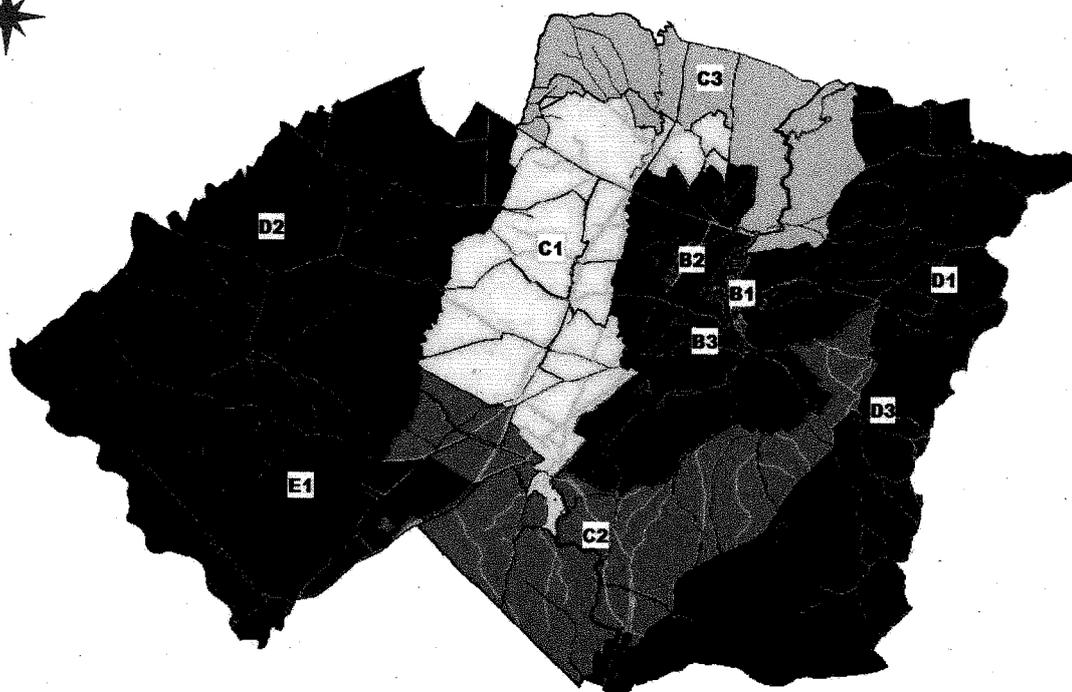


Diffusione limitata

REVISIONE DECENNALE DELLE ZONE OMI 2024
RELAZIONE ILLUSTRATIVA



PROVINCIA DI FROSINONE

Sono state esaminate le zonizzazioni OMI vigenti di tutti i comuni della provincia, al fine di verificarne la coerenza con lo sviluppo urbanistico del territorio e con le regole di formazione contenute nel Manuale della Banca dati delle quotazioni OMI.

L'analisi ha riguardato tutti i 91 comuni della provincia di Frosinone analizzando prioritariamente gli elementi statistici e cartografici così come da indicazioni procedurali avute dalla Direzione Centrale SEOMI nel corso degli incontri formativi svolti.

Dalle analisi effettuate e dalla conoscenza del territorio e dell'andamento del mercato Immobiliare monitorato negli ultimi dieci anni direttamente, si evince per la provincia di Frosinone:

- una fase di stasi urbanistica con pochissimi e puntuali interventi edilizi di nuova realizzazione (acquisti nuove costruzioni pari allo 0,42% dello stock), localizzati soprattutto in aree già ben descritte dalla zonizzazione attuale e confacenti alle caratteristiche delle stesse
- nessuna variazione funzionale rilevante nel tessuto urbano dei comuni della provincia tale da giustificare una riprogettazione della zonizzazione
- la diminuzione della popolazione residente pari -27.160 (-5%) persone in dieci anni
- una generale contrazione delle compravendite e conseguentemente una recessione dei valori di scambio
- una non corretta attribuzione di fascia territoriale in ordine alle sequenze previste nel Manuale OMI, per tre comuni di seguito indicati, più uno, Supino, per il quale in base allo sviluppo avuto dall'edificato prevalente nella zona D2 che si è condotto sino a lambire il confine con la zona C1, si procederà con una modifica dei perimetri di zona di modesta entità nel corso del 2° semestre 2024;

In esito alle analisi condotte quindi, si ritiene necessario procedere, in concomitanza con l'aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni OMI del 2° semestre 2024, alla revisione delle zone OMI per i comuni della provincia di seguito elencati.

