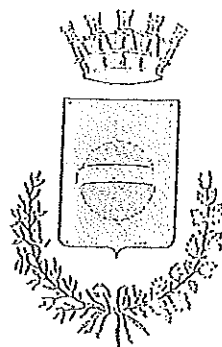


Prot. 19252
del 19/6/2013



Città di Orbassano

RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI
COMUNE DI ORBASSANO (TO)

Giugno 2013

Deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 17/07/2013

OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) E IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA E CONTROLLO DELL'IMPOSTA- INDIRIZZI AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DELL'IMPOSTA.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la propria deliberazione n. 71 Del 26.04.2012 con cui è stato affidato l'incarico alla cooperativa fraternità sistemi di accertamento delle imposte IMU e ICI;

- preso atto che i Comuni allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso, possono avvalersi della facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili,
- richiamata quindi la perizia Redatta dall'Arch. Gabriella Frassine all'uopo incaricata dalla Coop. Fraternità Sistemi con la quale sono stati determinati i valori effettivi di mercato delle aree site nel territorio comunale- perizia allegata alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale della presente determina ;
- ritenuto che tale perizia costituisce strumento operativo propedeutico all'attività di accertamento svolta dall'ente;

Visti gli art. 48 e 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica dal Dirigente del Settore finanziario;

Visto il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità contabile dal Dirigente del Settore finanziario;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

- di approvare per i motivi in premessa indicati, la perizia relativa ai valori delle aree fabbricabili predisposta dall'Arch. Gabriella Frassine della Cooperativa fraternità Sistemi, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della medesima ;
- da dare atto che il presente provvedimento non costituisce autolimitazione del potere accertativo dell ' Ente bensì consente l'individuazione di uno strumento operativo propedeutico all'attività di accertamento svolta dal Funzionario responsabile del Tributo;

Letto, confermato e sottoscritto :

Il Sindaco
F.to Eugenio GAMBETTA

Il Segretario Generale
F.to Dott. Emanuele MIRABILE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 19/07/2013

Orbassano, li

Il Segretario Generale
F.to Dott. Emanuele MIRABILE

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Orbassano 22/07/2013



Il Segretario Generale
Dott. Emanuele MIRABILE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale visti gli atti di ufficio

ATTESTA

- che la presente deliberazione è stata comunicata in data 19/07/2013 ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'articolo 125 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.
- che le presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 29/07/2013, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (D.Lgs. 267/00 art. 134, comma 3)

Orbassano, li

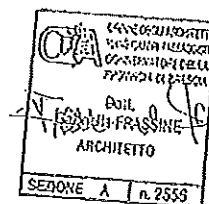
Il Segretario Generale
Dott. Emanuele MIRABILE

INDICE

1. Premessa	pag.	3
2. Inquadramento territoriale	pag.	3
3. Andamento del mercato	pag.	4
4. Prescrizioni e parametri urbanistici	pag.	5
5. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione	pag.	7
6. Valorizzazione per l'anno 2013	pag.	13
6.1 Stima Metodo valore di trasformazione su lotto tipo	pag.	13
6.2 Stima Sintetica	pag.	17
7. Conclusioni dell'incarico estimativo	pag.	17
8. Applicazione degli indici parametrici	pag.	18
- Indice di zona territoriale	pag.	19
- Indice di zona urbanistica	pag.	20
- Indice di stato urbanistico edilizio	pag.	23
- Indice di riduzione per casi particolari	pag.	24

ALLEGATI:

- Allegato 1: Valorizzazione anni pregressi delle aree edificabili
- Allegato 2: Tavola divisione territoriale



1. Premessa

Il Comune di Orbassano è dotato di PRGC ai sensi della Legge Urbanistica regionale, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 14 - 25592 in data 9.10.1998, il quale con l'applicazione di opportuni correttivi riprende l'impianto progettuale del 1984.

Per il lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2013 per il Comune di Orbassano, si è reso necessario porre attenzione alle numerose varianti sia parziali che strutturali, in particolare alle modifiche apportate dalla Variante Strutturale n. 19 al PRGC (Piano Regionale di Governo Comunale), conseguenti all'adozione mediante Delibera di C.C. n. 31 del 29/05/2010 e successiva approvazione con Variante Strutturale n. 12 mediante Delibera di C.C. n. 68 del 17/12/2010, oltre alle ultime modifiche di cui alla Variante parziale n. 23 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30.11.2012 ed il recente "Progetto preliminare del nuovo P.R.G.C. ai sensi art. 15 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i." adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27.03.2013.

Nel caso di valutazione di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato dal Progetto generale del territorio urbanizzato, di cui alla Variante Strutturale n. 19 al PRGC, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici che esprimono il rapporto "mc" (metri cubi) di volume realizzabile su "mq" (metri quadrati) di superficie fondiaria.

In seguito, nel capitolo 4 - Prescrizioni e parametri urbanistici, saranno riportati i principali parametri del PRGC del Comune di Orbassano, che verranno utilizzati nella presente perizia di stima.

2. Inquadramento territoriale

Orbassano rientra nell'ambito della Macroarea cintura sud-ovest della provincia di Torino, secondo la classificazione proposta dall'Agenzia del territorio e risulta confinare oltre che con il comune stesso di Torino anche con i seguenti comuni: Rivalla di Torino, Beinasco, Volvera, Candiolo, Rivoli, None, Nichelino.

