



**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 149

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PARAMETRAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U.

L'anno **duemilaventidue**, addì **trenta**, del mese di **novembre**, alle ore **ventitre** e minuti **zero**, nella solita sala delle riunioni, la Giunta Comunale ai sensi delle leggi vigenti si è riunita con la presenza dei signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
1. CERATO FABIO	SINDACO	SÌ
2. TUMMINELLO INES	VICE SINDACO	SÌ
3. DATTILA FEDERICO	ASSESSORE	GIUST.
4. STROBBIA ROBERTO	ASSESSORE	GIUST.
5. OGGERO TIZIANA	ASSESSORE	SÌ
	Totale Presenti:	3
	Totale Assenti:	2

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione ai sensi dell'art. 97, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, il Segretario Comunale **Dott.ssa Laura FILLIOL**.
Si dà atto che sono stati acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.
Il **Dott. Fabio CERATO** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PARAMETRAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE le seguenti deliberazioni:

- del Consiglio Comunale n. 26 del 29/07/2021 e n. 6 del 18/03/2022 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022/2024 e la relativa nota di aggiornamento;
- del Consiglio Comunale n. 8 del 18/03/2022 ad oggetto: “Approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario per il triennio 2022-2024”;

VISTO l’art. 10 del Regolamento Comunale per l’applicazione dell’imposta municipale propria (IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 25/06/2020 avente per oggetto: “*Parametrazione del valore delle aree fabbricabili*” che testualmente recita:

Art. 10

Parametrazione del valore delle aree fabbricabili

- (1) Il Comune, al fine di semplificare l’attività di controllo degli uffici preposti ed allo scopo di ridurre l’insorgenza di eventuale contenzioso in materia, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali medi delle aree edificabili utilizzabili dai singoli contribuenti.
- (2) Se l’imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dal Comune, non si farà luogo ad accertamento della maggiore imposta, anche laddove da atto pubblico, da scrittura privata o da altra documentazione, dovesse risultare dichiarato un maggior valore dell’area rispetto a quello utilizzato dal contribuente.
- (3) Qualora il contribuente abbia dichiarato un’imponibile in misura superiore a quella che risulta dall’applicazione dei valori di cui al comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso sull’eccedenza dell’imposta versata a tale titolo.
- (4) I predetti valori medi orientativi possono essere modificati periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale avente effetto, con riferimento agli anni d’imposta successivi a quello in corso, alla data della sua adozione.
- (5) Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica calcolato in sede di accertamento sarà pari al valore venale in comune commercio, determinato con le modalità previste nel precedente art. 6, comma 6.

RICHIAMATI:

- l’art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 504/92 e s.m.i. il quale prevede che “Per area fabbricabile si intende l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell’articolo 9, sui quali persiste l’utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l’esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all’allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un’area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;
- l’art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 e s.m.i., il quale dispone che “Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all’indice di edificabilità,

alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;

- l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/92 e s.m.i. che stabilisce che “In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”;

RICHIAMATI altresì:

- l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 04/07/2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 04/08/2006, n. 248, il quale stabilisce che “un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;
- l'art. 1, comma 746, della legge 27/12/2019, n. 160 definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:
 - alla zona territoriale di ubicazione;
 - all'indice di edificabilità;
 - alla destinazione d'uso consentita;
 - agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
 - ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 65 del 03/07/2012 avente ad oggetto: “Valore Aree Fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) con la quale sono stati determinati i valori minimi delle aree edificabili da assumere come riferimento per il calcolo dell'I.M.U. dovuta;

ATTESO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 07/10/2021 è stata approvata la “Variante Strutturale n. 1” al P.R.G.C. pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 09/12/2021 e che pertanto si è rilevata la necessità di procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione del tributo I.M.U. avvalendosi di un soggetto terzo che ha provveduto ad una analisi tecnico estimativo delle aree fabbricabili;

RICHIAMATA altresì, la determinazione n. 406 del 03/08/2022 ad oggetto: “Affidamento incarico professionale per determinazione dei valori minimi delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. Impegno di spesa.” con la quale il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale ha affidato all'Arch. Guido GEUNA con studio in Osasco (TO) – Via Chisone n. 13 – l'incarico professionale per la rideterminazione dei valori minimi delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. risultanti dalla Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. della Città di Vigone;

VISTA la Relazione conclusiva in formato digitale redatta dal suddetto professionista avente per oggetto “Relazione di stima aree edificabili” con allegata la “Tavola di individuazione delle aree fabbricabili – Capoluogo in scala 1:2000” e la “Tavola di individuazione delle aree fabbricabili – Interno territorio comunale in scala 1:7500” pervenuta al Comune di Vigone in data 22.11.2022 prot. n. 0013199;

RITENUTO di condividere detti valori di riferimento delle aree fabbricabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo elaborata sulla base dei criteri indicati nella Relazione conclusiva sopra richiamata (Allegato A) che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92;

CONSIDERATO che in base alla giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espressi dai responsabili dei servizi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

CON VOTI unanimi e favorevoli resi per in forma palese;

DELIBERA

- **DI DARE ATTO** che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **DI PRENDERE ATTO** della “Relazione di stima aree edificabili” con allegata la “Tavola di individuazione delle aree fabbricabili – Capoluogo in scala 1:2000” e la “Tavola di individuazione delle aree fabbricabili – Interno territorio comunale in scala 1:7500” redatta dal professionista all'Arch. Guido GEUNA con studio in Osasco (TO) – Via Chisone n. 13 e conseguentemente;
- **DI APPROVARE** i valori di riferimento delle aree fabbricabili, così come calcolati e valutati nella “Relazione di stima aree edificabili” di cui sopra e allegata al presente provvedimento (Allegato A) unitamente alle n. 2 Tavole grafiche esplicative che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **DI DARE ATTO** che:
 - i predetti valori di riferimento dovranno essere utilizzati dall'Ufficio Tributi nella fase di verifica e controllo dell'imposta I.M.U., fermo restando quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92;
 - trattasi di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente, qualora sia rilevata la possibilità di applicazione di eventuali correttivi secondo le indicazioni di cui al richiamato art. 5 della D.Lgs. 504/92 e delle circolari ministeriali, laddove esso sia stato dichiarato in misura inferiore a quella minima stabilita con la presente deliberazione;
- **DI DISPORRE** che notizia dell'adozione della presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, sia comunicata ai capigruppo consiliari;

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile con il voto separato e favorevole di tutti i presenti, al fine di permettere l'utilizzo orientativo dei valori stabiliti con la presente deliberazione in occasione dell'imminente scadenza del saldo I.M.U. per l'anno 2022.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente
F.to: (Dott. Fabio CERATO)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente
F.to: (Dott.ssa Laura FILLIOL)

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, per gli usi consentiti dalla Legge.

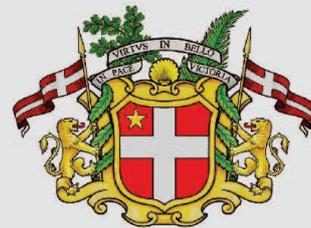
Vigone, li 05/12/2022

IL SEGRETARIO COMUNALE

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI VIGONE

Città Metropolitana di Torino



ELABORATO

RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI

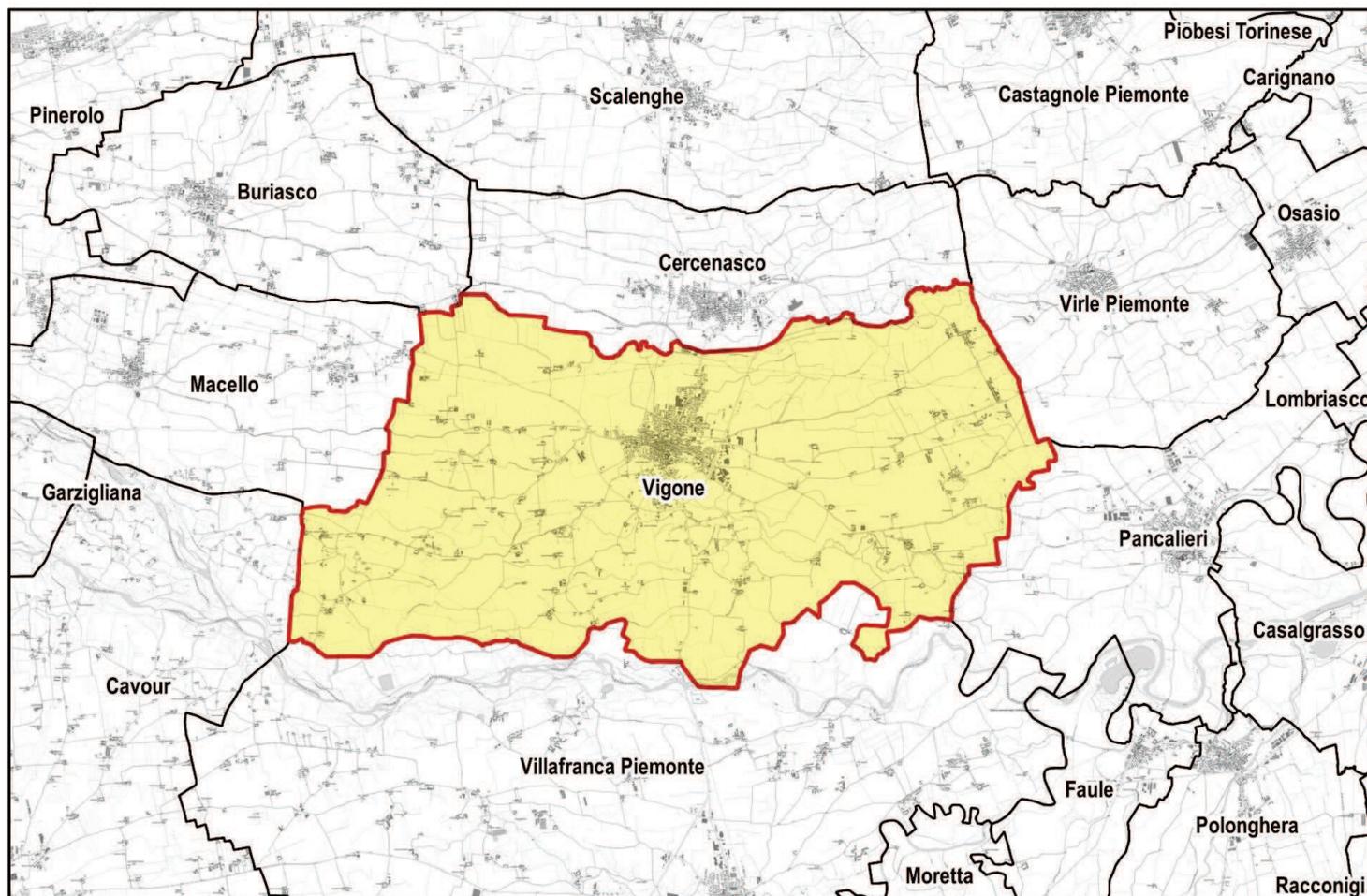
NOVEMBRE 2022

Tecnico incaricato:
arch. Guido Geuna

Il Sindaco:
Dott. Fabio CERATO

Responsabile UTC:
geom. Mario Druetta

Il Segretario
Comunale:



