



COMUNE DI GALLESE
PROVINCIA DI VITERBO

**PERIZIA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI
MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA
DEL BOCCIODROMO**

1. FINALITÀ DELLA RELAZIONE

La presente relazione è redatta al fine di determinare il valore degli immobili siti in via del Bocciodromo e contraddistinti catastalmente al Catasto Terreni al Foglio 27 particelle 16, 138, 172, 401, al Catasto Fabbricati al Foglio 27 particella 326 (vedi ALL. A).

In questa ottica sono stati effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche di mercato e acquisiti tutti i possibili elementi tecnici ed economici, indispensabili per una completa indagine estimale.

2. OGGETTO DELLA STIMA

Gli immobili oggetto della presente relazione sono situati in Via del Bocciodromo snc a Gallese Scalo.

I beni sono così costituiti (vedi ALL. B):

- ✓ **particella 401** indicata nella planimetria allegata con la lettera A - terreno pianeggiante della superficie di mq **9.645** così suddiviso:
 - una porzione di mq **6.305** originariamente utilizzata come campo di calcetto che si presenta recintato su tutti i lati – indicata con la sigla A.1;
 - una porzione di mq **1.602** adibita a strada di accesso esclusiva al lotto – indicata con la sigla A.2;
 - una porzione di mq **795** posta sul lato est, a confine con la particella 168 – indicata con la sigla A.3;
 - una porzione di mq **503** coperta a bosco posta sul lato ovest, a confine con la particella 172 – indicata con la sigla A.4,
 - una porzione di mq **382** in locazione alla Fastweb – indicata con le sigle A.5 di mq 336 e A.6 di mq 46;
 - una porzione di mq **58** sul lato sud-est del lotto (ricadente in zona D3 di PUCG) – contraddistinta con la sigla A.7;
- ✓ **particella 172** indicata nella planimetria allegata con la lettera B - terreno acclive boscato della superficie di mq **950** posto sul lato ovest del compendio immobiliare;
- ✓ **particella 138** della superficie di mq **720** indicata nella planimetria allegata con la

lettera C così suddiviso:

- una porzione di **mq 445** originariamente utilizzata come campo di calcetto – indicata con la sigla C.1;
 - una porzione di **mq 25** – indicata con la sigla C.2;
 - una porzione di **mq 250** coperta a bosco – indicata con la sigla C.3
- ✓ **particella 16** della superficie di **mq 4030** indicata nella planimetria allegata con la lettera E;
- ✓ **particella 326** indicata nella planimetria allegata con la lettera D – posta all'interno della particella 401 su cui sorge un edificio dismesso destinato ad impianti sportivi (ex bocciodromo) della superficie coperta di **mq 540**. L'edificio è stato realizzato in seguito a Deliberazione di Consiglio Comunale n.87/82 del 29.10.1982 avente ad oggetto “Approvazione progetto campo sportivo in Gallese”

3. DATI URBANISTICI, VINCOLI, DESTINAZIONE D'USO E CATASTALI

I terreni hanno le seguenti destinazioni d'uso da PUCG vigente:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sigla</i>	<i>Superficie</i>	<i>Destinazione PUCG</i>
27	401	A.1	6305	D.5 “Industriale nuovo impianto”
		A.2	1602	Viabilità
		A.3	795	D.2 “Industriale esistente (ex I1) e di completamento”
		A.4	503	E3 “Agricola normale” - boscata
		A.5	336	D.5 “Industriale nuovo impianto”
		A.6	46	Viabilità
		A.7	58	D.3 “Industriale esistente (ex I2)”
27	172	B	950	E3 “Agricola normale” - boscata
27	138	C.1	445	D.5 “Industriale nuovo impianto”
		C.2	25	D.3 “Industriale esistente (ex I2)”
		C.3	250	E3 “Agricola normale” - boscata
27	16	E	4030	E3 “Agricola normale” - boscata
27	326	D	540	D.5 “Industriale nuovo impianto”

Al Catasto gli immobili nel foglio di mappa 27 sono così censiti:

CATASTO TERRENI						
					<i>Reddito</i>	
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
27	16	BOSCO CEDUO	2	4030	4,16 €	1,67 €
27	138	SEMINATIVO	2	720	5,39 €	2,23 €
27	172	SEMINATIVO	2	950	7,11 €	2,94 €
27	401	SEMINATIVO	2	9.645	72,23 €	29,89 €
27	326	ENTE URBANO	-	540		
CATASTO FABBRICATI						
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Rendita</i>	
27	326	D/6	-	540	3.680,00 €	

Sull'area insistono i seguenti vincoli:

- ✓ idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923;
- ✓ vincolo metanodotto gravante sulle particelle 401 e 138;
- ✓ art.136 D. Lgs 42/04 introdotto con DGR n. 10591 del 05.12.1989 “Valle del Tevere”
- ✓ ricade ai sensi delle Norme del PTPR approvato con DCR n. 5/2021 in:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sigla</i>	<i>Paesaggio da PTPR</i>
27	401	A.1	Paesaggio degli insediamenti in evoluzione
		A.2	Paesaggio degli insediamenti urbani
		A.3	Paesaggio degli insediamenti urbani
		A.4	Paesaggio Naturale
		A.5	Paesaggio degli insediamenti in evoluzione
		A.6	Paesaggio degli insediamenti in evoluzione
		A.7	Paesaggio degli insediamenti urbani
27	172	B	Paesaggio Naturale

27	138	C.1	Paesaggio degli insediamenti in evoluzione
		C.2	Paesaggio degli insediamenti in evoluzione
		C.3	Paesaggio Naturale
27	16	E	Paesaggio Naturale
27	326	D	Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

Il territorio del Comune di Gallese non è soggetto a usi civici.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle oggetto della presente relazione (ALL. C).

4. DISPONIBILITA' DEL BENE

La provenienza dei beni è attestata dalla certificazione notarile (ALL.D).

La particella 138 è pervenuta all'Amministrazione Comunale in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 28.06.1988 Rep.11665.

Le particelle 16, 172, 401, 326 sono pervenute all'Amministrazione Comunale in seguito a trasferimento immobiliare in esecuzione di accordo transattivo stipulato dal notaio De Angelis Mario in data 15.06.2020 Rep 46062.

Alla data odierna gli immobili contraddistinti con le particelle 16, 138, 172 si presentano liberi da persone o cose e non risultano gravati da vincoli di locazione o di comodato d'uso.

Su parte della particella 401 insiste un contratto di locazione con la società Fastweb SpA, con decorrenza dal 01.03.2023 per la durata di anni 6 (sei rinnovabile tacitamente) con scadenza il 28.02.2029 per mq 382 occupato da shelter per apparecchiature relative alla telecomunicazione. Il contratto in oggetto prevede anche l'accesso alle attrezzature da Via del Bocciodromo. Il canone annuo è di 7.000,00 € oltre IVA se dovuta (ALL.E).

Il sedime della particella 326 di mq 540 è interamente coperto dal fabbricato del Bocciodromo del quale viene fornito l'APE (ALL.F).

5. REQUISITI STORICO-ARTISTICI

Il compendio immobiliare non è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art.10 del D. Lgs 42/04.

6. PRESCRIZIONI

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione si tiene conto delle seguenti considerazioni:

- ✓ la porzione di viabilità oggetto di alienazione non costituisce standard di piano ai sensi del DM 1444/68;
- ✓ la restante strada di accesso al lotto deve restare di proprietà pubblica;
- ✓ deve essere considerato il contratto di locazione con la Fastweb Spa per quanto riguarda l'accesso alle attrezzature;
- ✓ deve essere considerato il vincolo di inedificabilità relativo alla fascia di 12 ml del metanodotto;

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la determinazione del valore dell'immobile si prende a riferimento la Delibera di Giunta Comunale n. 39 del 29.04.2026 avente ad oggetto *“Determinazione dei valori medi delle aree edificabili del PUCG per l'anno 2026”*. Con tale deliberazione il valore medio di un terreno sito in zona D2, D3 e D5 di PUCG è pari a 30,00 €/mq.

Considerando che i terreni industriali in oggetto ricadono in adiacenza ad aree a destinazione industriale da PUCG, che sono dotati di viabilità di accesso a carattere pubblico, che sono limitrofi alle opere di urbanizzazione primaria esistenti (acquedotto, fognatura, energia elettrica) si ritiene di confermare il valore a 30,00 €/mq.

Per i terreni a destinazione Agricola E3 con vincolo ai sensi dell'art.142 comma 1 lett. g) aree boscate e per la porzione di viabilità si utilizzano i valori OMI tabella Valori Agrari Medi 2022 Provincia di Viterbo Regione Agraria 5 pari a 7.150 €/Ha

Per i terreni a destinazione “Viabilità” si utilizzano i valori OMI tabella Valori Agrari Medi 2022 Provincia di Viterbo Regione Agraria 5 pari a 5.900 €/Ha

Per quanto riguarda i terreni a destinazione industriale gravati da vincolo di inedificabilità per la linea metanodotto si applica un valore di deprezzamento pari al 30%.

In riferimento al fabbricato risulta una CTU depositata in data 20.03.2018 e successiva sentenza n. 3180/2019 della Corte d'Appello che riguardava la stima del fabbricato del

bocciodromo in cui si era ritenuto congruo il valore di € 64.283,84.

Si ritiene di confermare tale valore anche in relazione alla cubatura utilizzabile e al costo affrontato per lo smaltimento della copertura in eternit.

Al valore determinato si aggiunge il valore relativo alla locazione con la Fastweb Spa pari a € 7.000,00 annui per 4 anni con scadenza 28.02.2029 che calcolato sulle mensilità è pari a 33 mesi x € 583,33/mese = € 19.249,89 a partire dal 01.06.2026.

Considerando che il contratto suddetto è rinnovabile tacitamente per ulteriori 6 annualità si ritiene di incrementare il valore della locazione di: € 583,33/mese x 72 mesi = € 41.999,76.