Appartengono al territorio di Orbassano le seguenti frazioni: Borgaretto (parte), Cascina Bronzina, Sanatorio San Luigi, Tetti Valirè.

La sua posizione territoriale risulta strategica sia per la vicinanza alla città di Torino che per la presenza di vie di collegamento come l'autostrada A55 Torino - Pinerolo che interessa il territorio in direzione nord-est / sud-ovest, la Provinciale che attraversa il centro urbano e la Tangenziale Sud di Torino che passa ad est del territorio urbanizzato.

Il Comune di Orbassano si trova a 273 m di altitudine s.l.m., conta 22.345 abitanti e si estende per una superficie di 22,05 Km² che a nord è attraversata dal torrente Sangone, affluente di sinistra del Po.



Andamento del mercato

La Nota Trimestrale OMI sull'andamento del mercato immobiliare nel III trimestre Torino e Provincia 2012, registra una netta flessione degli scambi per l'intero settore immobiliare. Adrittura "rispetto al III trimestre del 2005 ... il mercato nazionale degli immobili perde quasi la metà degli scambi con un calo che sfiora il 50% (-47%.)".

Per quanto riguarda il settore residenziale "fino al II trimestre 2010 si assiste ad un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nel trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza disaltata dal crollo del primo trimestre del 2012 e confermata dalle perdite dei successivi due trimestri.

In peggioramento anche i cali registrati nel capoluoghi (Torino - 15,7%) e nei comuni minori".

Così come nel terziario Torino perde il 45% dei volumi scambiati, anche per il parco commerciale il trend resta negativo (Torino -36,6%).

Nel III trimestre 2012 il settore produttivo, (capannoni ed industrie) presenta un tasso di variazione tendenziale negativo pari a -25,9%.

"Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel III trimestre 2012 circa un terzo dei volumi di scambio...Gli andamenti delle singole province mostrano tutti segni negativi. Decisamente negativa la performance di Palermo, Bologna, Firenze e Torino".

Dal Consulente Immobiliare 919 -- 2012 Notiziario Real Estate a cura di Il Sole 24 Ore -- Radiocor Immobiliare:

"Nel settore delle abitazioni la flessione generalizzata della domanda di acquisto è giustificata sia dalla rarefazione del risparmio disponibile delle famiglie e delle giovani coppie, sia dai provvedimenti fiscali varati negli ultimi mesi dal Governo che hanno inserito nel settore immobiliare, già vacillante ormai da mesi. Ricordiamo che il peso fiscale sugli immobili si è aggravato a causa dell'IMU, legato all'aumento delle rendite catastali e delle addizionali IRPEF....

Il calo delle compravendite si accompagna anche a un calo piuttosto generalizzato dei prezzi.

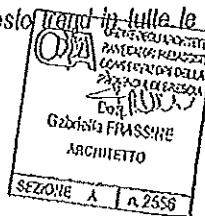
Quanto poi alle nuove edificazioni residenziali, si registrano larghe quote di invenduto che, data la poca elasticità del mercato, saranno a fatica collocabili a breve...".

Dal Consulente Immobiliare 921 -- 2013 Notiziario Real Estate a cura di Il Sole 24 Ore -- Radiocor Immobiliare:

Riprendendo i dati dell'Osservatorio congiunturale dell'ANCE, nel II trimestre crollano compravendite immobiliari e mutui legati alle costruzioni, -7,6% gli investimenti nel 2012 e si stima un -3,8% dei valori nel 2013.

Dal Consulente Immobiliare 923 -- 2013 Notiziario Real Estate a cura di Il Sole 24 Ore -- Radiocor Immobiliare:

"L'anno che si è appena chiuso ha visto il mercato immobiliare italiano in sofferenza. La diminuzione delle compravendite nei primi nove mesi del 2012 è il dato che più di ogni altro, illustra la situazione attuale. Anche i prezzi sono in ribasso seppur con percentuali inferiori rispetto a quanto registrato per le transazioni. E' quanto emerge da un'analisi effettuata dall'Ufficio Studi Tecnocasa. Il 2012 ha visto questo trend in tutte le realtà territoriali: grandi città



hinterland delle grandi città e capoluoghi di provincia. La causa principale è stato l'inasprimento della selettività del sistema bancario ...:

Il 2013 non avrà un andamento molto diverso dal 2012, difficile ipotizzare una svolta sul mercato immobiliare".

A livello nazionale l'Ufficio Studi Tecnocasa si aspetta per il 2013 una discesa dei prezzi compresa tra -5% e -3% e difficilmente si prospetteranno corse all'investimento immobiliare così come avveniva fino a qualche tempo fa.

3. Prescrizioni e parametri urbanistici

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, così come descritti nel Regolamento Edilizio (Titolo III - Parametri ed indici edilizi ed urbanistici; artt. 14-27) e richiamati nelle NTA del PRGC (art. 17 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo). In particolare di seguito riportiamo:

Art. 14 Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 16 Distanza fra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei comicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1.50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. (Nel caso di porticati e tabelle aperte il filo di fabbricazione è costituito dal piano ideale che unisce la faccia esterna dei pilastri o di altri elementi strutturali di sostegno).