INDICE

Premessa	5
1 - Inquadramento territoriale	6
2. Andamento del mercato immobiliare	7
2.1 Il bollettino economico N° 3 - 2022 della Banca d'Italia.....	7
2.2 Andamento dei prezzi degli immobili nella provincia di Torino (da immobiliare .it)	8
2.3 Dinamica dei prezzi in Piemonte e quotazioni immobiliari per tipologia.....	10
3 – Prescrizioni e parametri urbanistici	16
3.1 Standards urbanistici - Aree per servizi (S, SR, SC) (art.18 N.T.A. P.R.G.C.).....	20
3.2 Zone di completamento (C) (art.39 N.T.A. P.R.G.C.).....	23
3.3 Zone urbane di trasformazione (ZT) (<i>Art. 41 N.T.A. P.R.G.C</i>)	24
3.4 Aree destinate ad impianti produttivi (<i>art. 45 N.T.A. P.R.G.C.</i>).....	27
3.5 Area agricola produttiva speciale (EPS) (<i>art.47.2 N.T.A. P.R.G.C.</i>).....	30
4 Aspetti normativi	31
5 - Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione	33
5.1 Costruzione della base imponibile delle aree fabbricabili - Determinazione del valore delle aree edificabili.....	33
5.2 Riferimento al 1° gennaio:	33
5.3 Indice di edificabilità.....	34
5.4 Prezzi medi rilevati sul mercato per aree analoghe:	34
5.5 Determinazione del valore delle aree edificabili.....	34
Prezzo o valore di mercato?	34
5.6 Le fonti per conoscere i valori di mercato delle aree fabbricabili	35

6 Le metodologie di stima	35
6.1 La stima Sintetico comparativa.....	35
6.2 La stima in base al valore di trasformazione.	36
7 Quadro sintetico delle aree da ritenersi edificabili	37
8 Il valore	37
8.1 Incidenza dell'Indice di Edificabilità - IF	37
8.2 Incidenza delle OPERE DI URBANIZZAZIONE	38
8.3 Incidenza dei Parametri Correttivi.....	38
8.4 Valori riscontrati e fattori di determinazione	40
9. Conclusione dell'incarico estimativo	43

Premessa

Il lavoro peritale relativo alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2022 per il Comune di Vigone, si è reso necessario per adeguare i valori delle aree alla variante strutturale del P.R.G.C. il cui progetto definitivo è stato approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.36/2021 ed anche per aggiornare le stime basi risalenti ad una valutazione peritale del 2012, approvata con delibera di giunta n. 65/2012, successivamente riconfermata con deliberazione di giunta comunale n.40/2014.

Le aree edificabili sono specificate nelle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) e nelle schede d'area (Elab 2 – Norme Tecniche di Attuazione e Tabelle di Sintesi) e nelle tavole di piano (Elab D2.1 – Progetto di P.R.G.C.: Territorio Comunale – Settore Nord / Ovest - Scala 1:5.000; Elab D2.2 – Progetto di P.R.G.C.: Territorio Comunale – Settore Nord / Est – Scala 1:5.000; Elab D2.3 – Progetto di P.R.G.C.: Territorio Comunale – Settore Sud / Est – Scala 1:5.000; Elab D2.4 – Progetto di P.R.G.C.: Territorio Comunale – Settore Sud / Ovest – Scala 1:5.000) che costituiscono il P.R.G.C.

In particolare, sono previsti otto ambiti di trasformazione e per ogni ambito sono indicate le superfici e descritte le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici che esprimono il rapporto mq. (metri quadrati) di superficie lorda realizzabile su "mq" (metri quadrati) di superficie fondiaria o territoriale:

1. Aree di completamento, contrassegnate con la lettera C;
2. Aree Agricole Produttive Speciali contrassegnate con l'acronimo EPS;
3. Impianti produttivi e/o commerciali esistenti e confermati contrassegnati con l'acronimo IE;
4. Aree per attività produttive di nuovo impianto contrassegnata con l'acronimo IN;
5. Aree per impianti produttivi e/o commerciali di riordino e di completamento contrassegnate con l'acronimo IR;
6. Aree per attrezzature di servizio, contrassegnate con la lettera S;
7. Aree di trasformazione con destinazione Terziario e Commerciale, contrassegnate con l'acronimo TC;
8. Zone urbane di trasformazione, contrassegnate con l'acronimo ZT;

Nel successivo capitolo 4 "Prescrizioni e parametri urbanistici", sono resi i principali parametri utilizzati nella perizia di stima, per le aree residenziali, commerciali, terziarie, direzionali, produttive e servizi della città di Vigone.

1 - Inquadramento territoriale

Il Comune di Vigone ha una popolazione di circa 5000 abitanti, (*Vigon in piemontese*) è un comune della Provincia di Torino, situato a sud ovest del Capoluogo Piemontese, lungo la direttrice che da Pinerolo conduce a Carmagnola; dista circa trenta Km da Torino, quindici km da Pinerolo e venti km da Carmagnola.

Il suo Territorio è ubicato nel cuore di una pianura alluvionale posta ai margini delle valli Chisone e Pellice, comunemente denominata pianura Pinerolese, e si estende per circa 41,1 chilometri quadrati. Ha una conformazione grossolanamente rettangolare con andamento pianeggiante, l'escursione altimetrica massima è pari a 37 mt e l'altezza media su livello del mare è di 260 mt. Confina, procedendo da nord in senso orario, con i comuni di CERCENASCO, VIRLE, PANCALIERI, VILLAFRANCA PIEMONTE, CAVOUR, MACELLO e BURIASCO. Il territorio comunale è attraversato nella parte meridionale dai Torrenti Pellice e Chisone e nella parte settentrionale dal Torrente Lemina ed è inoltre segnato da una fitta rete di canali e fossati di irrigazione.

Territorio: la superficie territoriale è di 4.116 ettari, tutti pianeggianti ed intensivamente coltivati, le aree boscate sono solo 26 ettari.

La Capacità d'uso del suolo ascrive

- 1.707 ettari in classe I (41,5% circa del territorio comunale);
- 1899 ettari sono in Classe II (46% circa del territorio comunale);

Aree urbanizzate da PRGC

- consolidato e/o completamento 159,9 (3,9%);
- trasformazione 13,3 (0,3%);

Assetto idrogeologico: il territorio è attraversato dal torrente Pellice e dal Torrente Lemina, lungo detti corsi d'acqua compete alla Regione Piemonte il rilascio di autorizzazioni di cui al D.lgs n.42/2004 s.m.i. in conformità ai disposti dell'articolo 10 della L.R. n.20/89 s.m.i. La Banca Dati Geologica della Regione Piemonte individua la presenza di "aree inondabili" interessanti una superficie di 221 ettari con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni. Inoltre, il territorio è interessato dalle acque pubbliche del torrente Oitana e dei Laghetti De' Lause Conset. (ex R.D.11.12.1933 n.1775).

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) evidenzia la presenza nel territorio di 497 ettari ricadenti nelle "fasce di rispetto fluviali" di cui:

- 24 ettari in fascia A;
- 348 ettari in fascia "B";
- 125 ettari in fascia "C";

Il comune è classificato sismico ai sensi della Legge n.64 del 02.02.1974 in classe 3 dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20.03.2003 e dalla D.G.R.11-13058/2010.

2. Andamento del mercato immobiliare

2.1 Il bollettino economico N° 3 - 2022 della Banca d'Italia

" in Italia la crescita del PIL, appena positiva nei primi tre mesi dell'anno, si è rafforzata nella primavera, sostenuta dall'apporto di tutti i principali comparti. Vi avrebbero contribuito soprattutto i servizi grazie alla ripresa dei settori, quali turismo e trasporti, più colpiti dalla recrudescenza della pandemia all'inizio dell'anno. Le costruzioni hanno continuato a beneficiare delle misure fiscali favorevoli. La produzione manifatturiera sarebbe tornata ad aumentare nella media del secondo trimestre; gli indicatori ad alta frequenza segnalano, tuttavia, una riduzione congiunturale dell'attività industriale in giugno."

Cresce il mercato immobiliare in Piemonte. Nei primi sei mesi del 2022 le compravendite sono state 34.800, il 6,3% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Secondo i dati della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip), lo sprint nelle compravendite si è registrato soprattutto nei primi tre mesi, che hanno segnato un aumento addirittura del 10%. Poi, complici le incertezze provocate dal contesto internazionale e dalla crisi energetica, c'è stato un robusto rallentamento. Nel secondo trimestre la crescita è stata del 3%. Il che lascia intravedere per il secondo semestre un andamento meno brillante. Per quanto riguarda i prezzi, sono sostanzialmente stabili, con un leggero aumento compreso tra l'1 e il 2%. Nel complesso, i piemontesi si orientano sempre più verso case piccole. Sono proprio gli appartamenti dalle dimensioni più contenute infatti a registrare la crescita di transazioni più elevata.

