COMUNE DI MONTANO LUCINO

PROVINCIA DI COMO

PERIZIA DI STIMA RIFERITA ALL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE CON ACCESSO DALLA VIA S.GIORGIO, SEZ. CENS. LUC, FG. 4, MAPP. N. 317 SUB. 704, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 58 COMMA 1 DEL DL 112/08, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 133/2008 E S.M.I.

1. PREMESSA

Con l'art. 58, comma 1, del DL 112/08 (convertito con modificazioni dalla L. 133/2008 e s.m.i.) è stata introdotta, al fine di procedere al riordino e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri enti locali, la possibilità per ciascun Ente, con Delibera dell'organo di Governo, di individuare, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Conseguentemente, il sottoscritto arch. Flavio Cometti, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica - Lavori Pubblici del Comune di Montano Lucino (CO), incaricato dall'Amministrazione Comunale, redige la presente perizia, al fine di determinare il valore di un immobile, di proprietà comunale, sito in via S. Giorgio n. 2.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune Censuario Montano Lucino:

Unità immobiliare urbana identificata in Catasto Fabbricati, alla Sez. Cens. LUC, fg. 4, mapp. 317, sub. 704, cat. A/3, cl. U, cons. 4 vani, sup. catastale mq. 74, Rendita € 289,22.

Di seguito si riportano la visura catastale attuale e la relativa scheda catastale:

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2024

Data: 19/11/2024 Ora: 7.59.24 Segue
Visura n.: T25594 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MONTANO LUCINO (Codice:F427)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: LUC Foglio: 4 Particella: 317 Sub.: 704**

INTESTATO

1	COMUNE DI MONTANO LUCINO sede in MONTANO LUCINO (CO)	00616910139*	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	LUC	4	317	704			A/3	U	4 vani	Totale: 74 m² Totale:esluse aree scoperte**: 74 m²	Euro 289,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA SAN GIORGIO n. 2 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Como

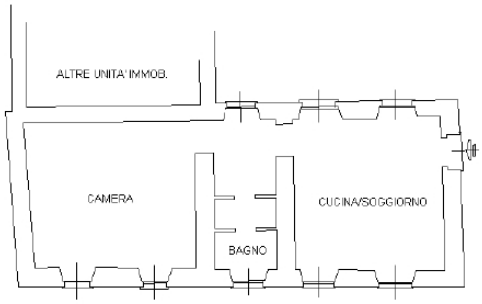
Dichiarazione protocollo n. CO0037702 del 23/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montano Lucino

Via San Giorgio civ. 2

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: LUC	Candeo Francesco
Foglio: 4	Iscritto all'albo: Periti Edili
Particella: 317	Prov. Como N. 662
Subalterno: 704	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRENO H.cm.300