3. La distanza tra:

a. filo di fabbricazione di una costruzione o filo di fabbricazione di un'altra costruzione fronti stante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo virtuale congiungente i due filii di fabbricazione;

b. filo di fabbricazione di una costruzione o il confine di proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;

c. filo di fabbricazione di una costruzione o una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada;

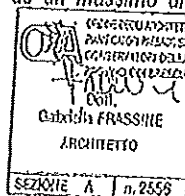
d. Sono altresì esclusi, per la valutazione del filo di fabbricazione, gli extraspessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica delle facciate, come disciplinato dall'articolo 8 della L.R. 13/2007 e s.m.i..

Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m²), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tabelle, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i comicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1.50 m dal filo di fabbricazione.

3. Per gli edifici di nuova fabbricazione, e per le parti di edificio realizzate in seguito ad interventi di ristrutturazione edilizia, sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta i maggiori spessori delle murature esterne, tamponature o muri portanti degli edifici, oltre il valore di 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm, finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o di inerzia termica.



4. Limitatamente agli edifici esistenti, sono altresì esclusi, dal computo della superficie coperta, gli extraspessori di materiale isolante o relativo rivestimento superficiale, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica delle facciate, fino ad uno massimo complessivo di ulteriori 25 centimetri rispetto al filo esistente.

Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (m²), è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei sottopalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala con la sola eccezione le sole eccezioni dei vani scala chiusi del patrimonio edilizio esistente e di quelli ricavati internamente a singole unità immobiliari e loro accessori, ai vani degli ascensori ed a quelli conseguenti ad interventi di chiusura con materiali isolanti di edifici realizzati su pilotti, purché mantengano la funzione ad altro di uso comune e la trasmittanza degli elementi di chiusura adottati corrisponda almeno a quella prevista dalla legislazione vigente per gli ambienti riscaldati di un edificio di nuova costruzione analogo per tipologia e volumetria;

d) ai porticati, ai "pilotti" anche chiusi con materiali isolanti (vedi punto c) purché siano adibiti esclusivamente ad altro di uso comune, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenti;

f) ai locali cantina come definiti all'articolo 39 bis del presente regolamento, alle soffitte ed ai locali sottotetto non agibili come definiti all'articolo 55 del presente regolamento;

g) ai cavei;

h) ai maggiori spessori della muratura esterne, tamponature o muri portanti degli edifici, oltre il valore di 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm, finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o di inerzia termica;

i) alle serre, come definite all'articolo 58 bis, realizzate secondo le modalità previste dall'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio;

l) alle verande, come definite all'Art. 58 bis del Regolamento edilizio, ubicate lungo fronti di edifici il cui orientamento non consente la realizzazione di "serre solari" come definite nell'allegato energetico ambientale al regolamento edilizio, aventi superficie in pianta non superiore a 10 mq.

Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (m²), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 20 Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m³), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali sottopalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio o l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

4. Dal computo per la determinazione della volumetria sono esclusi i maggiori spessori dei solai, fino al valore di 25 cm per i solai di copertura e fino al valore di 15 cm per i solai intermedi, oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti.

Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)

1. È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (m²), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste comprese quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (Nel caso di un cortile comune si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso).



Art. 22 Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (m²), comprendente le superfici fondiaria (Sf) e quella destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Per aree destinate a urbanizzazione primaria, secondarie o indotte si intendono sia quelle acquisite e da acquisire da parte dell'Amministrazione sia quelle assoggettate e/o da assoggettare.

Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Su/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m²)/m²).

Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Su/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m²)/m²).

Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m³)/m²).

Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m³)/m²).

4. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico, con riferimento all'attualità e al metro cubo di volume realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Orbassano (TO), al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

Nello specifico la seguente stima si riferisce per zone omogenee, ad aree edificabili previste dal Piano Regionale di Governo Comunale (PRGC) vigente. In particolare si fa riferimento alle destinazioni d'uso descritte negli articoli 21-46 delle NTA del: Titolo III - Prescrizioni per categorie di aree (vd. Capo I - Categorie di aree; Capo II - Aree destinate ad usi residenziali; Capo III - Aree destinate ad usi produttivi; Capo IV - Aree destinate ad impianti pubblici o di interesse pubblico; Capo V - Disciplina delle aree extraurbane).

L'analisi di stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.M.U. per tali immobili:



"Al sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorché cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.

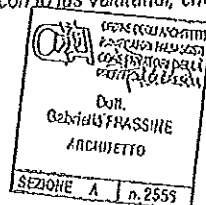
Per completezza di trattazione si svolgono le seguenti, ulteriori osservazioni:

- non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;

- durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992".

Si ritiene indispensabile citare anche art. 36 comma 2 del D.L. 223/2006 in vigore dal 01/01/2008 e la sentenza della corte di Cassazione n.25506 del 30/11/2006 di cui si riporta un passaggio eloquente:

"Il legislatore (reclus: l'Amministrazione finanziaria "vestita" da legislatore) ha fatto la sua scelta. Il testo della legge (D.L. n. 223/06), non consente più di distinguere a seconda delle "fasi di lavorazione" degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica. Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quanto questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, al fini fiscali, non è condizionata ("indipendentemente") "dall'approvazione della regione [degli strumenti urbanistici] e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". È chiara, dunque, la volontà legis di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo ius edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano o progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello ius edificandi, fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo ius edificandi con lo ius valutandi, che poggiano su differenti presupposti.



Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato "a vocazione edificatoria", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso. In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non edificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore.