2.2 Andamento dei prezzi degli immobili nella provincia di Torino (da immobiliare .it)

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella provincia di Torino, sia in vendita sia in affitto. A Ottobre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.572 al metro quadro, con un aumento del 1,29% rispetto a Ottobre 2021 (1.552 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Torino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.572 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.532 al metro quadro.

A Ottobre 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 8,94 al mese per metro quadro, con un aumento del 5,05% rispetto a Ottobre 2021 (€ 8,51 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Torino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di € 8,96 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 8,33 al mese per metro quadro.

A Vigone risultano prezzi medi di vendita di immobili residenziali

A Ottobre 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Vigone è stato di € 869 al metro quadro, rispetto ai € 1.572 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Vigone è stato di € 5,65 mensili al metro quadro, rispetto ai € 8,94 della media provinciale.

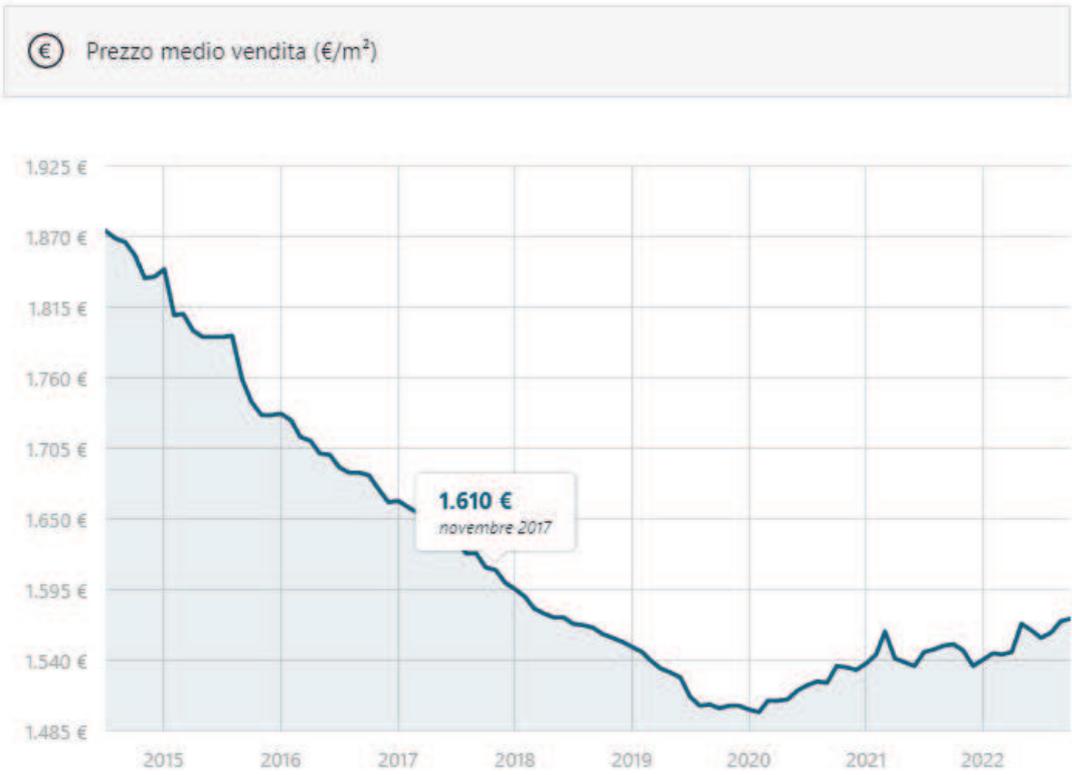


Grafico 1 – Immobili residenziali Città Metropolitana di Torino – variazione dei prezzi medi di vendita nel tempo – Fonte Immobiliare.it

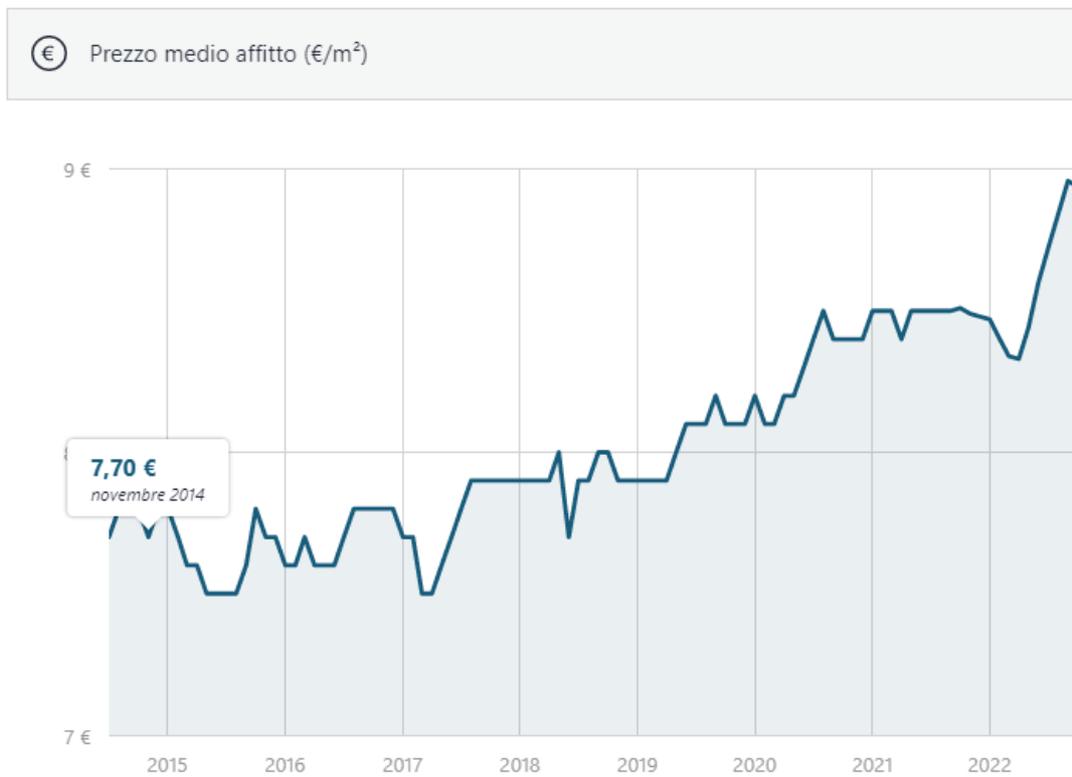


Grafico 2 – Immobili residenziali Città Metropolitana di Torino – variazione dei prezzi medi degli affitti nel tempo – Fonte Immobiliare.it

2.3 Dinamica dei prezzi in Piemonte e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita in Piemonte mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,91%). La leggera crescita dei prezzi identificata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato in Piemonte, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da attici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di meno dell'1% negli ultimi 3 mesi.

Dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate data di pubblicazione: 3 giugno 2022 periodo di riferimento: anno 2021

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Torino, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 1). In Tabella 1 sono rappresentati i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. L'incremento del Numero di Transazioni Normalizzate a livello provinciale è del +31,5%, dopo un anno – il 2020 – segnato dalle restrizioni dovute alla pandemia di Covid-19, con ripercussioni significative anche per il mercato immobiliare. Nel capoluogo si evidenzia un incremento percentualmente meno accentuato del numero delle compravendite rispetto al resto della Provincia (+28,3%), insieme all'area Sciistica (+16,9%), alla Val Sangone (+26,7%) e alle Zone Montane Ovest (+25,4%). Per alcune macroaree si sono registrati incrementi superiori al 40% rispetto all'anno precedente: la Zona Collinare (+40,2%), il Canavese (+45,2%) e la Cintura Sud (+45,3%). L'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare – ovvero il rapporto tra il numero di compravendite NTN e lo Stock Immobiliare) è più alto nel Comune di Torino (+3,0%) che resta il comune dove si registra il maggior numero di scambi (15.224 transazioni). La quota di NTN del Comune di Torino rispetto all'intera provincia è pari al 41,3%. Il grafico 3 raffigura la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico illustra l'ampiezza dell'incremento, che compensa gli effetti della "crisi" del 2020 e riprende la serie di incrementi registrata a partire dal 2013. Il grafico 4 rappresenta la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico rende leggibile l'andamento dell'Intensità del Mercato Immobiliare riportato in Tabella 1, ovvero la quota percentuale di stock compravenduto. La Città di Torino (con un valore pari a 3,0%), si colloca leggermente al di sopra del

dato medio provinciale (2,7%).

In Tabella 2 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni è complessivamente vicina allo zero, tuttavia si registra un lieve incremento per le quotazioni del capoluogo e un complessivo calo nel resto della Provincia.

Tutte le macroaree provinciali registrano un decremento contenuto entro un massimo di -1,5% (Canavese), ad eccezione dell'Eporediese, già con valori medi molto bassi, stabile (+0,2%).

Il grafico 5 rappresenta la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il decremento delle quotazioni dei comuni "non capoluogo" trascina leggermente al ribasso la media provinciale, mentre per la città di Torino i prezzi registrano un lieve incremento. Il divario tra le due curve si amplia. Questa tendenza è in linea con quanto rilevato negli ultimi anni.



