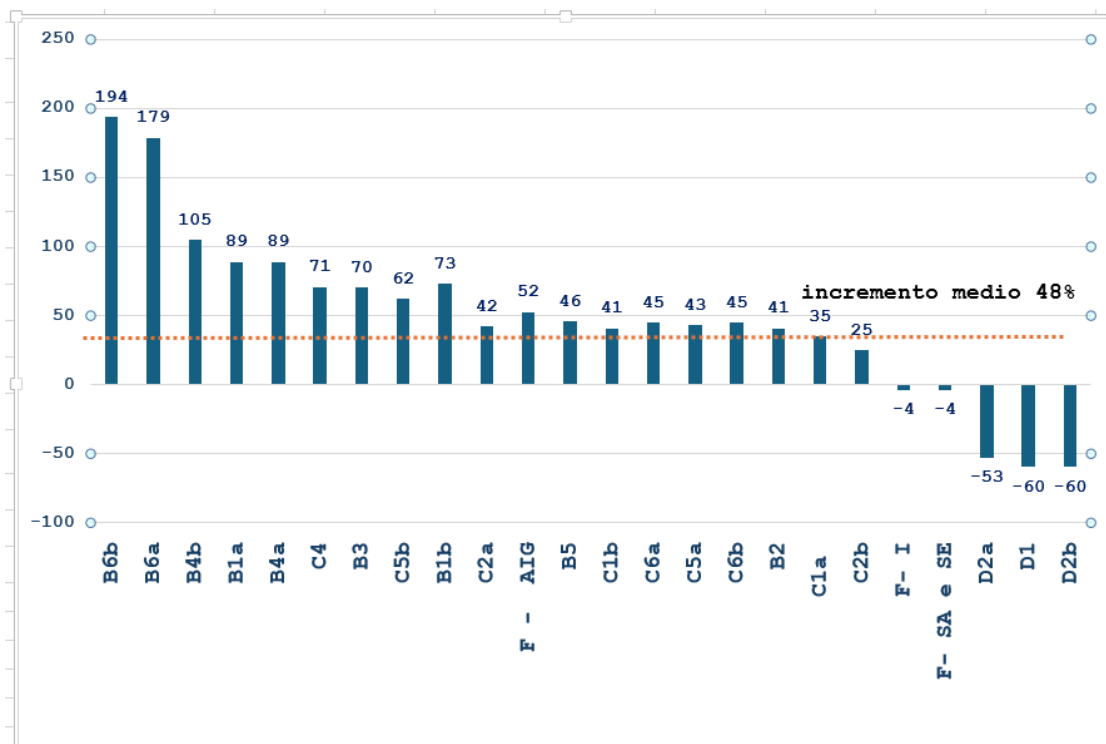


Grafico 6b- Scostamenti % tra Valori IMU determinati verso valori deliberati 2019 (tutte zone IMU)

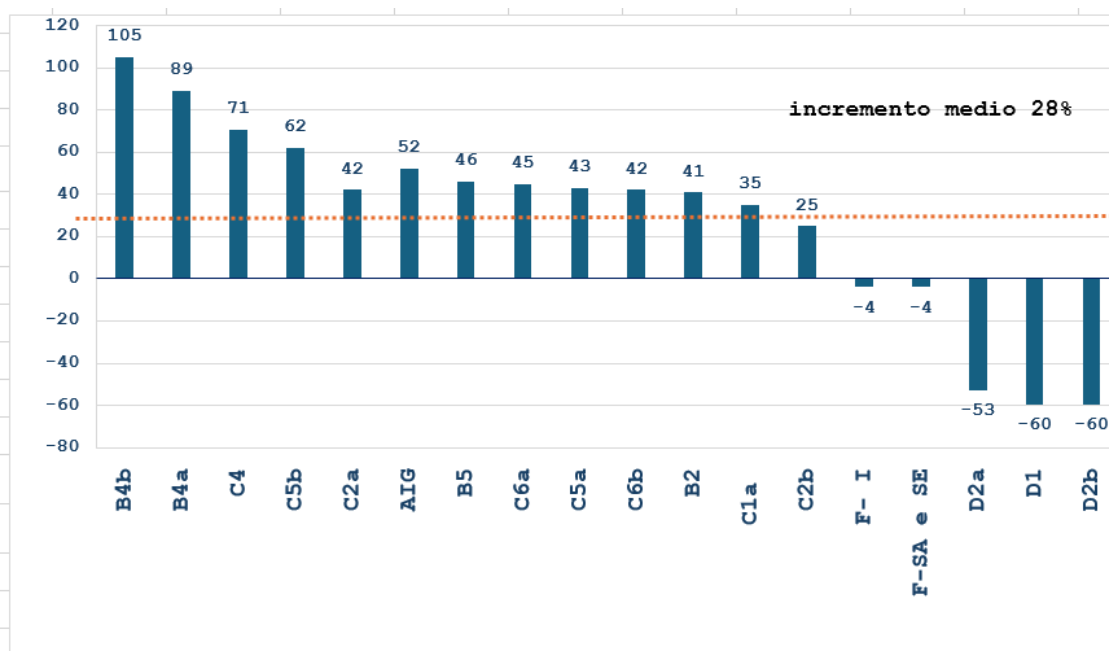


Grafico 6c- Scostamenti % tra Valori IMU determinati verso valori deliberati 2019 (escluse zone IMU edificate)

## 2.6 Casi particolari concernenti aree edificabili gravate da vincoli o aventi caratteri morfologici anomali.

Come è stato più volte precisato, i valori determinati e rappresentati nelle Tavola A sono *valori medi ordinari* delle aree fabbricabili site in ciascuna zona omogenea IMU, per la cui

determinazione si è fatto riferimento a “*fabbricati tipo*”, cioè a fabbricati che presentano i caratteri *ordinari*, che più frequentemente si riscontrano nella zona.

Le circostanze che possono determinare scostamenti tra detti valori medi e quelli specifici di ogni singola area sono molteplici e di diversa natura. Di particolare rilevanza è la presenza di vincoli che limitano e, in tal casi, compromettono le potenzialità edificatorie espresse dagli strumenti urbanistici, come i vincoli idrogeologici, ambientali e storici.<sup>17</sup>

Ma anche i caratteri intrinseci del singolo lotto (come la dimensione ridotta, la formazione irregolare, la presenza di servitù, ecc.) possono incidere significativamente sul valore di mercato della singola area.

Peraltro la valutazione di queste particolari fattispecie si presenta abbastanza complessa proprio in ragione di una casistica molta varia ed articolata, e della sostanziale indisponibilità di tecniche o prassi consolidate.

In ogni caso, al fine di orientare le attività dei competenti uffici, nella Tab. C (allegata alla presente relazione) sono state rappresentate alcune rilevanti e più ricorrenti fattispecie, raggruppate in relazione alla tendenziale omogeneità delle relative incidenze sui valori, ed indicate le relative percentuali detrattive.<sup>18</sup>

Da quanto sopra discende anche che la concreta applicazione delle suddette indicazioni - espresse di norma come “*ranges*” detrattivi, variabili in rapporto alla intensità ed agli effetti del vincolo – implicano una puntuale analisi delle circostanze che caratterizzano in modo specifico l’area oggetto di valutazione.

### **3.0 Considerazioni conclusive**

A conclusione del presente studio, si ritiene opportuno rappresentare alcune considerazioni riepilogative e conclusive.

In via preliminare, si è provveduto alla determinazione di una nuova articolazione del territorio in “zone omogenee IMU” caratterizzate da una sufficiente omogeneità dei valori venali delle aree edificabili nelle stesse ricomprese. La perimetrazione delle zone è stata determinata

---

<sup>17</sup> Tra i suddetti piani sovraordinati rileva in particolare il Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI), nel quale la classificazione A1, di **pericolosità idraulica molto elevata**, si riferisce a una sub-fascia di aree, che possono essere investite da eventi alluvionali caratterizzati da dinamiche intense e alti livelli idrici, che presentano un rischio significativo per la sicurezza di persone, edifici e infrastrutture. Nelle suddette aree, il PAI impone restrizioni severe per garantire la sicurezza e la tutela del territorio e in particolare, **sono generalmente vietate nuove edificazioni**.

<sup>18</sup> Con riferimento ad indicazioni di carattere generale fornite dalla letteratura estimativa ovvero evidenziate da similari analisi territoriali.

attraverso la sovrapposizione delle zone e sottozone normative con quelle definite dalla banca dati delle quotazioni dei valori immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La successiva elaborazione dei valori *di mercato unitari medi ordinari al 1° gennaio 2025 per ogni zona omogenea* è stata svolta in base alle prescrizioni dei diversi strumenti urbanistici comunali e sovraordinati, alla nozione di area edificabile ed al carattere “dinamico” dei suddetti valori, in coerenza con la normativa vigente ed una consolidata giurisprudenza in materia di IMU.

Dal suddetto criterio è discesa in particolare l'esigenza di focalizzare l'attenzione sul livello medio di definizione degli strumenti attuativi e dello stato di avanzamento della trasformazione urbanistica in ogni zona omogenea analizzata.

In relazione a questa circostanza - per le zone e sottozone urbanistiche con comparti interessati da piani attuativi ancora in corso di elaborazione al 1° gennaio 2025 ovvero in assenza di piani adottati - sono stati ponderati rispettivamente **un secondo ed un terzo valore**, di entità ridotta rispetto a quello *medio ordinario*, in ragione dei maggiori rischi e dei tempi decisamente più lunghi necessari, sulla base delle esperienze pregresse, per ottenere il permesso di costruzione e trasformare il lotto interessato in un prodotto edilizio finito.

Per ultimo, sono state fornite indicazioni su alcune possibili detrazioni da apportare ai valori medi di zona, a causa della presenza di vincoli che limitano o compromettono le potenzialità edificatorie espresse dagli strumenti urbanistici, come nel caso di vincoli idrogeologici, storico-monumentali o ambientali, ovvero di caratteri intrinseci del lotto, come la dimensione ridotta, la forma irregolare, la presenza di servitù, ecc.

Circa la metodologia adottata, nel presente lavoro è stato utilizzato in larga misura il procedimento indiretto basato sul *valore di trasformazione*, particolarmente adatto per la determinazione del valore venale delle aree edificabili, che ricadono in zone nelle quali il mercato è opaco o non adeguatamente attivo, circostanza che rappresenta quasi la normalità nella realtà non solo del Comune esaminato.

Questa circostanza identifica una indubbia criticità incontrata nel lavoro, atteso che la disponibilità di dati comparativi, numericamente e qualitativamente idonei, costituisce uno dei presupposti basilari per i processi valutativi, indipendentemente dalle tecniche utilizzate.

Nondimeno una attenta ricerca, sviluppata presso gli uffici competenti nella conservazione degli atti traslativi e presso qualificati operatori immobiliari, ha fornito un insieme di *comparables*, ancorché limitato, che ha permesso verificare ed in parte rimodulare le risultanze ottenute con il richiamato procedimento indiretto.

Tra le altre criticità non è superfluo sottolineare come l'unica perizia valutativa delle aree edificabili del Comune di Albano Laziale - in ragione della vetustà (1999) ed anche delle tecniche utilizzate, che risentono dell'epoca di elaborazione - abbia rappresentato un debole riferimento anche per il presente studio.

**Di contro è da rilevare come la struttura del procedimento adottato presenti il vantaggio di favorire processi di aggiornamento dei valori venali posti a base delle imposte, così da poter garantire la loro rispondenza alle reali dinamiche del mercato immobiliare, garantendo l'equità dell'imposizione fiscale.**

Bologna, lì 30 giugno 2025

Dott. Ing. Antonio de Santis



ALLEGATI:

TABELLA A - VALORI AREE EDIFICABILI ZONE OMOGENEE IMU

TABELLA B - VALORI AREE EDIFICABILI INTERESSATE DA STRUMENTI URBANISTICI DIVERSI.

TABELLA C - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI VARIA NATURA

**TABELLA A - COMUNE ALBANO LAZIALE - ZONE OMOGENEE IMU - VALORI MEDI ORDINARI AL MQ DELLE AREE EDIFICABILI -**

NUM. IDENT.	ZONE-SOTTOZONE PRG	ZONE OMOGENEE IMU	ZONA OMI	INDICE DI FABB. FONDIARIA mc/mq	VALORE V1 Edificabilità diretta (o convenzione definita)	VALORE V2 Piano attuativo o convenzione in elaborazione	VALORE V3 Assenza di P.A. o convenzione	PIANI ATTUATIVI	ANNOTAZIONI
1	B1	B1a	C1	2,94	188	-	-		
2		B1b	E1-D3 - R5 -B1	2,94	172	-	-		
3	B2	B2	E1-D3 - R5 -B1	1,42	112	-	-		
4	B3	B3	C1	1,09	124	-	-		
5	B4	B4a	C1	0,87	113	-	-		
6		B4b	E1-D3 - R5 -B1	0,87	98	-	-		
7	B5	B5	E1-D3 - R5 -B1	1,1	97	-	-		
8	B6	B6a	C1	0,45	95	-	-		
9		B6b	E1-D3 - R5 -B1	0,45	80	-	-		
10	C1	C1a	C1	5,14	246	-	-	Miramare; La Stella	
11		C1b	E1-D3 - R5 -B1		204	-	-		
12	C2	C2a	C1	3,2	184	-	-	Villa Altieri	
13		C2b	E1-D3 - R5 -B1		162	-	68	Colle Nasone-Albero di Pepe - Pian Savelli - Colonnelle - Via Roma	Piano non approvato per Colle Nasone
14	C4	C4	C1	1,45	134	-	-	Villa Altieri	
15	C5	C5a	C1	0,58	105	-	-		
16		C5b	E1-D3 - R5 -B1		91	-	-	Colonnelle - Caporicci - Albero di Pepe	
17	C6	C6a	C1	0,48	100	75	-	Via Muro Bianco-Olivella; S. Lucia;- Miralago	Miralago non convenzionato; Muro Bianco-Olivella (comparto 2 non convenzionato )
18		C6b	E1-D3 - R5 -B1		90	-	38	Pagliarini ;Masa; Pdl Via Bari e Via Catanzaro; Rufelli; Villa Albani bis	P.P. in Via Bari e via Catanzaro non approvati
19	D1	D1	E1-D3 - R5 -B1	2	36	27	-	Zone Industriali ed artigianali Pavona	Pavona - In parte, in assenza di piano, ma edificabile con PdC convenzionato.
20	D2	D2a	C1	2	42			Piano artigianale Albano	
21		D2b	E1-D3 - R5 -B1	2	36		-	Zone Industriali ed artigianali Pavona	

22	F	I					29		Scuole - Istruzione superiore all'obbligo - Privo di PdC convenzionato Tempi tecnici di 10 anni
23		AIG					57		Attrezzature ed impianti di interesse generale (Albergo - Polifunzionale)
24		SA e SE						29	Tempo per convenzione 10 anni
				1 (*)					
				1 (*)					
				1 (*)					

#### LEGENDA

**VALORE V1** = Valore medio ordinario al mq per le Zone o Sottozone di PRG, ove è consentita la edificabilità diretta (o per convenzione definita). Tempi medi previsti di 3 anni.

**VALORE V2** = Valore medio ordinario al mq per le Zone e Sottozone di PRG, nelle quali gli strumenti attuativi sono in elaborazione. Tempi medi previsti di 5 anni

**VALORE V3** = Valore medio ordinario al mq. per le Zone o Sottozone di PRG, prive di P. A. o Convenzione. Tempi medi previsti di 10 anni, a meno della Zona F, destinata ad "Attrezzature di interesse generale" (AIG), con  $I_f = 1mc/mq$  dove previsto dalla variante in corso, soggetta a convenzione, in tempi di circa 3 anni.

**(\*)** Attesa l'assenza di indicazioni sull'indice fondiario  $I_f$  nelle NTA, al fine di permettere lo sviluppo delle operazioni valutative, è stato assunto un indice di riferimento convenzionale pari a:  $I_f = 1mc/1mq$ .

## TABELLA B - COMUNE ALBANO LAZIALE - VALORI AREE EDIFICABILI VARIANTI PRG

N. id.	SOTTOZONA ZONE PRG	ZONA OMI	PROGRAMMI	INDICE DI FABB. FONDIARIA mc/mq	VALORE V1 (convenzione definita)	VALORE V2 (in assenza di convenzione)	ANNOTAZIONI
1	E2	E1	PRINT Soc. Alexander località Cecchina		N.D. (*)		
2	F-C6	E1	Contratti di Quartiere II località Cecchina Teoria Immobiliare Roma Costruzioni		N.D. (*)		
3	E1-E-2	D3	PRINT - GPS - Località pavona via Casette	lf 3		107	Tempo tecnico mediamente previsto per la Convenzione: 7 anni
4	C6	E1	PRUSST - Edil Lavinia - Località Pavona Via Nettunense - Latium Vetus			N.D. (*)	
5	F-D1	E1	Contratto di Quartiere II - Località Cecchina Intervento B1 - B2 -	lf 3,3		128	Tempo tecnico mediamente previsto per la Convenzione: 7 anni
6	E1	D3	PRINT - OSM1 - Località Pavona 2 Centri Commerciali -sportivo	lf 3,94		151	Tempo tecnico mediamente previsto per la Convenzione: 1 anno
7	F	C1	PRINT - Residence il Melograno - Località Albano Laziale - Sanit. Polifunzionale	lf 3,3		142	Tempo tecnico mediamente previsto per la Convenzione: 7 anni

### LEGENDA

**VALORE V1** = valore medio ordinario al mq per le aree sedi di programmi con Convenzione formalizzata. Tempi tecnici realizzativi previsti: **3 anni**

**VALORE V2** = valore medio ordinario al mq per programmi ancora privi di Convenzione. Sono stati previsti mediamente **7 anni**, a meno del programma PRINT - OSM1, per il quale è stato previsto un tempo tecnico di **1 anno**.

**(\*)** Valori non determinati. Queste valutazioni saranno fornite appena saranno rese disponibili le schede tecniche relative ai tre programmi interessati.

## TAB C - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI VARIA NATURA

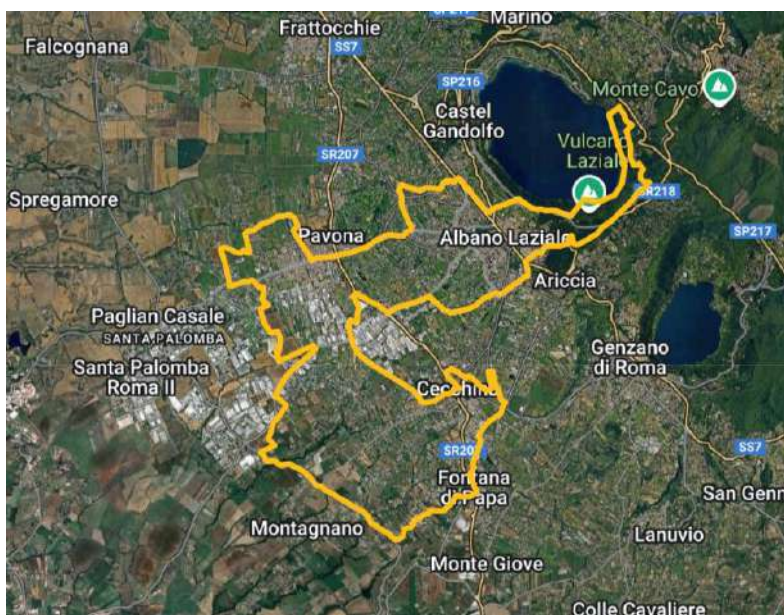
N. id.	Tipo di vincolo	Detrazioni (*)	Note
<b>1</b>	<b>Aree soggette a vincoli paesaggistici, archeologici ed altri.</b>		
	<b>a</b> <b>Inedificabilità assoluta</b>	<b>100%</b>	
	<b>b</b> <b>Edificabilità ridotta rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici:</b> detrazioni commisurate all'incidenza del vincolo	<b>10%-100%</b>	
<b>2</b>	<b>Aree soggette a vincoli di natura idrogeologica comportanti: inedificabilità assoluta ovvero ridotta</b>	—	Fare riferimento alle indicazioni fornite al punto 1.
<b>3</b>	<b>Aree soggette a servitù di tipo privato o pubblico: di passaggio, stradali, ferroviarie, di elettrodotto, metanodotto, ecc. comportanti Inedificabilità assoluta ovvero ridotta</b>	—	Fare riferimento alle indicazioni fornite al punto 1.
<b>4</b>	<b>Aree soggette al vincolo "non edificandi" di cui all'art. 27, punto n.1 delle NTA:</b> - aree non suscettibili di autonoma utilizzazione edificatoria, ma accorpabili ad aree confinanti con recupero della cubatura in ragione dell'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa.	<b>50%</b>	Detrazione applicabile se i lotti adiacenti non siano della stessa proprietà
<b>5</b>	<b>Aree soggette al vincolo di rispetto assoluto monumentale, archeologico e paesistico di cui all'art. 27, punto n. 3 delle NTA:</b> - edificazione consentita solo per lotti di (almeno) 50.000 mq. con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,01 mc/mq.	<b>90%</b>	
<b>6</b>	<b>Lotti di superficie inferiore al minimo</b>	<b>100%</b>	
<b>7</b>	<b>Lotti di configurazione irregolare, tale da comprimere o compromettere la suscettività edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici</b>	—	Fare riferimento alle indicazioni fornite al punto 1.
<b>8</b>	<b>Lotti di terreno che necessitano di preliminari lavori di idoneizzazione:</b>		
	<b>a</b> - con interventi superficiali e limitati	<b>10%</b>	
	<b>b</b> - con interventi profondi ed estesi	<b>20%</b>	
<b>9</b>	<b>Aree edificabili, che non hanno esaurito le potenzialità edificatorie.</b> Detrazioni inversamente proporzionali alla potenzialità residua eccedente il 20%	<b>80%-0%</b>	Detrazione applicabile alla imposta commmisurata all'intero lotto, supposto inediticato. (**)

(\*) La concreta applicazione delle suddette indicazioni detrattive, variabili in funzione della intensità e degli effetti di ciascun vincolo, presuppongono una puntuale analisi delle circostanze che caratterizzano in modo specifico l'area oggetto di valutazione.

(\*\*) Laddove la potenziale edificabilità residua sia soggetta ad IMU in base alle disposizioni comunali.