N

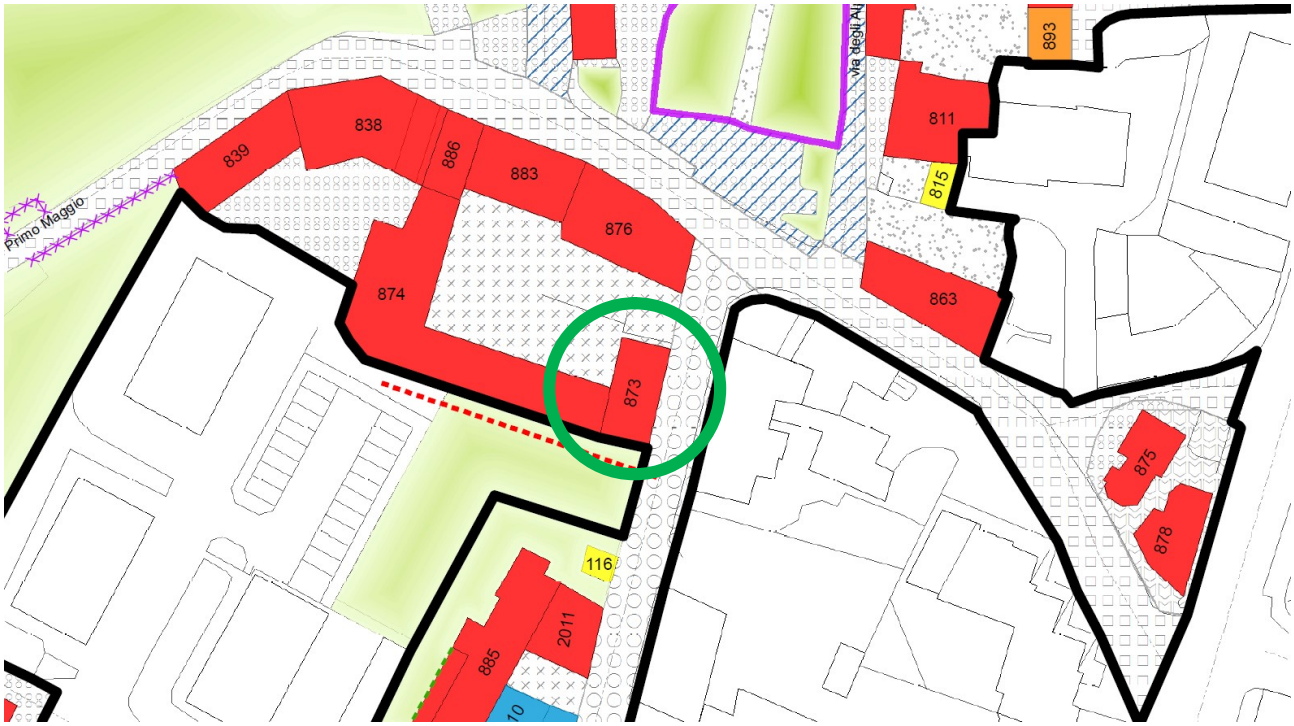
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2024 - Comune di MONTANO LUCINO(F427) - < Sez. urbana LUC - Foglio 4 - Particella 317 - Subalterno 704 >
VIA SAN GIORGIO n. 2 Piano T

Ultima planimetria in atti

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Unità immobiliare in argomento risulta essere individuata urbanisticamente, sulla base del vigente Piano di Governo del Territorio, in "Ambiti A – Nuclei di antica formazione soggetti a modalità d'intervento", definiti, dall'art. 36 dell'elaborato 13 PR del PGT vigente, come "*Quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o isolati di carattere storico, artistico o ambientale. Di tali ambiti il Piano delle Regole prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, oltre che la salvaguardia sociale della popolazione e delle attività in esercizio all'atto dell'adozione del Piano*". Le prescrizioni urbanistiche, dettate dal PGT vigente, per gli "Ambiti A – Nuclei di antica formazione soggetti a modalità d'intervento", sono riportate nell'art. 36 dell'elaborato 13 PR del PGT stesso, come indicato nell'allegato 1 alla presente perizia.

In aggiunta a quanto sopra, l'elaborato 16a PR del PGT vigente (vds. stralcio riprodotto qui sotto) attribuisce all'immobile, ove è ubicata l'unità immobiliare in argomento, la modalità d'intervento "risanamento conservativo", ai sensi del punto 3) del summenzionato art. 36 dell'elaborato 13 PR del PGT vigente:



L'elaborato 17 PR del PGT vigente detta le seguenti prescrizioni puntuali di dettaglio, per l'immobile ove è ubicata l'unità immobiliare in argomento:

873		Intonaco color bianco panna (A2). Persiane, portoncini e serramenti color marrone scuro (L4) come da abaco. Copertura in coppi. Sottogronda in legno. Elementi in ferro (cancelli, parapetti e ringhiere) come da abaco color grigio-nero (L5) Canali e gronda in rame zoccolo in intonaco strollato color grigio (G3)		Tubi e cavi in facciata	Scala esterna e parapetti come da abaco

Si tenga inoltre presente che qualsiasi cambio d'uso dall'attuale destinazione "principale" (residenza) ad una delle destinazioni "complementari" o "compatibili" ammesse dall'art. 36 dell'elaborato 13 PR del PGT

vigente, sarà assoggettato al rispetto di quanto dettato dall'art. 58 dello stesso elaborato 13 PR, in materia di reperimento, ovvero monetizzazione, delle aree a standard pubblico, nella misura corrispondente alla differenza tra la dotazione afferente alla destinazione finale e quella relativa all'attuale destinazione residenziale. La stessa attività di cambio di destinazione d'uso sarà inoltre soggetta all'obbligo di versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura corrispondente alla differenza tra l'importo relativo alla destinazione finale e quello relativo all'attuale destinazione residenziale. Infine, nell'eventualità dell'esecuzione di opere edili, in sede di esame della relativa Pratica Edilizia dovrà essere determinato anche l'importo dovuto a titolo di contributo di costruzione, commisurato al costo di realizzazione delle opere stesse.

4. CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pari ad una superficie commerciale complessiva di mq. 76, determinata considerando, sui lati in cui l'unità immobiliare non confina con altri corpi di fabbrica, lo spessore totale dei muri perimetrali, mentre sui lati dove confina con altre parti edificate, lo spessore è pari alla metà dello stesso muro di confine.
I locali sono ubicati al piano terra di una corte denominata "Selera", attualmente a prevalente destinazione residenziale e oggetto di ristrutturazione circa 30 anni fa.
La porzione in oggetto possiede ingresso indipendente dalla via S. Giorgio ed è in condizioni manutentive che possono essere definite sufficienti.

5. VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore dell'unità immobiliare, si è proceduto ad una prima verifica, utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando la categoria che più si avvicina all'immobile oggetto di stima, corrispondente all'edilizia residenziale nella zona centrale di Lucino, per la quale vengono riportati i seguenti valori di mercato unitari:

V_{min} = 1.150,00 €/mq. V_{max} = 1.450,00 €/mq.

In considerazione del soprariportato *range* di valori, si ritiene di poter attribuire, all'unità immobiliare di cui trattasi, un valore unitario di 1.200,00 €/mq., al quale pare equo applicare un coefficiente correttivo, corrispondente al valore di 0,85, che tiene conto della vetustà dell'immobile, dell'ubicazione dello stesso, dello stato di conservazione e dell'assenza di posto auto di pertinenza.
Ne discende che, applicando tale parametro all'unità immobiliare oggetto della presente stima, si ottiene il seguente Valore normale: 1.200,00 €/mq. x coeff. 0,85 x 76,00 mq. = **77.520,00 €**

Un'ulteriore verifica viene effettuata utilizzando il Borsino immobiliare Città di Como e Provincia, edito dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA) di Como, che riporta, per gli appartamenti costruiti o ristrutturati nel 1990 a Montano Lucino, un valore medio pari a 1.350,00 €/mq. Applicando a tale

valore medio il medesimo coefficiente correttivo di cui sopra (0,85), si ottiene un valore complessivo di **87.210,00 €** (€/mq 1.350,00 x coeff. 0,85 x 76 mq.).

6. CONCLUSIONE

Appare pertanto congruo attribuire, all'unità immobiliare in argomento, un valore mediato tra quelli sopra riportati, pari a 82.365,00 €, che si ritiene di poter arrotondare a **82.400,00 €** (1.084,21 €/mq.), **valore da porre a base d'asta in caso di vendita.**

Montano Lucino, 19 novembre 2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA – LL.PP

arch. Flavio Cometti

Cap. V – AMBITI PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 36 Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o isolati di carattere storico, artistico o ambientale.

Di tali ambiti il Piano delle Regole prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, oltre che la salvaguardia sociale della popolazione e delle attività in esercizio all'atto dell'adozione del Piano.
Le destinazioni ammesse, precisate nel medesimo articolo 36, confermano o modificano quelle esistenti in rapporto alla loro compatibilità con la prevalente destinazione residenziale.

In questi ambiti, individuati con apposita campitura nell'elaborato 14PR, l'edificazione è assoggettata alle indicazioni e alle prescrizioni contenute negli elaborati 16aPR e 16bPR **"***Modalità di intervento*", nell'elaborato 17PR "*Prescrizioni puntuali degli edifici dei nuclei di antica formazione*" e nell'elaborato 18PR "*Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico*".
Tali ambiti costituiscono anche perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78.

Il PGT, vista l'alta finalità di giungere al recupero e al miglioramento delle condizioni generali dei nuclei storici e per consentire e agevolare il processo di risanamento ed in considerazione della difficoltà di accertare la conformità dello stato di fatto consolidatosi in un arco di anni molto lungo con le relative autorizzazioni, in tutti i casi in cui non sia possibile reperire la documentazione amministrativa e tecnica relativa alla conformità edilizia, assume come stato di fatto degli edifici ricadenti negli ambiti A il rilievo grafico fedele dello stato attuale accompagnato da accurata documentazione fotografica.
Ogni trasformazione quindi dello stato di fatto è esclusivamente collegata alla realizzazione delle modalità di intervento e delle prescrizioni puntuali degli edifici contenute nel Piano delle Regole.