Figura 1- Macroaree provinciali di Torino

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
AREA SCIISTICA	1.141	16,9%	2,7%	0,38	3,1%
BASSA VAL SUSA	1.290	39,3%	2,4%	0,68	3,5%
CANAVESE	1.775	45,2%	2,2%	0,69	4,8%
CINTURA NORD	3.725	33,2%	2,8%	0,70	10,1%
CINTURA OVEST	5.126	31,1%	2,9%	0,68	13,9%
CINTURA SUD	1.599	45,3%	2,8%	0,88	4,3%
EPOREDIESE	947	35,6%	1,8%	0,46	2,6%
PINEROLESE	1.556	36,6%	2,7%	0,72	4,2%
VAL SANGONE	733	26,7%	2,6%	0,55	2,0%
ZONA COLLINARE	1.730	40,2%	2,9%	0,82	4,7%
ZONE MONTANE NORD	989	30,0%	1,7%	0,40	2,7%
ZONE MONTANE OVEST	1.026	25,4%	2,2%	0,44	2,8%
TORINO CAPOLUOGO	15.224	28,2%	3,0%	0,66	41,3%
PROVINCIA DI TORINO	36.858	31,5%	2,7%	0,65	100,0%

Tabella 1 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

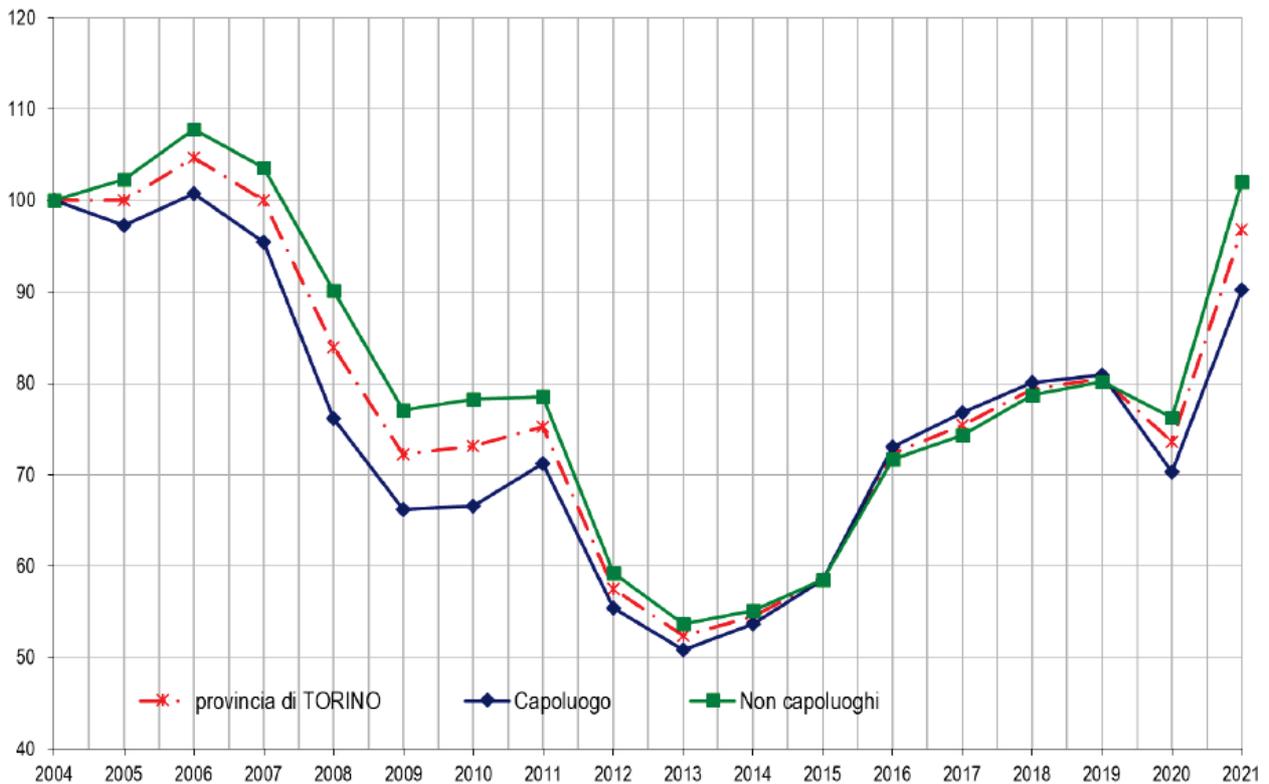


Grafico 3 - Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

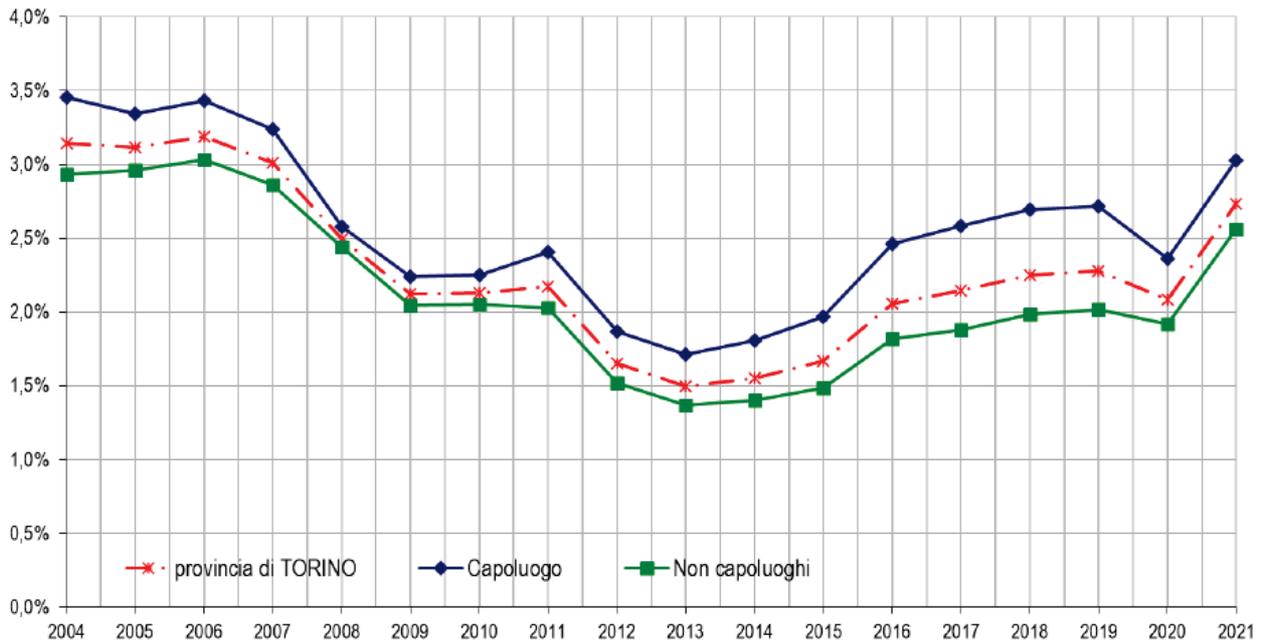


Grafico 4 - IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
AREA SCIISTICA	2.026	-1,0%
BASSA VAL SUSA	936	-0,3%
CANAVESE	734	-1,5%
CINTURA NORD	1.200	-1,0%
CINTURA OVEST	1.368	-0,4%
CINTURA SUD	1.214	-1,3%
EPOREDIESE	597	0,2%
PINEROLESE	972	-0,1%
VAL SANGONE	1.072	-1,2%
ZONA COLLINARE	1.396	-0,5%
ZONE MONTANE NORD	665	-0,9%
ZONE MONTANE OVEST	676	-1,1%
TORINO CAPOLUOGO	2.138	0,5%
PROVINCIA DI TORINO	1.492	-0,1%

Tabella 2 - Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

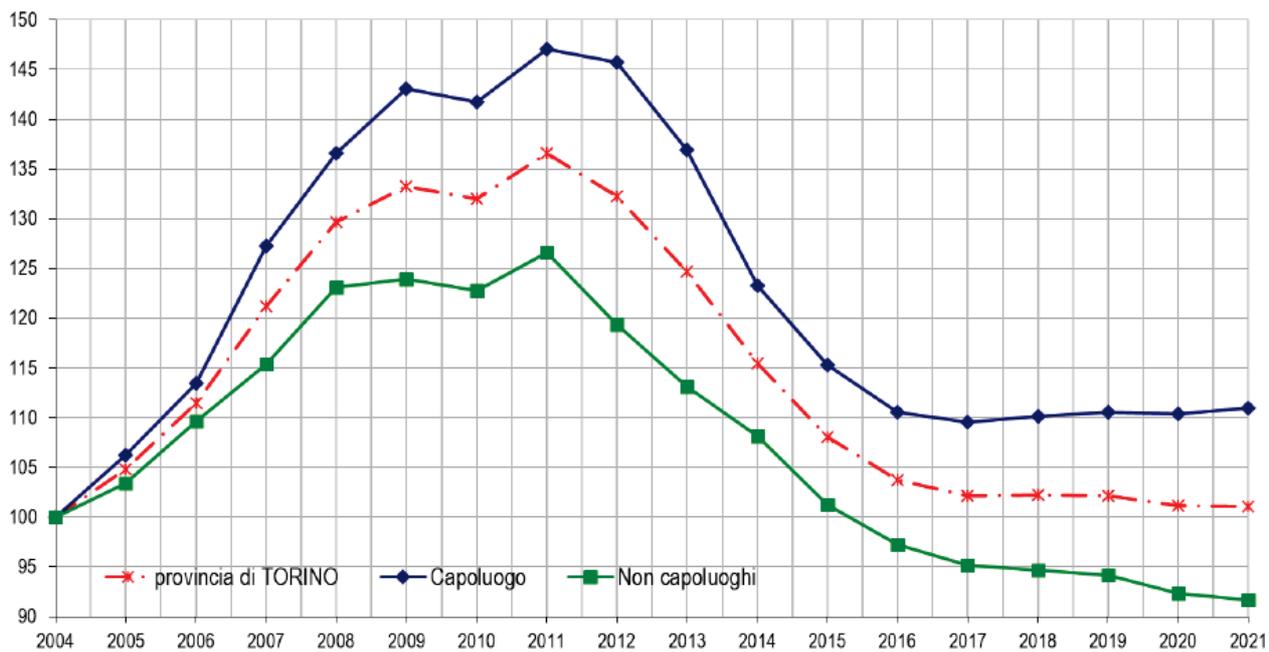


Grafico 5 - Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/11/2020

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 15 PIANURA DI TORINO Comuni di: TORINO, BEINASCO, CANDIOLO, CARIGNANO, COLLEGNO, GRUGLIASCO, LA LOGGIA, MONCALIERI, NICHELINO, ORBASSANO, PIANEZZA, PIOBESI TORINESE, RIVALTA DI TORINO, VINOVO				REGIONE AGRARIA N°: 16 BASSO PELLICE Comuni di: AIRASCA, BURIASCO, CAMPIGLIONE FENILE, CASTAGNOLE PIEMONTE, CAVOUR, CERCENASCO, GARZIGLIANA, LOMBRIASCO, MACELLO, NONE, OSASCO, OSASIO, PANCALIERI, PISCINA, SCALENGHE, VIGONE, VILLAFRANCA PIEMONTE, VIRLE PIEMONTE, VOLVERA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5678,00				7349,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10520,00				9519,00			
BOSCO MISTO	9519,00				9519,00			
FRUTTETO E PESCHETO	71601,00				70382,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	919,00				752,00			
ORTO	75096,00				61781,00			
ORTO IRRIGUO	101888,00				63647,00			
PASCOLO	3842,00				4009,00			
PASCOLO ARBORATO	6680,00				6846,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	3174,00				2172,00			
PIOPPEO (OLTRE 7 ANNI)	55458,00				55458,00			
PIOPPEO (0-3 ANNI)	41568,00				41568,00			
PIOPPEO (3-7 ANNI)	47377,00				47377,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/11/2020