# COMUNE DI ALBANO LAZIALE

## DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)



### APPENDICE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Bologna, 30.06. 2025

Dott. Ing. Antonio de Santis

Collaborazione tecnico-estimativa e cartografica

Dott. Ing. Antonio Iovine

Dott. Lorenzo Turchi

## **ALLEGATO N. 1**

**TAVOLE RAPPRESENTATIVE DI CIASCUNA ZONA  
OMOGENEA IMU.**

# Tavola B1a

## Zona omogenea IMU B1a

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



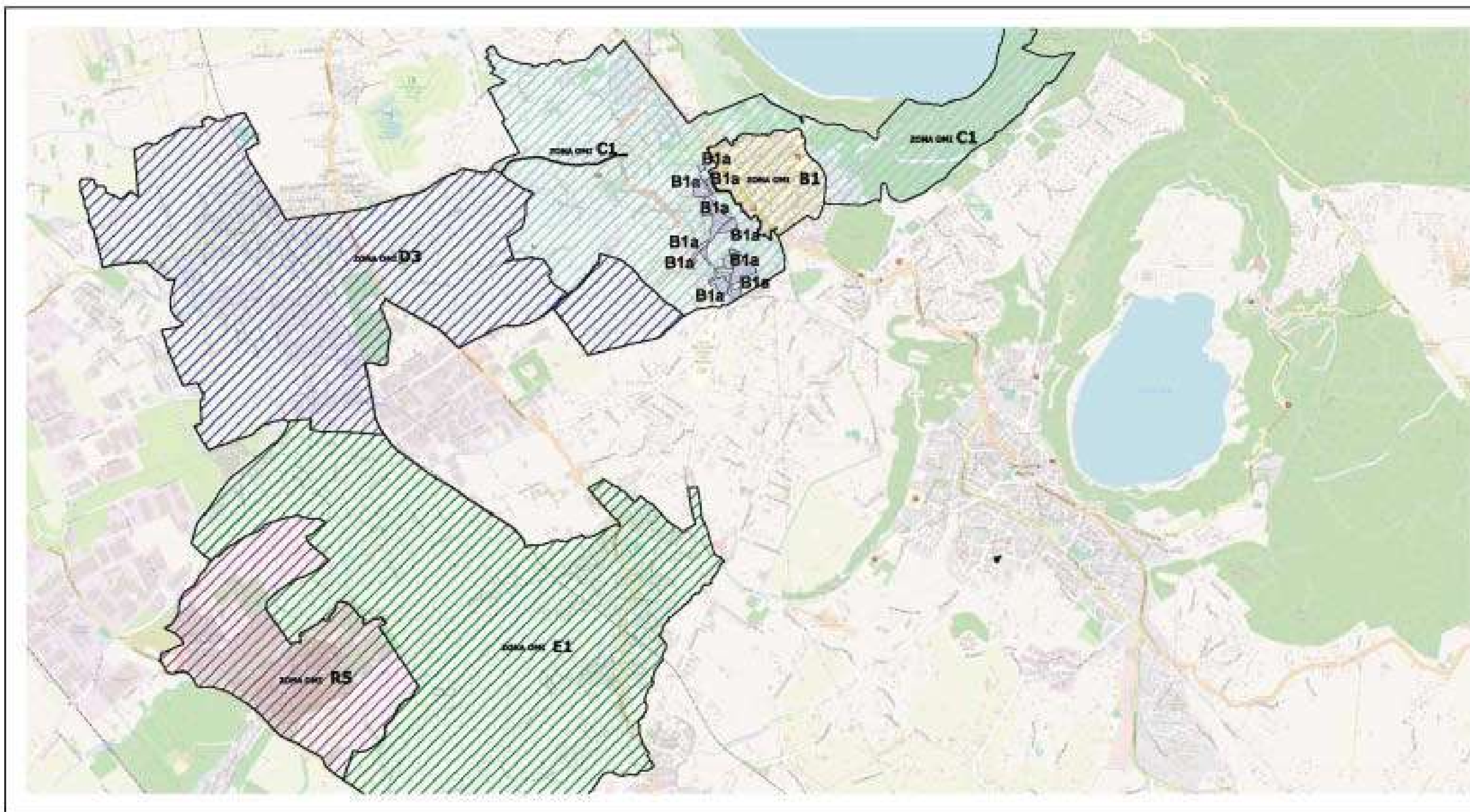
**PRG ART 21**  
**ZONA B - zone edificate totalmente o parzialmente**

**Sottozona B1 Ristrutturazione a 200 ab/ha**

- Superficie territoriale 30 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 2,94.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 10.
- Valore per edificabilità diretta: 189,00

#### ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



**SCALA 1:40000**



#### Caratteristiche posizionali

**Contesto: ZONA EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE**

**Destinazione residenziale mista, ammessa la destinazione a negozio nei piani terreni**

In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.

#### Caratteristiche urbanistiche

**Tipologia di intervento: residenziale**

**Modalità di intervento: diretto**

# Tavola B1b

## Zona omogenea IMU B1b

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1

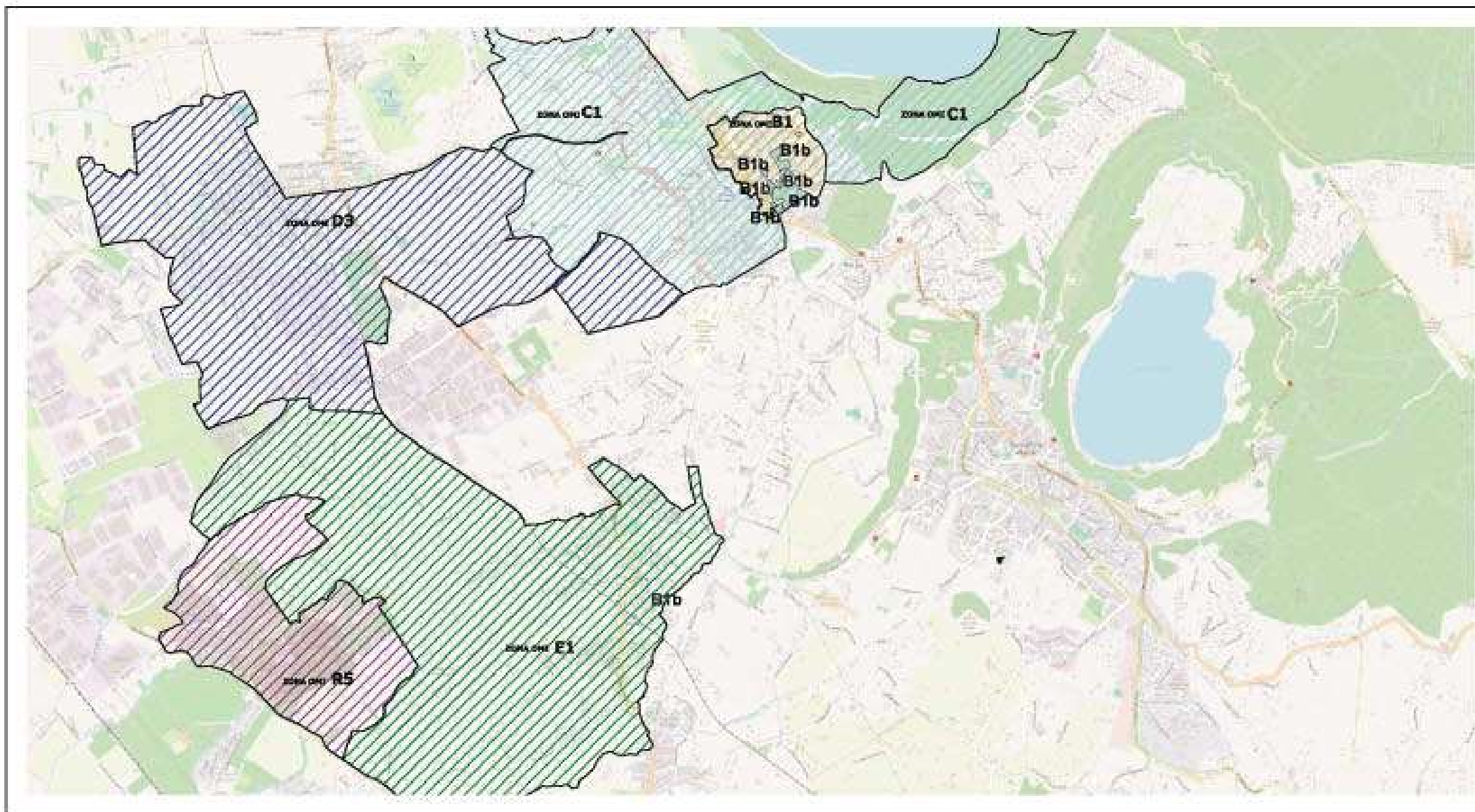
PRG ART 21  
ZONA B - zone edificate totalmente  
o parzialmente

Sottozona B1 Ristrutturazione a  
200 ab/ha

- Superficie territoriale 30 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria  
mc/mq 2,94.
- Altezza massima riferita al piano  
di campagna preesistente m 10.
- Valore per edificabilità diretta:  
161,00

#### ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: ZONA EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE

Destinazione residenziale mista, ammessa la destinazione a negozio nei piani terreni

In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto

# Tavola B2

## Zona omogenea IMU B2

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

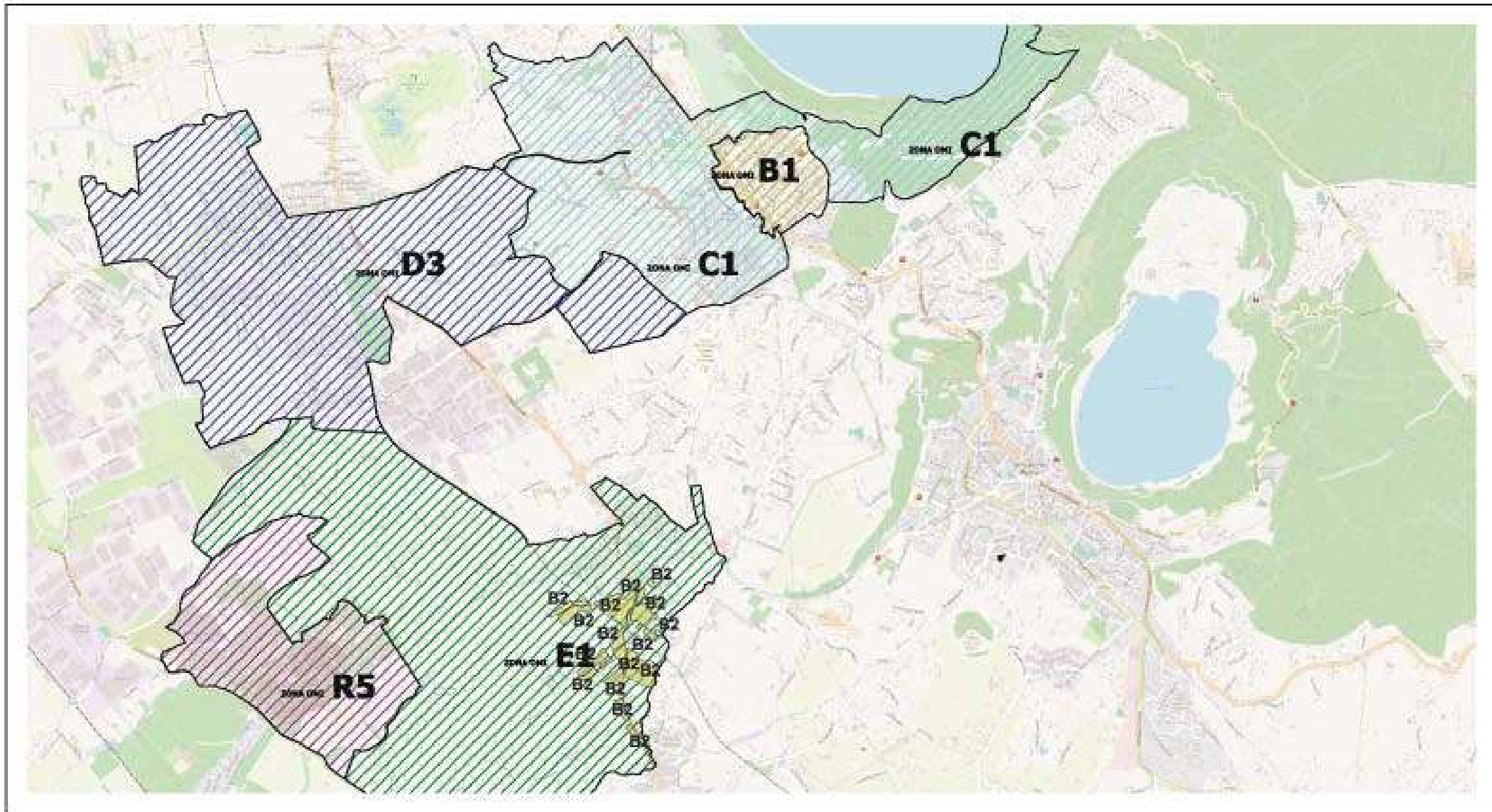
**PRG ART 21**  
**ZONA B - zone edificate totalmente o parzialmente**

**Sottozona B2 Ristrutturazione a 123 ab/ha**

- Superficie territoriale 62,91 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 1,42.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 10.
- Valore per edificabilità diretta: 110,00

#### ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: ZONA EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE

Destinazione prevalente residenziale

In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto



SCALA 1:40000



# Tavola B3

## Zona omogenea IMU B3

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

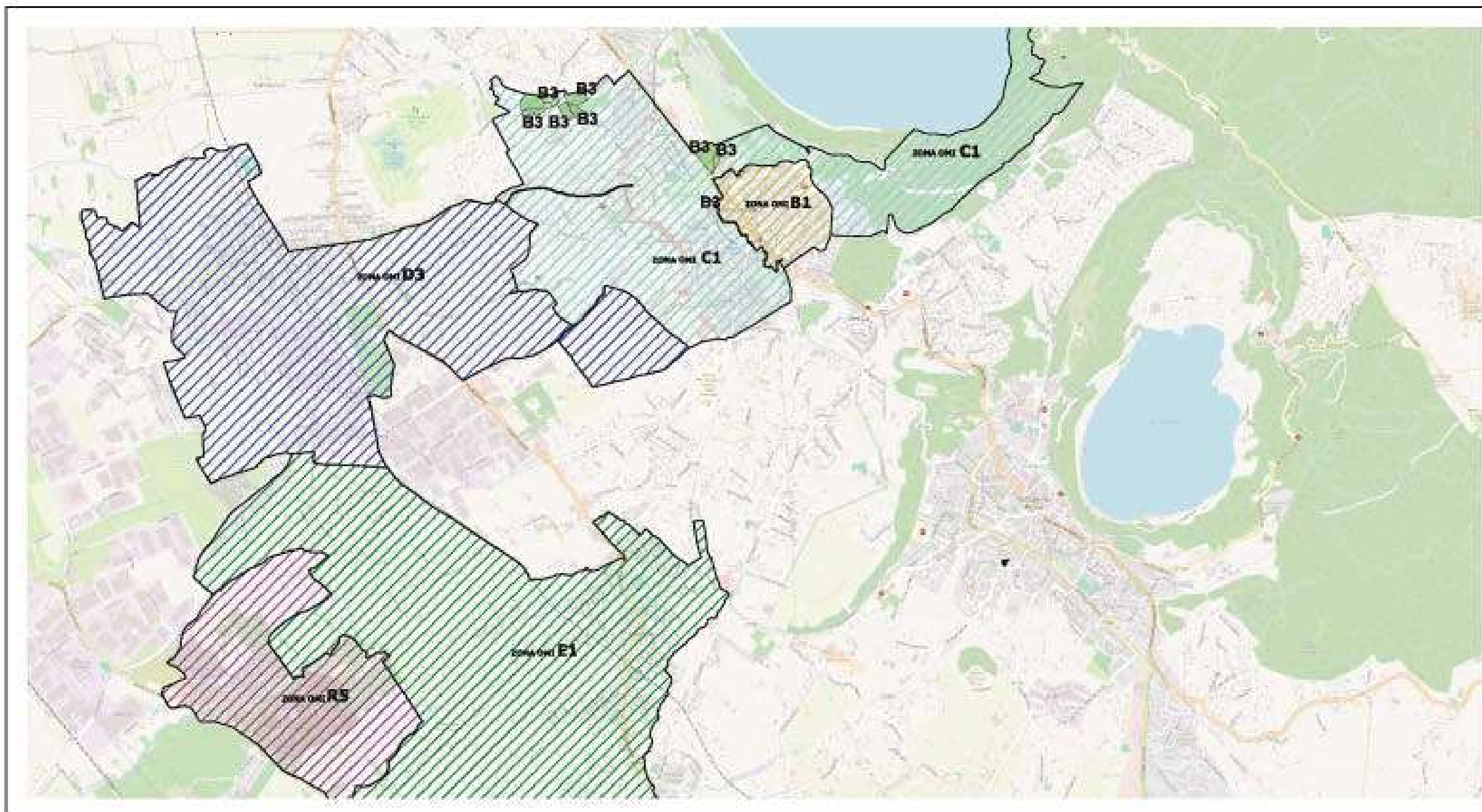
**PRG ART 21**  
**ZONA B - zone edificate totalmente o parzialmente**

**Sottozona B3 Ristrutturazione a 112 ab/ha**

- Superficie territoriale 20,04 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 1,09.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 10
- Valore per edificabilità diretta: 124,00

#### ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



**SCALA 1:40000**



#### Caratteristiche posizionali

**Contesto: ZONA EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE**

**Destinazione prevalente residenziale**

**In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.**

#### Caratteristiche urbanistiche

**Tipologia di intervento: residenziale**

**Modalità di intervento: diretto**

# Tavola B4a

## Zona omogenea IMU B4a

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1

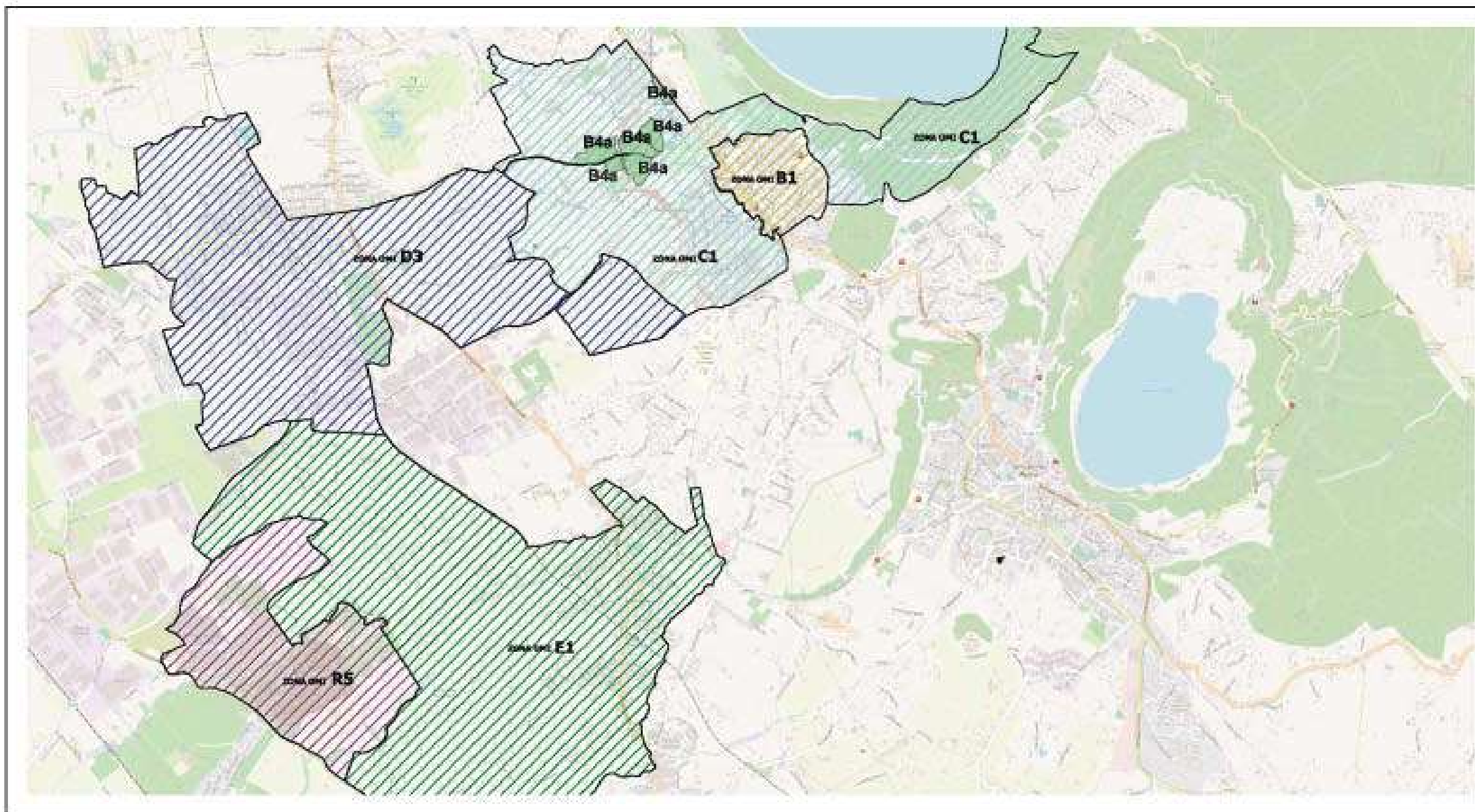
**PRG ART 21**  
**ZONA B - zone edificate totalmente o parzialmente**

**Sottozona B4 Ristrutturazione a 92 ab/ha**

- Superficie territoriale 37,89 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,87.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 7,50.
- Valore per edificabilità diretta: 112,00

#### ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



**SCALA 1:40000**



#### Caratteristiche posizionali

**Contesto: ZONA EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE**

**Destinazione prevalente residenziale**

**In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.**

#### Caratteristiche urbanistiche

**Tipologia di intervento: residenziale**

**Modalità di intervento: diretto**

# Tavola B4b

## Zona omogenea IMU B4b

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

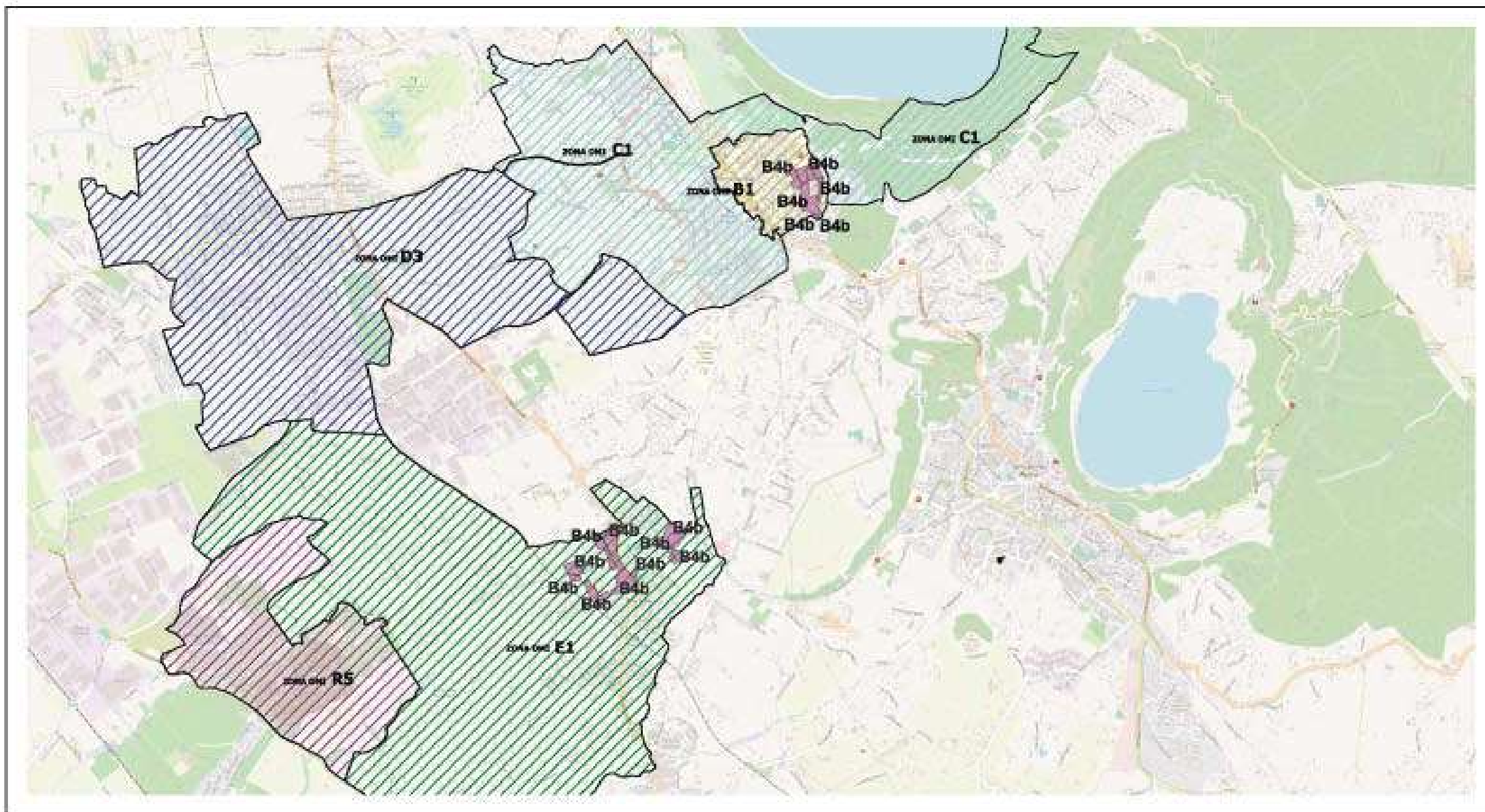
**PRG ART 21**  
**ZONA B - zone edificate totalmente o parzialmente**

**Sottozona B4 Ristrutturazione a 92 ab/ha**

- Superficie territoriale 37,89 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,87.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 7,50.
- Valore per edificabilità diretta: 94,00

**ZONE OMI**

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: ZONA EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE

Destinazione prevalente residenziale

In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto



SCALA 1:40000



# Tavola B5

## Zona omogenea IMU B5

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

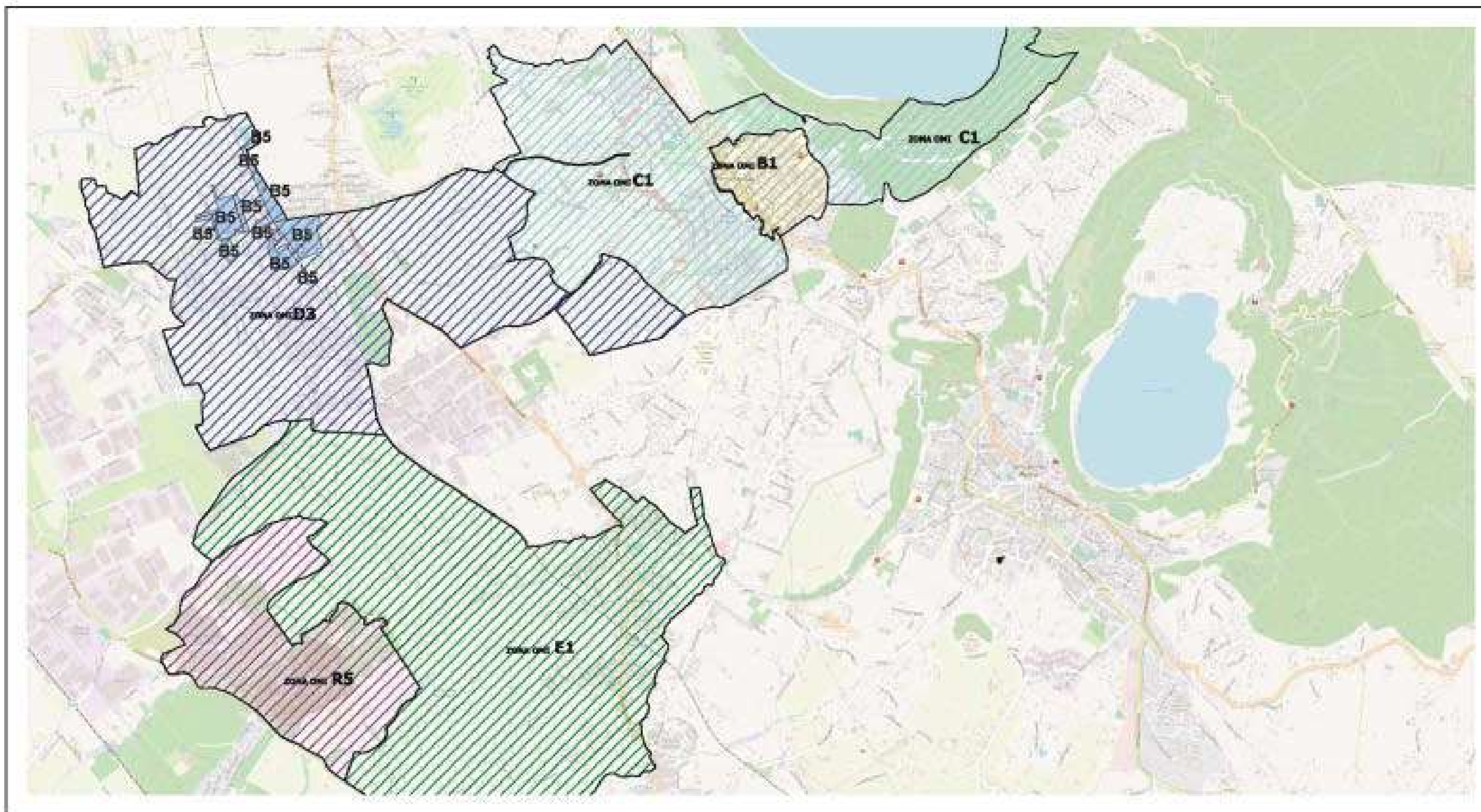
**PRG ART 21**  
**ZONA B - zone edificate totalmente o parzialmente**

**Sottozona B5 Ristrutturazione a 52 ab/ha**

- Superficie territoriale 53,02 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,45.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 10.

#### ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: ZONA EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE

Destinazione prevalente residenziale

In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto

# Tavola B6a

## Zona omogenea IMU B6a

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

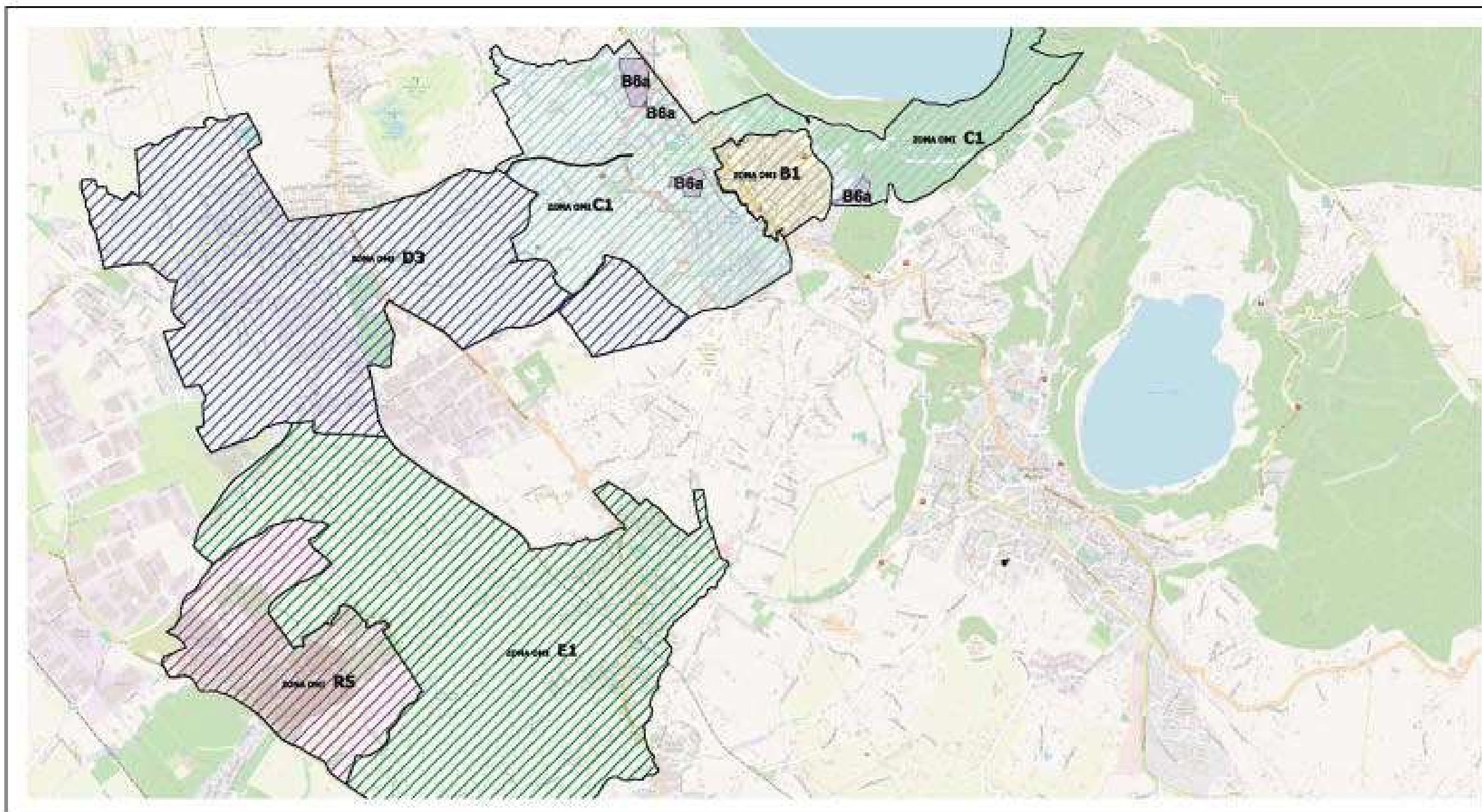
**PRG ART 21**  
**ZONA B - zone dificate totalmente o parzialmente**

**Sottozona B6 Ristrutturazione a 52 ab/ha**

- Superficie territoriale 6,73 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,45.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 7,50.
- Valore per edificabilità diretta: 94,00

**ZONE OMI**

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



**SCALA 1:40000**



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: ZONA DI EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE

Destinazione prevalente: residenziale

In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto

# Tavola B6b

## Zona omogenea IMU B6b

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1

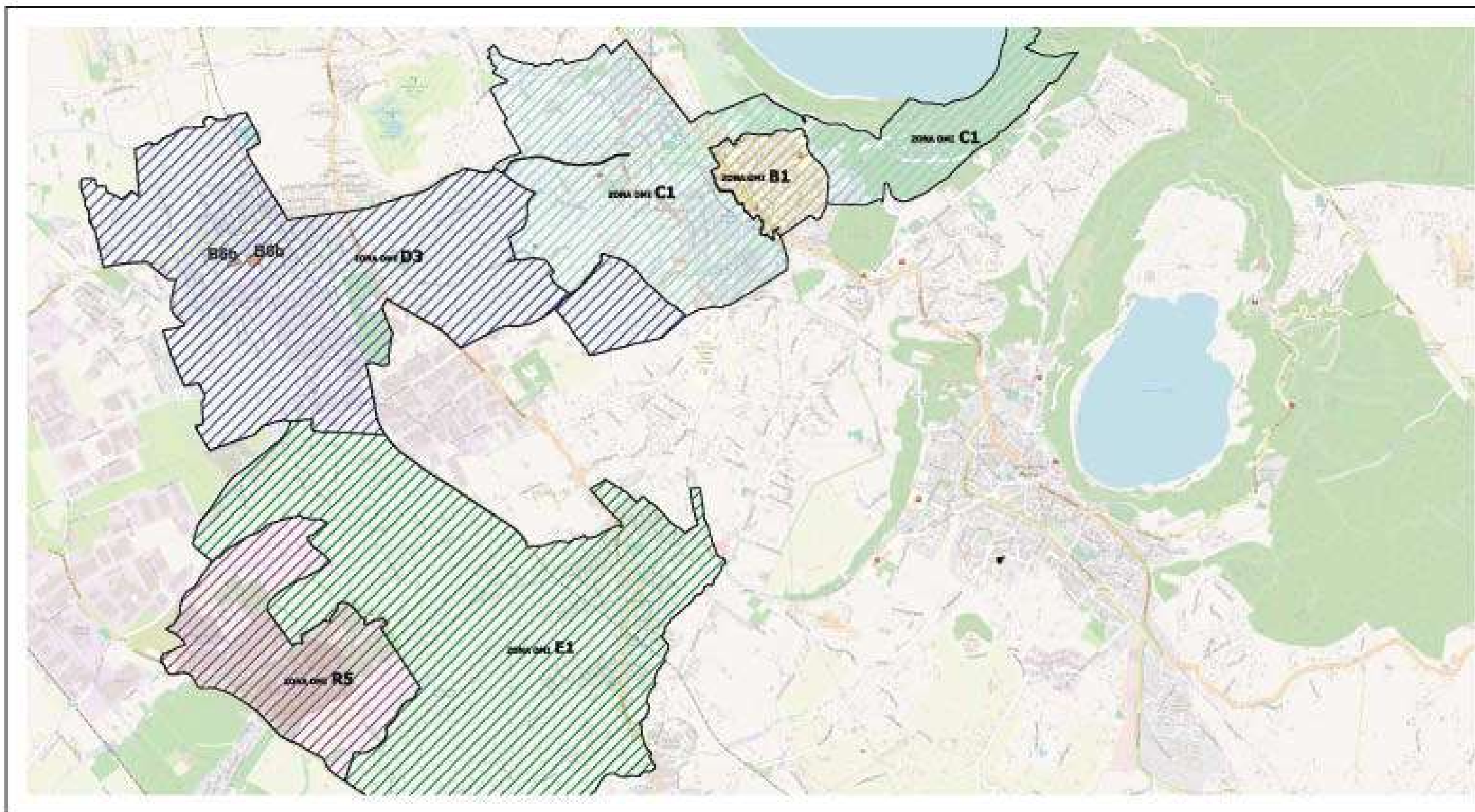
**PRG ART 21**  
**ZONA B - zone dificate totalmente o parzialmente**

**Sottozona B6 Ristrutturazione a 52 ab/ha**

- Superficie territoriale 6,73 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,45.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 7,50.
- Valore per edificabilità diretta: 79,22

#### ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: ZONA DI EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE

Destinazione prevalente: residenziale

In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto



SCALA 1:40000



# Tavola C1a

## Zona omogenea IMU C1a

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

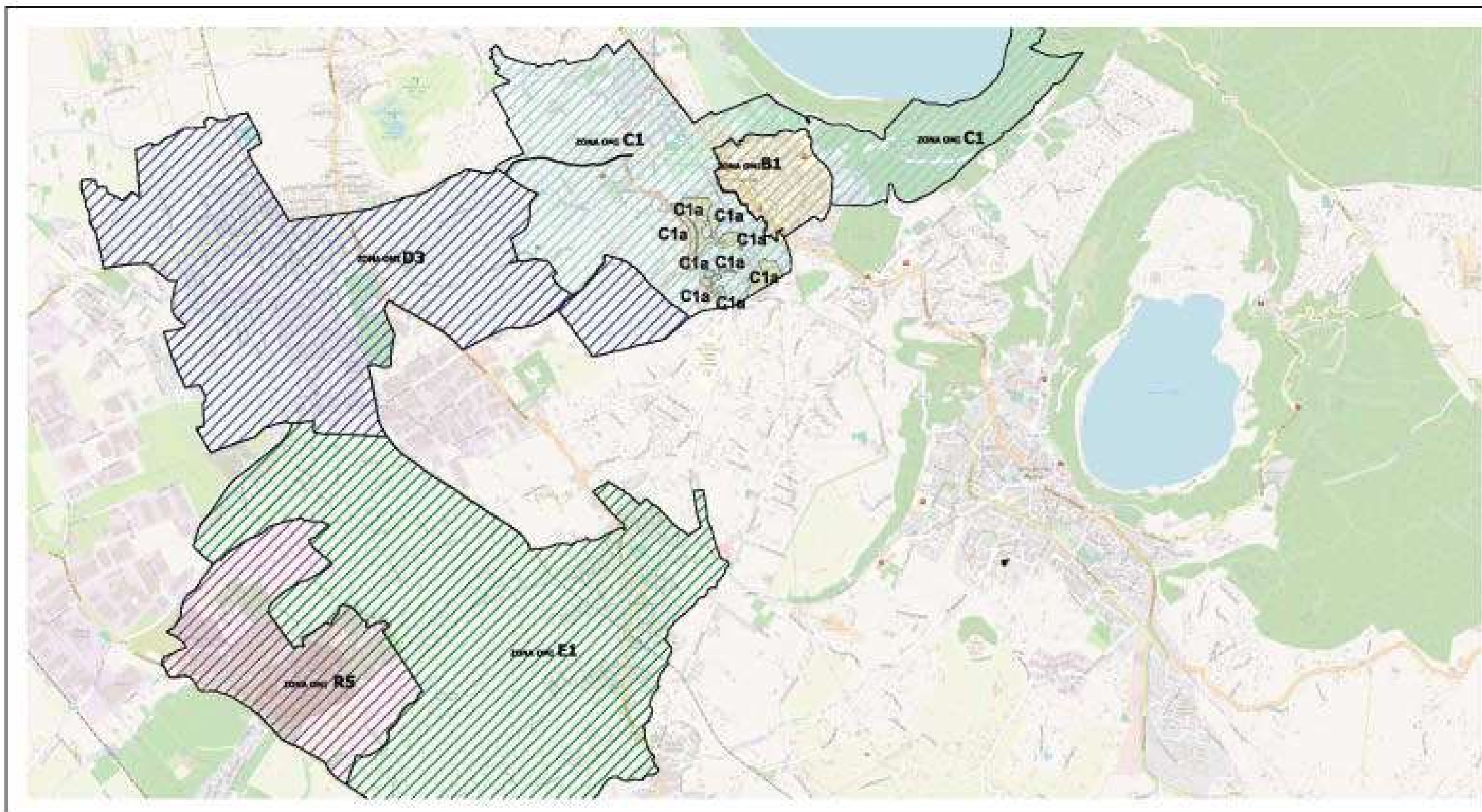
PRG ART 23  
ZONA C - zone di espansione

Sottozona C1 Espansione 225 ab/ha

- Superficie territoriale 29,01 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 5,14.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 14,50
- Valore per edificabilità diretta: 250,00

ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: COSTRUZIONI LINEARI APERTE E A PALAZZINA

Destinazione residenziale

In base all'Art 22 In tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di Intervento: residenziale