Pertanto il valore degli immobili siti in via del Bocciodromo e contraddistinti catastalmente al Catasto Terreni al Foglio 27 particelle 16, 138, 172, 401, al Catasto Fabbricati al Foglio 27 particella 326; in caso di cessione, è stimato in € 300.901,57 o meglio **€ 300.000,00 (trecentomila/00).**

GALLESE, 04.05.2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

arch. Francesca Pontani

Allegati:

ALL.A – Estratto di mappa e visura catastale

ALL.B – Cartografia

ALL.C – Certificato di Destinazione Urbanistica

ALL.D – Certificazione notarile

ALL.E – Contratto di Locazione

ALL.F – APE

<i>F.°</i>	<i>Part.IIIa</i>	<i>Sigla</i>	<i>Superficie</i>	<i>Destinazione PUCG</i>	<i>Valore al mq</i>	<i>Valore</i>	<i>deprezzamento</i>	<i>Valore totale</i>
27	401	A.1	6.305,00	D.5 "Industriale nuovo impianto"	30,00 €	189.150,00 €	56.745,00 €	132.405,00 €
		A.2	1.602,00	Viabilità	0,59 €	945,18 €		945,18 €
		A.3	795,00	D.2 "Industriale esistente (ex I1) e di completamento"	30,00 €	23.850,00 €	7.155,00 €	16.695,00 €
		A.4	503,00	E3 "Agricola normale" - boscata	0,72 €	362,16 €	d	362,16 €
		A.5	336,00	D.5 "Industriale nuovo impianto"	30,00 €	10.080,00 €		10.080,00 €
		A.6	46,00	Viabilità	0,59 €	27,14 €		27,14 €
		A.7	58,00	D.3 "Industriale esistente (ex I2)"	30,00 €	1.740,00 €	522,00 €	1.218,00 €
27	172	B	950,00	E3 "Agricola normale" - boscata	0,72 €	684,00 €		684,00 €
27	138	C.1	445,00	D.5 "Industriale nuovo impianto"	30,00 €	13.350,00 €	4.005,00 €	9.345,00 €
		C.2	25,00	D.3 "Industriale esistente (ex I2)"	30,00 €	750,00 €	225,00 €	525,00 €
		C.3	250,00	E3 "Agricola normale" - boscata	0,72 €	180,00 €		180,00 €
27	326	D	540,00	D.5 "Industriale nuovo impianto"		64.283,84 €		64.283,84 €
27	16		4030,00	E3 "Agricola normale" - boscata	0,72 €	2.901,00 €		2.901,60 €
Totale parziale								239.651,92€
Valore contratto Fastweb			€/mese	mesi				
			583,33 €	105				
Totale generale								300.901,57 €



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/04/2026

Dati identificativi: Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **401**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 72,23**

agrario **Euro 29,89**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **9.645 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/10/2025 Pratica n. VT0074675 in atti dal 24/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4562485.24/10/2025 presentato il 24/10/2025 (n. 74675.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **401**

FRAZIONAMENTO del 24/10/2025 Pratica n. VT0074675 in atti dal 24/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4562485.24/10/2025 presentato il 24/10/2025 (n. 74675.1/2025)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 72,23**

agrario **Euro 29,89**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **9.645 m²**

FRAZIONAMENTO del 24/10/2025 Pratica n. VT0074675 in atti dal 24/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4562485.24/10/2025 presentato il 24/10/2025 (n. 74675.1/2025)

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

> **1. COMUNE DI GALLESE (CF 80002510560)**

sede in GALLESE (VT)

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

1. Atto del 15/06/2020 Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 46062 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5337.1/2020 Reparto PI di VITERBO in atti dal 22/06/2020

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

GALLESE (D870) (VT)

Foglio **27** Particella **325**

Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **15/04/2026**
Ora: **08:24:27**
Numero Pratica: **T43527/2026**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2026

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/04/2026****Dati identificativi:** Comune di **GALLESE (D870) (VT)**Foglio **27** Particella **172****Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 7,11 Lire 13.775**agrario **Euro 2,94 Lire 5.700**Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**Superficie: **950 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 03/03/1998 in atti dal 05/03/1998 (n. 525.1/1998)**> Dati identificativi**Comune di **GALLESE (D870) (VT)**Foglio **27** Particella **172**Partita: **4365**FRAZIONAMENTO del 03/03/1998 in atti dal
05/03/1998 (n. 525.1/1998)**> Dati di classamento****Redditi:** dominicale **Euro 7,11 Lire 13.775**agrario **Euro 2,94 Lire 5.700**Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**Superficie: **950 m²**FRAZIONAMENTO del 03/03/1998 in atti dal
05/03/1998 (n. 525.1/1998)**> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1****> 1. COMUNE DI GALLESE (CF 80002510560)**

sede in GALLESE (VT)

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

1. Atto del 15/06/2020 Pubblico ufficiale DE ANGELIS
MARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 46062 -
COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Nota presentata con Modello Unico n. 5337.1/2020
Reperto PI di VITERBO in atti dal 22/06/2020

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/04/2026

Dati identificativi: Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **138**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 5,39 Lire 10.440**

agrario **Euro 2,23 Lire 4.320**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **720 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 25/02/1992 (n. 3929.F01/1988)

> Dati identificativi

Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **138**

Partita: **3678**

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/02/1992 (n. 3929.F01/1988)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 5,39 Lire 10.440**

agrario **Euro 2,23 Lire 4.320**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **720 m²**

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/02/1992 (n. 3929.F01/1988)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI GALLESE

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

1. FRAZIONAMENTO in atti dal 25/02/1992 (n. 3929.F01/1988)

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2026

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/04/2026****Dati identificativi:** Comune di **GALLESE (D870) (VT)**Foglio **27** Particella **16****Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 4,16 Lire 8.060**agrario **Euro 1,67 Lire 3.224**Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe
2Superficie: **4.030 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 01/12/1969**> Dati identificativi**Comune di **GALLESE (D870) (VT)**Foglio **27** Particella **16**Partita: **1052**

Impianto meccanografico del 01/12/1969

> Dati di classamento**Redditi:** dominicale **Euro 4,16 Lire 8.060**agrario **Euro 1,67 Lire 3.224**Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe
2Superficie: **4.030 m²**

Impianto meccanografico del 01/12/1969

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**> 1. COMUNE DI GALLESE (CF 80002510560)**

sede in GALLESE (VT)

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

1. Atto del 15/06/2020 Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 46062 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5337.1/2020 Reparto PI di VITERBO in atti dal 22/06/2020



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **15/04/2026**
Ora: **08:31:11**
Numero Pratica: **T44980/2026**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **15/04/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/04/2026

Dati identificativi: Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **326**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **540 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 04/02/2011 Pratica n. VT0022195 in atti dal 04/02/2011 presentato il 04/02/2011 (n. 22195.1/2011)

> Dati identificativi

Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **326**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 04/02/2011 Pratica n. VT0022195 in atti dal 04/02/2011 presentato il 04/02/2011 (n. 22195.1/2011)

Annotazione di immobile: SR

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **326**

> Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **540 m²**

Tipo Mappale del 04/02/2011 Pratica n. VT0022195 in atti dal 04/02/2011 presentato il 04/02/2011 (n. 22195.1/2011)

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **15/04/2026**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/04/2026

Dati identificativi: Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **326**

Classamento:

Rendita: **Euro 3.680,00**

Categoria **D/6^a**

Indirizzo: VIA DELLE INDUSTRIE n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/02/2012 Pratica n. VT0026373 in atti dal 24/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2348.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **326**

COSTITUZIONE del 03/05/2011 Pratica n. VT0081063
in atti dal 03/05/2011 COSTITUZIONE (n. 2641.1/2011)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GALLESE (D870) (VT)**

Foglio **27** Particella **326**

> Indirizzo

VIA DELLE INDUSTRIE n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 03/05/2011 Pratica n. VT0081063
in atti dal 03/05/2011 COSTITUZIONE (n. 2641.1/2011)

> Dati di classamento

Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **15/04/2026**
Ora: **08:34:14**
Numero Pratica: **T45757/2026**
Pag: **2 - Fine**

Rendita: **Euro 3.680,00**
Categoria **D/6^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/02/2012
Pratica n. VT0026373 in atti dal 24/02/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2348.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica in corso con protocollo n. VT0027372 del 28/02/2012

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

➤ **1. COMUNE DI GALLESE (CF 80002510560)**

sede in GALLESE (VT)

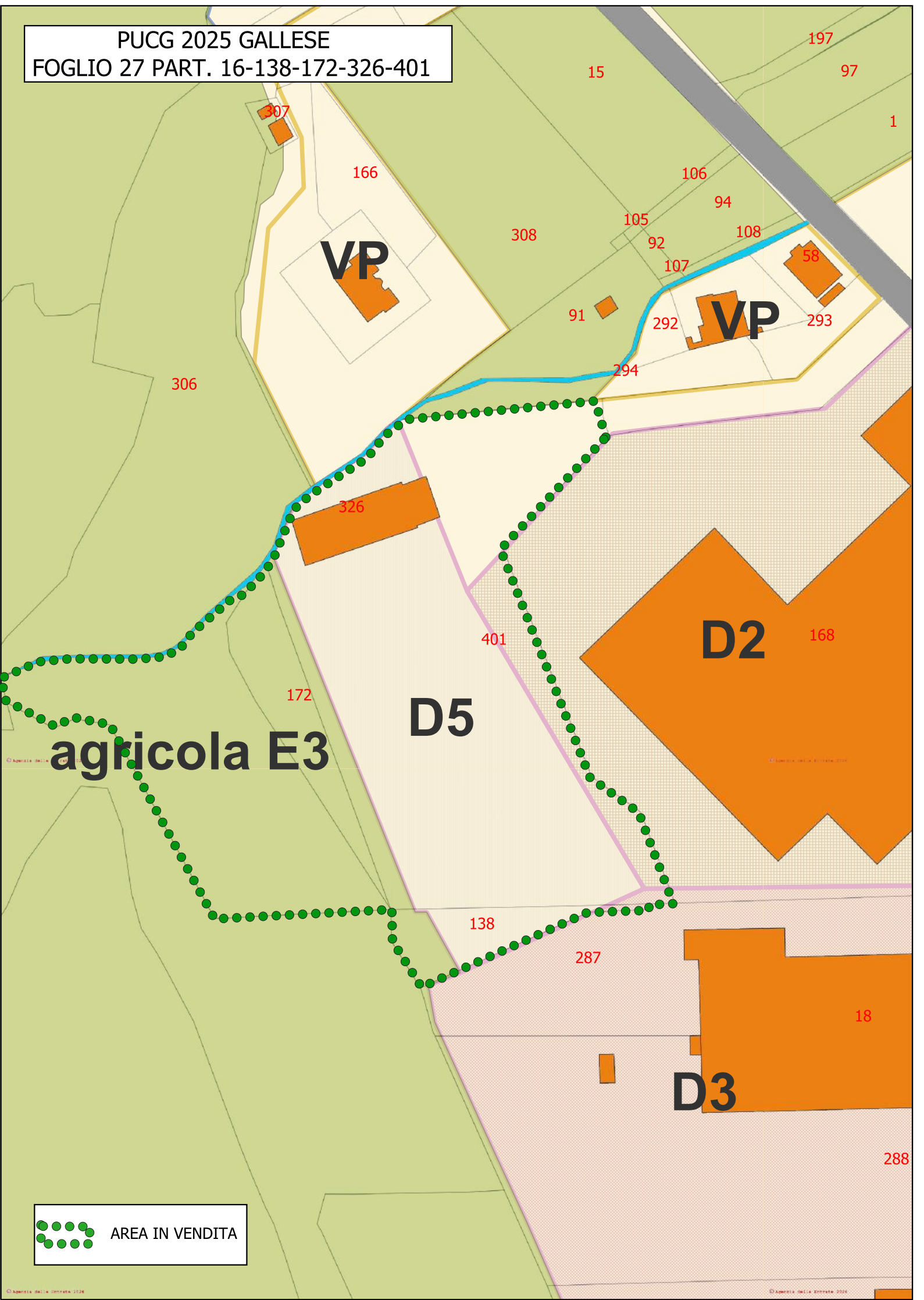
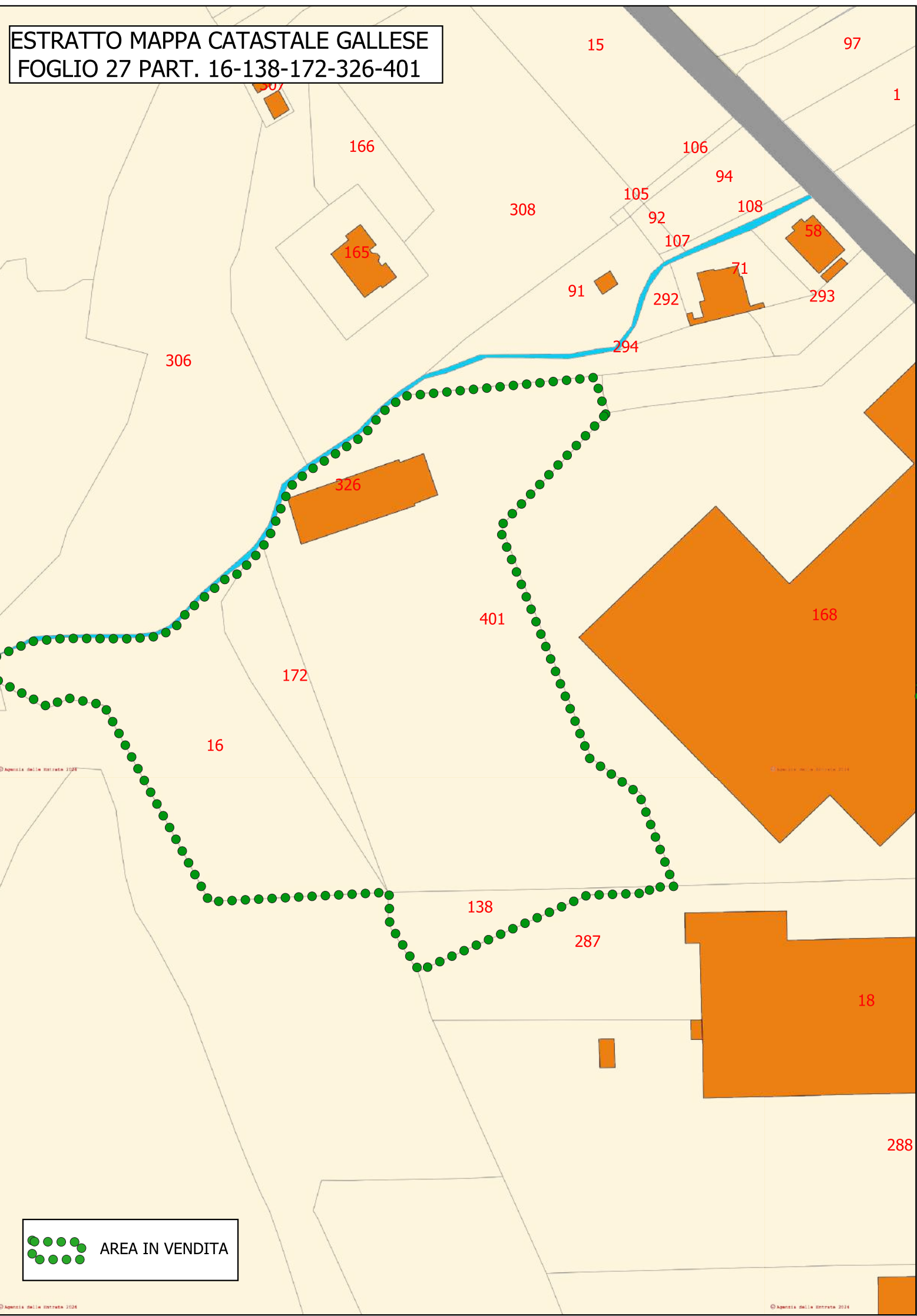
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