Per le motivazioni di cui ai commi precedenti, in questi ambiti non è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi previsto dal Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 se comporta innalzamento del colmo e/o della quota di gronda e modifica del profilo del tetto, ad eccezione degli immobili individuati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR, per i quali è comunque possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina

Le modalità di intervento previste, fatto salvo quanto contenuto all'art. 27 della LR 12/2005 e ad integrazioni di esso, sono:

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria

E' la categoria riservata a quegli edifici che si presentano in condizioni buone e per i quali non sono necessari grandi interventi per garantire un adeguato inserimento nel tessuto storico ambientale circostante.

2) Restauro

Si riferisce a quegli edifici (compresi murature storiche, edicole, ecc) che hanno pregio artistico o monumentale. In essi si potrà intervenire con le cautele che sovrintendono le opere su tali manufatti.

3) Risanamento conservativo

In questi edifici sarà consentita, all'interno della sagoma esistente, ogni opera, dall'inserimento dei servizi igienici al rinnovamento tecnologico e degli impianti, alla nuova distribuzione, comprese nuove destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo(ma nel rispetto degli obblighi eventualmente derivanti dal successivo art. 58), senza aumento di volume, modificando eventualmente le facciate e le coperture nel rispetto delle previsioni contenute negli elaborati 16aPR e 16bPR – "*Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali*", nell'elaborato 17PR – "*Prescrizioni puntuali degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento*" e nell'elaborato 18PR "*Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico*", e comunque garantendo un miglior inserimento dell'edificio nel tessuto storico ambientale circostante e mantenendo rigorosamente gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR, individuati in legenda come *Risanamento conservativo con sopraelevazione* sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR 16bPR, "Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali" – *Risanamento conservativo con indicazione della sagoma di ricostruzione - ampliamento* sarà possibile l'ampliamento nella sola porzione indicata nell'elaborato, con altezza pari a quella dell'edificio principale esistente e comunque sempre nel rispetto delle modalità di intervento, delle prescrizioni puntuali (elaborato 17PR) e dell'abaco morfologico (elaborato 18PR).

4) Riabilitazione generale degli edifici residenziali

E' riservata ad edifici che in nessun modo, allo stato attuale, si inseriscono nel nucleo antico per uso di materiali, tipologia, morfologia.

Gli interventi di riabilitazione generale dovranno tendere, anche con la demolizione e ricostruzione, oppure con opere radicali di modifica delle facciate e delle coperture, a riconfigurare complessivamente l'immobile.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR 16bPR, individuati in legenda come "*Riabilitazione generale degli edifici residenziali con indicazione della sagoma di ricostruzione – ampliamento"* sarà possibile l'ampliamento nella sola porzione indicata nell'elaborato, con altezza pari a quella dell'edificio principale esistente e comunque sempre nel rispetto delle modalità di intervento, delle prescrizioni puntuali (elaborato 17PR) e dell'abaco morfologico (elaborato 18PR).
Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR, individuati in legenda come "*Riabilitazione generale degli edifici residenziali con sopraelevazione"* sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina.
Al piano terra degli edifici è fatto obbligo di riservare un mq ogni 10 mc destinati a box per residenti.

5) Recupero dei rustici ad uso residenziale
E' possibile trasformare edifici rustici in edifici residenziali, mantenendo il volume corrispondente alla chiusura dei volumi generatori della Slp individuati dalle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente, adeguandosi, al fine di un corretto inserimento nel tessuto storico ambientale, alle tipologie e materiali indicati nell' Elaborato 18PR "*Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico*" fatta eccezione per gli specifici casi elencati nei successivi capoversi.
Salvo diversa indicazione prevista e descritta per i singoli edifici nell'elaborato 17PR non è ammessa la chiusura dei corpi porticati o delle logge aperte in quanto l'eventuale chiusura potrebbe causare una discontinuità con altre strutture aperte presenti a confine.
Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR individuati in legenda come *"Recupero dei rustici ad uso residenziale con sopraelevazione"* sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina.
Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR individuati in legenda come *"Recupero dei rustici ad uso residenziale con indicazione della sagoma di ricostruzione – ampliamento"* sarà possibile l'ampliamento nella sola porzione indicata nell'elaborato, con altezza pari a quella dell'edificio principale esistente e comunque sempre nel rispetto delle modalità di intervento, delle prescrizioni puntuali (elaborato 17PR) e dell'abaco morfologico (elaborato 18PR).