I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Inoltre la stima del valore di mercato deve avvenire nella considerazione che:

- il bene, in rapporto alla sua specifica natura, sia stato posto in vendita per un adeguato periodo di tempo;
- il mercato nel quale il bene è inserito sia privo di ogni distorsione che possa impedire una corretta negoziazione del prezzo;
- sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

- Metodo del valore di trasformazione (Cost Approach)
- Metodo comparativo di mercato (Comparative Approach)
- Metodo reddituale/finanziario

Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il "valore di mercato" è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse,



in seguito ad un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (come condizione indispensabile c'è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare principalmente il metodo di trasformazione, confrontato comunque con il risultato dell'analisi del mercato (Comparative Approach) di eventuali atti notarili rilevati nell'anno 2012.

A. Il Metodo del valore di trasformazione, o metodo analitico, viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa ($V_a = V_{mT} - K$):

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione.

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_{mT} - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

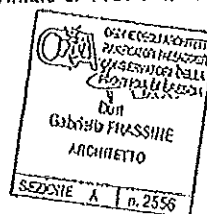
$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo ordinario del promotore

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.



Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza $(V_f - C)$ all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, attualizzando al 6% per un Intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, e di 3 anni per i comparti di nuovo impianto.

Nella realtà italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

Una tale attività di controllo vale naturalmente anche per stabilire se il valutatore, agendo in queste ultime condizioni, abbia saputo applicare correttamente il Comparative Approach.

B. Il Metodo comparativo di mercato (Comparative Approach) o stima sintetica, costituisce lo strumento di valutazione più potente per la Stima dei valori di mercato ed è basato sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato". Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Si ricorre a questo metodo, ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari) relativi a beni in diverso grado simili (sono da escludere i beni eguali e quelli diseguali) rispetto a quello oggetto della stima.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima, prendendo come riferimento il risultato della stima analitica, confronta i risultati di entrambe le metodologie.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. È importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia.

I processi di stima, analitici o comparativi, unitamente alla professionalità del tecnico incaricato, contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.



Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali rappresentano due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi; verrà determinato un valore medio venale per le aree residenziali e un valore medio venale per le aree produttive/industriali.



Valorizzazione per l'anno 2013

61 Stima Metodo valore di trasformazione nel Comune di Orbassano su lotto tipo

Chiamando la definizione data nel capitolo precedente, il valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione e i costi della trasformazione stessa.

Successivamente tale valore verrà confrontato con una seconda stima sintetica, (Cost Approach), che avrà trovato il suo valore attraverso il confronto delle fonti del mercato immobiliare (agenzie) e di valori desunti dall'analisi di eventuali atti notarili recenti (2012).

II. VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (VI)

ViT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Fonte OMI) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e dal Listino prezzi della degli immobili della provincia di Torino (FIAIP; F.I.M.A.A).

Si riportano di seguito i dati rilevati per il Comune di Orbassano, opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte Agenzie Immobiliari) Metodo analisi regressione lineare semplice	Valore Mercato (€/mq) (range fonte OMI 1-2 semestre 2012)	Valore Mercato (€/mq) (media dati fonte Listino FIAIP-2012)	Valore Mercato (€/mq) (media dati fonte Listino FIMAA 2012)
Abitazioni				
<u>(zona residenziale centrale)</u>	2400,00	1900-2350	2.275,00	2.000,00
<u>(zona residenziale semicentrale)</u>	2400,00	1600-2250	1.975,00	2.000,00
<u>(zona residenziale periferica)</u>	.	1300-2300	1.750,00	1.800,00
Magazzini/ Capannoni				
<u>(zona produttiva)</u>	.	475-760	400-800	.

Gabriella

Si valuta un valore base di vendita del costruito a fine investimento pari a :

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€/mq)
Abitazioni (zona residenziale centrale)	2.350,00
Abitazioni (zona residenziale semicentrale)	2.150,00
Abitazioni (zona residenziale suburbana)	1.800,00
Magazzini / Capannoni (zona terziario produttiva)	610,00

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + I_p + P_I$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

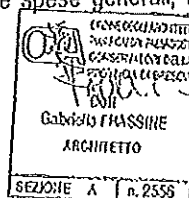
- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coord. sicurezza, collaudo),
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
 - profitto del promotore.
- Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

FONTE	Costo di costruzione di S. l. p.
Prezzario tipologico DEI 2012 - nuove abitazioni	€/mq 1.150,00
Indagine tecnici - imprese edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 1.050-1.150
Valore utilizzato	€/mq 1.100,00

Per la destinazione terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.



frassinetti

E' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

Fonte	Costo di costruzione di S. I. V.
Prezario tipologico DEI 2012 - Produttivo	€/mq 350,00
Indagine tecnici - Imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo	€/mq 300,00
Valore utilizzato	€/mq. 300,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

La legge 10/77 "Norme sull'edificabilità dei suoli" stabilisce che ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco. Ciò equivale ad affermare il principio che tale rilascio è oneroso. Tali contributi si assumono nella misura pari a quanto stabilito dall'Area Urbanistica del Comune di Orbassano.