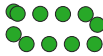
1. Atto del 15/06/2020 Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 46062 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5337.1/2020 Reparto PI di VITERBO in atti dal 22/06/2020

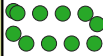
Visura telematica

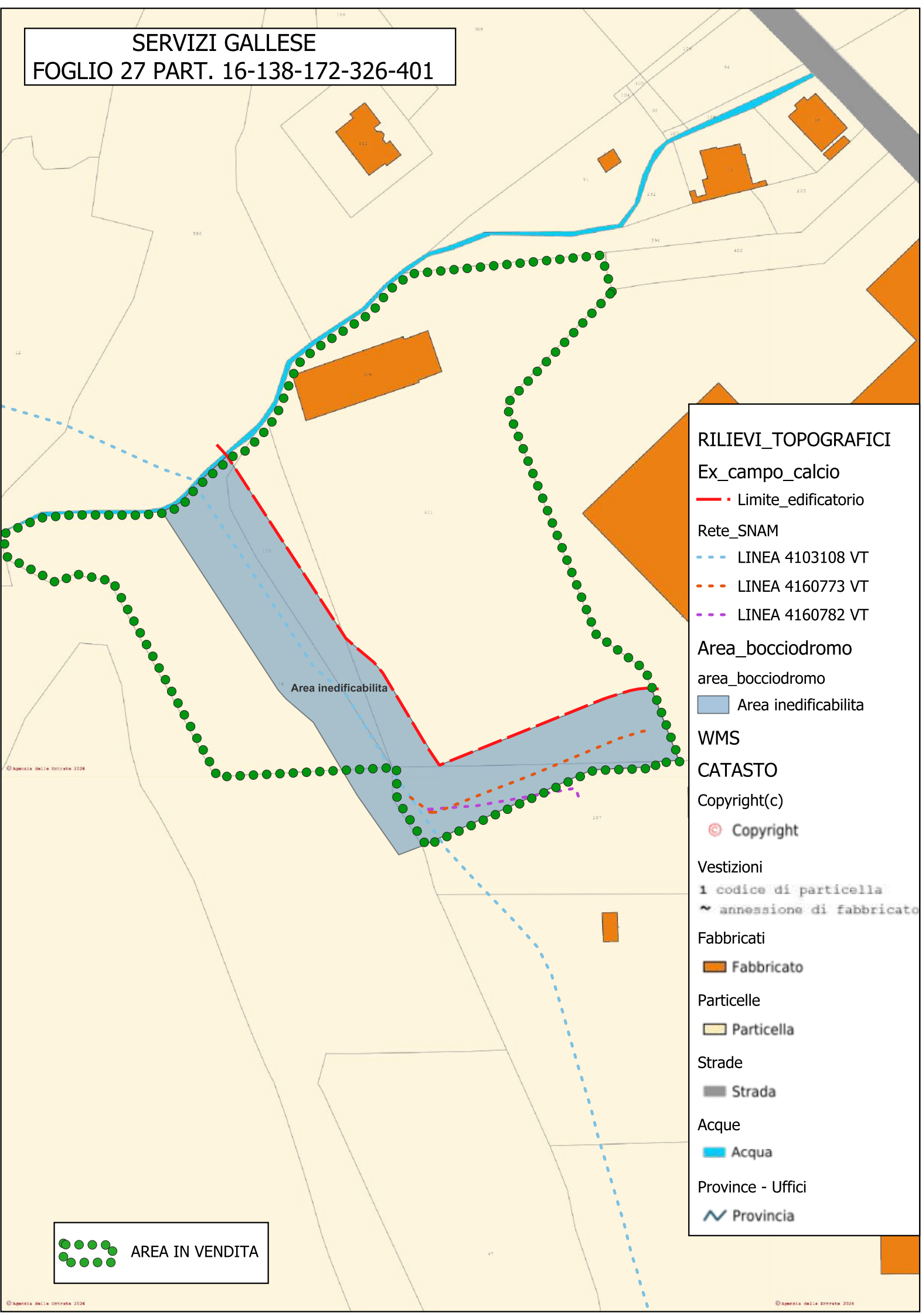
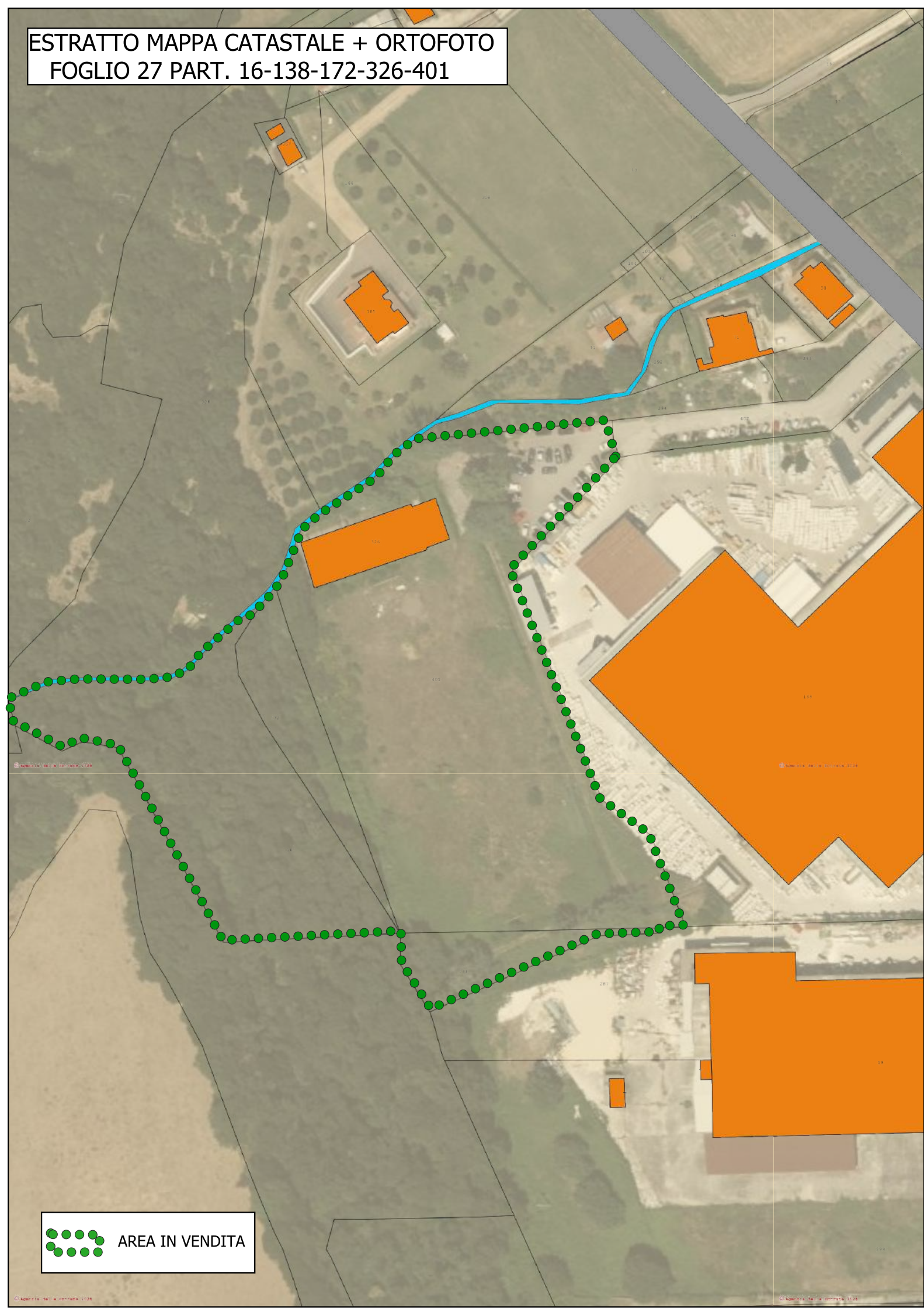
Legenda

a) D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unita' tipo di riferimento)