In tutti i casi di recupero dei rustici al uso residenziale, al piano terra degli edifici è fatto obbligo di riservare un mq ogni 10 mc destinati a box per residenti, fatta salva la dimostrazione di aver risolto in altro modo nel rispetto delle quantità previste dalla legge il problema del ricovero degli autoveicoli.

6) Recupero dei rustici e degli accessori
I rustici possono essere recuperati come accessori per la residenza, depositi, magazzini o box.

Materiali e progetto dovranno uniformarsi ai già esposti criteri generali.

7) Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione

Gli immobili o le porzioni di essi così contraddistinti negli elaborati 16aPR e 16bPR "Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali", sono soggetti a demolizione senza ricostruzione e il sedime vuoto va sistemato in conformità alla modalità d'intervento prevista nelle aree libere circostanti contestualmente alle opere intraprese sull'edificio/area cui si riferiscono.

8) Manutenzione e formazione di aree verdi

Gli spazi verdi censiti nel Piano devono essere mantenuti, curati e ampliati, almeno nella dimensione disegnata negli elaborati 16aPR e 16bPR "Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali". E' consentito realizzare piccoli percorsi pedonali e parti pavimentate per posti auto nella misura massima di 20% della superficie intera del cortile.

Con apposita simbologia è individuata nell'elaborato 16aPR l'area prospettante la Chiesa di San Giorgio non edificabile atta a preservare il viale di accesso piantumato e a mantenere libera la visuale della facciata percepita dalla via Varesina, coincidente con l'area a verde adiacente a Viale Rimembranze.

Con apposito perimetro è individuata nell'elaborato 16aPR l'area di via I° Maggio / via degli Alpini per la quale valgono le prescrizioni di cui all'elaborato 17PR.

Con apposita simbologia nell'elaborato 16bPR è individuata l'area di via Garibaldi in passato oggetto di scavi per la realizzazione di box interrati. In essa è previsto l'obbligo del ripristino dei luoghi nello stato *quo ante* in termini di pendenza. Al termine dell'esecuzione di tali opere di ripristino, che potranno prevedere anche la riproposizione di un progetto di box interrati, il terreno dovrà essere sistemato a giardino piantumato. Tale campitura, identica nella forma e nelle caratteristiche è riportata anche nel Documento di Piano (elaborato 6DP bis) e il presente capoverso è trascritto anche nell'elaborato 5DP ter (Art 2DP).

Con apposita simbologia nell'elaborato 16bPR sono inoltre individuate le aree gravitanti intorno alla Villa Olginati.

In esse vanno mantenute ogni caratteristica geomorfologia, di alberature e di paesaggio oltre che tutte le visuali esistenti da e verso gli edifici d'impianto storico così come identificato nell'elaborato 9aDP bis e precisato nella normativa all'articolo 15DP "elementi di pianificazione paesistico ambientale – generalità" dell'elaborato 5DP ter.

Nelle medesime aree sono comprese, così come evidenziate nell'elaborato 14PR bis e 6DP bis, le zone a bosco che vanno rigorosamente mantenute e per la disciplina delle quali si rimanda all'art 56 dell'elaborato 13PR ter oltre che all'elaborato 5DP ter (articolo 15DP "elementi di pianificazione paesistico ambientale – generalità").

9) Manutenzione del verde storico e di pregio

I giardini storici così individuati con apposita campitura negli elaborati 16aPR e 16bPR "*Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali*" saranno mantenuti con le cautele dovute agli impianti arborei storici.

In tali aree a verde è consentita la realizzazione di strutture in ferro e vetro (serre – limonaie e verande addossate agli edifici esistenti) per una Slp massima pari al 2% dell'intera area a verde storico.

Nei giardini di origine storica è possibile la realizzazione di vasche, fontane, piscine scoperte senza realizzazione di strutture in elevazione di alcun tipo. La realizzazione può avvenire solo previa presentazione di permesso di costruire su aree non impegnate da alcuna alberatura. In ogni caso è obbligo conservare tutte le essenze esistenti, nonché essere in possesso delle autorizzazioni nei casi previsti dalla legge per la tutela del patrimonio naturale, storico e artistico.