1) Morolo; 2) Patrica; 3) Vico nel Lazio;

Di seguito sono illustrate le proposte di revisione delle zone OMI nel dettaglio di ogni comune.

MOROLO

Eseguita l'analisi della zonizzazione vigente, validata il 2° semestre 2023, si propone una nuova perimetrazione delle zone OMI con le seguenti motivazioni:

Nel comune è presente la suddivisione in zone identificata nei codici B1, C1, D2 (non contigua con C1), R1 che rappresenta una sequenza non ammessa dal Manuale OMI. Si procederà quindi a confermare i confini delle zone non congruenti modificando soltanto la tipologia delle stesse, ovvero eliminando la zona C1 e ricostituendola come D3 ed eliminando la zona D2 per ricostituirla come E1.

PATRICA

Eseguita l'analisi della zonizzazione vigente, validata il 2° semestre 2023, si propone una nuova perimetrazione delle zone OMI con le seguenti motivazioni:

Nel comune è presente la suddivisione in zone identificata nei codici B1, C1, D2 (non contigua con C1), R1 che rappresenta una sequenza non ammessa dal Manuale OMI. La zona D2, tuttavia, comprende parte dell'agglomerato industriale ASI e confina con zone di uguale denominazione di comuni limitrofi aventi tutti valori delle quotazioni OMI corrispondenti e anch'essi interessati dall'insediamento produttivo per cui si decide di mantenere la zona D2 così come risulta all'attualità.

Si procederà quindi a confermare i confini della sola zona non congruente modificando soltanto la tipologia della stessa, ovvero eliminando la zona C1 e ricostituendola come D3.

VICO NEL LAZIO

Eseguita l'analisi della zonizzazione vigente, validata il 2° semestre 2023, si propone una nuova perimetrazione delle zone OMI con le seguenti motivazioni:

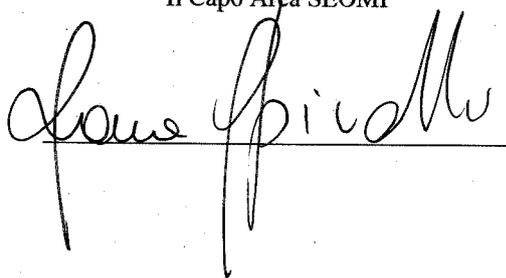
Nel comune è presente la suddivisione in zone identificata nei codici B1, C1, D2 (non contigua con C1), R1 che rappresenta una sequenza non ammessa dal Manuale OMI. La zona D2, pur costituendo un continuo con la zona di uguale denominazione del contiguo comune di Alatri, presenta differenze di valori delle quotazioni da queste, tali da consigliare la modifica di fascia di appartenenza. Si procederà quindi a confermare i confini delle zone non congruenti modificando soltanto la tipologia delle stesse, ovvero eliminando la zona C1 e ricostituendola come D3 ed eliminando la zona D2 per ricostituirla come E1.

In allegato sono riportate nel dettaglio le zone OMI oggetto della proposta di revisione.

Le zonizzazioni dei restanti comuni della provincia sono coerenti con lo sviluppo urbanistico del territorio e con le regole di formazione contenute nel Manuale della Banca dati delle quotazioni OMI, rappresentando una corretta segmentazione territoriale del mercato immobiliare comunale, e pertanto sono confermate senza alcuna revisione.

In allegato si riportano le analisi effettuate per ogni comune, una relazione illustrativa del lavoro svolto che approfondisce le ragioni delle scelte conseguenti alle analisi e l'estratto cartografico OMI dei comuni coinvolti nella revisione.

Il Capo Area SEOMI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giovanni Piccolo', written over a horizontal line.

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale – Territorio

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giovanni Piccolo', written over a horizontal line.