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 15 PIANURA DI TORINO Comuni di: TORINO, BEINASCO, CANDIOLO, CARIGNANO, COLLEGNO, GRUGLIASCO, LA LOGGIA, MONCALIERI, NICHELINO, ORBASSANO, PIANEZZA, PIOBESI TORINESE, RIVALTA DI TORINO, VINOVO				REGIONE AGRARIA N°: 16 BASSO PELLICE Comuni di: AIRASCA, BURIASCO, CAMPIGLIONE FENILE, CASTAGNOLE PIEMONTE, CAVOUR, CERCENASCO, GARZIGLIANA, LOMBRIASCO, MACELLO, NONE, OSASCO, OSASIO, PANCALIERI, PISCINA, SCALENGHE, VIGONE, VILLAFRANCA PIEMONTE, VIRLE PIEMONTE, VOLVERA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	34230,00				33231,00			
PRATO ARBORATO	34230,00				33231,00			
PRATO IRRIGUO	43750,00	SI	SI		43750,00	SI	SI	
PRATO IRRIGUO ARBORATO	43750,00				43750,00			
SEMINATIVO	32396,00				35233,00			
SEMINATIVO ARBORATO	34230,00				36235,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	45586,00				42832,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	42832,00				42832,00			
VIGNETO	28471,00				38072,00			

Figura 2 – Valori agricoli medi per provincia

3 – Prescrizioni e parametri urbanistici

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, perché richiamati nella presente relazione, così come descritti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e nel Regolamento Edilizio.

Superficie territoriale (ST) (art.1 R.E.)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m²).

Le aree per dotazioni territoriali sono definite all'articolo 6.

Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dal P.R.G.C.

Superficie fondiaria (SF) (art.2 R.E.)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m²).

Le aree per dotazioni territoriali sono definite all'articolo 6.

Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dal P.R.G.C.

Indice di edificabilità territoriale (IT) (art.3 R.E.)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m²/m²).

Ai fini del corretto calcolo dell'IT occorre utilizzare la superficie lorda ($IT=SL/ST$).

Indice di edificabilità fondiaria (IF) (art.4 R.E.)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m^2/m^2).

Ai fini del corretto calcolo dell'IF occorre utilizzare la superficie lorda ($IF=SL/SF$).

Dotazioni Territoriali (DT) (art. 6 R.E.)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m^2).

Sono le aree destinate dallo strumento urbanistico ai servizi pubblici e alle infrastrutture, alla viabilità e agli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; tra queste vanno computate sia le aree già acquisite

o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico, ai sensi degli artt. 21, 22 e 51 della l.r. 56/1977.

Superficie coperta (SC) (art. 8 R.E.)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

La superficie coperta si misura in metri quadrati (m^2).

Rientrano nel profilo esterno perimetrale le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Indice di copertura (IC) (art.11 R.E.)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

L'indice di copertura si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto tra la superficie coperta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($IC = SC/SF$).

Superficie lorda (SL) (art.13 R.E.)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

La superficie lorda si misura in metri quadrati (m²).

Rientrano nella superficie lorda: le verande, i "bow window" e i piani di calpestio dei soppalchi.

Volume totale o volumetria complessiva (V) (art.19 R.E.)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

Il volume si misura in metri cubi (m³).

Per il volume totale, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (V).

Al fine del calcolo del volume la superficie totale di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.

Classi di Intervento (art.33 N.T.A. P.R.G.C.)

1) Ai fini dell'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e dei relativi requisiti, il territorio comunale è classificato come segue, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente:

a) Aree destinate prevalentemente ad uso abitativo quali:

ZR - Zona di recupero e/o insediamenti urbani aventi carattere storico documentario

R - Aree di ristrutturazione e riordino

E - Aree residenziali consolidate e/o a capacità insediativa esaurita

C - Aree di completamento

I - Aree di nuovo impianto

RA - Aree con immobili di impianto rurale nel contesto edificato

ZT - Aree di trasformazione urbana

b) Aree destinate ad impianti produttivi e/o commerciali, quali:

IE - Impianti produttivi e/o commerciali esistenti e confermati

IR - Aree di impianti produttivi e/o commerciali di riordino e di completamento.

IN - Aree per attività produttive di nuovo impianto

c) Aree destinate ad usi agricoli, quali:

EP - Aree agricole produttive

EPS - Aree agricole speciali

EC - Aree agricole produttive condizionate

EA - Aree e/o edifici di interesse ambientale e documentario.

EV - Aree agricole di cornice dell'abitato

NR - Nuclei rurali

- d) Altre destinazioni e/o prescrizioni, quali:
- S ed SC - Aree per attrezzature di servizio
 - AP - Aree attrezzate private di interesse pubblico
 - PA - Pozzi di captazione acquedotto e serbatoi
 - D - Depuratore comunale
 - Aree di rispetto
 - Area di rispetto cimiteriale
 - Limite assoggettata ai vincoli della Legge 431/85
 - Viabilità prevista in P.R.G.C.
 - Edificio a termine e nuova viabilità in progetto
 - Aree ferroviarie e/o ex ferroviarie

3.1 Standards urbanistici - Aree per servizi (S, SR, SC) (art.18 N.T.A. P.R.G.C.)

1. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione ed in sede di riserve di aree nei progetti di Piani Edilizi Convenzionati, valgono le dotazioni complessive di aree per servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i..
2. Gli elenchi allegati alle Tabelle di Sintesi specificano le destinazioni delle singole aree per servizi e/o attrezzature d'interesse pubblico.
3. Il P.R.G.C. individua per pubblici servizi le destinazioni previste dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, articolatamente distribuite per destinazione, all'interno delle aree S: tali destinazioni potranno essere modificate nella fase esecutiva e realizzativa con apposita delibera di Consiglio Comunale ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia.
4. La destinazione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi, a livello comunale o intercomunale.
5. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, se non altrimenti definita a seguito di specifica convenzione dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o, indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio del titolo abilitativo e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
6. Sono inoltre computabili i servizi di proprietà privata per i quali sia intervenuta un'apposita convenzione tra il pubblico e privato ovvero siano assoggettabili o assoggettati ad uso pubblico ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i., nelle proposizioni definite dalla Pubblica Amministrazione nella fase di attuazione.
7. Le aree S destinate a servizi sono edificabili secondo le norme previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione o dalle leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare. In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% (70% per le aree per servizi ricomprese all'interno del Centro Storico) della superficie ad essa asservita (da intendersi quale superficie fondiaria del lotto derivante dalla somma della superficie dell'edificio e delle aree di pertinenza); l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1,00 mq/mq.

8. La destinazione delle aree S, per servizi, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello di isolato e comunale.
9. In genere per quanto riguarda le aree a verde attrezzato, la relativa sistemazione consiste in:
- a) attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine e attrezzature di copertura per la sosta, la lettura e l'incontro, servizi igienici;
 - b) attrezzature per bambini: zone pavimentate, al sole, all'ombra, zone coperte, terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, cavea e sedili, zone pavimentate per pattinaggio, pista bici, area giochi;
 - c) attrezzature per lo sport.
10. La dotazione di aree destinate a verde attrezzato è definita nelle tabelle di sintesi.
11. Relativamente alle attrezzature speciali di servizio sociale e territoriale, la loro previsione è finalizzata alla erogazione di servizi di pubblico interesse di carattere funzionale, tecnologico, alberghiero e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano o a parte di esso, o ai bacini di servizio sovracomunale.
12. La dotazione per abitante di aree destinate a servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. risulta organizzata secondo quanto definito dalla L.R. 56/77 s.m.i.. Tale dotazione dovrà essere garantita, per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsione di strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i lotti di completamento di cui all'articolo 39 delle N.T.A.. A tal fine dovranno essere dismesse aree vincolate dal P.R.G.C., ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione secondo quanto definito con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale, solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, per giustificato motivo, non intenda accettare dismissioni di aree non utilizzabili per gli spazi previsti dal Comune stesso. Salvo quanto previsto dalla normativa specifica in materia di commercio in sede fissa.
13. Al fine dell'acquisizione delle aree a servizio, il piano regolatore prevede la dismissione di aree assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo ovvero di quelle con precisa individuazione di piano (aree S, SC o SR) (1) che possono essere acquisite attraverso le procedure di perequazione urbanistica.
14. Si intende per perequazione urbanistica la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

15. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, secondo quanto precisato nelle tabelle di sintesi.
16. Nelle tabelle di sintesi sono precisate le aree di decollo e di atterraggio delle volumetrie della perequazione, tenendo conto delle reali potenzialità perequative e delle esigenze della collettività.
17. I diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica devono essere equamente distribuiti tra tutti i cittadini con un sistema perequativo: l'Amministrazione Comunale intende perseguire tale obiettivo attraverso la pianificazione operata dal PRGC, all'interno del quale può essere prevista la devoluzione al Comune di una quota parte dell'aumento del valore di mercato delle aree la cui destinazione sia modificata per soddisfare specifiche esigenze operative.
18. La quota perequativa è calcolata su tutte le aree di trasformazione urbanistica (nuovo impianto, completamento, mutamento di destinazione d'uso, piani di recupero, ecc...) che determineranno un incremento del valore immobiliare. Sono escluse le aree e i fabbricati con nuova capacità edificatoria o trasformazione inferiore a mq 200 di SUL e le aree per standard e servizi.
19. La quota di perequazione è pari al 15% dell'incremento del valore delle aree, certificato da perizia asseverata.
20. L'importo della perequazione urbanistica, di cui ai precedenti commi, è corrisposto all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, o all'atto della stipula della Convenzione Edilizia, se si tratta di Piano Esecutivo Convenzionato o di Permesso di Costruire Convenzionato, con le seguenti forme scelte dall'Amministrazione Comunale:
 - a) Somma equivalente di denaro da versarsi alle casse comunali secondo le modalità fissate da specifico provvedimento della Giunta Comunale per interventi di qualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica.
 - b) Opere di interesse pubblico per un importo di pari valore, da realizzarsi sul territorio comunale, secondo un progetto definitivo/esecutivo redatto a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, applicando il prezziario regionale in vigore, con una riduzione pari ai ribassi medi praticati nel Comune nell'ultimo quinquennio, o utilizzando la media dei comuni limitrofi se necessario;
 - c) Quota parte delle aree fondiarie oggetto della trasformazione per una superficie di pari valore stimata dal comune con apposita perizia asseverata.
21. L'applicazione della perequazione, così come le modalità di pagamento restano sempre

definite a discrezione dell'amministrazione comunale.

3.2 Zone di completamento (C) (art.39 N.T.A. P.R.G.C.)

1. Sono le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi di completamento urbanistico nelle parti di suolo inedito. In queste zone sono ammesse, fatto salvo quanto contenuto nell'articolo n.34, le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. residenziale;
 - b. artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza. Per attività compatibili con la residenza si intendono quelle di acconciatura, estetica e cura della persona, attività medicali, odontotecnica, ottico, imprese di pulizia, grafica, fotografia, impiantistica elettrica e termodinamica, lavorazione di metalli preziosi e ceramiche d'arte, falegnameria e restauro in genere.
 - c. turistico-ricettivo: aziende alberghiere, villaggio albergo, motel albergo meublé o garni' albergo-dimora storica albergo- centro benessere tutti normati dalla L. R. 24/01/95 N. 14, case e appartamenti per vacanze, affittacamere, ostelli della gioventù tutti normati dalla L.R. 15/4/85 n. 31, alberghi, residenze turistico-alberghiere
 - d. commercio al dettaglio, somministrazione di bevande ed alimenti.
 - e. uffici per l'espletamento di arti e professioni;
 - f. banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
 - g. servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
2. Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano con titolo abilitativo, salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dalla Pubblica Amministrazione; in tal caso, fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti, sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione.
3. Le previsioni di dettaglio contenute nel P.R.G.C. relative alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale e per l'arredo urbano possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che possono proporre organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo di zona.
4. Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

5. Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di nuovo impianto sono fissate nelle allegare tabelle di sintesi.
6. Omissis

3.3 Zone urbane di trasformazione (ZT) (Art. 41 N.T.A. P.R.G.C)

1. Il Piano classifica come zone urbane di trasformazione a destinazione residenziale e quelle compatibili con la residenza (art.34 NTA) le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto. La tavola di Piano in scala 1:2.000 individua le zone urbane di trasformazione e le schede allegare alle tabelle di sintesi precisano e/o individuano all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della L.U.R. e servizi per la città) e per la viabilità. Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito o a più ambiti quando prescritta, ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore da cedere gratuitamente nelle quantità indicate nelle relative schede normative. In queste zone, fatto salvo quanto contenuto nell'articolo n.34, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. residenziale;
 - b. artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza. Per attività compatibili con la residenza si intendono quelle di acconciatura, estetica e cura della persona, attività medicali, odontotecnica, ottico, imprese di pulizia, grafica, fotografia, impiantistica elettrica e termodinamica, lavorazione di metalli preziosi e ceramiche d'arte, falegnameria e restauro in genere.
 - c. turistico-ricettivo: aziende alberghiere, villaggio albergo, motel albergo meubl e o garni' albergo-dimora storica albergo- centro benessere tutti normati dalla L. R. 24/01/95 N. 14, case e appartamenti per vacanze, affittacamere, ostelli della giovent  tutti normati dalla L.R. 15/4/85 n. 31, alberghi, residenze turistico-alberghiere
 - d. commercio al dettaglio, somministrazione di bevande ed alimenti.
 - e. uffici per l'espletamento di arti e professioni;
 - f. banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
 - g. servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
2. L'indice di edificabilit  territoriale risulta specificato nelle schede normative delle tabelle di area.

3. La superficie lorda di edifici o porzioni di essi da destinarsi a servizi pubblici (art. 21 L.U.R.) non è da computata nella capacità edificatoria dell'ambito.
4. Il P.R.G.C. specifica che per le aree ZT l'utilizzo edificatorio è subordinato alla attuazione di quanto previsto nelle schede grafiche allegate alle tabelle di sintesi, per ciascun sub-ambito di intervento. Ai sensi dei successivi commi 10, 11,12, 13, 14, del presente articolo, l'attuazione degli interventi edilizi potrà avvenire mediante S.U.E. esteso all'intera zona o per comparti edificatori.
5. La modifica delle previsioni delle schede grafiche è possibile previo formazione di strumenti urbanistici esecutivi o Permessi di Costruire Convenzionati (ex art. 49 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.) estesi all'intera area (sono previsti alternativamente tra loro P.E.C., P.E.C.O. P.T.E.). E' ammessa l'edificazione per comparti, da attuare con strumenti urbanistici esecutivi o Permessi di Costruire Convenzionati, subordinati alla redazione di uno studio esteso all'intera area normativa che dimostri l'effettiva fattibilità delle opere di urbanizzazione relative all'intera zona normativa. Per gli ambiti oggetti di modificazione rispetto alle schede grafiche, fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi o dell'approvazione dello studio che dimostra l'effettiva fattibilità delle opere di urbanizzazione relative all'intera zona normativa, non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
6. Le previsioni di dettaglio del P.R.G.C. contenute nella tavola D3 e nelle schede d'area in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che possono proporre organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
7. Le variazioni o le nuove previsioni di cui al comma precedente non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
8. Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di nuovo impianto sono fissate nelle relative tabelle di sintesi.
9. Per quanto attiene la quota da destinare a edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, il Piano prevede che essa possa essere reperita su tutte le aree "ZT" di nuovo impianto elevando l'indice di utilizzazione territoriale del 30%. Il P.R.G.C. precisa

che i proprietari delle aree potranno edificare sui lotti di nuovo impianto una quota di edilizia economico-popolare aggiuntiva con la maggiorazione di 0,30 mc/mq da individuare nell'area stessa. L'altezza degli edifici (H) subirà di conseguenza una maggiorazione di tre metri di, per consentire una coerente utilizzazione dei manufatti edilizi, come più sotto specificato.

10. Con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, potrà essere definito un ulteriore assoggettamento a P.E.E.P. ai sensi dell'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m. e i.. Anche in queste aree potrà essere utilizzata la maggiorazione prevista al comma precedente.
11. Le schede grafiche delle aree ZT, allegate alle tabelle di sintesi, danno una indicazione progettuale puramente indicativa della possibile fruizione del territorio, con la possibilità di procedere a un approfondimento progettuale. In sede di S.U.E. potrà essere meglio definito il tipo di distribuzione delle aree di servizio e delle aree edificabili (sempre nell'ambito della quantità edificabile prevista dal P.R.G.C.).
12. Nello sviluppo del S.U.E. di cui al comma precedente l'Amministrazione Comunale potrà precisare tipologie e suddivisione di comparti di edificazione limitati a sub-aree che abbiano una possibilità di soluzione architettonica unitaria, e che non comportino impedimento allo sviluppo progettuale ed urbanistico successivo.
13. Il Comune si riserva di definire per ogni ambito la possibilità di individuare comparti d'intervento, in base alla estensione ed alla complessità riscontrabile alla organica infrastrutturazione della zona.
14. L'attuazione del primo comparto è subordinata oltre alla realizzazione della viabilità di accesso al comparto stesso da strada pubblica o di uso pubblico, alla realizzazione dei relativi interventi infrastrutturali previsti dal S.U.E. (illuminazione, gas, acqua, fognatura), che dovranno essere dimensionate in funzione delle previsioni complessivamente previste.
15. I comparti potranno essere attivati, sviluppati e attuati solo nel caso in cui esistano o possano essere realizzati, i collegamenti con la rete viabile esistente di dimensioni adeguate (sia in ingresso che in uscita, senza viabilità a fondo cieco), con facoltà del comune di richiedere l'adeguamento di porzioni della viabilità pubblica o di uso pubblico esistente; che venga prevista, mediante un S.U.E. o la dimostrazione dell'effettiva fattibilità delle opere di urbanizzazione relative all'intera zona normativa, la viabilità interna al comparto e le dismissioni dei servizi in assonanza a quanto previsto dalle tabelle di sintesi o a quanto concordato e definito con il Comune.

16. Aree residenziali di nuovo impianto a capacità edificatoria esaurita, sono indicate con l'acronimo RN seguita da un numero, sono aree di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione ed adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione (quest'ultima limitatamente alla realizzazione di ampliamenti funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale; autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc.) sono da rispettare i parametri delle aree ZT e le norme di attuazione del S.U.E. Il rilascio di titoli abilitativi non è soggetto a preventiva approvazione di un S.U.E.