 AREA IN VENDITA

 AREA IN VENDITA



RILIEVI_TOPOGRAFICI

Ex_campo_calcio

Limite_edificatorio

Rete_SNAM

LINEA 4103108 VT

LINEA 4160773 VT

LINEA 4160782 VT

Area_bocciodromo

area_bocciodromo

Area_inedificabilita

WMS

CATASTO

Copyright(c)

Copyright

Vestizioni

1 codice di particella

~ annessione di fabbricato

Fabbricati

Fabbricato

Particelle

Particella

Strade

Strada

Acque

Acqua

Province - Uffici

Provincia

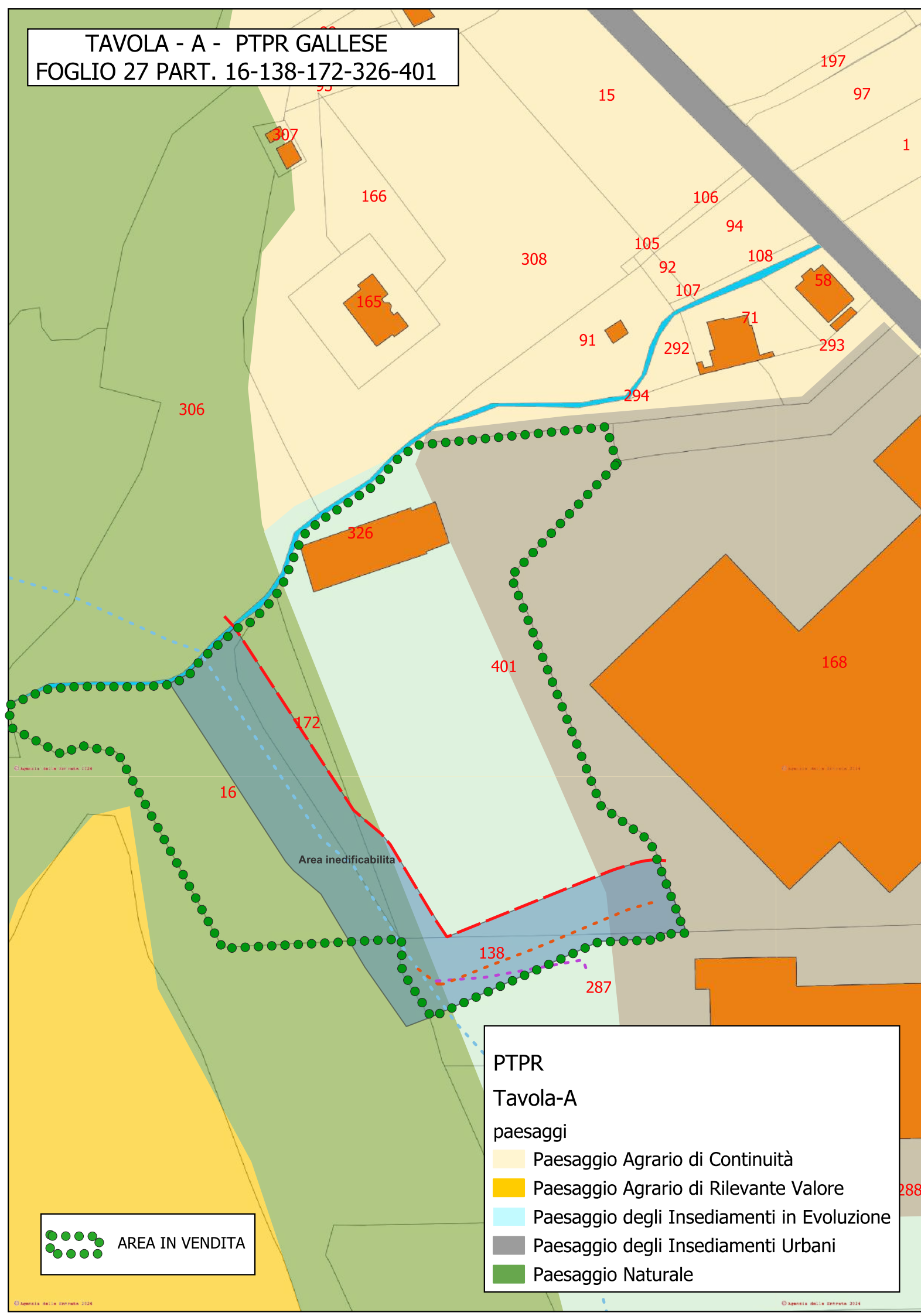


AREA IN VENDITA



AREA IN VENDITA

TAVOLA - A - PTPR GALLESE
FOGLIO 27 PART. 16-138-172-326-401

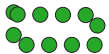


PTPR

Tavola-A

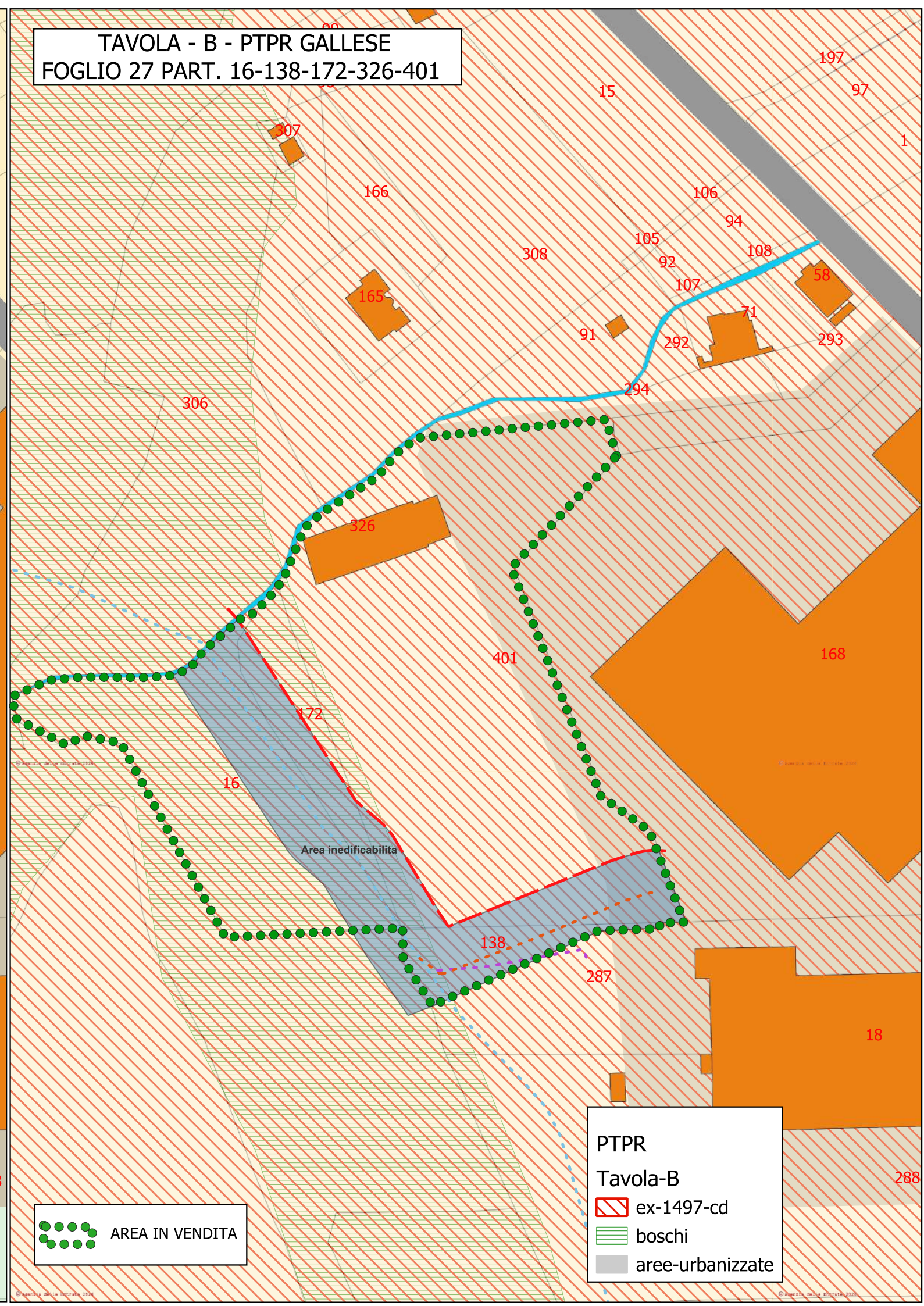
paesaggi

- Paesaggio Agrario di Continuità
- Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Paesaggio Naturale