10) Sistemazione pavimentazione in porfido

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in porfido, in lastre e/o cubetti, secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 18PR).

11) Sistemazione pavimentazione in pietre naturali

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in lastre di pietre naturali secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 18PR).

12) Sistemazione pavimentazione in rizzada

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in rizzada secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 18PR).

13) Sistemazione pavimentazione in rizzada e pietra naturale

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in rizzada e pietra naturale secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 18PR).

14) Sistemazione pavimentazione in ghiaia

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in ghiaia o con altre pavimentazioni secondo la tipologia e i materiali descritti nei quattro punti precedenti (10, 11, 12, 13) e comunque tale sistemazione deve essere disegnata nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 18PR).

15) Manutenzione della pavimentazione esistente

Tali aree sono soggette a manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni esistenti o con altre pavimentazioni di cui ai punti 10, 11, 12, 13 e 14.

16) Sistemazione pavimentazione in autobloccanti
Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in autobloccanti (mix di colori) secondo una trama tipo consolare (vedi abaco elaborato 18PR) che deve essere definita nel progetto.

Nell'ambito degli spazi aperti sono necessari la sistemazione e il decoro dei muri di cinta e delle cancellate da riqualificare secondo le indicazioni delle prescrizioni della guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 18PR).

Negli Ambiti soggetti a modalità di intervento sono consentite le seguenti destinazioni:
***principale**, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005*
a) residenza;

complementari, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
b) servizi sociali, sanitari e culturali di proprietà pubblica;
c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
e) attrezzature a carattere religioso;
f) uffici pubblici;

compatibili, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
g) Artigianato di servizio e altre attività artigiane con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale, nonché delle attività insalubri di I° classe e di quelle che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti
h) ristoranti, bar;
i) commercio al dettaglio, esercizi di vicinato di generi: alimentari, personali, ricreativi, culturali e generi per la casa. Non è ammesso in quanto incompatibile con le caratteristiche urbanistiche della zona, l'insediamento di generi quali, ad esempio, giardinaggio - bricolage - hobbistica – auto accessori - prodotti per l'agricoltura - materiali e prodotti per l'edilizia e in generale tutte le attività che richiedono ampie superfici di vendita.
j) teatri e cinematografi;
k) uffici privati;
l) alberghi e pensioni;
m) agriturismo e B&B.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato fatte salve specifiche prescrizioni contenute nel presente articolo.
Negli ambiti sopracitati il Piano delle Regole si attua di norma per intervento edilizio diretto.

In tutti i casi di incremento volumetrico se esistono accessori o corpi annessi della medesima proprietà è obbligo per quest'ultima la sistemazione dei corpi accessori annessi contestualmente all'intervento sull'edificio principale.

E' sempre possibile la divisione interna e la trasformazione di un'unità immobiliare in due o più unità (con minimo di Slp di 80 mq) fatto salvo il reperimento della dotazione minima di parcheggi privati prevista al precedente art.18.
Viceversa è sempre ammessa l'unificazione di più unità immobiliari.
Tuttavia la divisione fisica delle unità immobiliari deve essere contenuta all'interno del costruito esistente in volumi chiusi.
Non è ammessa la suddivisione di porticati, logge, terrazze e balconi con murature e strutture fisse.
Analogamente, non è consentita la suddivisione di cortili e/o spazi di corte, anche se di pertinenza delle singole unità immobiliari, con alcun tipo di manufatto e/o elemento di arredo.
Per i porticati logge, terrazze e balconi, ad eccezione quindi dei cortili e/o spazi di corte, sono consentite solo suddivisioni con elementi mobili di arredo esterno quali fioriere ed elementi in legno verticali a grata per rampicanti o simili.

In ogni caso i proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio, in gran parte individuate negli elaborati 16aPR e 16bPR "*Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali*", qualunque sia la modalità di intervento in cui ricadono compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco morfologico (Elaborato 18PR) conservando e ripristinando le tessiture murarie storiche.

Al termine di ogni intervento edilizio comportante la modifica dell'aspetto esteriore dei fabbricati, in sede di collaudo delle opere o di richiesta del certificato di agibilità, è fatto obbligo di produrre idonea ed adeguata documentazione fotografica a colori attestante l'avvenuto rispetto delle finiture contenute negli elaborati progettuali ed in conformità alle prescrizioni contenute negli elaborati 17PR e 18PR.