3.4 Aree destinate ad impianti produttivi (art. 45 N.T.A. P.R.G.C.)

1. Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla specifica categoria o sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:
2. Impianti esistenti e confermati (IE)
3. Aree di riordino e completamento (IR)
4. Aree per nuovi impianti (IN)
5. Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (IR) II P.R.G.C. individua con la sigla IR le aree a destinazione industriale e artigianale comprendenti impianti industriali esistenti corrispondenti, in quanto a caratteristiche insediative e necessità di infrastrutturazione, a quanto indicato alla lett. b) del comma 1 dell'art. 26 della L.R. 56/77smi. Nelle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, sono compresi insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere ricavati ulteriori lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi. In tali aree le nuove previsioni del P.R.G.C. si attuano, per il completamento e salvo quanto appreso disposto, con strumenti urbanistici esecutivi o permessi per costruire convenzionati secondo le procedure di legge ed in base ai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme. La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi stabilita ai sensi del punto 2 comma dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. nella misura del 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti esistenti alla data di adozione del progetto di P.R.G.C. è ammesso senza ricorso

alla formazione di S.U.E., l'ampliamento una tantum della superficie lorda esistente nella misura massima del 20% per non più di mq 500 purché compatibile con altri parametri urbanistici. Interventi di completamento superiori a quanto indicato al paragrafo precedente, ammessi dal P.R.G.C., sono subordinati alla formazione di S.U.E. o permesso per costruire convenzionato che devono prevedere la completa attuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed indotta attinenti alle aree di intervento, agli eventuali allacciamenti delle opere di rete ed alla formazione delle opere di urbanizzazione secondaria, od al pagamento dei relativi oneri. Il ricorso a permessi per costruire convenzionati è ammesso solo per interventi edilizi limitati a sub-ambiti di intervento. Nel caso di intervento diretto dovrà essere assicurata l'attuazione del P.R.G.C. per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria ed alla formazione delle aree per parcheggio nella misura minima prevista dalle norme di legge. Al fine di promuovere il riordino del sistema dell'accessibilità nel Comprensorio Industriale e produttivo ai lati della Strada Provinciale Tangenziale (o di circonvallazione), il Comune potrà formare, a norma dell'art. 47 della L.R. 56/77s.m.i. un piano tecnico delle opere pubbliche a cui i privati si dovranno attenere in sede di formazione di S.U.E. e/o di appositi atti convenzionati stipulati a norma dell'art. 49, 5 comma della medesima legge, in cui si specifica che il titolo abilitativo in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Nell'area contrassegnata con l'acronimo IR1 la dotazione di servizi pubblici ex art.21 L.R.56/77 smi può essere assolta prioritariamente reperendola nella sub area b) e ad esaurimento della stessa anche in aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione. Oppure, previo consenso della Giunta Comunale potrà essere monetizzato corrispondendo al Comune di una somma commisurata al valore degli standard non reperiti.

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE O COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO (IN) Il P.R.G.C. individua nelle zone con sigla IN le aree a destinazione industriale, artigianale, commerciale e di ristorazione e/o alberghiera meglio precisate nelle schede d'area. Tale classificazione comprende aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni definite dal P.R.G. o degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, cui è subordinato il rilascio del Permesso di Costruire. In sede di predisposizione del S.U.E. si dovranno prevedere gli spazi a servizio afferenti al rispetto dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. L'utilizzo edificatorio, parametricamente definito nelle tabelle di sintesi allegate alla

presente norme, è subordinato alla formazione di S.U.E. Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno prevedere aree per servizi nella quantità stabilita all'art. 21 della L. 56/77 s.m.i. in cui si deve garantire:

1. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
2. idonea viabilità.
3. Tali aree potranno essere reperite tanto nell'ambito dello S.U.E. quanto negli spazi appositamente destinati.

NORME PARTICOLARI PER LE AREE IN, IR: Nell'ambito ed ai fini dell'attività produttiva è ammessa la possibilità di realizzare tettoie e coperture sino all'utilizzazione del 30% della superficie fondiaria di pertinenza, previo miglioramento dell'area con la messa a dimora di alberi e predisposizione di verde secondo quanto potrà essere prescritto in sede di rilascio del titolo abilitativo.

AREE DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE TERZIARIE E COMMERCIALI (TC) (ex ZT8): Il P.R.G.C. individua con la sigla TC aree già edificate a destinazione non residenziale da destinare ad usi terziari e commerciali. La trasformazione deve avvenire con adeguata sistemazione delle aree di pertinenza, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere ricavati ulteriori lotti per insediamenti terziari, commerciali aggiuntivi. In tali aree le previsioni del P.R.G.C. si attuano, con strumenti urbanistici esecutivi se le trasformazioni prevedono interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, con titolo abilitativo convenzionato in tutti gli altri casi. In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo o titolo abilitativo convenzionato sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla TC sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: commercio al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. medie superfici di vendita in localizzazioni commerciali, previa auto riconoscimento così come previsto dal "TITOLO X - CRITERI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 29 OTTOBRE 1999 N. 563-13414." COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA" articolo 84 della N.d.A.
3. commercializzazione prodotti agricoli in esercizi di vicinato o in medie struttura di vendita in localizzazione commerciale;
4. locali per il rimessaggio di macchine operatrici;
5. artigianato di servizio;

6. uffici per l'espletamento di arti e professioni;
7. somministrazione alimenti e bevande;
8. attività turistico ricettive;
9. residenza di servizio alle attività.

3.5 Area agricola produttiva speciale (EPS) (art.47.2 N.T.A. P.R.G.C.)

1. Questa area ospita attività di tipo rurale già esistenti nel centro cittadino (ora TC1) e che sono state rilocalizzate nella zona agricola produttiva con Piano Esecutivo Convenzionato approvato con delibera di C.C. n. del che detta le regole di trasformazione dell'area.
 2. Su tutto il perimetro dell'area EPS dovrà essere organizzata una quinta arborea per il mascheramento degli impianti che verranno ad essere localizzati.
 3. Operatività edilizia: S.U.E. esteso all'intera area, l'ampliamento previsto dalla variante strutturale n.1/2018 è attuabile con la modifica del Piano Esecutivo Convenzionato vigente e della relativa convenzione edilizia che preveda la realizzazione di una rotatoria nell'intersezione a raso tra la S.P. 139 (via Villafranca) e via Pratobocchiardo o di una corsia centrale specializzata per consentire ed agevolare l'ingresso ai veicoli sulla carreggiata che serva per la svolta e l'immissione ai sensi del vigente codice della strada e dei D.M. 05/11/2001 e D.M. 19/04/2006 (norme per la progettazione delle nuove intersezioni stradali negli ambiti urbano ed extraurbano), il tutto subordinato all'approvazione del settore viabilità della Città Metropolitana di Torino.
 4. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) può essere attuato per comparti o unità minime di intervento; In assenza di S.U.E. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.
 5. Compensazioni ambientali: realizzazione del tratto di percorso cicloturistico di valorizzazione paesaggistico ambientale a sud dell'area EPS compreso tra la pista ciclabile Airasca-Moretta e la S.P. 139 (tavola D3 del P.R.G.C.).
-
1. Per quanto non diversamente normato valgono i disposti della Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 17 ottobre 2019 s.m.i. relativamente al recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n. 16 del 4 ottobre 2018 s.m.i. "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana".

4 Aspetti normativi

Con l'istituzione della "nuova" IMU, a decorrere dal 11° gennaio 2020, il legislatore ha unificato la vecchia Imposta " con la TASI, provvedendo, nel contempo, ad introdurre alcuni aspetti di novità nei presupposti del tributo locale sugli immobili quali, per esempio, le norme che definiscono: ..." *che costituisce parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente*"... con lo scopo di porre fine al contenzioso sull'assoggettabilità dell'area fabbricabile pertinenziale accatastata autonomamente.

Ai sensi dell'art. 1 comma 741 L. 160/2019 s.m.i. sono state definite aree fabbricabili e fabbricati:
Area fabbricabile: Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Fabbricato: si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici purché accatastata unitariamente il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Area fabbricabile pertinenziale: è area pertinenziale solo quella che Costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici (terreno o lotto su cui grava il fabbricato. E' pertinenza tutta l'area che ha contribuito alla potenzialità edificatoria del fabbricato)

È accatastata unitariamente al fabbricato (particelle graffate)

II PASSAGGIO DA AREA A FABBRICATO:

Accatastamento del fabbricato nelle categorie ordinarie è condizione sufficiente per l'applicazione del tributo (Cass Sent 24924 2008)

Ultimazione dei lavori di costruzione è rilevante come momento di passaggio dall'area al fabbricato solo se ANTECEDENTE all'accatastamento (Cass Sentenza 8781 2015)

Utilizzo del fabbricato è rilevante come momento di passaggio dall'area al fabbricato solo se ANTECEDENTE all'ultimazione dei lavori ed all'accatastamento.

AREE EDIFICABILI - CONCETTO FISCALE

Se un terreno è edificabile dal punto di vista urbanistico lo è anche dal punto di vista fiscale.

INEDIFICABILITÀ RELATIVA O VINCOLO DI DESTINAZIONE

Imposto dallo strumento urbanistico o da altre norme;

- Edificabilità subordinata al parere favorevole di chi ha emesso il vincolo o alla unica destinazione consentita
- È area edificabile, il vincolo incide solo sul valore (Cass.nn.14503/2016,14765/2015,15729/2014,5161/2014)

PEREQUAZIONI E CESSIONI DI DIRITTI EDIFICATORI

CESSIONE DI VOLUMETRIA (Fattispecie tipizzata dall'art. 2643 c.c a partire dal 14/05/2011)

Modalità attraverso la quale soggetti proprietari di lotti confinanti autonomamente si accordano per la cessione e l'acquisto di diritti edificatori un lotto vede diminuire la propria capacità edificatoria a favore dell'altro lotto. La cessione di volume è equivalente alla cessione dell'area (Cassazione nn. 7147/2003, 6807/1988, 641/1973 e 250/1975).

Se l' Atto pubblico tra privati non è recepito dal Comune La cessione ha efficacia solo tra i sottoscrittori dell'atto e non per la P.A. le aree mantengono le consistenze originarie in merito ai diritti edificatori e la cessione è irrilevante ai fini fiscali.