AREA IN VENDITA

TAVOLA - B - PTPR GALLESE
FOGLIO 27 PART. 16-138-172-326-401



PTPR

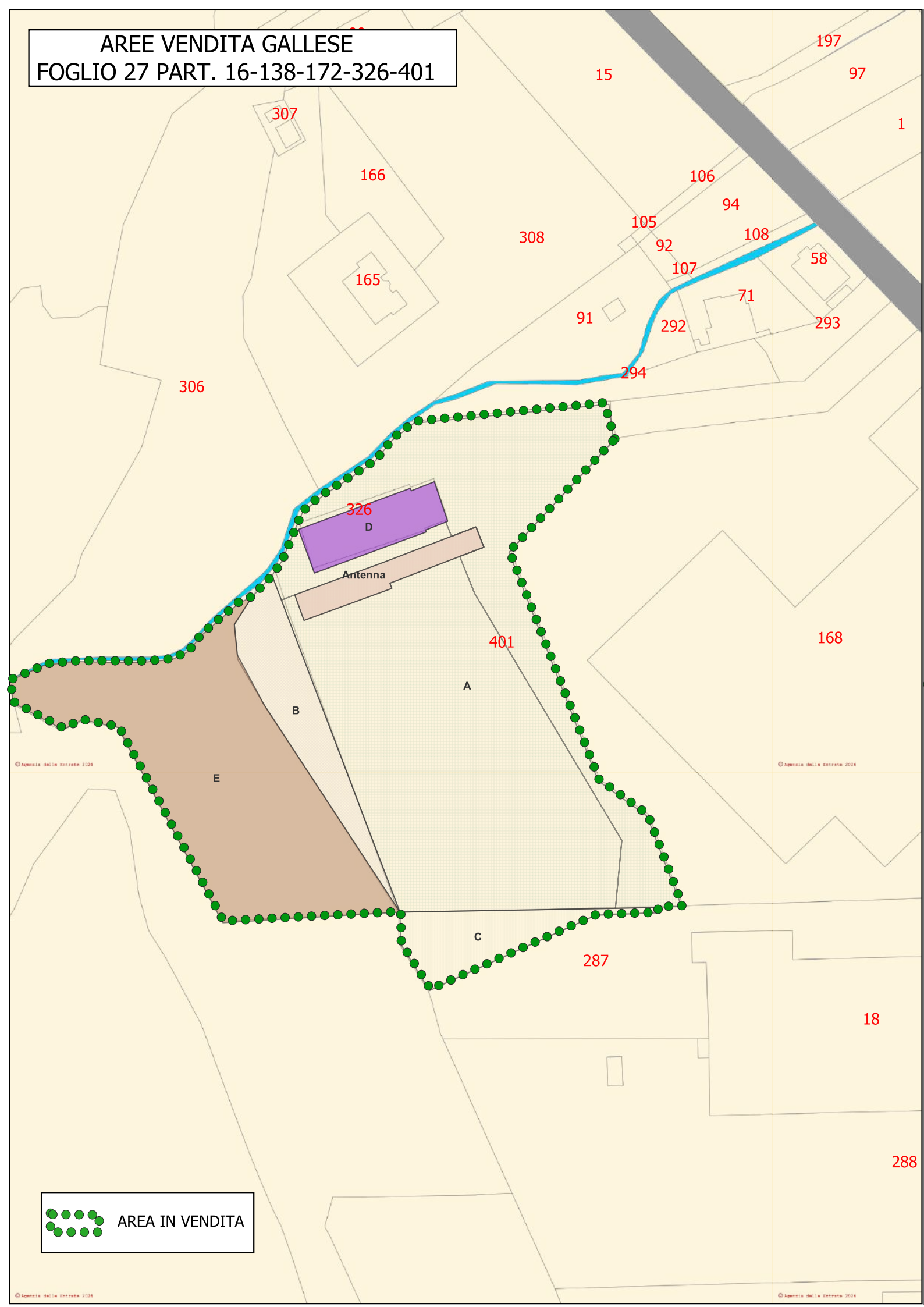
Tavola-B

- ex-1497-cd
- boschi
- aree-urbanizzate



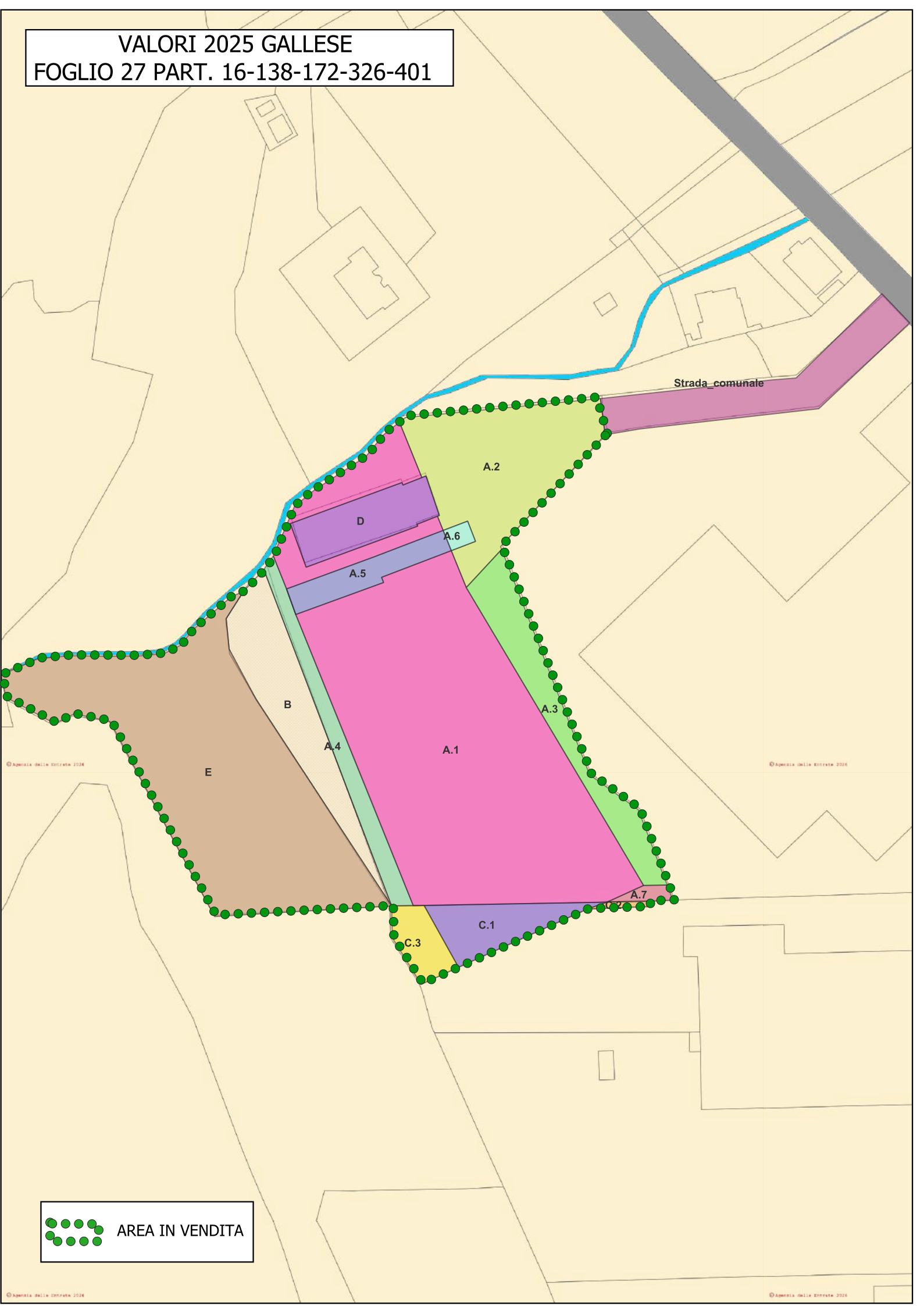
AREA IN VENDITA

AREE VENDITA GALLESE
FOGLIO 27 PART. 16-138-172-326-401



 AREA IN VENDITA

VALORI 2025 GALLESE
FOGLIO 27 PART. 16-138-172-326-401



 AREA IN VENDITA



COMUNE DI GALLESE
PROVINCIA DI VITERBO

Certificato N.09/2026

UFFICIO TECNICO
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Visto l'uso interno;

Visto l'art.18 della Legge 28 febbraio 1985, n.47;

Visti gli atti di Ufficio;

CERTIFICA

Che i terreni distinti al catasto di questo Comune:

al foglio 27, con i mappali 16-138-172-326-401-402;

Risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A – STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE – PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

Approvazione PUCG delibera C.C. n. 22 del 19.05.2025;

A1 – DESTINAZIONE URBANISTICA:

ART. 32 ZONE E AGRICOLE - 32.09 Sottozona E3 – Agricola Normale sui mappali n. 16-172 e parte dei mappali 138-401 al foglio 27.

ART. 31 – ZONE D ATTIVITA' PRODUTTIVE Sottozona D2 (industriale esistente e di completamento - ex I1 di PRG) per parte del mappale n. 401 al foglio 27.

ART. 31 – ZONE D ATTIVITA' PRODUTTIVE Sottozona D3 (zona P.I.P- ex I2 di PRG) per parte dei mappali 138 - 401 al foglio 27.

ART. 31 – ZONE D ATTIVITA' PRODUTTIVE Sottozona D5- (industriale nuovo impianto) per parte dei mappali 138-401 e sul totale del mappale 326 al foglio 27.

ART. 44 – AREE DI PUBBLICA UTILITA' PER STRADE CARRABILI, PISTE CICLABILI, PER PERCORSI PEDONALI, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI PUBBLICI per parte del mappale 401 e per il totale al mappale 402 al foglio 27;

A2 – PRESCRIZIONI:

ART. 32 ZONE E AGRICOLE

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle seguenti attività:

attività agricole tradizionali quali la coltivazione del fondo, la zootecnia, l'itticoltura e la silvi-coltura, nonché le ulteriori attività connesse con l'attività agricola nel rispetto della vigente normativa di settore;

attività integrate e complementari all'attività agricola e compatibili con la destinazione di zona agricola:

ricettività e turismo rurale;

trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole;

ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole;

attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico-riabilitative;

accoglienza ed assistenza degli animali.

Tali attività devono essere effettuate nel rispetto dell'art.32.7 delle presenti Norme;

Per lo svolgimento delle attività sopra elencate è consentita la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali: approvvigionamento idrico, allaccio delle utenze, smaltimento dei reflui, viabilità di accesso e parcheggi pertinenziali realizzati con materiali compatibili con l'ambiente, applicando le tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli interventi di natura edilizia necessari allo svolgimento delle attività sopra elencate non sono oggetto di reperimento degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68.



COMUNE DI GALLESE
PROVINCIA DI VITERBO

Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a interventi di Mo, Ms, Rrs, Re, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici esistenti in zona agricola ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle SUL fino al quindici per cento.

Per gli edifici esistenti in zona agricola sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Fatto salvo quanto previsto per gli edifici esistenti e per gli annessi agricoli di cui al punto 32.2 gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente:

agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c.;

ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli artt. 1 e 2 della L. 26.10.57 n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e s.m.i.

agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'art. 1 del D.Lgs. 29.03.2004 n.99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, co 2, lettere d), f), g), l), e), della L. 07.03.2003 n. 38) e s.m.i.

e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti:

- a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore;
- b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore.

32.1 - Disciplina per le abitazioni rurali

32.2 - Disciplina degli annessi agricoli

32.3 - Funzioni e attività compatibili nelle zone omogenee E

32.4 - Tutela dei manufatti e delle architetture tipiche del paesaggio rurale

32.5 - Norme antinquinamento idrico in area agricola

32.6 - Disciplina delle serre

32.7 Piano di Utilizzazione Aziendale

32.8 Sottozona E1 – Agricola Tipica

32.9 Sottozona E2 – Agricola Specializzata

32.10 Sottozona E3 – Agricola Normale

Sono aree caratterizzate da un non elevato frazionamento con la presenza di aziende di notevole estensione. Si collocano nella parte nord orientale del territorio comunale.

L'Unità Ottimale Aziendale 21 Ha.

Lotto minimo (unità aziendale minima) 105.000 mq

SUL 300 mq

Hmax 7,50 ml

Distanza dai confini 5,00 ml

Distanza dalle strade comunali 10,00 ml

L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita anche da lotti non contigui purché ricadenti all'interno del territorio del Comune di Gallese.

ART. 31 – ZONE D ATTIVITA' PRODUTTIVE

1 - Definizione e Generalità.

Tali zone sono destinate ad impianti artigianali ed industriali, servizi terziari ed assimilati.