Modalità di intervento: di norma diretto

# Tavola C1b

## Zona omogenea IMU C1b

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



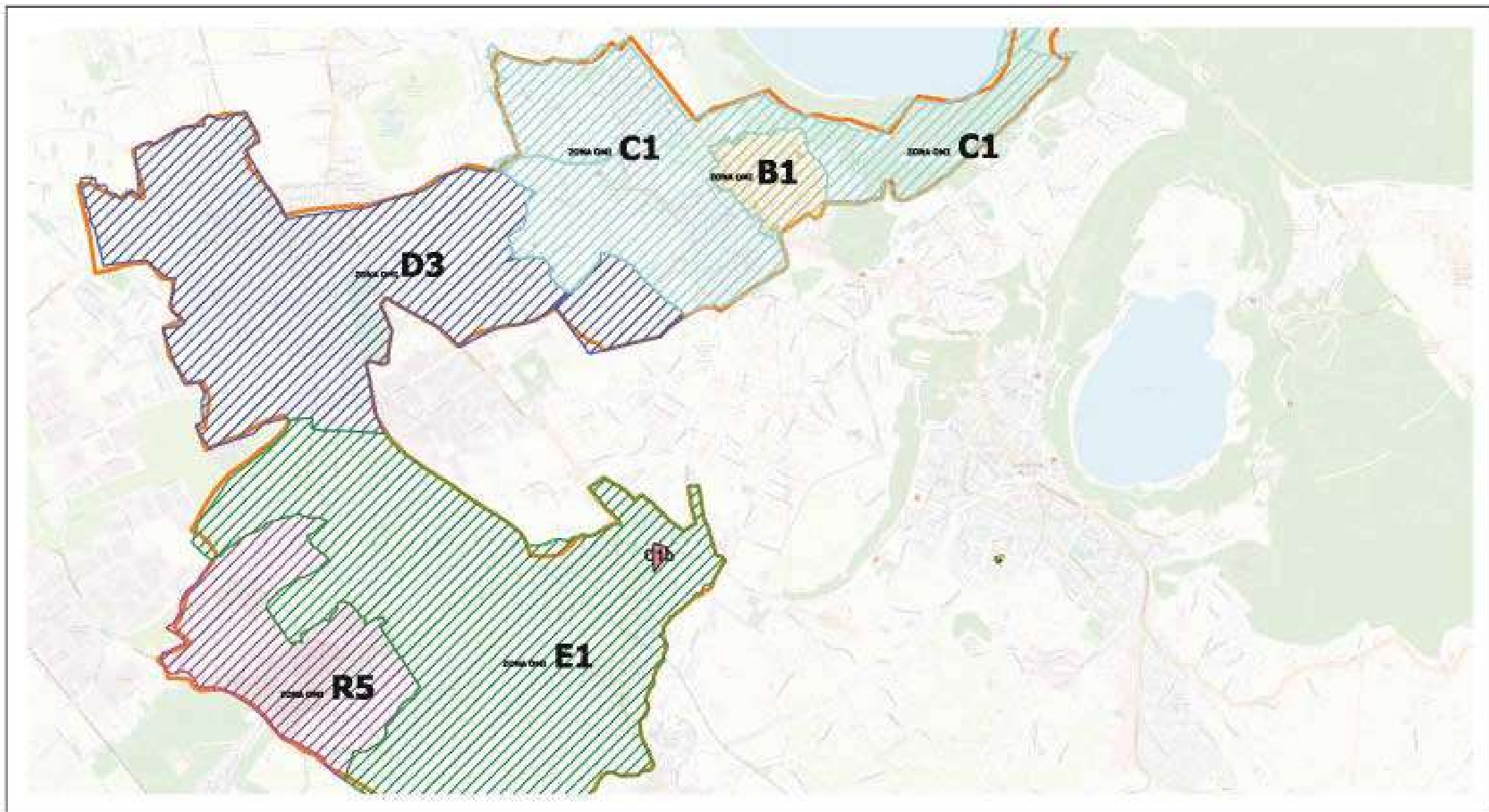
**Comune di Albano Laziale**

Fascia	Zona	Espr. Territoriale	Stato	Stato, anno	Camp. min.	Camp. max.	Sub. M. (comet)	Loc. (m)	Loc. (m)	Sub. M. (m)
C	C1	Abitazione unif.	NOI/M2/2 P		2700	3000	1	8,5	8,0	1
C	C1	Abitazione di tipo economico	NOI/M2/2 P		3000	3100	1	8,5	8,0	1
C	C1	Biv.	NOI/M2/2 P		3000	3000	1	4,0	8,0	1
C	C1	Triloc. unif.	NOI/M2/2 P		3000	3000	1	5,0	10	1
C	C1	Magli	NOI/M2/2 P		3100	3100	1	8,5	10	1
C	C1	Urb.	NOI/M2/2 P		3000	3100	1	8	8,5	1

**PRG ART 23**  
**ZONA C - zone di espansione**  
 Sottozona C1 Espansione 225 ab/ha  
 - Superficie territoriale 29,01 ha  
 - Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 5,14.  
 - Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 14,50  
 - Valore per edificabilità diretta: 215,00

#### ZONE OMI

-  B1
-  C1
-  D3
-  E1
-  R5



**SCALA 1:40000**



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: COSTRUZIONI LINEARI APERTE E A PALAZZINA

Destinazione residenziale

In base all'Art 22 In tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto

# Tavola C

## Quadro d'insieme zone omogenee IMU C

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

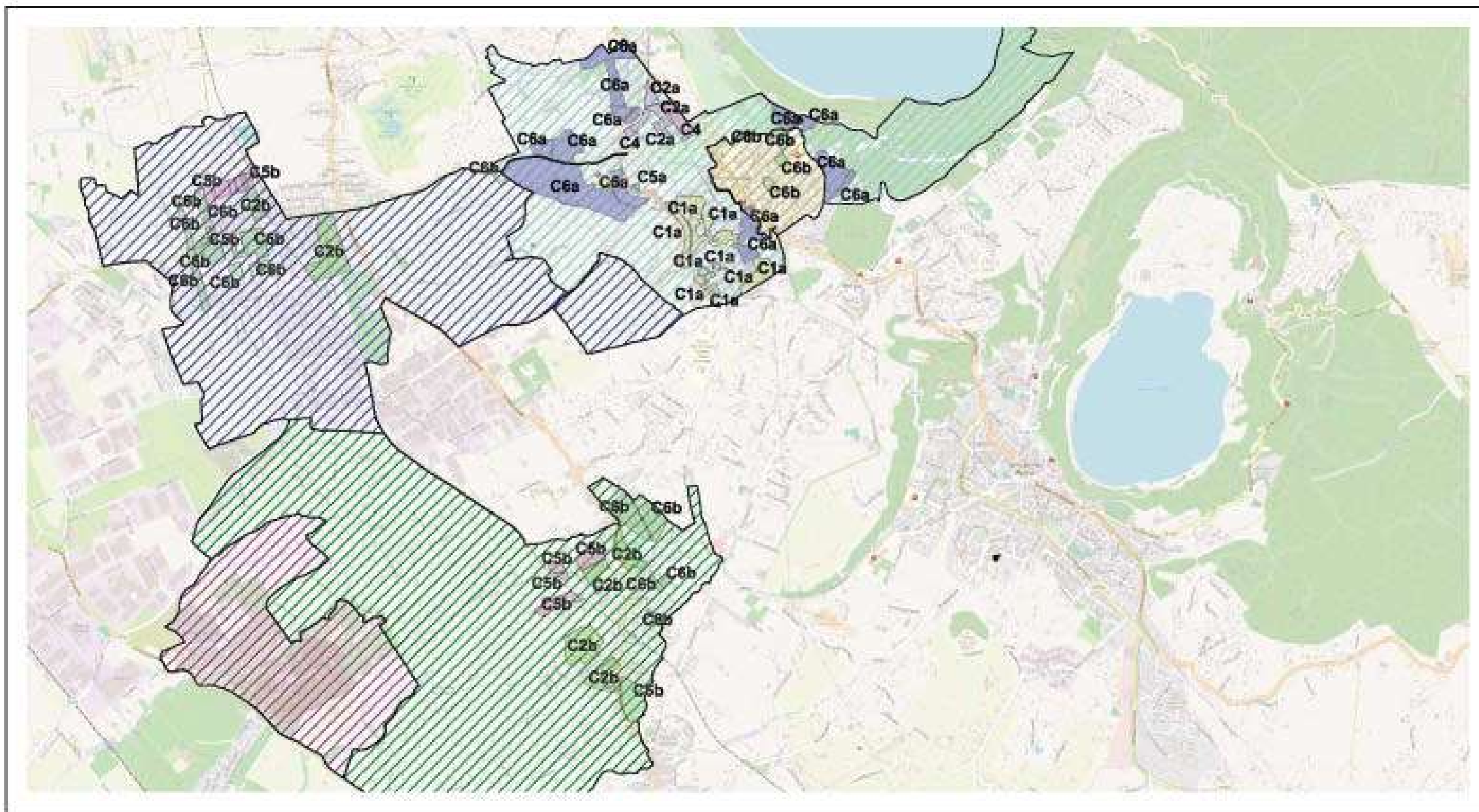
PRG ART 23  
ZONA C - zone di espansione

Sottozone IMU

C1  
C2a  
C2b  
C3a  
C3b  
C4  
C5a  
C5b  
C6a  
C6b

ZONE OMI

B1  
C1  
D3  
E1  
R5



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: COSTRUZIONI LINEARI APERTE E A PALAZZINA

Destinazione residenziale

In base all'Art 22 In tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto



SCALA 1:40000



# Tavola C2a

## Zona omogenea IMU C2a

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

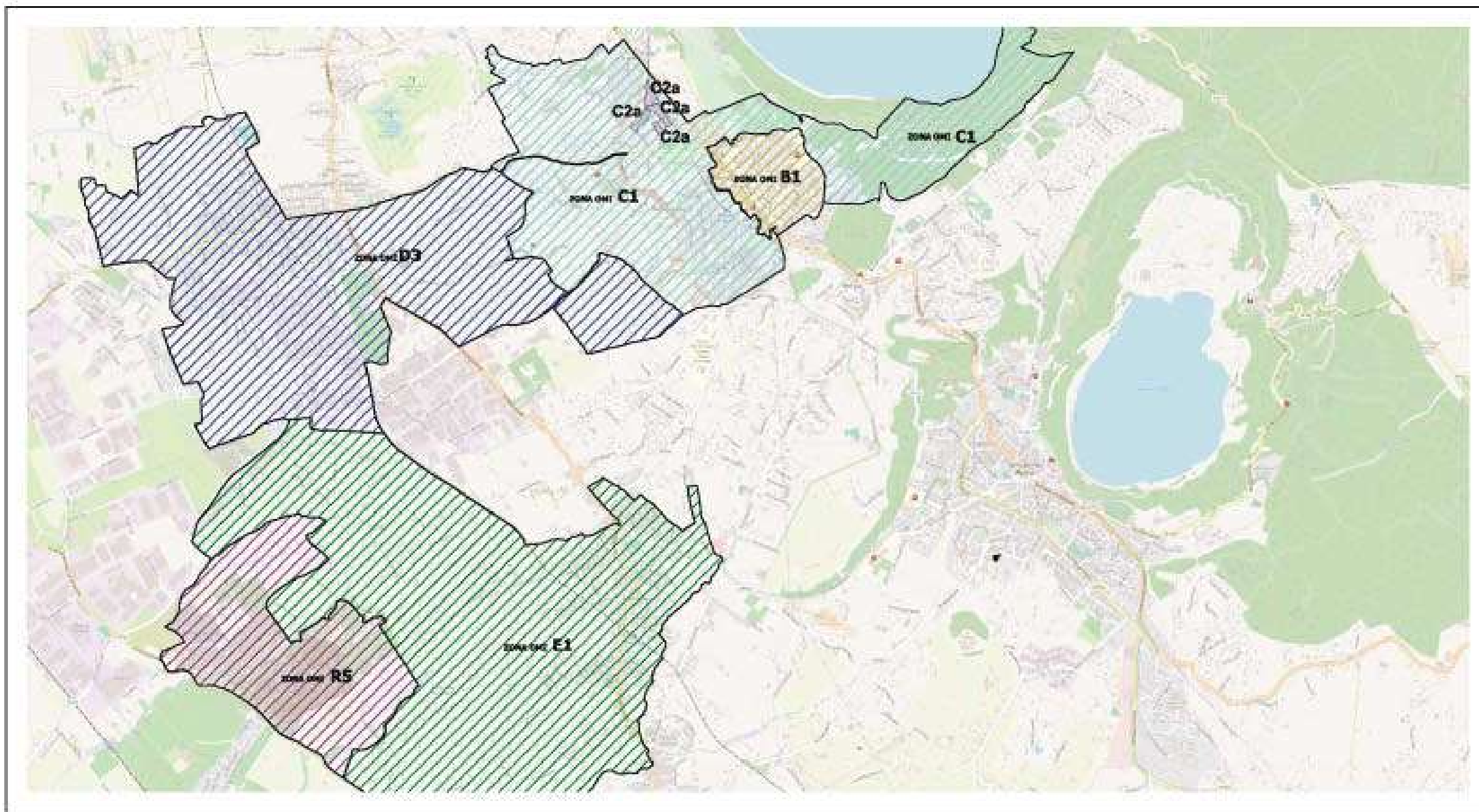
PRG ART 23  
ZONA C - zone di espansione

Sottozona C2 Espansione 200 ab/ha

- Superficie territoriale 37,81 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 3,2.
- Valore per edificabilità diretta:
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 11
- Valore per edificabilità diretta: 200,00

ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: COSTRUZIONI A CASE ISOLATE

Destinazione residenziale

In base all'Art 22 In tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di Intervento: residenziale

Modalità di intervento: di norma diretto

# Tavola C2b

## Zona omogenea IMU C2b

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

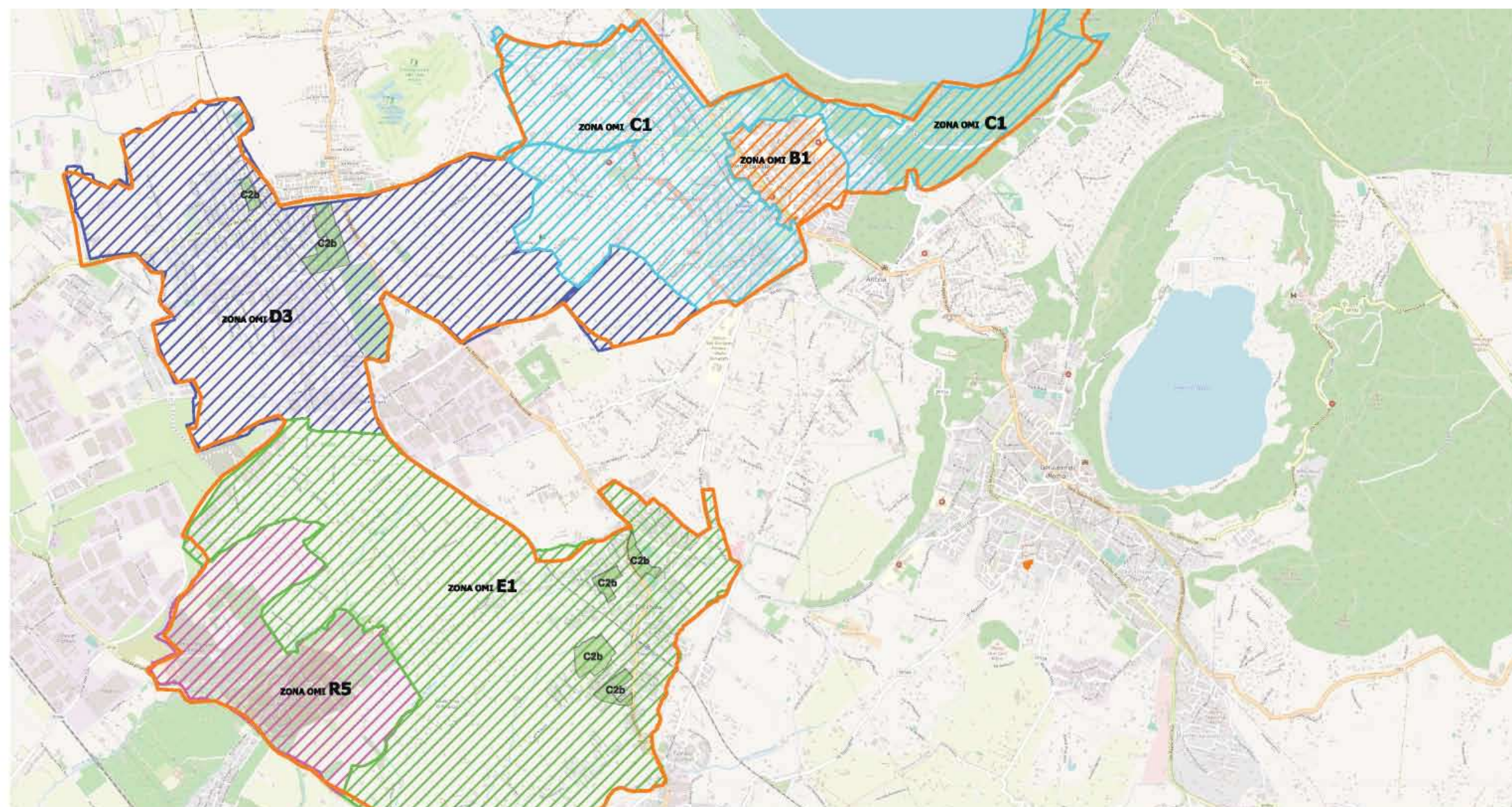
**PRG ART 23**  
**ZONA C - zone di espansione**

**Sottozona C2 Espansione 200 ab/ha**

- Superficie territoriale 37,81 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 3,2.
- Valore per edificabilità diretta:
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 11
- Valore per edificabilità diretta: 169,20,00

#### ZONE OMI

B1  
C1  
D3  
E1  
R5



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: COSTRUZIONI A CASE ISOLATE

Destinazione residenziale

#### Caratteristiche urbanistiche

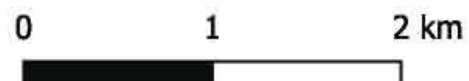
Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto, eccetto P.A. di Colle Nasone

In base all'Art 22 in tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti. Tutti i P.A. relativi a questa zona omogenea sono stati realizzati ad esclusione di Colle Nasone



SCALA 1:40000



# Tavola C4

## Zona omogenea IMU C4

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

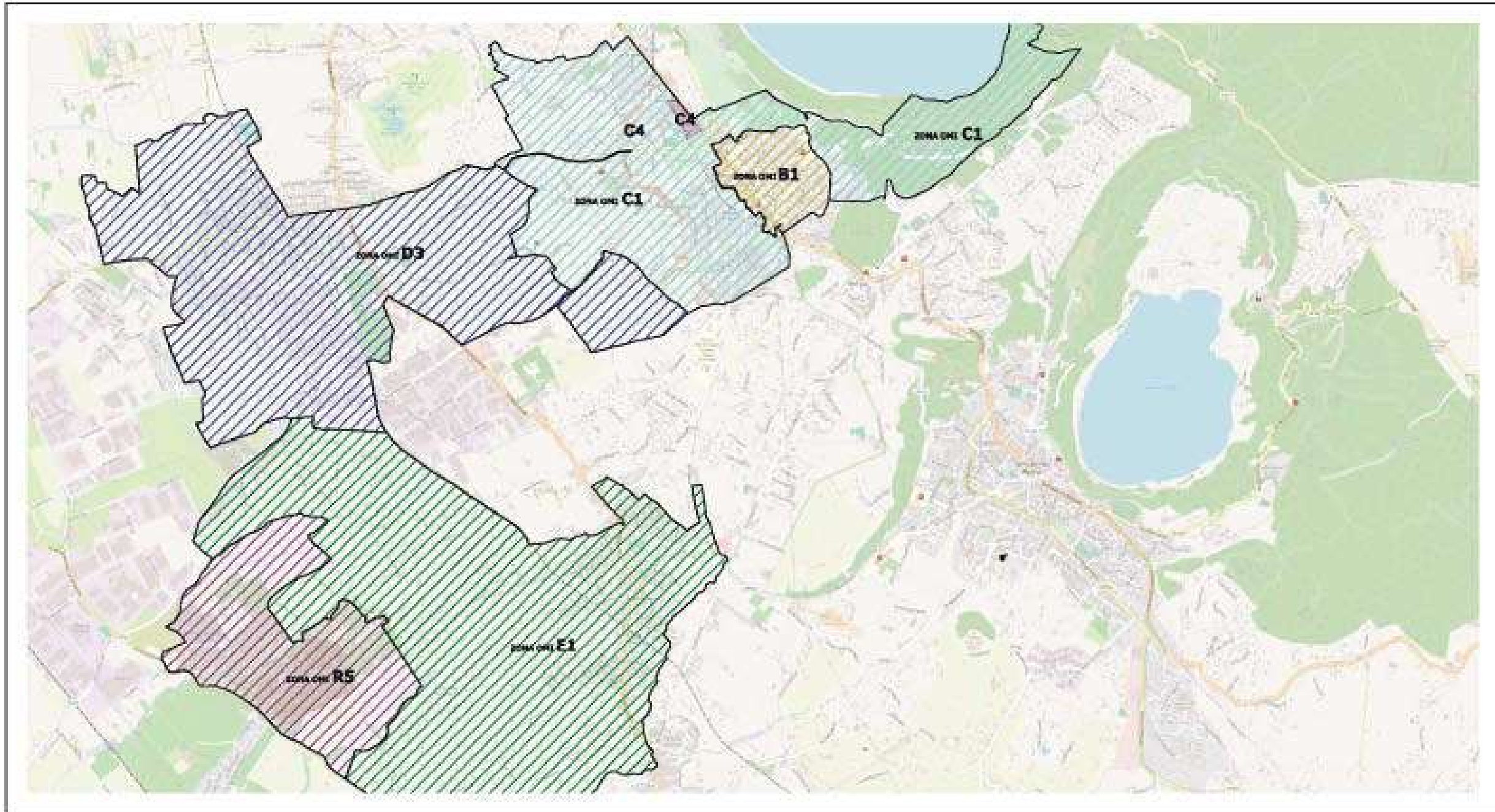
PRG ART 23  
ZONA C - zone di espansione

Sottozona C4 Espansione 125 ab/ha

- Superficie territoriale 22,94 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 1,45.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 7,5
- Valore per edificabilità diretta: 134,00

ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: COSTRUZIONI A VILLINI

Destinazione residenziale

In base all'Art 22 In tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di Intervento: residenziale

Modalità di intervento: di norma diretto

# Tavola C5a

## Zona omogenea IMU C5a

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

PRG ART 23  
ZONA C - zone di espansione

Sottozona C5 Espansione 62 ab/ha

- Superficie territoriale 51,69 ha

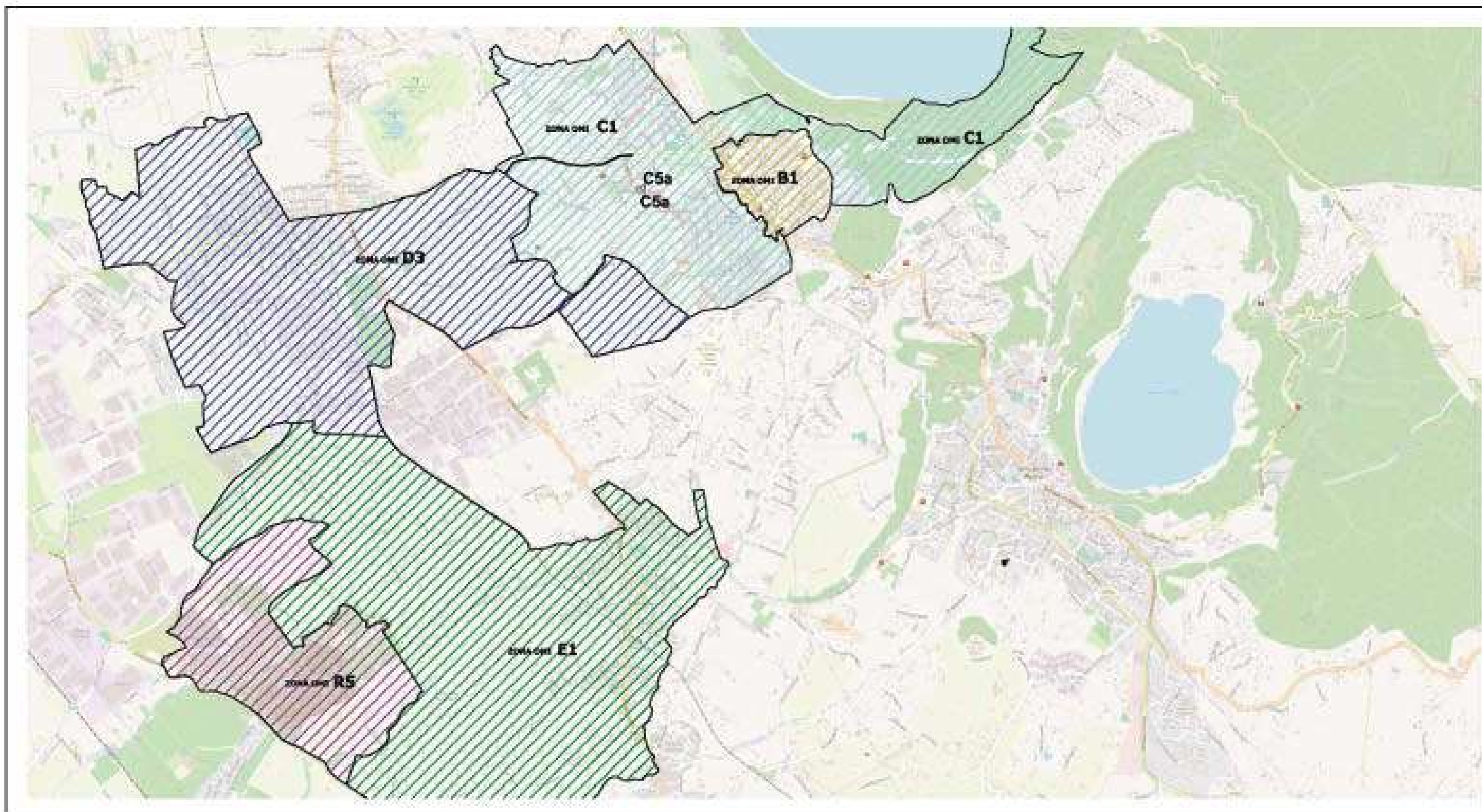
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,58.

- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 7,5

- Valore per edificabilità diretta: 105,00

ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: COSTRUZIONI A VILLETTE

Destinazione residenziale

In base all'Art 22 In tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di Intervento: residenziale

Modalità di intervento: di norma diretto

# Tavola C5b

## Zona omogenea IMU C5b

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

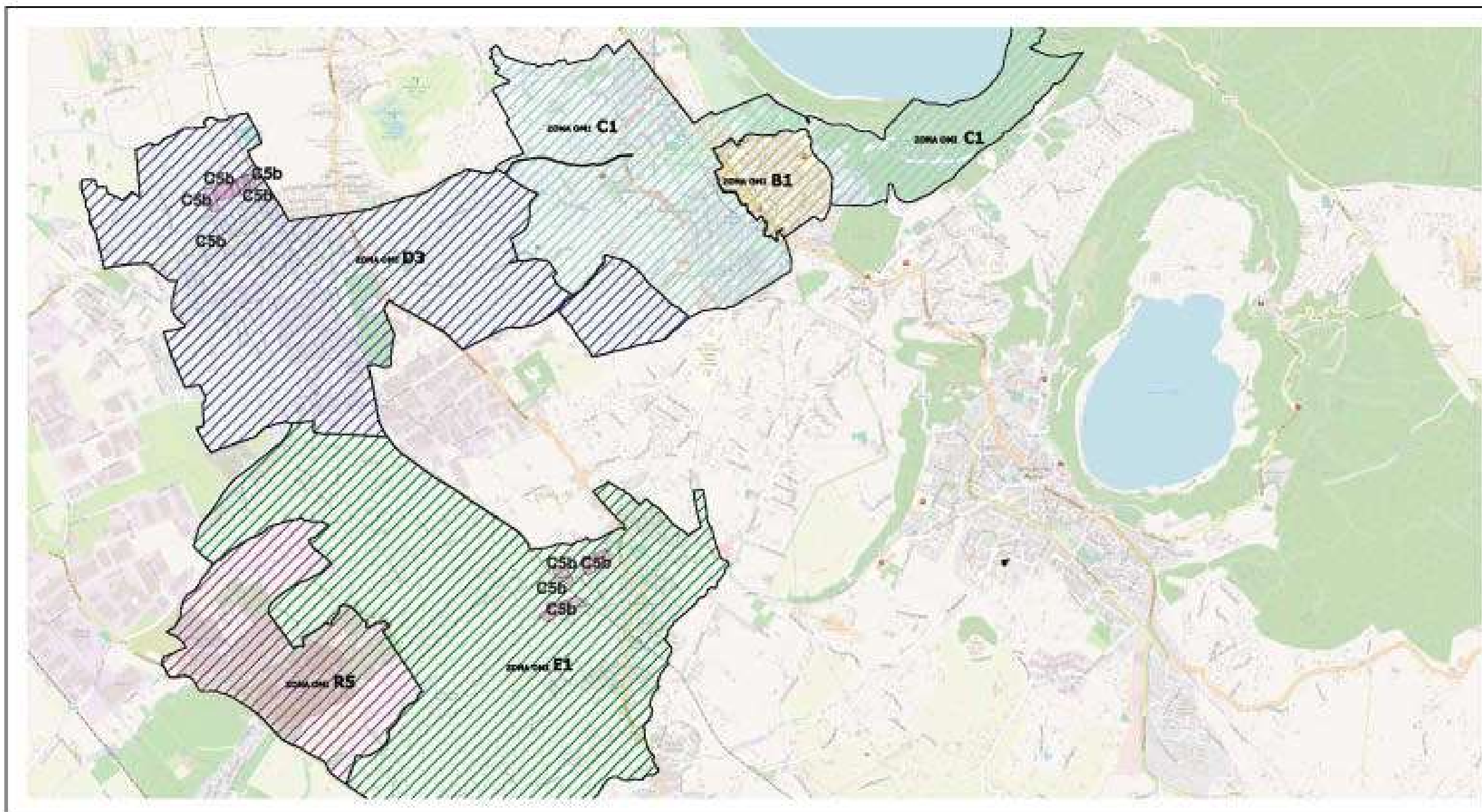
PRG ART 23  
ZONA C - zone di espansione

Sottozona C5 Espansione 62 ab/ha

- Superficie territoriale 51,69 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,58.
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 7,5
- Valore per edificabilità diretta: 93,00

ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: COSTRUZIONI A VILLETTE

Destinazione residenziale

In base all'Art 22 In tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di Intervento: residenziale

Modalità di intervento: di norma diretto

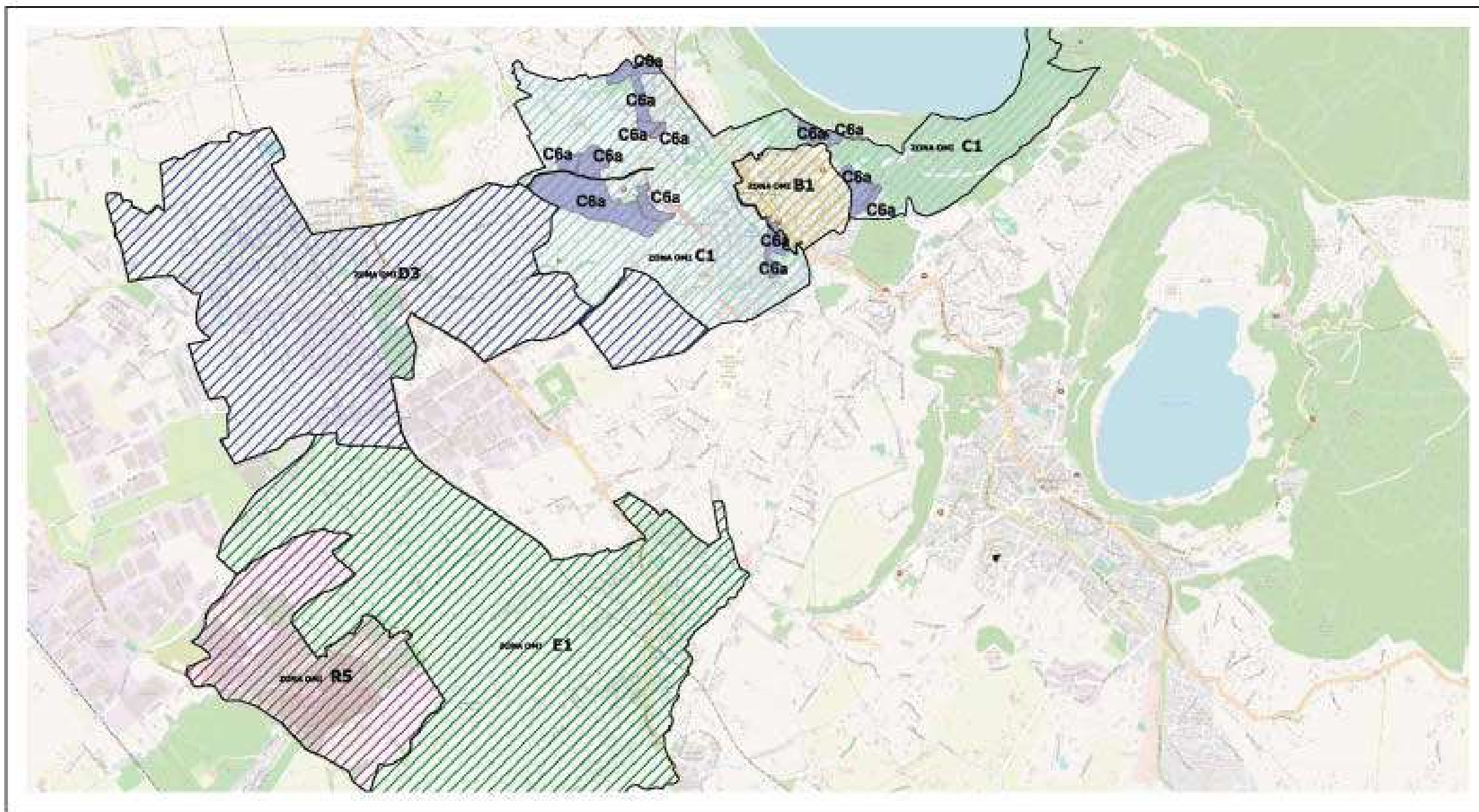
# Tavola C6a

## Zona omogenea IMU C6a

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



**Comune di Albano Laziale**



**PRG ART 23**  
Tipi edilizi Zona C

**VII Sottozona C6 PARCO PRIVATO**

- Superficie territoriale 51,9 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,48.
- Abitanti / ha 52
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 7,50.
- Valore per edificabilità diretta: 101,00

**ZONE OMI**

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



**SCALA 1:40000**



**Caratteristiche posizionali**

Contesto: ZONA DI ESPANSIONE

Destinazione prevalente PARCO PRIVATO

**Caratteristiche urbanistiche**

Tipologia di intervento residenziale

Modalità di intervento: di norma diretto

In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio destinati in nuovi complessi insediativi. L'edificazione è attuata mediante P.P. di iniziativa comunale ovvero mediante lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

# Tavola C6b

## Zona omogenea IMU C6b

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1







**Comune di Albano Laziale**

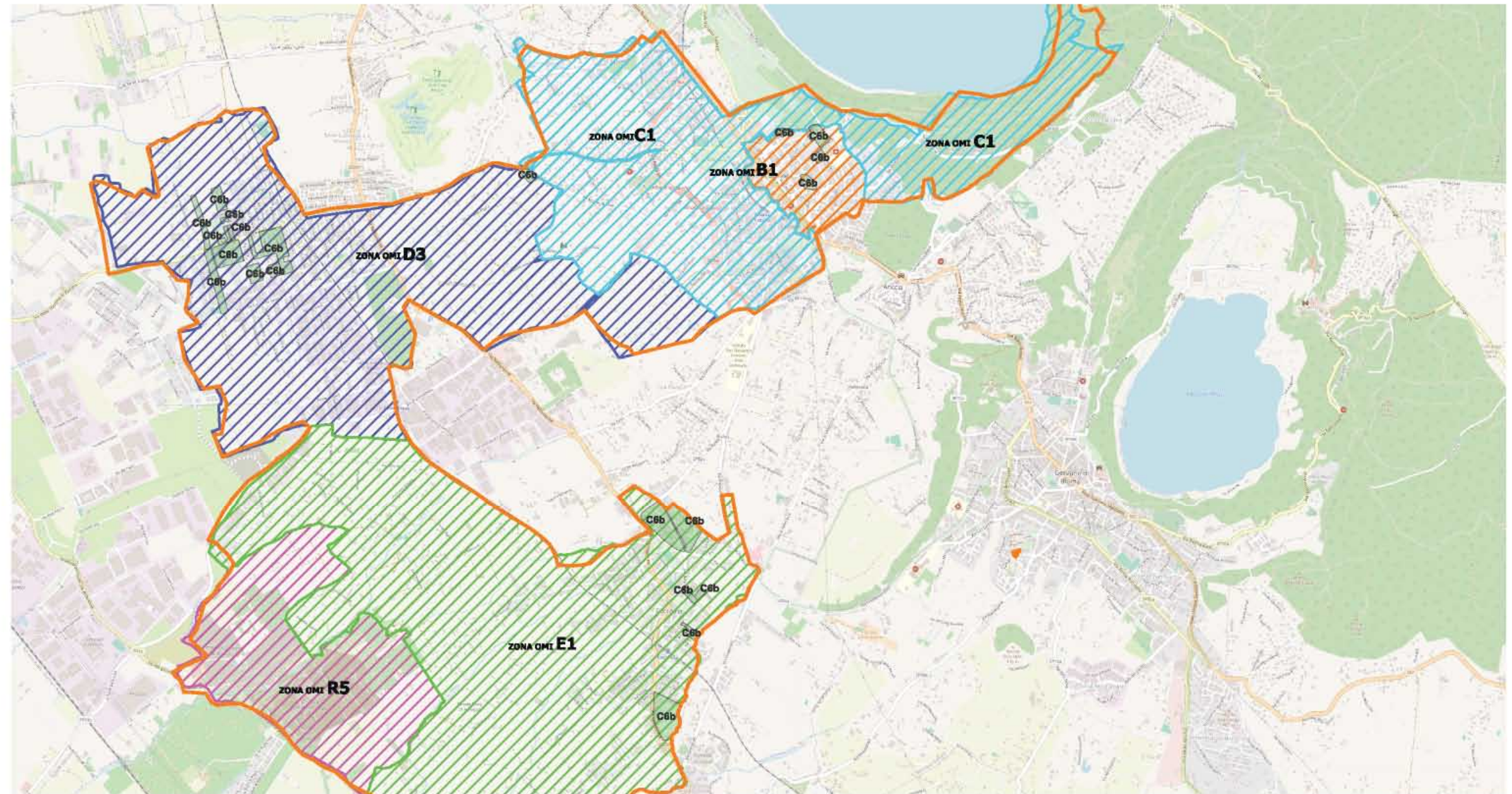
**PRG ART 23**  
Tipi edilizi Zona C

**VII Sottozona C6 PARCO PRIVATO**

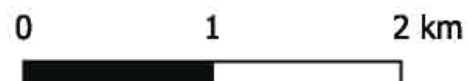
- Superficie territoriale 51,9 ha
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,48.
- Abitanti / ha 52
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 7,50.
- Valore per edificabilità diretta: 93,00

**ZONE OMI**

-  B1
-  C1
-  D3
-  E1
-  R5



**SCALA 1:40000**



#### Caratteristiche posizionali

**Contesto: ZONA DI ESPANSIONE**

**Destinazione prevalente PARCO PRIVATO**

**In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio destinati in nuovi complessi insediativi. L'edificazione è attuata mediante P.P. di iniziativa comunale ovvero mediante lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, ad esclusione dei P.P. sopra richiamati.**

#### Caratteristiche urbanistiche

**Tipologia di intervento residenziale**

**Modalità di intervento: di norma diretto, ad esclusione P.P Via Bari e Via Catanzaro non ancora approvati.**

# Tavola D1

## Zona omogenea IMU D1

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

PRG ART 24

ZONA D - industriale


Sottozona D1 industriale (aree per industrie grandi e medie)

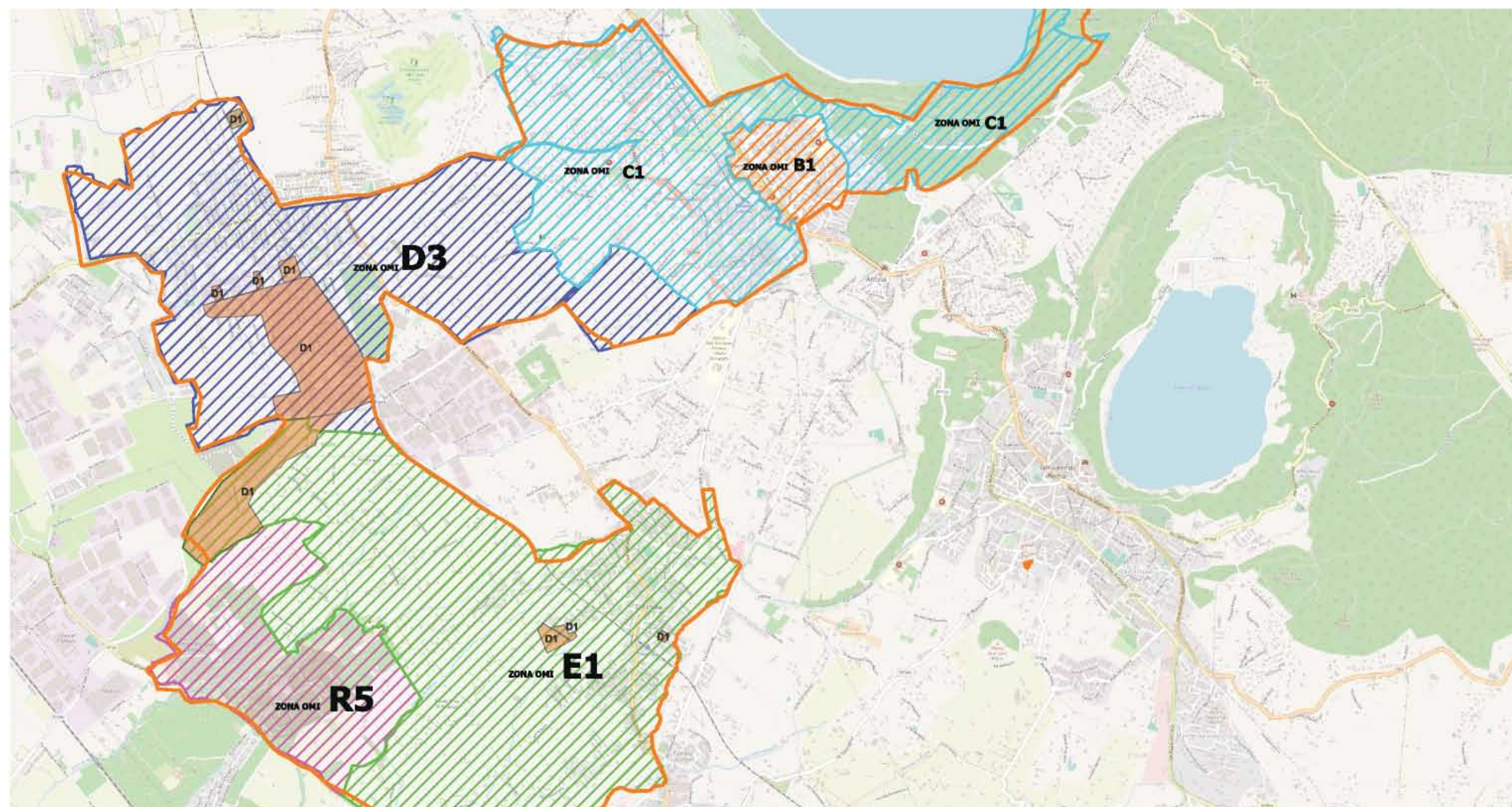
- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 2.

- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente m 11

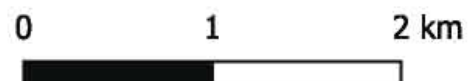
- Valore per edificabilità diretta: 38,00

ZONE OMI

-  B1
-  C1
-  D3
-  E1
-  R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: AREE PER INDUSTRIE GRANDI E PICCOLE

Destinazione INDUSTRIALE

In base all'Art 24 è ammessa la costruzione di stabilimenti e di impianti industriali in genere, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, fatta eccezione di quelli adibiti ad alloggio di custodi, guardiani e personale dirigente. Di norma edificabile con interventi diretti, ed in parte previo P.d.C. convenzionato

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: industriale

Modalità di intervento: diretto o previa convenzione

# Tavola D2a

## Zona omogenea IMU D2a Albano

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



PRG ART 24

ZONA D - industriale

Sottozona D2 artigianale

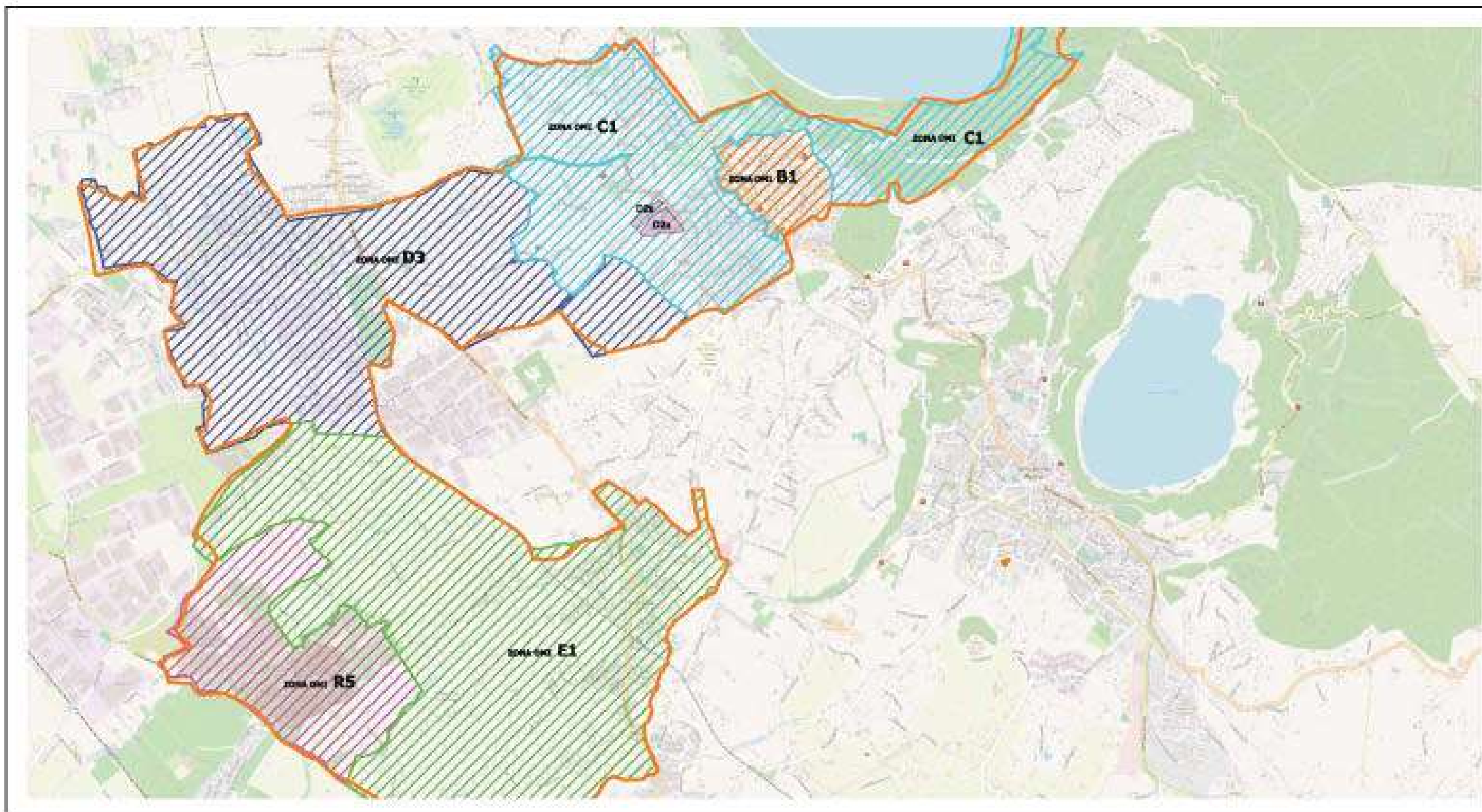
- Indice di fabbricabilità Fondiaria  
mc/mq 2.

- Altezza massima riferita al piano  
di campagna preesistente m 7,5

- Valore per edificabilità diretta:  
42,00

ZONE OMI

-  B1
-  C1
-  D3
-  E1
-  R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: AREE ARTIGIANALI

Destinazione ARTIGIANALE

In base all'Art 24 è ammessa la costruzione di stabilimenti e di impianti industriali in genere, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, fatta eccezione di quelli adibiti ad alloggio di custodi, guardiani e personale dirigente.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: artigianali

Modalità di intervento: diretto

# Tavola D2b

## Zona omogenea IMU D2b Pavona

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1

PRG ART 24

ZONA D - industriale

Sottozona D2 artigianale

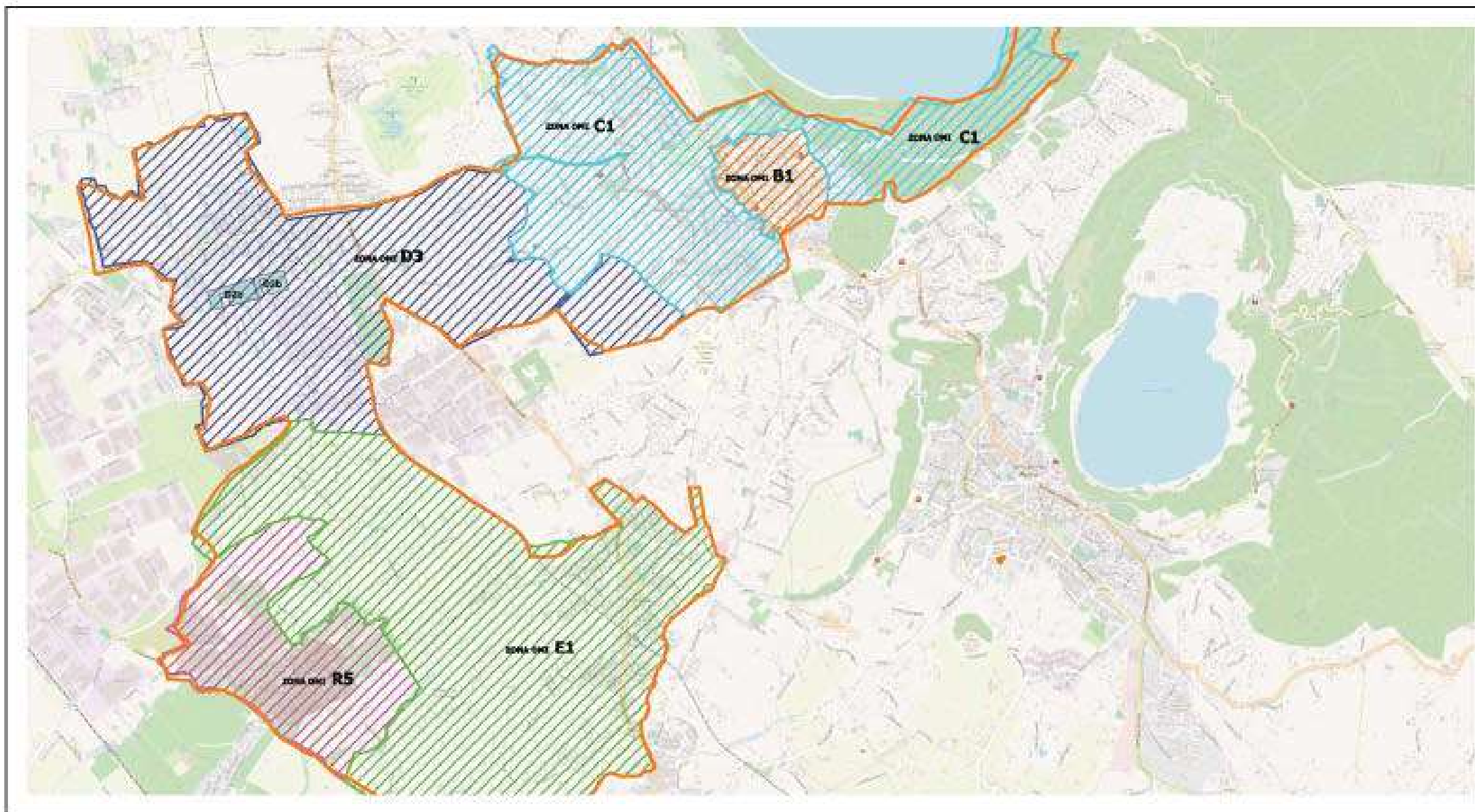
- Indice di fabbricabilità Fondiaria  
mc/mq 2.

- Altezza massima riferita al piano  
di campagna preesistente m 7,5

- Valore per edificabilità diretta:  
42,00

ZONE OMI

-  B1
-  C1
-  D3
-  E1
-  R5



SCALA 1:40000



### Caratteristiche posizionali

Contesto: AREE ARTIGIANALI

Destinazione ARTIGIANALE

In base all'Art 24 è ammessa la costruzione di stabilimenti e di impianti industriali in genere, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, fatta eccezione di quelli adibiti ad alloggio di custodi, guardiani e personale dirigente.

### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: artigianali

Modalità di intervento: diretto

# Tavola F

## Zona omogenea IMU F

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

PRG ART 26

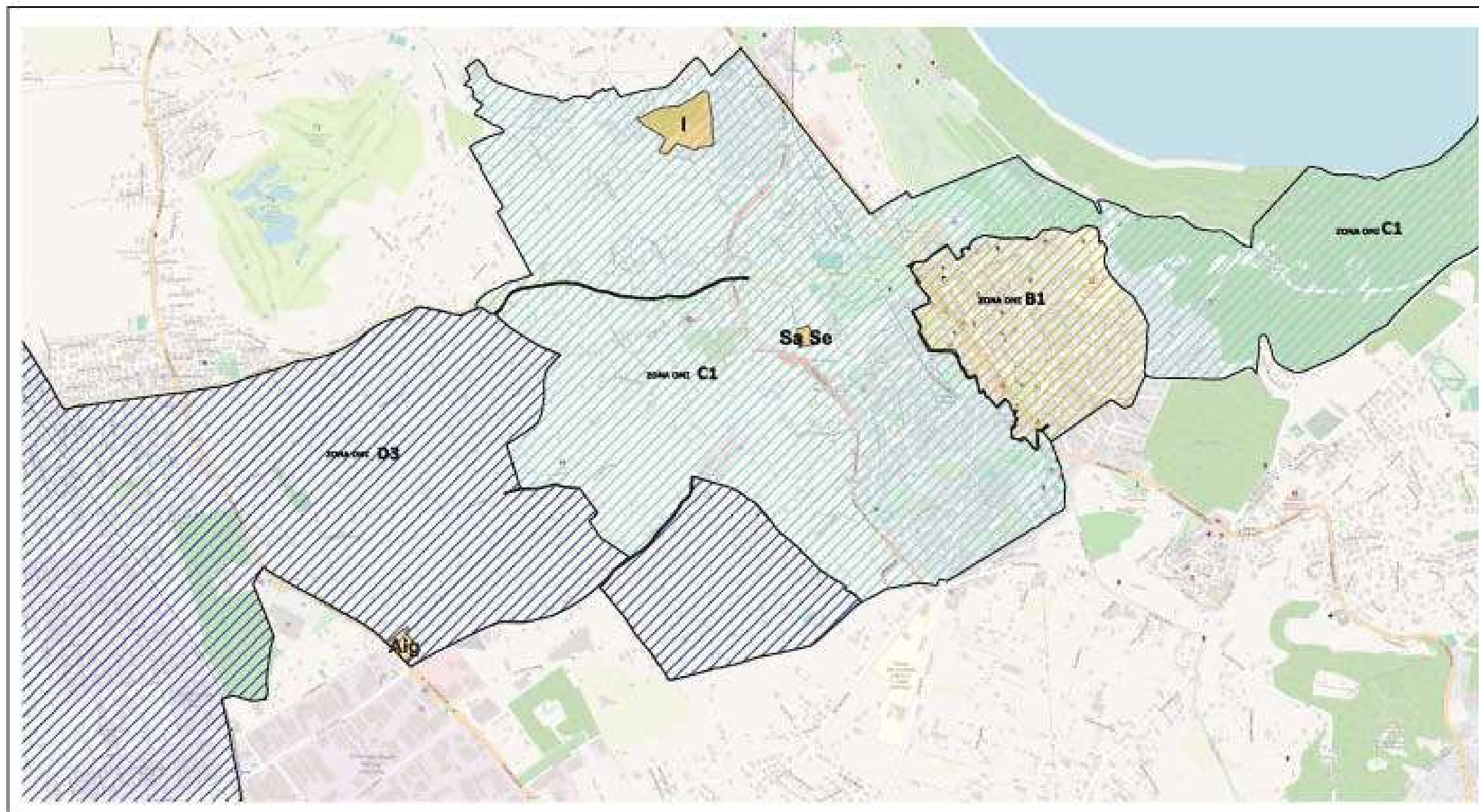
ZONA F - ATTREZZATURE DI  
IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Attrezzature private

- I Istruzione superiore dell'obbligo
- SA Istruzione scuola materna  
SE Istruzione scuola elementare
- Aig Attrezzature ed impianti  
di interesse generale (albergo -  
Polif.)

ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



SCALA 1:20000

#### Caratteristiche posizionali

Contesto: ATTREZZATURE ED IMPIANTI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE

Destinazione SERVIZI

In base all'Art 26 le zone fanno parte le aree destinate ad attrezzature di impianti di interesse generale, che risultano così individuati: pubblici, privati, istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, aree pubbliche per attrezzature al servizio delle zone C. parco pubblico, cimitero, attrezzature Annonarie, attrezzature sportive

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di Intervento: servizi

Modalità di intervento: di norma con intervento diretto convenzionato

## **ALLEGATO N. 2**

**QUADRI D'INSIEME, RAPPRESENTATIVI DELLA  
DISTRIBUZIONE DELLE ZONE OMOGENEE IMU PRESENTI  
NELLE ZONE URBANISTICHE B, C, D , F DEL TERRITORIO  
COMUNALE.**

# Tavola B

## Quadro d'insieme zone omogenee IMU B

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

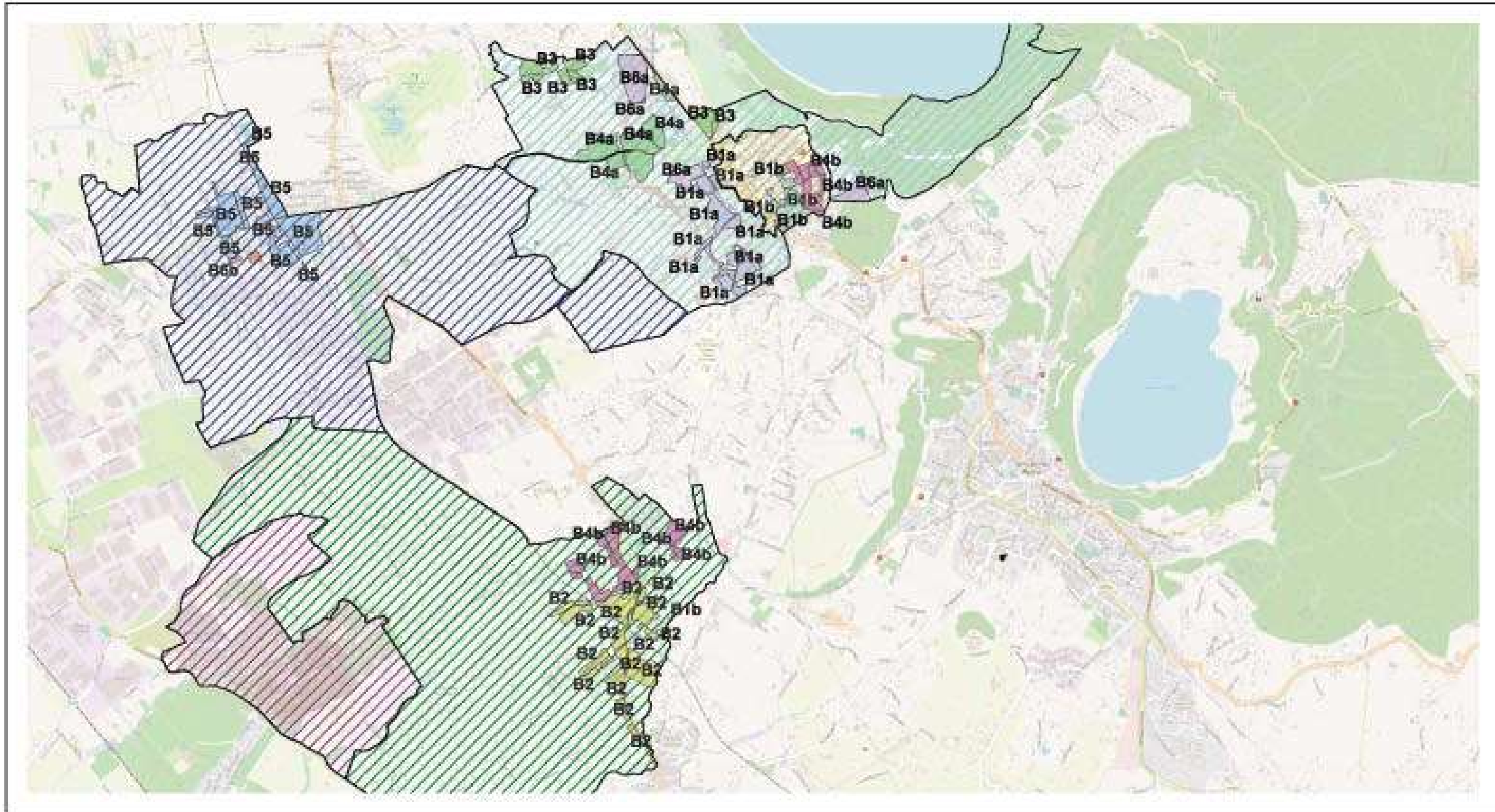
PRG ART 21  
ZONA B - zone edificate totalmente  
o parzialmente

Sottozone IMU

B1a  
B1b  
B2  
B3  
B4a  
B4b  
B5  
B6a  
B6b

ZONE OMI

B1  
C1  
D3  
E1  
R5



SCALA 1:40000



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: ZONA EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE

Destinazione residenziale mista, ammessa la destinazione a negozio nei piani terreni

In base all'Art 22 in tale zona ricadono le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto

# Tavola C

## Quadro d'insieme zone omogenee IMU C

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

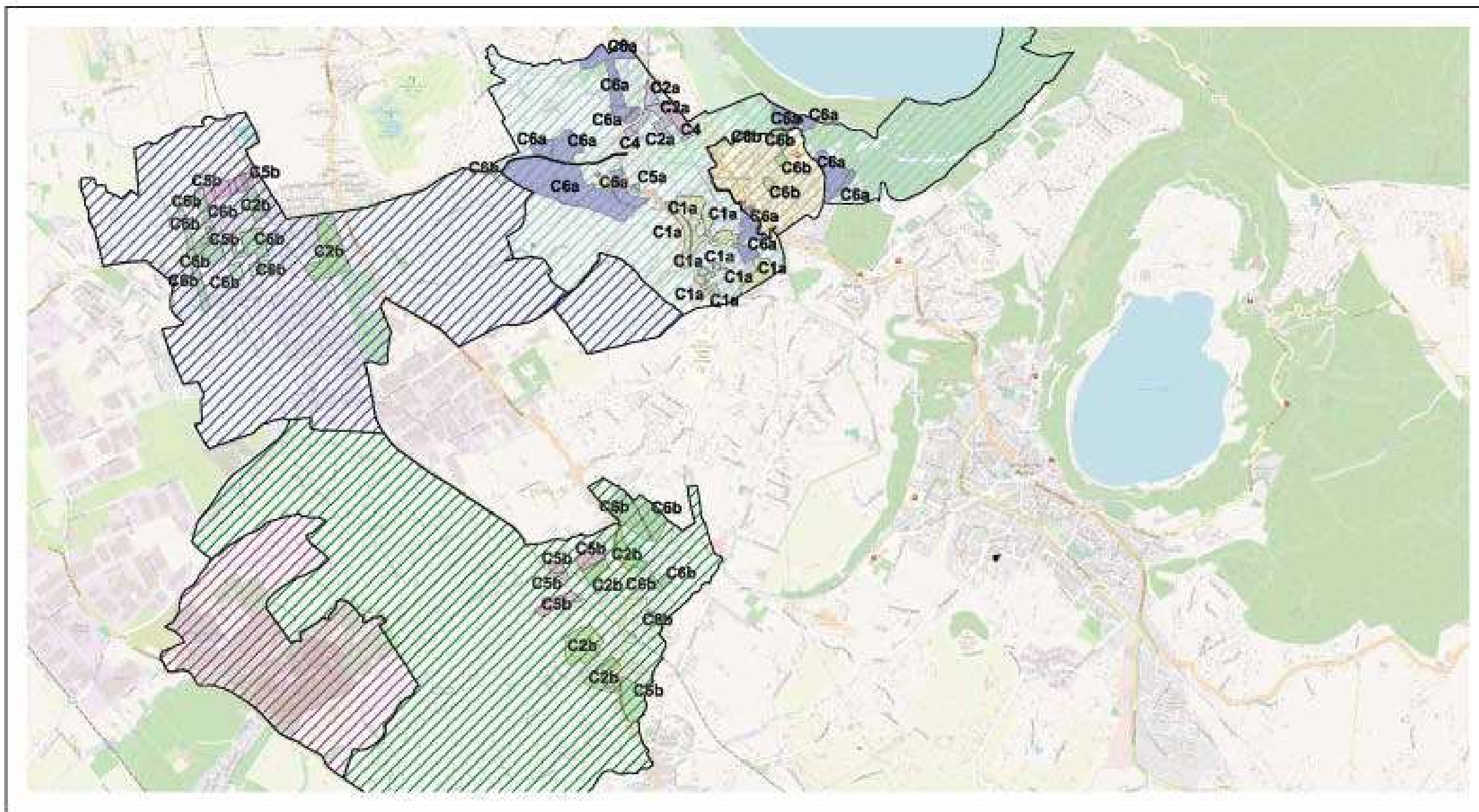
PRG ART 23  
ZONA C - zone di espansione

Sottozone IMU

C1  
C2a  
C2b  
C3a  
C3b  
C4  
C5a  
C5b  
C6a  
C6b

ZONE OMI

B1  
C1  
D3  
E1  
R5



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: COSTRUZIONI LINEARI APERTE E A PALAZZINA

Destinazione residenziale

In base all'Art 22 In tali zone ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: residenziale

Modalità di intervento: diretto



SCALA 1:40000



# Tavola D

## Quadro d'insieme zone omogenee IMU D

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1

PRG ART 24

ZONA D - industriale

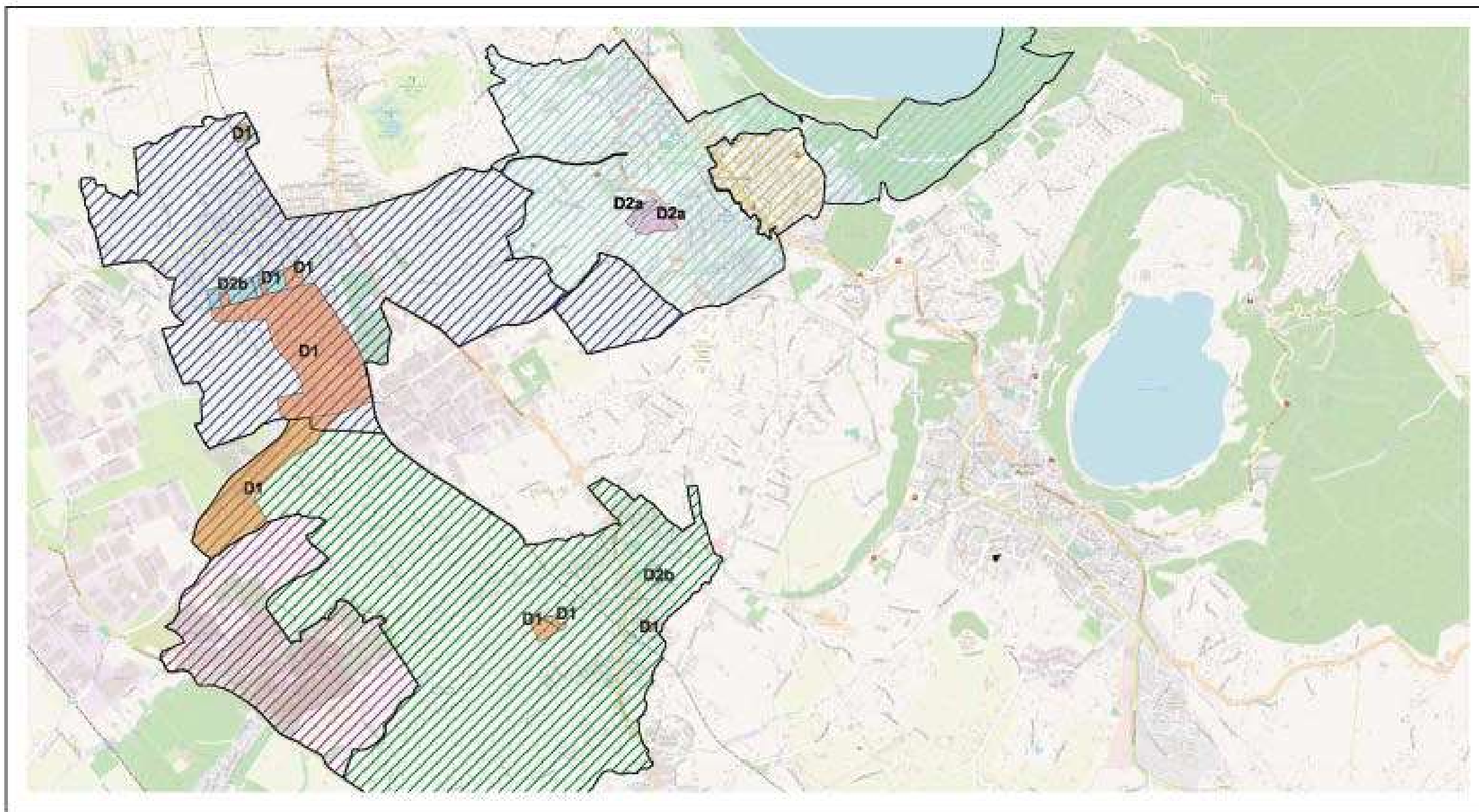
Sottozona D1 Industriale (aree per industrie grandi e medie)

Zone omogenee IMI

D1  
D2a  
D2b

ZONE OMI

B1  
C1  
D3  
E1  
R5



#### Caratteristiche posizionali

Contesto: AREE PER INDUSTRIE GRANDI E PICCOLE

Destinazione INDUSTRIALE

In base all'Art 24 è ammessa la costruzione di stabilimenti e di impianti industriali in genere, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, fatta eccezione di quelli adibiti ad alloggio di custodi, guardiani e personale dirigente.