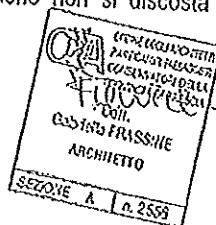
Si precisa che per i singoli lotti compresi nel comparti di nuovo impianto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, tassa rifiuti ed del contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da Tab. 1- Tab. 2A Comunali espressi in €/mc per gli INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (Aree di completamento, Concessione Singola con I. F. netto > 1 < 2 mc/mq) espressi in €/mq SLP per gli INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Zone industriali adibibili di nuovo impianto attrezzato, densità 70-150 mq/add.)
Residenziale	34,30 €/mc
Industriale	30,83 €/mq

Il contributo al costo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato ha tenuto conto delle indicazioni normative dell'amministrazione comunale.

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali Interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.



Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato. Viene individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo").

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura e configurazione media del territorio comunale, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1.000, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, indice di edificabilità fondiaria stabilito in 1,5 mc/mq, altezza edifici non superiore a ml. 10,50 (assimilabile alle aree di categoria D aree libere di modeste dimensioni in tessuto prevalentemente edificato o urbanizzato a carattere residenziale, zona semicentrale).
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione mediamente regolare, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 2.000, "normale" grado di accesso con mezzi di medie dimensioni, con $R_c = 0,50$, distanza minima dai confini 7,50 m, $U_f = 1$ mq/mq

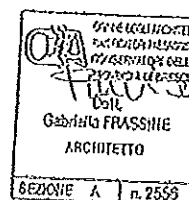
IMPORTANTE:

Il P.R.G.C. è espresso dalle NTA di cui al Testo coordinato (testo aggiornato a seguito dell'approvazione del Progetto preliminare controdedotto dalla Variante strutturale n. 19 al P.R.G.C.) a cui si rimanda per le specifiche relative agli insediamenti urbani, le limitazioni di edificabilità, i casi di inedificabilità, i casi particolari e la classificazione in genere delle aree territoriali.

I tessuti urbani contemplati nelle NTA hanno un indice di utilizzazione fondiaria variabile, ovvero un min. e un max. realizzabile in base al tipo di area di appartenenza. Per la determinazione del valore venale in comune commercio di ogni lotto ricadente in una tipologia di tessuto urbano si è utilizzato l'Indice di densità fondiaria consentito e richiamato nelle NTA del PRGC di cui sopra.

Secondo il metodo di trasformazione (Cost Approach) il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di Orbassano si esprime nei valori:

- € 192,52/mc (range 188 - 288,8 €/mq) per le aree residenziali Z1, € 171,27/mc (range 166,7 - 256,9 €/mq) per le aree residenziali Z2-Z3, € 109,86/mc (range 105,3 - 164,8 €/mq) per Z4-Z5, € 135,76/mq Slp (o 67,88 €/mq) per le aree produttive.



6.2 Stima sintetica

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Per determinare il valore si può far riferimento inoltre ai prezzi medi rilevati sul mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè di aree che presentano uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione.

Al momento della stima è stato possibile reperire un atto recente (agosto 2012) di compravendita di 320.000 € relativo a terreni edificabili in categoria F del PRGC, pari a 5124 mq e 726 mq di sedime stradale, posti a sud-est del concentrico, tra via Genova, strada Pendina e la nuova asta di circoscrizione interna sud (zona "Z3" nella classificazione delle zone omogenee) che per gli interventi edilizi di nuovo impianto prevede un $I_f = 0,35$ mc/mq e simulando un intervento di nuova costruzione residenziale condurrebbe ad un valore di 190 €/mc per questa zona semicentrale.

Un ulteriore atto di compravendita è inerente un terreno edificabile venduto a 151.050 € (maggio 2012) composto da due mappali in Tetti Valfrè per un totale di 2014 mq, riconducibile in categoria A del PRGC, con densità fondiaria massima consentita di 0,30 mc/mq. In tal caso si avrebbe un valore di 130 €/mc per la zona "Z4".

Per l'anno 2013 in corso non sono stati reperiti né forniti atti di compravendita di aree urbane "utili" ai fini comparativi.

Sul mercato immobiliare, al momento vi è un terreno residenziale edificabile ad Orbassano di 1232 mq in vendita a 90.000 €, su terreno pianeggiante, soleggiato ideale per una o più u.l.u. anche con bioedilizia. Sono edificabili 304 mq e la superficie coperta massima realizzabile è pari a 195 mq.

Con $I_f = 1,56$ mc/mq è stato possibile desumere, in questo caso, un effettivo valore del solo terreno pari a circa 190 €/mc.

Da un confronto con agenti ed esperti del settore immobiliare in Orbassano, parrebbe che la richiesta di terreni edificabili nell'ultimo periodo si attesti attorno a 150 €/mc nella destinazione residenziale del centro e semi-centro.

In virtù del criterio metodologico secondo cui, si deve fare affidamento ai prezzi di mercato ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari e atti notarili, relativi a beni in diverso grado simili rispetto a quello oggetto della stima, si ritiene di considerare marginalmente i risultati di questa indagine rispetto alla stima analitica.

6.3 Conclusioni:

In considerazione del fatto che i valori desunti dai due metodi di stima, per loro natura, non possono essere confrontati attraverso una media aritmetica (un indice fondiario rispetto ad un altro determina investimenti immobiliari differenti, con conseguente diverso interesse del mercato per l'area - un indice fondiario non è direttamente proporzionale al valore delle aree stesse), sulla base dei valori sopra riportati si definisce che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili nel comune di Orbassano è pari a:

valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 170,00 €/mc

valore venale in comune commercio per le aree produttive: 135,00 €/mq Slp



N.B.: Ad ulteriore supporto del valore periziato si è tenuto conto anche dei dati presentati nell'ultima Nota Territoriale realizzata dall'Ufficio Provinciale di Torino in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio per quanto attiene: NTN, IML, quotazioni medie e variazioni % di Orbassano, ricompreso entro la "macroarea Cintura Ovest".