Le zone sono suddivise in:



COMUNE DI GALLESE
PROVINCIA DI VITERBO

sottozona D 1 (artigianale esistente - ex AR2);

sottozona D2 (industriale esistente e di completamento - ex I1)

sottozona D3 (zona P.I.P- ex I 2)

sottozona D4 (artigianale di nuovo impianto)

sottozona D5 (industriale di nuovo impianto)

sottozona D6 (area centrale SNAM, centrali idroelettriche)

Trattasi di zone che sono in parte già state delimitate nel PRG e per le quali si è ritenuto opportuno rivedere le norme ivi definite per consentire l'adeguamento al nuovo strumento urbanistico, o zone che sono di nuova previsione.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti e laboratori artigianali;
- impianti industriali;
- depositi e magazzini;
- impianti di trasformazione dei prodotti agricoli;
- sale di esposizione;
- attività commerciali per il massimo del 30% della SUL esistente o di nuova edificazione fatte salve le attività esistenti e nel rispetto della norma regionale sul commercio;
- uffici;
- attrezzature a servizio della viabilità (distributori di carburanti, auto-officine, stazioni di servizio ecc.);
- abitazioni destinate alla residenza del custode nella misura di una per ogni unità produttiva, le dimensioni massime sono indicate nelle singole sottozone;
- ~~-attività ricettive.~~

Le aree comprese in queste zone sono edificabili nei seguenti modi:

☐ con permesso di costruire singolo

- per le zone e sottozone già comprese nel precedente PRG e per cui tale eventualità era prevista;
- per le zone già edificate per almeno il 12,5 % della superficie coperta del lotto, inteso come delimitazione fondiaria al momento dell'approvazione del Piano;
- per le zone e sottozone dotate di strumento attuativo a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria o che il comune ne abbia prevista la realizzazione o che i privati si impegnino a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del permesso di costruire;

☐ con la redazione di un di un PUOC (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Insediamenti Produttivi ecc.) esteso all'intero comprensorio indicato nelle planimetrie di piano restando comunque impregiudicata la facoltà del comune di definire sub-comprensori la cui estensione minima sarà di 10.000 mq ad esclusione dell'ultimo subcomprensorio a completamento. In quest'ultimo caso (suddivisione in subcomprensori) si dovrà comunque assicurare un razionale sviluppo degli insediamenti ed una equa ripartizione degli oneri e dei vantaggi tra i diversi proprietari interessati.

~~Per le aree già edificate al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico generale, al fine di consentirne il recupero, il Consiglio Comunale può approvare, dopo l'individuazione di zone di recupero, piani attuativi di recupero che prevedano un diverso peso delle destinazioni ammesse nelle sottozone. Tali piani attuativi possono prevedere una premialità per un ulteriore 15% di destinazione commerciale rispetto a quanto previsto nel presente articolo.~~

Resta comunque inteso che in tutte le zone e sottozone, è consentita la deroga agli indici e parametri in appresso riportati, finalizzata al solo scopo di eventuali adeguamenti tecnologici che dovessero essere necessari per modifica alle normative.

2- Norme di tutela della risorsa idrica in zone produttive

Nella progettazione degli interventi di Nc e di quelli di Dr, Re e Ru è fatto obbligo rimettere lo studio relativo al risparmio e al riutilizzo delle risorse idriche.

Nelle nuove urbanizzazioni è obbligatorio:



COMUNE DI GALLESE
PROVINCIA DI VITERBO

- realizzare una doppia rete di approvvigionamento idrico al fine di ridurre i consumi di acque di ottima qualità per uso non potabile;
- l'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico (impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato, cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari);
- la creazione di serbatoi muniti di dispositivo di troppo pieno a svuotamento lento, con la funzione di normalizzare le acque di deflusso provenienti dalle superfici impermeabilizzate e di acquisire riserva idrica estiva;
- la ricerca di risorsa idrica alternativa per uso irriguo come la realizzazione di bacini di accumulo di acque meteoriche;
- il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

Le acque di lavaggio e di prima pioggia dei piazzali e aree esterne industriali dove avvengono lavorazioni, lavaggi di materiali o semilavorati, di attrezzature o automezzi o vi siano depositi di materiali, materie prime, prodotti, ecc. devono essere convogliate e opportunamente trattate, prima dello scarico nel corpo ricettore, con sistemi di depurazione chimici, fisici, biologici o combinati, a seconda della tipologia delle sostanze presenti.

Le lavorazioni o il deposito di materiali o semilavorati, di attrezzature o automezzi o depositi di materiali, materie prime, prodotti, ecc. devono avvenire in piazzali impermeabili e dotati di sistemi di raccolta delle acque.

Le lavorazioni o depositi di materiali inerti o di materiali già presenti in condizioni naturali quali ad esempio: vetro non contaminato, minerali e materiali da cava, terre, argille, ghiaie, sabbie, limi, materiali da costruzione, mattonelle, ceramiche, manufatti

di cemento, calce e gesso, legname di vario genere, possono essere stoccati su aree non impermeabilizzate e sono esclusi dall'obbligo di trattare i reflui.

Gli apporti meteorici successivi alle portate di prima pioggia potranno essere scaricati direttamente nel corpo idrico ricettore.

3- Norme di sistemazione del verde in zone produttive

I progetti dei nuovi insediamenti produttivi soggetti a strumento urbanistico attuativo dovranno prevedere ove possibile una cortina di alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, ai lati delle strade e sui bordi dell'insediamento confinanti con altre destinazioni di zona (agricole, residenziali, di servizio, ecc.) ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo e di un contributo alla riduzione dell'impatto acustico e atmosferico, fermo restando che la definizione delle tipologie di intervento espressamente finalizzate alla riduzione del rumore deve discendere dalle risultanze di uno studio previsionale di impatto acustico.

La realizzazione di fasce arboreo-arbustive assume carattere di priorità e rientra fra le opere di urbanizzazione preliminari all'edificazione, ed è richiesta anche in caso di intervento diretto di nuova edificazione fra le opere da realizzare prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli edifici.

Sottozona D1 (artigianale esistente - ex AR2 di PRG):

Sottozona D2 (industriale esistente e di completamento - ex I1 di PRG)

Tali zone sono destinate all'insediamento di impianti industriali, di uffici ed attività commerciali.

Eventuali abitazioni sono ammesse esclusivamente per i soli addetti alla custodia di mq. 80, per ciascuna unità produttiva.

In tale zona è obbligatorio redigere un PUOC (piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata) nei casi in cui la Sc degli impianti produttivi esistenti, sia inferiore o uguale al 12,5% della superficie fondiaria della zona al momento di approvazione del Piano.

Rapporto di copertura: 0,60

Altezza max: 10,00 ml calcolata sotto la trave di copertura

Distacchi dai confini e dalla viabilità interna 6,00 ml con il minimo assoluto di ml 10,00 dalla strada provinciale.

Ciascun edificio ed impianto dovrà destinare a parcheggio superfici adeguate, secondo la normativa nazionale e regionale vigente in materia o se più restrittiva quanto previsto nell'art.6 delle presenti norme.



COMUNE DI GALLESE
PROVINCIA DI VITERBO

[Per le parti sottoposte a vincolo paesaggistico non ricadenti nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, come rappresentato nelle tavole di PTPR, gli interventi devono conformarsi ai limiti e alle prescrizioni delle Norme di PTPR (rif. Tav 14 di PUCG).]

Sottozona D3 (zona P.I.P- ex I2 di PRG)

In questa area ormai satura, realizzata attraverso un P.I.P, si confermano le prescrizioni in esso contenuto e si potranno attuare interventi di Mo, Ms, Re, Dr ed Am per un massimo del 10% della superficie esistente e con deroga dalla distanza dai confini fino ad un minimo di ml 5,00.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso in attività commerciali, secondo i rapporti indicati nel punto 1 del presente articolo, con l'obbligo di destinare a parcheggio superfici adeguate, secondo la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Sottozona D4 (artigianale nuovo impianto)

Sottozona D5- (industriale nuovo impianto)

Comprende aree di nuovo impianto. Per esse l'edificazione è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che comprende l'intera area del comprensorio.

Tale strumento deve rispettare i seguenti indici e parametri - Rapporto di copertura 0,60

- Altezza max 10,00
- Sono consentite deroghe all'altezza massima per eventuali silos, ciminiere, strutture per il sollevamento ecc.
- Distacchi dai confini e dalla viabilità interna 6,00 ml con un minimo assoluto di 10,00 ml dalla strada provinciale e di 30 ml dalla ferrovia.
- La dotazione di spazi per servizi è stabilita nel 10% della superficie territoriale salvo maggiore estensione che fosse stabilita dalla normativa vigente al momento di adozione dello strumento urbanistico attuativo.
- Sono ammesse abitazioni per addetti alla custodia limitatamente ad una abitazione di mq. 120, per ciascuna unità produttiva

Sottozona D6- (aree centrale SNAM D6.1 e centrali idroelettriche D6.2)

Nella zona D6.1 sono consentite inoltre le edificazioni delle strutture pertinenziali

Nella zona D6.2 è consentito il recupero dei manufatti esistenti nel rispetto dell'art.23

ART. 44 – AREE DI PUBBLICA UTILITA' PER STRADE CARRABILI, PISTE CICLABILI, PER PERCORSI PEDONALI, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree destinate alla viabilità meccanizzata comprendono le strade ed i nodi stradali, oltre ai marciapiedi laterali.

Nella cartografia allegata, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, dei marciapiedi, delle zone di sosta, dei parcheggi e dei percorsi pedonali presenta carattere di massima e può essere precisata, ferme restando le quantità, in sede di progetto esecutivo. Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto e/o di distacco ad essa relativa senza che ciò configuri variante al presente Piano.

Le aree per percorsi pedonali sono destinate alla realizzazione della viabilità pedonale.

Sui percorsi pedonali è ammesso che possa prevedersi anche il traffico ciclabile.

Nella progettazione di nuove strade carrabili o modifica sostanziale del tracciato esistente si dovrà tenere conto di:

- ☐ tutelare la panoramicità delle strade di crinale limitando le eventuali nuove costruzioni che presentano un'altezza superiore al livello stradale;
- ☐ conservazione di boschi di margine (con le necessarie precauzioni antincendio), nonché le alberature di decoro e le recinzioni con siepi o muri tipici;
- ☐ piantare, ove possibile, siepi e/o alberature a protezione della fauna selvatica e con funzioni di filtro per le polveri e gli inquinanti;
- ☐ la viabilità di servizio (strade forestali aziendali) dovrà, di norma, essere realizzata senza pavimentazione bituminosa, attraverso l'uso di materiali e tecniche ecocompatibili, e priva di manufatti in cemento a vista;
- ☐ ridurre l'impatto derivante dall'interruzione di vie di transito della fauna selvatica in particolare nelle zone VN del presente piano.



COMUNE DI GALLESE
PROVINCIA DI VITERBO

Le zone P sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli. Le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere del tipo: a raso, interrati, multipiano.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa – in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della sul di progetto con un limite di 300 mq) e le scadenze di attuazione.