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: Industriale

Modalità di intervento: diretto



SCALA 1:40000



# Tavola F

## Zona omogenea IMU F

### ZONE OMI B1, C1, D3, R5, E1



Comune di Albano Laziale

PRG ART 26

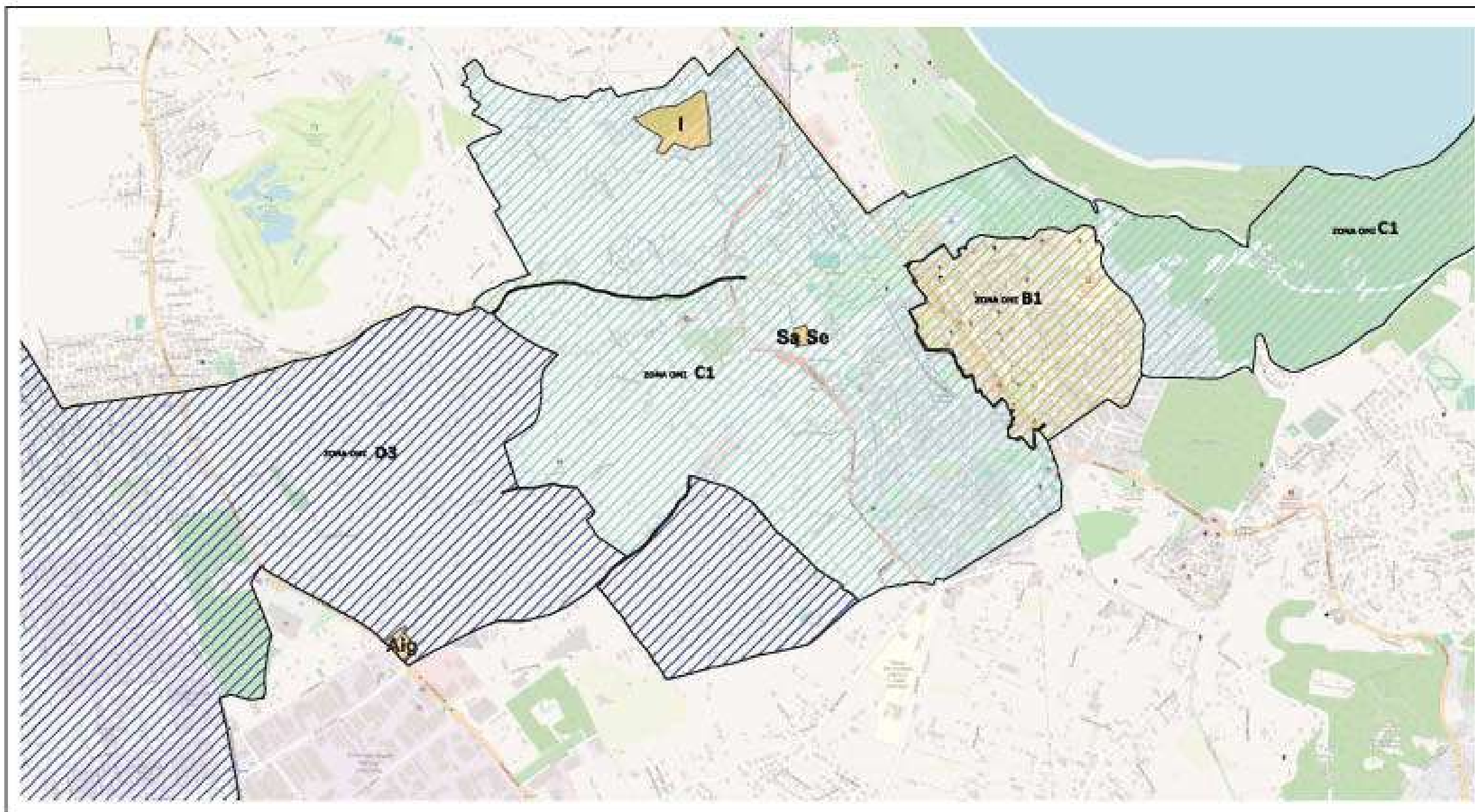
ZONA F - ATTREZZATURE DI IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Attrezzature private

- I Istruzione superiore dell'obbligo
- SA Istruzione scuola materna  
SE Istruzione scuola elementare
- Aig Attrezzature ed impianti di interesse generale (albergo - Polif.)

ZONE OMI

- B1
- C1
- D3
- E1
- R5



SCALA 1:20000

#### Caratteristiche posizionali

Contesto: ATTREZZATURE ED IMPIANTI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE

Destinazione SERVIZI

In base all'Art 26 le zone fanno parte le aree destinate ad attrezzature di impianti di interesse generale, che risultano così individuati: pubblici, privati, istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, aree pubbliche per attrezzature al servizio delle zone C. parco pubblico, cimitero, attrezzature Annonarie, attrezzature sportive

#### Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: servizi

Modalità di intervento: di norma con intervento diretto convenzionato

## **ALLEGATO N. 3**

### **SINTESI DELLE INDAGINI DI MERCATO ESPERITE**

## **A. ELENCO ATTI NOTARILI CONSULTATI**

Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 02/02/2023 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MINNITI Sede GENZANO DI ROMA (RM) Repertorio n. 26911 Sede TJD Registrazione Volume 1 n. 1979 registrato in data 08/02/2023 - COMPRAVENDITA Voltura n. 19482.1/2023 - Pratica n. RM0099887 in atti dal 27/02/2023

Atto del 07/03/2005 Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 102348 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10753.1/2005 Reparto PI di ROMA 2 - Pratica n. RM in atti dal 28/03/2005

Atto del 27/12/2022 Pubblico ufficiale PASQUINI MARIANGELA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4598 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 155.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 04/01/2023

Atto del 27/12/2022 Pubblico ufficiale PASQUINI MARIANGELA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4598 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 155.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 04/01/2023

Atto del 13/06/2019 Pubblico ufficiale MUSSOLINI ELISABETTA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6512 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20772.2/2019 Reparto PI di ROMA 2

Atto del 29/07/2021 Pubblico ufficiale CICCAGLIONE ALESSANDRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4086 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32940.1/2021 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 04/08/2021

Atto del 09/10/2020 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Sede MARINO (RM) Repertorio n. 12884 PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 30949.1/2020 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 26/10/2020

Atto del 26/11/2020 Pubblico ufficiale CENTINI ROBERTO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 287097 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 37110.1/2020 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 09/12/2020

Atto del 22/09/2023 Pubblico ufficiale FONTECCHIA ANDREA Sede ALBANO LAZIALE (RM) Repertorio n. 26879 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 37319.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/09/2023

Atto del 16/06/2020 Pubblico ufficiale PINNA ALICE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1581 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 16660.1/2020 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 24/06/2020

Atto del 18/12/2024 Pubblico ufficiale COLACCHI CLAUDIO Sede ARICCIA (RM) Repertorio n. 4930 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1786.1/2025 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/01/2025

Atto del 16/06/2020 Pubblico ufficiale PINNA ALICE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1581 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 16660.1/2020 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 24/06/2020

Atto del 18/12/2024 Pubblico ufficiale COLACCHI CLAUDIO Sede ARICCIA (RM) Repertorio n. 4930 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1786.1/2025 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/01/2025

Atto del 09/10/2020 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Sede MARINO (RM) Repertorio n. 12884 PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 30949.1/2020 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 26/10/2020


Atto del 16/06/2020 Pubblico ufficiale PINNA ALICE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1581 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 16660.1/2020 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 24/06/2020

Atto del 18/12/2024 Pubblico ufficiale COLACCHI CLAUDIO Sede ARICCIA (RM) Repertorio n. 4930 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1786.1/2025 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/01/2025

Esproprio area ASI in Santa Palomba - ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 18/01/2021 Numero di repertorio 110088/30368 Notaio JANNITTI PIROMALLO RODOLFO

## B. ANNUNCI TERRENI EDIFICABILI PER RESIDENZE

### 1) Via Miralago € 420.000 per mq 2500 = €/mq 168 (oneri urban pagati)



6 Foto 3 Planimetrie FotoPlan

Terreno edificabile in Vendita  
Albano Laziale • Via Miralago

€ 420.000

2.500 m<sup>2</sup>

#### Descrizione - riferimento: EK-114668959

#### ALBANO VIA MIRALAGO

Albano alta esclusiva zona residenziale ' miralago a pochi passi dal centro la v&m immobiliare propone la vendita di un lotto edificale di c.ca 2500 mq in ottima posizione con progetto approvato ed oneri pagati per 5 unita' abitative di mc 1050 euro 420.000/00. Per maggiori informazioni contattare la v&m immobiliare al n. 06 93263230 346 3923145. Vi aspettiamo in via Virgilio n 6 Albano Laziale La v&m immobiliare di Ercole Visingardi lavora nel settore dell'intermediazione immobiliare da oltre 25 anni sul territorio dei castelli romani. Non solo, l'agenzia - a carattere familiare- è in grado di offrire i seguenti servizi: valutazioni gratuite - compravendita e locazione in tutta la fase della trattativa -consulenza finanziaria -tecnica-assistenza notarile e legale.

<https://www.immobiliare.it/annunci/114668959/>

### 2) Via Miralago € 290.000 per mq 2500 = €/mq 116



€ 290.000

Terreno edificabile via Miralago, Centro, Albano Laziale

2.500 m<sup>2</sup>

MESSAGGIO VISITA

Annuncio aggiornato il 27/03/2025

#### Descrizione riferimento: EK-115134441

#### ALBANO ALTA VIA MIRALAGO

Albano alta esclusiva zona residenziale A POCCHI PASSI DAL CENTRO immerso nel verde la v&m immobiliare propone in vendita un terreno edificabile di circa 2500 mq per 1000 mc possibilita' x 4 UNITA' ABITATIVE in ottima posizione euro 290.000/00. Per maggiori informazioni contattare la v&m immobiliare al n 06 93263230 346 3923145

<https://www.immobiliare.it/annunci/115134441/>

### 3) Via Trilussa € 369.000 per mq 560 €/mq 659



€ 369.000

Terreno edificabile via Trilussa 117, Centro, Albano Laziale

560 m<sup>2</sup>

MESSAGGIO VISITA

replot

Annuncio aggiornato il 04/05/2024 - Descrizione riferimento: 24.24

### TERRENO EDIFICABILE ALBANO VIA TRILUSSA

Rif. 24.24 - Albano Laziale Via Trilussa, in zona centrale a ridosso di tutti i principali servizi, proponiamo in vendita un terreno edificabile di ca. 560 mq con locale C/1 di 80 mq. Cubatura residenziale di ca. 1200 mc. Attualmente locato per attività di benzinario con rendita di € 27.000,00 annui fino al 2027. Ottimo uso investimento. La richiesta è di € 369.000,00

<https://www.immobiliare.it/annunci/111411923/>

### 4) Via Tor Palazzi € 225.000 per mq 4900 €/mq 46



Terreno edificabile in Vendita  
Albano Laziale • Via Tor Paluzzi

€ 225.000

4.900 m<sup>2</sup>

Annuncio aggiornato il 22/03/2025

Descrizione - riferimento: EK-119333497

### TERRENO EDIFICABILE IN VENDITA

Albano Laziale Cecchina via Tor Paluzzi, in zona con piano regolatore sottozona B/2 ristrutturazione. Attualmente con vincolo, ma con la possibilità di svincolarlo.

Promoniamo in vendita terreno edificabile di 4.900 mq pianeggiante, con facoltà di edificare 4.900 metri cubi.

Attualmente ci sono 2 strutture accatastate. Possibilità di allaccio utenze. Euro 225.000, 00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/119333497/>

## 5) Via delle Susine € 80.000 per mq 4000 €/mq 20

(mq 130 x 3 = mc 390) indice



€ 80.000

RETE CASTELLI

Terreno edificabile via delle Susine, Cecchina, Albano Laziale

4.000 m<sup>2</sup>

MESSAGGIO VISITA

Annuncio aggiornato il 24/03/2025

**Descrizione - riferimento: EK-107810397**

### TERRENO EDIFICABILE

**\*\*Terreno Edificabile in Vendita a Albano Laziale, Zona Pantanelle\*\***

Sei alla ricerca del luogo perfetto per costruire la tua casa dei sogni? Questo terreno edificabile di circa 4.000 mq, situato nel comune di Albano Laziale, zona Pantanelle, potrebbe essere la soluzione ideale. Il lotto è pianeggiante e completamente recintato, con un affaccio su strada che garantisce facile accesso e visibilità.

Il terreno offre la possibilità di costruire un'unità abitativa di 130 mq al piano terra e un piano seminterrato di altrettanti 130 mq. Il progetto prevede al piano terra un ampio salone, una cucina spaziosa, tre camere da letto e tre bagni. Al piano interrato, troverai una sala hobby di 67 mq, oltre a tre stanze aggiuntive, un ripostiglio, una lavanderia, un magazzino e un bagno.

Un progetto per la demolizione e ricostruzione è già stato realizzato in SCIA, rendendo questo terreno un'opportunità unica per chi desidera costruire una villa unifamiliare su due piani. Il prezzo di vendita è di €80.000, un investimento imperdibile per chi cerca spazio e tranquillità a pochi chilometri dal centro urbano.

Non perdere l'occasione di creare la tua oasi personale in una delle zone più affascinanti di Albano Laziale. Contattaci per maggiori informazioni e per fissare una visita al terreno!

<https://www.immobiliare.it/annunci/107810397/>

## 6 Via Olivella € 349.000 per mq 2300 €/mq 152



Vuoi più foto?  
Ritorna alle foto all'inserzionista

Terreno edificabile in Vendita  
Albano Laziale • Via Olivella

€ 349.000  
€-399.000 (-12,5%)

2.300 m<sup>2</sup>

Annuncio aggiornato il 08/04/2025

**Descrizione -riferimento: 10/24**

Albano Laziale, proponiamo in vendita uno splendido Terreno edificabile di 2.300 mq circa con indice di cubatura 0,48 , ad uso residenziale.

<https://www.immobiliare.it/annunci/116231629/>

## 7) Via Piemonte (Cecchina) € 100.000 per mq 180 €/mq 555



**€ 100.000**

Terreno edificabile via Piemonte 41, Cecchina, Albano Laziale

180 m<sup>2</sup>

MESSAGGIO

1/8

Annuncio aggiornato il 14/03/2025

### Descrizione - riferimento: EK-119168981

TERRENO EDIFICABILE CECCHINA CENTRO, A DUE PASSI DALLA STAZIONE FERROVIARIA. Posizione strategica nel cuore del paese! Questo lotto di circa 17,5 x 10,5 metri, situato tra due edifici già completati, offre un'opportunità unica per chi desidera investire in una zona centrale e ben servita.

Doppio accesso: attualmente su una via secondaria tranquilla, con la giusta progettazione può ottenere uno sbocco su via Nettunense, aumentando il valore e la visibilità dell'immobile.

Edificio esistente da demolire – Libertà totale di sviluppo secondo le proprie esigenze. Possibilità di prevedere una pensilina portante (o struttura sopraelevata) collegata alla via principale, situata a circa 2,5 metri di altezza, permettendo così di ricavare un'area coperta per parcheggi sotto di essa.

· Superficie interna di oltre 100 mq, ideale per un nuovo edificio residenziale, commerciale o misto.

· Investimento con potenzialità enormi per chi vuole costruire in una posizione privilegiata con alta accessibilità e passaggio!

<https://www.immobiliare.it/annunci/119168981/>

## C. OFFERTE DI VENDITA DI TERRENI EDIFICABILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE

1) Via dei Peri € 100.000 mq 8000 di cui edific. 7000 €/mq 14,28

2) Via dei Peri € 25.000 mq 4000 di cui edific. 2000 €/mq 12,50



**€ 25.000**

Terreno edificabile via dei Peri, Cecchina, Albano Laziale

4.000 m<sup>2</sup>

MESSAGGIO

1/4

Annuncio aggiornato il 19/03/2025

### Descrizione - riferimento: EK-78957609

Terreno corrispondente alle due particelle 225 e 229 del PRG del comune di Albano Laz, foglio 21. Sito nella zona industriale di Albano Laziale, località Cancelliera, Via dei Peri 2. Recinzione. Fronte strada. Lieve pendenza con esposizione a sud-sud ovest. Fornitura idrica ed elettrica vicina.

Particella 225 di 8000 mq, sottozona D1, per metà edificabile, E 100.000.

Particella 229 di 4000 mq, sottozona D1 ed E2, agricolo, E 25.000.

<https://www.immobiliare.it/annunci/78957609/>

### 3) Via Tenutella € 170.000 mq 5220 €/mq 33



Terreno edificabile in Vendita  
Albano Laziale - Via della Tenutella

€ 170.000

5.220 m<sup>2</sup>

Annuncio aggiornato il 07/03/2024

**Descrizione - riferimento: 24.13**

**TERRENO EDIFICABILE, ARICCIA VIA TENUTELLA**

Rif. 24.13 - Ariccia Via Tenutella, nelle immediate vicinanze della via Nettunense disponiamo di un terreno edificabile di circa mq 5220 con cubatura di mc.13.050. La destinazione è Artigianale - Industriale - Commerciale - ed Impianti Sportivi con le seguenti prescrizioni: mq 2610 per parcheggi, mentre per i restanti 2610 si può costruire un fabbricato di mq 1305 con altezza massima 10 metri. Ottimo uso investimento. La richiesta è di € 170.000,00

<https://www.immobiliare.it/annunci/109975419/>

### 4) Via dei Ciliegi € 25.000 mq 11000 €/mq 16



Terreno edificabile in Vendita  
Albano Laziale - Via dei Ciliegi

€ 175.000

11.000 m<sup>2</sup>

Annuncio aggiornato il 15/11/2024

**Descrizione riferimento: 808**

**TERRENO EDIFICABILE INDUSTRIALE**

La World Immobiliare propone terreno industriale sito nella zona industriale di Albano Laziale, località' Cancelliera, Via dei Ciliegi s.n.c. circa 11.000 mq, ricade in zona D sottozona D1 "Industriale"

Per maggiori informazioni, contattateci al numero 06/93493184 ufficio

<https://www.immobiliare.it/annunci/111856723/>

5) Via Vascarelle € 220.000

mq 3940 €/mq 56



 Terreno edificabile in Vendita  
Albano Laziale • Via Vascarelle

€ 220.000

Annuncio aggiornato il 02/01/2024

### Descrizione - riferimento: 60744216

ALBANO LAZIALE - Via Vascarelle.

Lotto di terreno industriale/artigianale edificabile per 1576 mq con H: 5 mt.

Doppio ingresso con accesso comodo a mezzi furgonati e motrici.

Rif. P38-2023

Ogni agenzia ha un proprio titolare ed è autonoma.

Affiliato Tecnocasa - Piazzale Padre Pio da Pietrelcina, 7/8/9 - 00073 CASTEL GANDOLFO (RM)

Tel 069311844

rmhi1@tecnocasa.it

[Terreno edificabile via Vascarelle, Albano Laziale, rif. 102912494 - Immobiliare.it](#)

6) Via Piani di Monte Savello € 200.000 mq 2640 €/mq 76



 Terreno edificabile in Vendita  
Albano Laziale • via Piani di Monte Savello

€ 200.000

 2.571 m<sup>2</sup>

Annuncio aggiornato il 02/01/2024

### Descrizione - riferimento: 21452078

PAVONA - Via Piani di Monte Savello -

Lotto di terreno industriale/artigianale edificabile per 800 mq con h: 6.6 mt.