5. Applicazione degli Indici

Come noto il mandato della presente stima impone di valutare il valore di incidenza area di tutte le superfici edificabili presenti nel comune di ORBASSANO. Come accennato in premessa questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione ma, vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del comune.

Fermo restando l'impianto generale della presente analisi, dovendo individuare valori facilmente attribuibili a tutti i terreni edificabili occorre calcolare e sviluppare appositi indici di differenziazione capaci di plasmare il valore medio da individuarsi in ragione delle specifiche caratteristiche di ogni terreno.

In altre parole, così come avviene per tutti gli immobili esistenti, il valore medio di mercato dovrà essere modificato e studiato in ragione di ogni singola peculiarità oggettiva del terreno.

Il presente lavoro cerca quindi di individuare tutti i coefficienti, positivi e negativi, in grado di modificare il valore medio calcolato nei prossimi paragrafi.

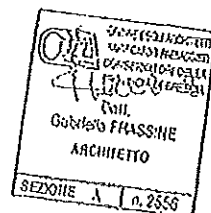
Ciò premesso nel prossimo paragrafo verranno esaminate solo le influenze positive o negative capaci di incidere in egual misura su tutti i terreni del comprensorio comunale.

Al fine di ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si è costruita una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più giusto valore applicabile alla singola realtà territoriale.

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti allo strumento urbanistico generale.

Valore Venale Area residenziale = 170,00 €/mq X VOL x I₁ X I₂ X I₃ X I₄

Valore Venale Area Produttiva = 135,00 €/mq S_{lp} X SUP S_{lp} X I₁ X I₂ X I₃ X I₄



INDICE DI ZONA TERRITORIALE I₁ *

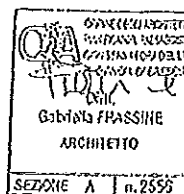
ZONA TERRITORIALE	I ₁
ZONA CENTRALE (Z1)	1.05
ZONA SEMICENTRALE (Z2-Z3)	1.00
ZONA PERIFERICA (Z5 Produttivo)	1.00
ZONA PERIFERICA (Z5 Residenziale)	0.90
ZONA TETTI VALFRE' (Z4)	0.93
ZONA EXTRAURBANA (area agricola)	0.70

*In seguito ad un'approfondita analisi del territorio comunale di Orbassano, di concerto con l'Ufficio Tecnico e mediante consenso dell'Amministrazione Comunale, si è ritenuto opportuno suddividere l'intero territorio secondo zone omogenee per morfologia, tessuto urbano e realtà di mercato (vedasi elaborato grafico allegato alla presente perizia).

Alle zone extraurbane è stato applicato un riduttivo del 30% riguardando opere in corso prettamente situate in aree agricole.

N.B. Comparazione zone territoriali omogenee richiamate nella Delibera di Giunta Comunale n.38 del 18.02.1999 con l'attuale suddivisione:

- vecchio nucleo R8 (attuale Z1)
- territorio concentrico nord R1, R7, E3 (attuale Z2)
- territorio concentrico sud R2, R3, R4, R5, R6 (attuale Z3)
- Borgaretto-Tetti Valfrè (attuale Z4)
- territorio Produttivo/Industriale (attuale Z5)
- territorio Agricolo (attuale zona extraurbana)



INDICE DI ZONA URBANISTICA 1

Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano Regolatore Generale Comunale rappresentano l'utilizzo principale ammesso per il quale viene edificato un fabbricato.

Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile.

Il Piano Regionale di Governo Comunale (PRGC) vigente norma le seguenti aree (art. 19) per le quali si indicano le destinazioni d'uso prevalenti descritte negli artt. 22 - 46 delle NTA del: Capo II - Aree destinate ad usi residenziali; Capo III Aree destinate ad usi produttivi; Capo IV - Aree destinate ad impianti pubblici o di interesse pubblico; Capo V Disciplina delle aree extraurbane.

CAPO II - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

ART. 22 - AREE DI CATEGORIA A

Sono aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo isolato a carattere generalmente unifamiliare.

La destinazione d'uso propria è residenziale.

ART. 23 - AREE DI CATEGORIA A1

Sono aree con caratteristiche tipologiche come A, ma situate in isolati inseriti od adiacenti al Vecchio Nucleo Individuato nel precedente PRGC come zona R8.

Valgono le norme fissate per le aree di categoria A, con esclusione degli interventi di sostituzione edilizia (D/NC).

ART. 24 - AREE DI CATEGORIA B

Sono aree con edificazione consolidata recente ad uso prevalentemente residenziale di tipo a più piani, con alloggi aggregati a carattere plurifamiliare.

La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria.

ART. 25 - AREE DI CATEGORIA C

Sono aree con edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile o rurale ubicato nel concentrico, prevalentemente situato ai bordi delle principali vie di penetrazione.

La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria.

ART. 26 - AREE DI CATEGORIA C1

Sono aree come C con accentuazione dei caratteri di obsolescenza edilizia o degrado urbano, ubicate nel vecchio Nucleo.