Nella progettazione di nuovi parcheggi e nella ristrutturazione totale di quelli esistenti si dovrà tenere conto di:

- ☐ la superficie dei parcheggi dovrà in genere essere semipermeabile (a titolo indicativo quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale);
- ☐ il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto);
- ☐ nei parcheggi a piazza l'alberatura dovrà essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali dovranno distinguersi dagli spazi di sosta.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- ☐ specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- ☐ specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- ☐ specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudati.

Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie



COMUNE DI GALLESE
PROVINCIA DI VITERBO

Sui mappali oggetto della presente certificazione insistono vincoli ai sensi del D.LGS 42/04, PTPR approvato con DCR n.5/2021.

ELENCO DEI VINCOLI SUL TERRITORIO		
NORME	PARTICELLE	FOGLIO
Art. 142 - D. Lgs. 42/2004 (Ope Legis)		
co.1-lett.c - (acqua)		
co.1-lett.f - (parchi)		
co.1-lett.g - (boschi)	16-172 e 138 parte - 401 parte	27
co.1-lett.m - art. 42 PTPR - (archeologia)		
co.1-lett.m - art. 46 PTPR - (archeologia)		
Art. 136 - D.Lgs. 42/2004 (vincolo dichiarativo)		
lett. c - d "Valle del Tevere"	16-138-172-326-401- 402	27
PTPR		
art. 22 - paesaggio naturale	16-172 - 138 parte 401 parte	27
art. 23 - paesaggio naturale agrario		
art. 24 - paesaggio naturale di continuità		
art. 25 - paesaggio agrario di rilevante valore		
art. 26 - paesaggio agrario di valore		
art. 27 - paesaggio agrario di continuità		
art. 28 - paesaggio degli insediamenti urbani	138 parte - 401 parte - 402	27
art. 29 paesaggio degli insediamenti in evoluzione	138 parte - 401 parte - 326	27
art. 30 - paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto		
Area esondazione fascia A		
Carta boschi - ricognizione ai sensi dell'art. 10 comma 5 L.R. 24/98		
Beni identitari (art.143 co. 1 lett. c - D.Lgs. 42/04)		
Centro storico Gallese - art. 44 PTPR		
Parchi ville e giardini storici - art. 49 PTPR		
Rocchette		
PUCG		
vincolo cimitero		
vincolo pozzi/sorgenti		
IDROGEOLOGICO RD n°3267/23	16-138-172-326-401- 402	27

L'elenco dei vincoli di cui sopra non tiene conto di eventuali vincoli derivanti da metanodotti, elettrodotti e strade.

Le particelle di cui sopra non sono interessate da aree percorse dal fuoco.

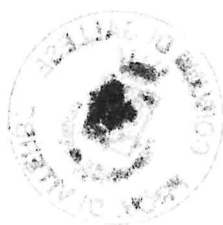
Il territorio di questo Comune non è soggetto ad usi civici in base alla certificazione della Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste, Caccia e Pesca, Sezione Diritti Collettivi ed Usi Civici in data 16.11.1988 prot. 10942 e alla determinazione n. 6096 della Giunta Regionale del Lazio in data 13.07.1989.

GALLESE 16 marzo 2026



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Arch. Francesca Pontani)





RELAZIONE NOTARILE

Sul nominativo di:

- **COMUNE DI GALLESE**, con sede in Gallese (VT), Piazza Duomo n. 1, codice fiscale 80002510560.

Relativa alle seguenti porzioni immobiliari:

in Comune di **Gallese (VT)**, **Via delle Industrie snc**, e precisamente: **impianto sportivo per il gioco delle bocce** su unico piano terra della superficie catastale di circa 540 (cinquecentoquaranta) metri quadrati, **con circostante terreno** della superficie catastale complessiva di 16.320 (sedicimilatrecentoventi). Il tutto confinante con particelle 306, 287, 168, salvo altri.

Riportato **nel Catasto Fabbricati** del Comune di Gallese con i seguenti dati catastali:

- **Foglio 27, Particella 326, VIA DELLE INDUSTRIE SNC**, piano T, categoria D/6, Rendita Catastale Euro 3.680,00.

Il terreno circostante è riportato **nel Catasto Terreni** del Comune di Gallese con i seguenti dati catastali:

- **Foglio 27, Particella 16**, ettari 0, are 40, centiare 30, BOSCO CEDUO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 4,16, Reddito Agrario Euro 1,67;

- **Foglio 27, Particella 138**, ettari 0, are 7, centiare 20, SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 5,39, Reddito Agrario Euro 2,23;

- **Foglio 27, Particella 172**, ettari 0, are 9, centiare 50, SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 7,11, Reddito Agrario Euro 2,94;

- **Foglio 27, Particella 401**, ettari 0, are 96, centiare 45, SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 72,23, Reddito Agrario Euro 29,89 (già particella 325);

- **Foglio 27, Particella 402**, ettari 0, are 9, centiare 75, SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 7,30, Reddito Agrario Euro 3,02 (già particella 325).

Il sottoscritto **Avv. MASSIMILIANO PENSATO**, Notaio in Vetralla con studio in Piazza Marconi n. 12, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, consultati nel ventennio i Registri del Catasto di Viterbo e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo

DICHIARA

assumendone la più ampia responsabilità:

- che, in base ai detti registri, le porzioni immobiliari sopra indicate risultano, alla data del 12 gennaio 2026, di titolarità del **COMUNE DI GALLESE**, come sopra generalizzato,

così pervenute:

* quanto in oggetto, ad eccezione della particella 138, in forza di **trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi transattivi** per atto a rogito del Notaio Mario De Angelis di Roma in data 15 giugno 2020 Rep. n. 46062, regolarmente registrato e trascritto a Viterbo il 22 giugno 2020 al n. 5337 di formalità, dalla Società "ITALA PETROLI S.R.L.", con sede in Frascati (RM), codice fiscale 01104670581; alla Società "**ITALA PETROLI S.R.L.**", come sopra generalizzata, quanto sopra pervenne in forza di **decreto di trasferimento immobiliare** del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma in data 12 aprile 1986 Rep. n. 7176, registrato a Roma il 30 luglio 1986 al n. 22848 e trascritto a Viterbo il 12 novembre 1986 al n. 9627 di formalità, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare a seguito del fallimento della Società "FALISCA PETROLI S.R.L.", con sede in Gallese;

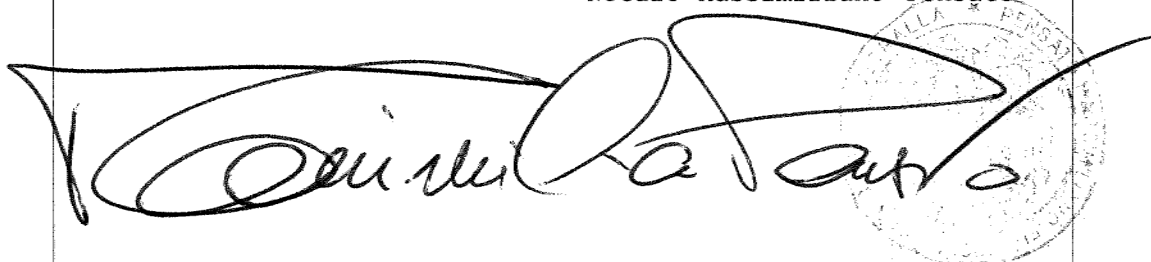
* quanto alla particella 138, in forza di **cessione di reali a titolo oneroso** a rogito del Notaio Cesare Kechler Ferrari già di Vignanello in data 28 giugno 1988 Rep. n. 11665, registrato a Viterbo il 15 luglio 1988 al n. 4196 ed ivi trascritto in data 8 luglio 1988 al n. 6378 di formalità, dai Signori MARINI GIOVANNA, nata a Viterbo il 21 dicembre 1935, codice fiscale MRN GNN 35T61 M082W, MARINI FRANCESCO, nato a Viterbo il giorno 11 maggio 1939, codice fiscale MRN FNC 39E11 M082E, MARINI ELENA, nata a Viterbo il 6 dicembre 1944, codice fiscale MRN LNE 44T46 M082G e LEANDRI MARIA TERESA, nata a Viterbo il 4 febbraio 1912, codice fiscale LND MTR 12B44 M082E;

- che a tutto il giorno **12 gennaio 2026** quanto sopra citato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, fatta eccezione per:

* i vincoli derivanti dall'**atto unilaterale d'obbligo** a rogito del Notaio Giorgio Giorgi di Roma in data 22 febbraio 1988 Rep. n. 24305, regolarmente registrato e trascritto a Viterbo il 24 febbraio 1988 al n. 2044 di formalità, a favore del COMUNE DI GALLESE ed a carico della Società ITALA PETROLI S.R.L., sopra generalizzata; gravante su quanto in oggetto con esclusione delle particelle 16 e 138, sopra descritte.

Vetralla, li 14 gennaio 2026

Notaio Massimiliano Pensato

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the notary Massimiliano Pensato, is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "NOTAIO MASSIMILIANO PENSATO" and "VETRALLA" around the perimeter, with a star in the center.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI TERRENO

TRA

FASTWEB S.p.A.

e

COMUNE DI GALLESE

La Responsabile del Servizio Affari Generali e SUAP, Minella Alessia nata il 19.02.1980 a Viterbo, domiciliata ai fini del presente contratto, presso il Comune di Gallese, Piazza Duomo n. 1, P.IVA: 00223000563, di seguito indicato come "Locatore";

e

FASTWEB S.p.A., società a socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Swisscom AG, con sede a Milano Piazza Adriano Olivetti 1, codice fiscale e partita IVA 12878470157, nella persona dell' Ing. Filippo Brondolo, nato a Genova il 25/06/1970 CF: BRNFPP70H25D969E, munito dei necessari poteri in forza di procura rilasciata dal notaio, dott. Elena Terrenghi, in data 11.04.2022, Repertorio n. 39899 raccolta 15344, di seguito indicato "Conduttore" o "Fastweb" di seguito definite anche singolarmente "la Parte" e congiuntamente "le Parti" convengono e stipulano quanto segue:

Premesso che:

- Il Locatore è proprietario esclusivo di un terreno sito in via del Bocciodromo, individuato al NCT Gallese al Foglio n. 27 (Gallese) particella n. 325, facente parte del patrimonio disponibile comunale e pervenuto a seguito del trasferimento immobiliare, in esecuzione di accordo transattivo stipulato dal notaio De Angelis Mario in data 15.06.2020 rep 46062 racc. 21024;
- Il Conduttore è interessato a prendere in locazione una porzione di tale terreno per l'installazione di due shelter (container prefabbricato) contenente apparecchiature per telecomunicazioni per il rilancio di segnale, a mezzo di fibre ottiche, per il servizio pubblico di Telecomunicazione a larga banda.

Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse ed Allegati

1. Le Premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

ART. 2 – Oggetto

1. Il Locatore, in qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, una porzione di terreno di proprietà comunale, facente parte del patrimonio disponibile, sita in Via del Bocciodromo, individuato al NCT Gallese al Foglio n. 27 (Gallese) particella n. 325. L'area locata misura mq 192,98 e risulta evidenziata in giallo nella planimetria allegata (Allegato C).
2. Il Locatore dichiara che sul terreno concesso in locazione non esistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena disponibilità da parte del Conduttore il quale è man levato da ogni pretesa ed evizione a qualsivoglia titolo da parte di terzi.