PROGETTO DI COSTRUZIONE APPROVATO

Rif.SP1

Ogni agenzia ha un proprio titolare ed è autonoma

Affiliato Tecnocasa - Piazzale Padre Pio da Pietrelcina, 7.8.9 - 00073 CASTEL GANDOLFO (RM)

<https://www.immobiliare.it/annunci/77988254/>

7) Via Cancelleria € 299.000

mq 7500 €/mq 39,86

€ 299.000

TECNOCASA

Terreno edificabile via Cancelliera, Cecchina, Albano Laziale

6.200 m<sup>2</sup>

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/10

Annuncio aggiornato il 15/01/2025

**Descrizione - riferimento: 40339871**

ALBANO LAZIALE - Via Cancelliera -

Lotto di terreno industriale/artigianale edificabile per 2500 mq con h: 6 mt.  
Pozzo. Unico ingresso.

Allacciato alla pubblica fognatura, con possibilità di allaccio luce.

Rif.P9

Tel 069311844

<https://www.immobiliare.it/annunci/81892190/>

**8) Via dei Meli € 150.000 mq 3150 €/mq 47,61**



Terreno edificabile in Vendita  
Albano Laziale - Via Dei Meli

€ 150.000

4.100 m<sup>2</sup>

Annuncio aggiornato il 02/01/2024

**Descrizione - riferimento: 60834850**

ALBANO - Loc.tà Cancelliera - Via Dei Meli-

Lotto di terreno industriale/artigianale pianeggiante e recintato.

Possibilità di acqua e luce

Edificabile per 900 mq con H: 7 mt.

Rif.P98-2023

Per visualizzare la disposizione interna e le foto cliccare su planimetria

Ogni agenzia ha un proprio titolare ed è autonoma

Affiliato Tecnocasa - Piazzale Padre Pio da Pietrelcina, 7.8.9 - 00073 CASTEL GANDOLFO (RM)

Tel 069311844

[rmhi1@tecnocasa.it](mailto:rmhi1@tecnocasa.it)

<https://www.immobiliare.it/annunci/107894727/>



## Deliberazione del Consiglio Comunale

Deliberazione n. 3 del 07/05/2020

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

nr. zona	ZONA DI PRG	VALORI Deliberazione 432012 (€/mq)	Metodo VAM (Valori Agricoli Mod.) (€/mq)	Metodo della Trasformazione Verticale su base comparativa di vendita (€/mq)	Metodo della Trasformazione Verticale su base comparativa di vendita (€/mq)	Metodo della Trasformazione Verticale su base comparativa di locazione (€/mq)	Metodo Reddittuale della Capitalizzazione diretta del canone di locazione sostenibile stimato (€/mq)	Metodo Reddittuale della Capitalizzazione diretta del canone di locazione sostenibile stimato (€/mq)	
	<b>Zona B completamento (si rimanda al P4R / PPE)</b>								
1	Pomezia Centro - indice 3 mq/mq	239,45	-	282,34	276,88	281,86			
2	PdR Castagneta	81,63	-	26,75	25,93	27,17			
3	PdR Santa Palomba	45,70	-	56,44	54,05	56,70			
4	PdR Campobello	34,83	-	55,30	55,30	55,38			
5	PdR Via Nero	45,70	-	75,48	74,09	75,50			
6	PdR Via del Mare	45,70	-	38,54	37,45	39,23			
7	PdR Vione	45,70	-	20,80	20,17	21,12			
8	Torvajarica (zona priva di P.P.)	130,56	-	78,06	76,83	78,01			
9	PPE Campo Acolare	125,12	-	73,64	72,49	73,65			
10	PPE Campo Jemini	81,63	-	83,60	83,60	116,06			
11	PPE Martin Pescatore	45,70	-	101,70	99,88	101,45			
12	<b>Zona C - ridimensionamento viato ed edilizio Pomezia centro - indice 3 mq/mq</b>	174,08	-	386,37		385,10			
13	<b>Zona D - Espansione residenziale</b>	174,08	-						
	PdL Santa Procula			196,74	195,07	194,82			
	PdL Santa Palomba			257,37	255,64	257,74			
	PdL P12			211,94	210,31	211,62			
	PdL P13			328,58	325,82	324,56			
	PdL P6			349,72	347,32	350,31			
	PdL P7			309,29	306,79	309,73			
	PdL P8			465,61	462,14	465,78			
14	<b>Zona F - Edilizia Speciale Pomezia Centro - indice 3 mq/mq</b>	45,70	-	384,69	377,79	273,59			
15	<b>Zona G1 - Verde privato vincolato area vincolata priva di diritto edificatorio</b>	non presente	2,94	-		-			
16	<b>Zona G2 - Espansione residenziale estensiva Comparto &lt; 20Ha - indice 0,375 mq/mq Comparto &gt; 20Ha - indice 0,3 mq/mq</b>	22,85	-						
	Lotizzazione 16 Pini			-	54,98		54,68		
	Lotizzazione P14 Lotizzazione P10 Coll. d'Enea								
17	<b>Zona H - Zona agricola</b>	non presente	4,11	-		-			
18	<b>Zona L1 - Insediamenti industriali pesanti nocivi (ASI) (indice 2,5 mq/mq)</b>	45,70	-	23,88	23,88	23,88			
19	<b>Zona ASI Consorzio per lo sviluppo industriale Roma Latina (aggiornamento di Santa Palomba)</b>	45,70	-	33,43	31,96	33,43			
20	<b>Zona L2 - Insediamenti industriali in genere (indice 2 mq/mq)</b>	239,36	-						
	Comparto industriale I - zona SP servizi supporto all'industria			-	44,10	41,11	44,10		
	Comparto industriale I - zona AF area industr. e infr. ferroviario			-	25,15	24,24	25,15		
	Comparto industriale I - zona D insediam. industriali in genere			-	29,37	28,46	29,37		
	Comparto industriale I - zona DP insediam. industriali pesanti			-	23,88	22,84	23,88		
Comparto industriale I - zona Deposito Aeronautico	-	4,99		4,99					

21	<b>Comparti Industriali (Zona L1, L2, L3 di PRG)</b>	62,22					
	comparto industriale A - zona D aree att. industriali e artigianali		-	8,27	7,23	8,27	
	comparto industriale A - zona SP serv. Privati di supporto		-	44,09	41,10	44,09	
	comparto industriale B - zona D aree att. industriali e artigianali		-	8,27	7,23	8,27	
	comparto industriale B - zona SP serv. Privati di supporto		-	44,09	41,10	44,09	
	comparto industriale C - zona D aree att. industriali e artigianali		-	8,27	7,23	8,27	
	comparto industriale C - zona SP serv. Privati di supporto		-	44,09	41,10	44,09	
	comparto industriale D - zona D aree att. industriali e artigianali		-	8,27	7,23	8,27	
	comparto industriale D - zona SP serv. Privati di supporto		-	44,09	41,10	44,09	
	comparto industriale E - zona D aree att. industriali e artigianali		-	8,27	7,23	8,27	
	comparto industriale E - zona SP serv. Privati di supporto		-	44,09	41,10	44,09	
	comparto industriale F - zona D aree att. industriali e artigianali		-	8,27	7,23	8,27	
	comparto industriale F - zona SP serv. Privati di supporto		-	44,09	41,10	44,09	
	comparto industriale G - zona D aree att. industriali e artigianali		-	8,27	7,23	8,27	
	comparto industriale G - zona SP serv. Privati di supporto		-	44,09	41,10	44,09	
comparto industriale H - zona D aree att. industriali e artigianali	-	44,09	41,10	44,09			
comparto industriale H - zona SP serv. Privati di supporto	-	8,27	7,23	8,27			
22	<b>Comparti Industriali (Zona L4 AP)</b>	29,38					
	comparto industriale L - zona DA att. Artigianali miste di supp.		-	6,9	3,36	7,49	
	comparto industriale L - zona D aree att. industriali e artigianali		-	8,27	7,23	8,27	
23	comparto industriale M - zona D aree att. industriali e artigianali	61,63	-	8,27	7,23	8,27	
	<b>Zona M1 - Attrezzature di servizio</b> (indice 2 mq/mg)						
	tutte le zone M1 comprese e non nei Piani particolareggiati residenziali ed industriali ad eccezione di quelle sotto indicate		-	20,61		20,60	
	Area militari e centro trasmissioni RAJ		3,49	-		-	
	Aeroporto militare		2,35	-		-	
24	Area Circolazione, Attrezzature sportive ed Edifici comunali	17,41	2,15	-		-	
	Area convulso telecomunicazioni		4,32	-		-	
25	<b>Zona M2 - attrezzature di servizi balneari e attrezzature a livello territoriale</b> (indice 0,2 mq/mg)	11,97	-	-		7,30	6,17
	<b>Zona N - Verde Pubblico</b>						
26	(include tutte le zone VP (Verde pubblico) comprese e nei Piani particolareggiati industriali e residenziali)	non presente	2,98-4,66	-		-	
	<b>Zona AC - Attrezzature collettive - Z.T.O. M1</b> (indice 2 mq/mg)						
27	(include tutte le zone Servizi pubblici e attrezzature collettive comprese e non nei Piani particolareggiati, sia residenziali che industriali)	non presente	-	4,42		4,42	
	<b>Zona Parcheggio pubblici</b>						
	(include tutte le zone Parcheggio pubblici comprese e non nei Piani particolareggiati, sia residenziali che industriali)		4,56	-		-	

VALORI SOGGETTI AD AGGIORNAMENTO (AD ESITO DI ADEGUAMENTO ALLA D.D. 128/19)

TABELLA A - COMUNE ALBANO LAZIALE - ZONE OMOGENEE IMU - VALORI MEDI ORDINARI AL MQ. DELLE AREE EDIFICABILI -									
NUM. IDENT.	ZONE-SOTTOZONE PRG	ZONE OMOGENEE IMU	ZONA OMI	INDICE DI FABB. FONDIARIA mc/mq	VALORE V1 Edificabilità diretta (o convenzione definita)	VALORE V2 Piano attuativo o convenzione in elaborazione	VALORE V3 Assenza di P.A. o convenzione	PIANI ATTUATIVI	ANNOTAZIONI
1	B1	B1a	C1	2,94	188	-	-		
2	B1	B1b	E1-D3-R5-81	2,94	172	-	-		
3	B2	B2	E1-D3-R5-81	1,42	112	-	-		
4	B3	B3	C1	1,09	124	-	-		
5	B4	B4a	C1	0,87	113	-	-		
6	B4	B4b	E1-D3-R5-81	0,87	98	-	-		
7	B5	B5	E1-D3-R5-81	1,1	97	-	-		
8	B5	B5a	C1	0,45	95	-	-		
9	B6	B6b	E1-D3-R5-81	0,45	80	-	-		
10	C1	C1a	C1	5,14	246	-	-	Miramare; La Stella	
11	C1	C1b	E1-D3-R5-81	5,14	204	-	-		
12	C2	C2a	C1		184	-	-	Villa Altieri	
13	C2	C2b	E1-D3-R5-81	3,2	162	-	68	Colle Nasonne-Albero di Pepe - Plan Savelli - Colonnelle - Via Colle Nasonne Roma	Piano non approvato per Colonnelle
14	C4	C4	C1	1,45	134	-	-	Villa Altieri	
15	C5	C5a	C1		105	-	-	Colonnelle	
16	C5	C5b	E1-D3-R5-81	0,58	91	-	-	Caporfolci - Albero di Pepe	
17	C6	C6a	C1	0,48	100	75	-	Via Muro Bianco-Olivella, S. Lucia-Miraflegge	Miraflegge non convenzionato; Muro Bianco-Olivella (comparto 2)
18	C6b	C6b	E1-D3-R5-81		90	-	38	Pafratini; Massa; Pci Via Bart e Via Catanzaro; Ruffelli; Villa Albani bis	P.P. in Via Bart e Via Catanzaro non approvati
19	D1	D1	E1-D3-R5-81	2	36	27	-	Zone industriali ed artigianali Pavona	In parte, in assenza di piano, ma edificabile con PdC convenzionato.
20	D2a	D2a	C1	2	42			Piano artigianale Albano	
21	D2b	D2b	E1-D3-R5-81	2	36			Zone industriali ed artigianali Pavona	

22	F	I	1 (*)			29	Scuole Istruzione superiore all'obbligo Privò di PdC convenzionato Tempi tecnici di 10 anni
23		AlG	1 (*)	57			Attrezzature ed impianti di interesse generale (Albergo Polifunzionale)
24		SA e SE	1 (*)			29	Tempo per convenzione 10 anni

**LEGENDA**

**VALORE V1** = Valore medio ordinario al mq per le Zone o Sottoszone di PRG, ove è consentita la edificabilità diretta (o per convenzione definita). Tempi medi previsti di 3 anni.

**VALORE V2** = Valore medio ordinario al mq per le Zone e Sottoszone di PRG, nelle quali gli strumenti attuativi sono in elaborazione. Tempi medi previsti di 5 anni

**VALORE V3** = Valore medio ordinario al mq, per le Zone o Sottoszone di PRG, prive di P. A. o Convenzione. Tempi medi previsti di 10 anni, a meno della Zona F, destinata ad "Attrezzature di interesse generale" (AlG), con If = 1mc/mq dove previsto dalla variante in corso, soggetta a convenzione, in tempi di circa 3 anni.

(\*) Attesa l'assenza di indicazioni sull'indice fondiario If nelle NTA, al fine di permettere lo sviluppo delle operazioni valutative, è stato assunto un indice di riferimento convenzionale pari a: If = 1mc/1mq.

**TABELLA B - COMUNE ALBANO LAZIALE - VALORI AREE EDIFICABILI VARIANTI PRG**

N. id. SOTTOZONA PRG	ZONA OMI	PROGRAMMI	INDICE DI FABBR. FONDIARIA	VALORE V1 (convenzione definita)	VALORE V2 (in assenza di convenzione)	ANNOTAZIONI
1	EZ	PRINT Soc. Alexander località Cecchina	mc/mq	N.D. (*)		
2	F-C6	Contratti di Quartiere II località Cecchina Teoria Immobiliare Roma Costruzioni		N.D. (*)		
3	E1-E-2	PRINT - GPS - Località Pavona Via Casette	If 3		107	Tempo tecnico mediamente previsto per la Convenzione: 7 anni
4	C6	PRUST - Edil Lavina - Località Pavona Via Nettunense - Lattum Vetus			N.D. (*)	
5	F-D1	Contratto di Quartiere II - Località Cecchina Intervento B1 - B2 -	If 3,3		128	Tempo tecnico mediamente previsto per la Convenzione: 7 anni
6	E1	PRINT - OSM1 - Località Pavona 2 Centri Commerciali - sportivo	If 3,94		151	Tempo tecnico mediamente previsto per la Convenzione: 1 anno
7	F	PRINT - Residence il Melograno - Località Albano Laziale - Sanit. Polifunzionale	If 3,3		142	Tempo tecnico mediamente previsto per la Convenzione: 7 anni

**LEGENDA**

VALORE V1 = valore medio ordinario al mq per le aree sedi di programmi con Convenzione formalizzata. Tempi tecnici realizzativi previsti: 3 anni

VALORE V2 = valore medio ordinario al mq per programmi ancora privi di Convenzione. Sono stati previsti mediamente 7 anni, a meno del programma PRINT - OSM1, per il quale è stato previsto un tempo tecnico di 1 anno.

(\*) Valori non determinati. Queste valutazioni saranno fornite appena saranno rese disponibili le schede tecniche relative ai tre programmi interessati.

**TAB C - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI VARIA NATURA**

N. id.	Tipo di vincolo	Detrazioni (%)	Note
1	a) Aree soggette a vincoli paesaggistici, archeologici ed altri.	100%	
	b) Inedificabilità assoluta	100%	
2	a) Edificabilità ridotta rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici: detrazioni commisurate all'incidenza del vincolo	10%-100%	
	b) Aree soggette a vincoli di natura idrogeologica o comportanti: Inedificabilità assoluta ovvero ridotta	—	Fare riferimento alle indicazioni fornite al punto 1.
3	Aree soggette a servizi di tipo privato o pubblico: di passaggio, stradali, ferroviarie, di elettrodotto, metano, ecc. comportanti Inedificabilità assoluta ovvero ridotta	—	Fare riferimento alle indicazioni fornite al punto 1.
4	Aree soggette al vincolo "non edificand" di cui all'art. 27, punto n. 1 delle NTA. - aree non suscettibili di autonoma utilizzazione edificatoria, ma accorpabili ad aree confinanti con recupero della cubatura in ragione dell'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa.	50%	Detrazione applicabile se i lotti adiacenti non siano della stessa proprietà
5	Aree soggette al vincolo di rispetto assoluto monumentale, archeologico e paesistico di cui all'art. 27, punto n. 3 delle NTA. - edificazione consentita solo per lotti di (almeno) 50.000 mq. con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,01 mc/mq.	90%	
6	Lotti di superficie inferiore al minimo	100%	
7	a) Lotti di configurazione irregolare, tale da compromettere o compromettere la suscettibilità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici	—	Fare riferimento alle indicazioni fornite al punto 1.
	b) Lotti di terreno che necessitano di preliminari lavori di idoneizzazione:		
8	a) - con interventi superficiali e limitati	10%	
	b) - con interventi profondi ed estesi	20%	
9	Aree edificabili, che non hanno esaurito le potenzialità edificatorie. Detrazioni inversamente proporzionali alla potenzialità residua eccedente il 20%	80%-0%	Detrazione applicabile alla imposta commisurata all'intero lotto, supposto inedificabile. (**)

(\*) La concreta applicazione delle suddette indicazioni detratte, variabili in funzione della intensità e degli effetti di ciascun vincolo, presuppongono una puntuale analisi delle circostanze che caratterizzano in modo specifico l'area oggetto di valutazione.

(\*\*) L'adone la potenziale edificabilità residua sia soggetta ad IMU in base alle disposizioni comunali.

# COMUNE DI ALBANO LAZIALE

*Città Metropolitana di Roma*

## PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMU ANNO 2026

Verbale n. 31 del 18/12/2025

- **IL COLLEGIO DEI REVISORI** nelle persone della Rag. Eliana Cecere (Componente), Dott. Domenico Celenza (Componente) riunitosi in data odierna in modalità telematica, per prendere in esame la proposta di delibera in oggetto;

### VISTE

- La proposta di deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale n°130 del 9.12.2025 avente ad oggetto la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili del comune di Albano lazioale ai fini del calcolo IMU per l'anno 2026

### - CONSIDERATO CHE

- nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D Lgs n. 446/1997, i Comuni potevano determinare periodicamente per zone omogenee, i valori venali delle aree fabbricabili da utilizzare nell'ambito della propria attività di accertamento, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

- tale potestà è stata esercitata fino al 31/12/2020 come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 20/02/2020 e che per le successive annualità si sono sempre adottati i parametri individuati dalla Deliberazione richiamata

- preso atto della proposta di delibera in cui si propone di:


1) Di approvare la "Relazione Illustrativa", "L'Appendice alla Relazione Illustrativa" e le Tabelle denominate "A", "B" e "C", che si allegano alla presente Deliberazione costituendone parte integrante e sostanziale;

2) di Determinare il valore delle aree fabbricabili per l'anno 2026 secondo le Tabelle denominate "A", "B" e "C", che si allegano alla presente Deliberazione costituendone parte integrante e sostanziale;

3) Di dare atto che la presente deliberazione comporta riflessi diretti ed indiretti sul patrimonio dell'Ente in quanto individua il valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini del calcolo dell'IMU.

-Visto il parere di regolarità tecnica del dirigente del settore IV Arch, Marco Di Stefano predisposto in data 10.12.2025

- l -





tutto ciò premesso, richiamato e considerato, il Collegio dei Revisori dei Conti

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

Sulla citata proposta di deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale n.130 del 9 dicembre 2025

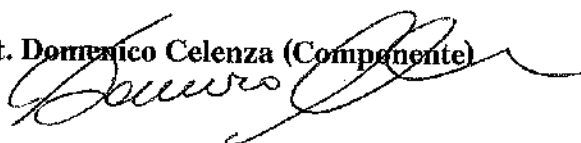
*Albano Laziale 18 dicembre 2025*

**Il Collegio dei Revisori dei conti**

**Rag. Eliana Cecere (Componente)**



**Dott. Domenico Celenza (Componente)**







**CITTÀ DI ALBANO LAZIALE**  
Città Metropolitana di Roma Capitale

**SETTORE IV TECNICO**

Al Dirigente Settore II – Economico Finanziario  
Dott. Enrico PACETTI

Al Dirigente Settore IV - V  
Arch. Marco DI STEFANO

**OGGETTO: Determinazione del Valore Venale delle aree fabbricabili del Comune di Albano Laziale ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale U/nica (IMU). Specifiche in merito all'applicazione delle percentuali Tabella C Punto 1 – Punto 9.**

Preso atto della Relazione con la quale sono state predisposte le Tabelle per il l'applicazione dei parametri economici ai fini del calcolo dell'IMU si rimette la presente specificando come dovranno essere percentualizzate le Detrazioni previste nel Punto 1 e nel Punto 9.

**Punto 1 Lettera b) – Edificabilità ridotta rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici – 10% - 100%.** I parametri che dovranno essere applicati per il calcolo dell'IMU, dipenderanno dalla percentuale di inedificabilità che sul terreno verranno riscontrati rispetto alla capacità edificatoria del terreno.

Se il terreno avrà una inedificabilità pari al 40%, l'IMU da applicare sarà parametrizzato nella percentuale del 60%;

**Punto 9 – Arre edificabili che non hanno esaurito le potenzialità edificatorie. – 80% - 0%.** - I parametri che dovranno essere applicati per il calcolo dell'IMU, dipenderanno dalla percentuale residua di volumetria realizzabile rispetto alla totalità di capacità edificatoria. Il valore dell'IMU sarà inversamente proporzionale alla potenzialità residua.

Se il terreno avrà ancora una volumetria residua pari al 20%, l'IMU dovrà essere applicato applicando una riduzione del 60%.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti si porgono cordiali saluti

Cordiali Saluti

Albano Laziale, 22/12/2025

Il Responsabile Settore IV – Servizio I  
Arch. Alberto GEMMA