La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria.

ART. 27 - AREE DI CATEGORIA C2

Sono aree come C ma inserite in contesto ambientale dotato di un carattere degno di salvaguardia, ubicate nel Vecchio Nucleo.

Per la destinazione d'uso valgono le norme relative alle categorie di aree C1.

ART. 28 - AREE DI CATEGORIA C3

Sono aree come C2 con ulteriori elementi di qualificazione architettonica o documentaria data dalla presenza di edifici di particolare pregio architettonico. La destinazione d'uso propria è residenziale.



ART. 29 - AREE DI CATEGORIA D

Sono aree libere di modeste dimensioni in tessuto prevalentemente edificato ed urbanizzato a carattere residenziale. La destinazione d'uso propria è residenziale. L'indice di edificabilità fondiaria, ove non altrimenti definito nei successivi casi particolari o nelle tabelle allegate, è stabilito in 1,5 mc/mq.

ART. 30 - AREE DI CATEGORIA E

Sono aree in contesto residenziale su cui insistono strumenti urbanistici esecutivi approvati, ancora in corso di attuazione.

ART. 31 - AREE DI CATEGORIA F

Sono aree libere in contesto residenziale non ancora urbanizzate di rilevante dimensione.

Sono destinate ad assorbire le quote più rilevanti degli incrementi insediativi e a contribuire a soddisfare anche i fabbisogni progressivi di aree per servizi pubblici.

CAPO III - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI

ART. 32 - AREE DI CATEGORIA DI

Sono aree libere in tessuto prevalentemente edificato e urbanizzato a carattere industriale. La destinazione d'uso propria è produttiva e terziaria (P/T), con particolare riferimento alle attività di servizio alla produzione e di distribuzione all'ingrosso.

NC Costruzione di nuove opere su lotti liberi a completamento di tessuto urbanizzato, ... ed il rapporto di copertura non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto. L'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a 1mq/mq.

ART. 33 - AREE DI CATEGORIA G

Sono aree con edificazione consolidata con edifici a carattere industriale, commerciale o di deposito, ubicate in tutto il territorio comunale.

La destinazione d'uso propria è produttiva, terziaria.

ART. 34 - AREE DI CATEGORIA G1

Sono aree con edificazione consolidata con edifici a carattere industriale, terziario, commerciale o di deposito, con elementi di obsolescenza edilizia o degrado urbano.

ART. 35 - AREE DI CATEGORIA E1

Sono aree in contesto produttivo su cui insistono strumenti urbanistici esecutivi approvati, ancora in corso di attuazione.

CAPO IV - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 37 - AREE DI CATEGORIA F2

Sono aree libere non ancora urbanizzate di rilevante dimensione site in vicinanza di importanti complessi sportivi.

ART. 38 - AREE DI CATEGORIA as

Sono aree con attrezzature e servizi di livello comunale.

ART. 39 - AREE DI CATEGORIA at

Sono aree con impianti tecnologici di interesse urbano e territoriale.

ART. 40 - AREE DI CATEGORIA tg

Sono aree per attrezzature e servizi di interesse generale.

ART. 41 - AREE DI CATEGORIA v

Il PRGC individua nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale Esistente.

ART. 42 - AREE DI CATEGORIA vt

Sono le aree destinate agli impianti di rifornimento energetico ed agli impianti meccanici degli autoveicoli.



CAPO V - DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE

ART.43 - AREE DI CATEGORIA AP

Sono aree situate in tutto il territorio comunale al di fuori della circoscrizione, preminentemente utilizzate per colture agricole.

ART. 44 - AREE DI CATEGORIA AP1

Sono aree produttive agricole inserite nel contesto urbano

ART.45 - AREE DI CATEGORIA AP2

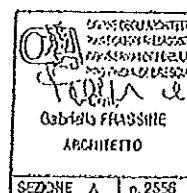
Sono aree agricole produttive inserite in contesti infrastrutturati o di cui è prevista l'infrastrutturazione

ART.46 - AREE DI CATEGORIA AP3

Siti particolari in area agricola produttiva (AP - AP2 - ig).

N.B: L'indice di destinazione d'uso dell'area agricola si assume pari all'indice di destinazione d'uso "residenziale" se l'intervento urbanistico riguarda una destinazione abitativa; per destinazioni diverse si applica l'indice della zona artigianale-industriale-commerciale-terziario.

AMBITI RESIDENZIALI-PRODUTTIVI del PRGC vigente	Indice I _z
-A	0,90
-A1	0,85
-B	0,80
-C	1,00
-C1	1,00
-C2	1,00
-C3	1,00
-D (residenziali libere modeste dimensioni in tessuto edificato)	1,00
-E (residenziali con SUE)	1,00
-F	1,00
-D1 (aree produttive)	1,20
-G (industriale consolidato)	1,00
-G1	1,10
-E1 (produttive con SUE)	1,00



Per quanto attiene gli specifici casi di destinazione dei Servizi Pubblici-tecnologici saranno da applicare i coefficienti di seguito espressi:

ZONA	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO COMMERCIALE TERZIARIO
Destinazione d'uso Servizi Pubblici-Tecnologici (F ²)	0.30	0.30

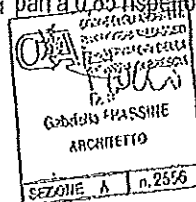
INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I₃