ART. 3 - Durata

1. La locazione con decorrenza 01.03.2023 e avrà la durata di anni 6 (sei), con scadenza al 28.02.2029 rinnovabili tacitamente di sei anni in sei anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale. Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza ai sensi dell'art. 29 legge 392 del 1978.
2. Fermo quanto sopra, le Parti convengono che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore mediante raccomandata A.R. o PEC: comunedigallese@legalmail.it almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione ai sensi dell'art. 27 comma VII legge 392 del 1978 e smi.

ART. 4 - Canoni

1. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 7.000,00 (settemila/00) oltre IVA, se dovuta, suddiviso in due rate semestrali di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) oltre IVA, se dovuta, da corrispondersi entro il giorno 5 del primo mese di ciascun semestre (gennaio – luglio) di ogni anno. I pagamenti saranno compiuti a mezzo bonifico bancario sull'IBAN: IT 09J 07601 03200 001 058 350 628.
2. Considerato che per l'annualità 2023 il contratto avrà decorrenza a partire dal 01.03.2023, l'importo da versare per il primo semestre, che dovrà essere corrisposto entro 20 giorni lavorativi dalla data di Verbale di consegna del Terreno di cui al successivo art. 9, verrà rimodulato per le mensilità del primo semestre effettivamente godute (4 mesi - pari a € 2333,34). A partire dal secondo semestre 2023, e per le annualità successive, si procederà nelle modalità previste dal comma 1 del presente articolo.
3. L'aggiornamento del canone decorrerà automaticamente dall'inizio del secondo anno, senza che il Locatore ne debba fare richiesta, in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U.
4. Il mancato pagamento nel termine di 30 giorni lavorativi, anche di una sola rata di canone di locazione, attribuirà al Locatore la facoltà di risolvere il presente contratto, ai sensi dell'art. 1454 c.c. qualora il Conduttore non provveda al pagamento entro 15 giorni dal ricevimento della diffida ad adempiere che dovrà essere inviata dal Locatore tramite raccomandata a/r o PEC al Conduttore.
5. In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore gli interessi di mora al tasso legale, con espressa esclusione dell'applicazione del Dlgs. 231/02, dalla data di scadenza della diffida ad adempiere, in un termine non inferiore a 7 giorni lavorativi, inviata dal Locatore al Conduttore all'indirizzo PEC: Technicalsites@pec.fastweb.it e fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento.

6. È vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti.

ART. 5 - Scopo della locazione

1. Il terreno locato sarà utilizzato dal Conduttore per l'installazione di shelter (container prefabbricato) contenente apparecchiature per telecomunicazioni a larga banda.
2. Il Conduttore si farà carico, a propria cura e spese, di tutti gli interventi e i lavori di adattamento, civili e tecnologici, necessari per rendere quanto locato idoneo allo scopo per il quale viene locato e definito al precedente 5.1 così come meglio dettagliati nel progetto di massima, Allegato A.
3. Sarà a carico del Conduttore l'ottenimento delle eventuali concessioni e autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'impianto.
4. Il Locatore riconosce al Conduttore la facoltà di richiedere alle competenti Autorità le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati. Qualora previsto dalla normativa vigente, il Locatore si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del Conduttore.
5. Al termine della locazione il Conduttore provvederà, a propria cura e spese, a riconsegnare l'immobile locato libero da persone e/o cose ed a rimuovere quanto eventualmente installato, nei necessari tempi tecnici che verranno concordati tra le Parti.

ART. 6 - Cessione e sublocazione dell'immobile

1. In deroga all'art. 36 L. 392/1978, il Conduttore rinuncia alla facoltà di sublocare o cedere il contratto senza il consenso del Comune di Gallese, ad eccezione di società controllanti e/o controllate dal Conduttore.
2. Nel caso in cui il Locatore intendesse trasferire a titolo oneroso il terreno locato, ovvero locare a terzi il terreno alla scadenza del contratto, spetterà al Conduttore il diritto di prelazione.

ART. 7 - Obblighi del Conduttore

1. Il deposito cauzionale versato a questo ente in data 30.01.2023 ai fini della partecipazione all'avviso per la locazione del terreno di cui al presente contratto verrà trattenuto da questo Ente a titolo in deposito cauzionale nella misura di 3 (tre) mensilità pari ad € 1750,00 (millesettecentocinquanta/00) ai fini del presente contratto.
2. Il Conduttore si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno alla restante porzione di terreno non oggetto di locazione.
3. Il Conduttore solleva il Locatore da ogni responsabilità per gli eventuali danni che possano derivare a terzi a causa dell'utilizzo da parte dello stesso del terreno locato.
4. A tal fine il Conduttore dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa n. IT00013938LI23A RCT- RCO, All Risk con primaria compagnia assicurativa XL Axa Insurances, massimale di Euro 3.000.000,00 (tre milioni) e scadenza il 31 dicembre 2023, con impegno a continuare a rinnovare la suddetta copertura per l'intera durata dei servizi in oggetto (prot. n. 2001 del 06.03.2023)

ART. 8 - Obblighi del Locatore

1. Il Locatore si impegna a consegnare il terreno in regola rispetto a quanto qui previsto e in regola con le normative vigenti.
2. Si impegna altresì a garantire il libero accesso al terreno locato, senza nessuna limitazione al Conduttore e a tutti i soggetti allo stesso collegati/incaricati per le necessarie installazioni, aggiornamenti e/o manutenzioni degli Impianti.

ART. 9 - Consegna ed accesso

1. Il Locatore consegna il terreno al Conduttore, il quale lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come da Verbale di consegna che verrà controfirmato tra le Parti.
2. Il Conduttore ha il pieno e libero godimento del terreno nei limiti dell'uso convenuto.
3. Il Conduttore avrà facoltà di accedere al terreno, direttamente o a mezzo di personale da esso incaricato, in ogni momento e senza restrizioni al fine di effettuare tutti gli

interventi relativi alla installazione, manutenzione e controllo delle proprie infrastrutture.

ART. 10 Risoluzione del contratto

1. Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. qualora il Conduttore:
 - a. a valle della diffida di cui all'art. 4.3, risulti in mora con i pagamenti per un importo superiore ad una rata di canone dovuto;
 - b. abbia apportato modificazioni non autorizzate al terreno oggetto di locazione ed ai relativi accessori;
 - c. cessazione dell'uso specifico di cui al punto 5);
 - d. violazione degli obblighi in capo al conduttore di cui all'art. 5.

ART. 11 - Registrazione del contratto

1. Il presente contratto è soggetto a registrazione ai sensi del D.L. 223/2006 convertito dalla L. 248/2006; l'imposta è dovuta secondo quanto prescritto dalla legge vigente.
2. Le spese di registrazione del presente Contratto e lo svolgimento delle relative incombenze saranno a carico del Conduttore.

ART.12 – Modifiche e negoziazione delle clausole contrattuali

1. Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida solo se risultante da atto scritto debitamente sottoscritto da entrambe le Parti.
2. Le Parti dichiarano di avere liberamente negoziato ogni singola clausola del presente Contratto.

ART. 13 – Foro competente

1. Le Parti eleggono il Foro di Viterbo (VT) quale competente in via esclusiva per ogni controversia che dovesse insorgere tra di esse in relazione, dipendenza o connessione con il presente contratto. La legge applicabile è quella italiana.

ART. 14 - Cessione del contratto

2. Il Locatore non può cedere il presente Contratto senza il preventivo consenso scritto del Conduttore.

ART. 15 – Dati personali

1. Le Parti reciprocamente autorizzano, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i, la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi al presente Contratto di locazione.

Le Parti si danno atto di aver espressamente negoziato il presente Contratto per cui non sono applicabili gli articoli 1341 e 1342 codice civile.

Gallese, lì 07.03.2023

Il Locatore



Firmato digitalmente da:
MINELLA ALESSIA
Firmato il 07/03/2023 13:31
Seriale Certificato: 846748
Valido dal 21/10/2021 al 21/10/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Il Conduttore



Filippo
Brondolo
07.03.2023
12:27:07
GMT+01:00

ALLEGATI:

Allegato A: Progetto di massima

Allegato B: Visura Catastale

Allegato C: Planimetria Catastale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260326-056027-24391 VALIDO FINO AL: 26/03/2036



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E6(3) servizi di supporto alle
attività sportive

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi

Regione : **Lazio**
Comune : **Gallese (VT)**
Cod.Istat: 056027
Indirizzo : **Via Delle Industrie snc**
CAP 01035
Piano : T - Interno : 0
Coord. GIS : **Lat : 42.375006 ; Long : 12.442599**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1965**
Superficie utile riscaldata (m²) : **60,00**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **243,81**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				GALLESE (VT)				Sezione		Foglio		27		Particella		326	
Subalterni	da		a		da		a		da	a		da		a			
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☒ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

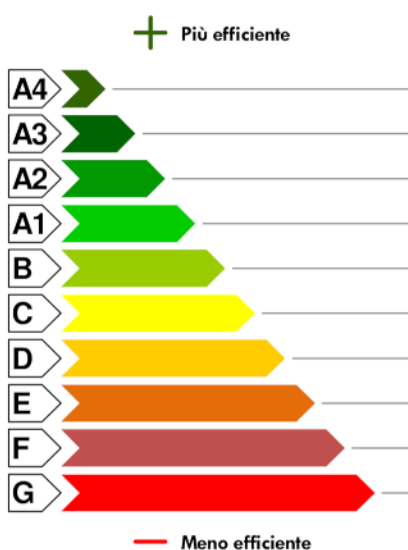
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA
F**

**EP_{gl,nren}
294,02
kWh/m² anno**

Riferimenti

Gli immobili simili a
questo avrebbero in
media la seguente
classificazione:

Se nuovi:

B (95,75)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260326-056027-24391 VALIDO FINO AL: 26/03/2036



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	4,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 294,02
☒	Gas naturale	1.777,00 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,03
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 55,14
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi con vetri a basso emissivo	NO	10,00	D (140,38)	D 140,38 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260326-056027-24391 VALIDO FINO AL: 26/03/2036



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	243,81	m ³
S – Superficie disperdente	260,34	m ²
Rapporto S/V	1,068	
EP _{H,nd}	212,58	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,1016	-
Y _{IE}	0,5093	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	290,06
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	3,83
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1000		Energia Elettrica	0,00		0,03	0,12
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260326-056027-24391 VALIDO FINO AL: 26/03/2036



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Possibilità di accedere agli incentivi/detractions fiscali per efficientamento energetico dell'immobile

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Testarelli	
Indirizzo	Loc. Fabbre, 9 - 01033 Civita Castellana (VT)	
E-mail	atestarelli@hotmail.com	
Telefono	3402742578	
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1319	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 26/03/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260326-056027-24391 VALIDO FINO AL: 26/03/2036



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl}, n_{ren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.