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₃
Aree consolidate Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree consolidate Permesso di Costruire/DIA : Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0,75
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione d'ufficio denominati Piani Esecutivi Convenzionali obbligatori (P.E.C.O.) - Piani Particolareggiati (P.P.) - Piani di recupero (P.d.R.), Piani Esecutivi Convenzionali (P.E.C.)	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione d'ufficio denominati Piani Esecutivi Convenzionali obbligatori (P.E.C.O.) - Piani Particolareggiati (P.P.) - Piani di recupero (P.d.R.), Piani Esecutivi Convenzionali (P.E.C.)	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione - Piani Particolareggiati (P.P.) - Piani di recupero (P.d.R.)	Non Convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani lottizzazione	Non convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Commerciali (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani tecnici di opere pubbliche (P.T.O.P), Piani lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Commerciali (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani tecnici di opere pubbliche (P.T.O.P), Piani lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Commerciali (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P., Piani lottizzazione	Non convenzionato	0,80

INDICE DI RIDUZIONE PER CASI PARTICOLARI I₁

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite. Ciò premesso, possono rappresentare situazioni di criticità e quindi essere applicate le seguenti riduzioni per le casistiche sotto elencate:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa.
 - Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
 - Vicinanza di elettrodotti
 - Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:
la L.R. n. 56/77 "Tutela e uso del suolo" al Titolo IV art. 25 (Norme per le aree destinate ad attività agricole) e l'art. 42 Testo coordinato P.R.G.C. delle NTA, stabiliscono che "Gli Indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti":
 - a) 0,06 mc/mq su terreni a colture protette in serre fisse
 - b) 0,05 mc/mq, su terreni a colture orticole o floricole specializzate
 - c) 0,03 mc/mq, su terreni a colture legnose specializzate
 - d) 0,02 mc/mq, su terreni seminativi e prati
 - e) 0,01 mc/mq, su terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali (abil. ≤ 500 mc per ogni azienda)In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
- Nel caso delle zone agricole il coefficiente di riduzione I₁ è stato fissato pari a 0,10.
- Per i Nuclei rurali il coefficiente di riduzione I₁ è stato fissato pari a 0,10.
 - Per i Lotti Interclusi la percentuale di abbattimento da applicare è del 70% (0,30)
 - Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: abbattimento in un range dal 10% al 30% (0,90-0,70) per i vincoli generici infrastrutturali, igienico sanitari e amministrativi (risp. cimiteriale-risp.depuratore-risp.metanodotto-risp.elettrodotta-risp.stradale ecc.); riduzione del 5% (0,95) per le limitazioni paesistiche di alcune zone
 - Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie è stato fissato un coefficiente I₁ = 0,25.
 - Per gli edifici esistenti in aree agricole non aventi alcun valore storico-artistico e/o documentario, I₁ tra 0,70 e 0,90
 - Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo I₁ = 0,50
 - Presenza di ambienti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso, I₁ tra 0,70 e 0,90
 - In caso di ristrutturazione in zone residenziali previa demolizione (Intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) applicare l'indice I₁ pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.



RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)

N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata

	k
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini tecniche)	0,90
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Esistenza di ambienti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Vicinanza ad elettrodotti, depuratore comunale, area cimiteriale	0,90
Fascia rispetto reticolo idrico -corsi d'acqua D.Lvo 490/99 ex lg 431/185	superficie interessata dal vincolo
Loti interclusi (area la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza)	0,30
Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica sopra espressa)	0,70 - 0,90
Ristrutturazione residenziale (vedasi specifica sopra espressa)	0,85
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole	0,90
Area il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza	0,20

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non intervenga sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (L.R. 56/77 e ss.mm. e ii).

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili.

E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

Ospitaletto, 12/06/13

Arch. Gabriella Frassinè

FRATERNITÀ SISTEMI

IMPRESA SOCIALE S. C. S. ONLUS



ALLEGATO 1

Valorizzazione anni pregressi dalle aree edificabili

In fine, sempre in relazione alla presente Perizia di Stima delle aree edificabili 2013 redatta per il Comune di Orbassano al fine dell'Imposta Comunale sugli Immobili, sono stati individuati i valori di mercato delle aree edificabili tra l'anno 2008 e l'anno 2013 sui quali i proprietari immobiliari sono chiamati a versare l'imposta comunale. Tali valori sono, quindi, da applicarsi in caso di accertamento.

Ciò premesso, anche per gli anni 2007-2008-2009-2010-2011-2012, a partire dalla medesima metodologia di determinazione dei valori delle aree fabbricabili e utilizzando l'andamento di mercato riportato nel listino prezzi degli immobili di Torino e provincia FIAIP-FIMAA all'interno della valutazione immobiliare, si sono determinati i seguenti valori.

<u>RESIDENZIALE</u> anno:	VALORE medio €/mc	Andamento percentuale
2013	170,00	0 %
2012	170,00	-5,30 %
2011	179,50	2,10 %
2010	175,82	0,70 %
2009	174,60	0 %
2008	174,60	6,90 %
2007	163,33	0 %

<u>PRODUTTIVO</u> anno:	VALORE medio €/mq Slp	Andamento percentuale
2013	135,00	-3,80 %
2012	140,33	-7,60 %
2011	151,88	0 %
2010	151,88	12,32 %
2009	135,00	-18,70 %
2008	166,32	0 %
2007	166,32	0 %