Se l'atto pubblico tra privati è recepito dal Comune, la cessione è efficace solo dal momento in cui il Comune rilascia il provvedimento concessorio che recepisce la cessione.

DELOCALIZZAZIONI: Da fabbricato incongruo ad area nuda: Il fabbricato paga l'imposta sulla base della rendita sino alla sua demolizione.

L'area nuda vanta già un'edificabilità potenziale che si concretizza ulteriormente (incremento di valore) con la stipula dell'atto amministrativo che autorizza la delocalizzazione.

Da area incongrua ad area nuda: L'area di decollo e l'area di atterraggio sono edificabili ed hanno un valore calmierato in quanto soggiacciono a procedura urbanistica complessa. L'area di atterraggio diviene pienamente valorizzabile con la stipula dell'atto di delocalizzazione, contemporaneamente l'area di decollo diviene inedificabile.

5 - Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione

Lo scopo dell'analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "*più probabile valore unitario medio di mercato*" delle aree trasformazione (edificabili) previste all'interno dello strumento urbanistico, con riferimento all'attualità e alla capacità edificatoria, presenti nel territorio della città di Vigone, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta Comunale sugli immobili.

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

5.1 Costruzione della base imponibile delle aree fabbricabili - Determinazione del valore delle aree edificabili.

La normativa

L'articolo 1 comma 746 della legge n 160 2019 definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione;
- all'indice di edificabilità;
- alla destinazione d'uso consentita;
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

5.2 Riferimento al 1° gennaio:

Con tale criterio si intende individuare un momento preciso cui far riferire il valore immobiliare, ciò al fine di evitare che le normali oscillazioni al valore di mercato che possono presentarsi durante l'anno fiscale comportino difficoltà nella determinazione del valore. Tale principio si può ritenere valido solo nel caso in cui l'area non muti le proprie caratteristiche e natura divenendo un'area diversa dalla precedente, in questo caso è giustificata una variazione del prelievo fiscale, conformemente alla natura periodica del tributo (Cassazione nn 21764 2009 16891 2008 25506 2006).

5.3 Indice di edificabilità.

La potenzialità edificatoria di un'area, e quindi la sua edificabilità, è definita dalla possibilità, attuale o futura, di costruire. Sono aree edificabili tutte quelle che sono dotate di un indice di edificabilità che esprime, data una superficie, quanto si possa costruire su di essa, è quindi evidente che la facoltà di costruire implica l'edificabilità dell'area. Il limite allo sfruttamento del suolo è definito da indici urbanistici.

Aree con caratteristiche tali da non consentire l'edificazione (inferiori al lotto minimo, geometricamente irregolari), non sono inedificabili, ma tali caratteristiche incidono sulla determinazione del valore imponibile (Cassazione nn 16485/2016 25676/2008) a meno che lo stesso P.R.G.C. non ne preveda l'inedificabilità (Cassazione n 16485/2016).

5.4 Prezzi medi rilevati sul mercato per aree analoghe:

Il valore deve essere l'esatta, o la più probabile, trasformazione in una cifra di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci emersi durante la disamina dell'area tralasciando fattori soggettivi che, pur avendo la loro incidenza sulla determinazione del valore (si pensi al caso del proprietario di un'area che sostiene che mai e poi mai venderà il lotto neppure a peso d'oro), non sono determinanti ai fini della stima in quanto al di fuori dell'ordinarietà Il perito deve poter individuare il mercato delle aree con analoghe caratteristiche dell'area oggetto di stima e collocare la sua area nella giusta posizione tra i valori rilevati.

E' quindi essenziale conoscere il mercato delle aree o, quanto meno, sperare di poter attingere dati da fonti attendibili (atti di compravendita, agenzie immobiliari, conoscenze proprie del perito, ecc ed in grado di fornire una quantità di valori tale da costruire un insieme attendibile degli stessi

5.5 Determinazione del valore delle aree edificabili.

Prezzo o valore di mercato?

Il valore di mercato altro non è che un valore base iniziale del bene in funzione delle sue caratteristiche peculiari e dell'ambito in cui si colloca, da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere al prezzo di mercato.

In ambito ICI/IMU vi è una sostanziale confusione tra valore di mercato e prezzo di mercato.

Deve essere il tecnico ad effettuare gli scarti dei valori ritenuti non oggettivi e tali da inficiare un valore che, alla fine, dovrà rappresentare l'ordinarietà

IL GIUDIZIO DI STIMA È ORDINARIO, ED IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DI UN BENE E' IL

VALORE MEDIO DELLA DISTRIBUZIONE STATISTICA NORMALE DEI VALORI DI STIMA, SECONDO TALE DISTRIBUZIONE, IL VALORE DI STIMA E' QUELLO CENTRALE PIU' FREQUENTE.

5.6 Le fonti per conoscere i valori di mercato delle aree fabbricabili

Atti di compravendita consultabili presso la Conservatoria dei RR II: può costituire una base fondamentale ed attendibile per la determinazione dei valori cui fare riferimento per la successiva stima.

Agenzia del Territorio: l'Agenzia provvede a determinare i valori di mercato delle aree edificabili presenti su tutto il territorio provinciale (suddivisi per comune) e a pubblicarli sull'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Riviste specializzate: vi sono riviste di settore (Consulente Immobiliare, ecc) che periodicamente pubblicano indagini di mercato relativamente ai valori di compravendita dei fabbricati, dai quali, con operazioni parametriche, è possibile dedurre il valore delle aree come incidenza sul valore del fabbricato finito.

6 Le metodologie di stima

Tra le diverse metodologie che portano alla stima del più probabile valore di mercato di un'area edificabile quelle più usate sono

- Stima sintetico comparativa
- Stima del valore di trasformazione

6.1 La stima Sintetico comparativa

E' questo il metodo più immediato ed efficace per la determinazione del valore di mercato di un'area.

E' però necessario che siano rispettati alcuni principi:

- numero rilevante/significativo delle compravendite
- individuare l'eventuale presenza di una MODA tra i valori rilevati che potrebbe definire essa stessa il valore medio unitario anche attraverso una MEDIA della MODA
- confrontare il valore medio ottenuto con una MEDIA PONDERATA dei valori applicati alle superfici.

Questa metodologia di stima è la più utilizzata e consigliata in quanto evita di doversi appoggiare a

parametri spesso molto aleatori come nelle stime per valore di trasformazione.

$$\text{Valore area} = \Sigma V_m / n$$

Dove:

ΣV_m : rappresenta la sommatoria dei prezzi di mercato rilevati per aree simili espressi per unità di misura;

n: rappresenta il numero delle rilevazioni effettuate

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.

6.2 La stima in base al valore di trasformazione.

$$\text{Valore Area} = [V_c - K] / (1 + r)^n$$

Dove:

V_c = valore del fabbricato ipotetico da realizzare

K = costo della trasformazione (spese dirette, indirette e profitto normale dell'imprenditore)

n = tempo della trasformazione

r = tasso di anticipazione

La stima del valore di un'area in base al valore di trasformazione può essere consigliata:

1. nel caso in cui si voglia dimostrare l'attendibilità di un altro procedimento di stima (per esempio la stima comparativa)
2. nel caso in cui non sia possibile rilevare dati di mercato riferiti alle aree ma solo ai fabbricati

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.

Infine, bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di

influenze generali, locali o intrinseche. E' importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale é legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia.

7 Quadro sintetico delle aree da ritenersi edificabili

Le aree fabbricabili sono:

- le aree edificabili in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- le aree edificabili conseguenti alla realizzazione di edifici abusivi, per tutto il periodo intercorrente

dall'inizio, anche presunto, di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione dei lavori o dell'uso se antecedente (*in tal caso dovrà assommarsi la superficie ove insiste l'immobile con quella di pertinenza, che dovrà necessariamente essere stimata*).

8 Il valore

Il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio riferito al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo attenzione a:

- Zona territoriale di ubicazione;
- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- Prezzi medi sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

8.1 Incidenza dell'Indice di Edificabilità - IF

L'Indice di riferimento considerato è quello di edificabilità fondiaria "IF" o edificabilità territoriale "IT" a seconda dei casi, dati come da NTA vigenti del Comune, dal rapporto tra la superficie lorda (SL) edificabile ed edificata e la superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF), e rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificabile ed edificata per ogni metro quadro di superficie territoriale o fondiaria (mq/mq). Considerato che il diverso grado di edificabilità influenza la quantificazione della base imponibile, ma non la natura edificabile dell'area; si calcola il Valore medio unitario di mercato (Vm), riferito alla Superficie territoriale/fondiaria del lotto, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm = SL \times Vsl / Sf$$

dove:

Vm: valore medio unitario di mercato;

SL: superficie lorda edificabile ed edificata;

Vsl = valore medio di mercato per mq di superficie lorda;

Sf: superficie fondiaria dell'area edificabile.

8.2 Incidenza delle OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le aree che risultano non urbanizzate, la valutazione della base imponibile tiene conto del più probabile costo di realizzazione di tali opere.

Poiché risulterebbe estremamente difficile, se non impossibile, determinare un costo delle opere di urbanizzazione differenziato per zone omogenee, si è definito per le sole zone di nuovo impianto e non di completamento di applicare un abbattimento della base imponibile, pari al 10% del valore di mercato della superficie territoriale dell'area.

$$Iou = 0,1 \times Sf \times Vm$$

dove:

Iou: incidenza degli oneri di urbanizzazione sulla base imponibile;

Vm: valore medio unitario di mercato;

Sf: superficie territoriale dell'area edificabile.

8.3 Incidenza dei Parametri Correttivi

Al fine di raggiungere un valore della base imponibile equo e diversificato, basato su elementi oggettivi, qualora esistano condizioni che limitano strutturalmente e/o temporaneamente la piena disponibilità dell'area, è necessario individuare una serie di automatismi riduttivi che legati alle varie condizioni specifiche dell'area oggetto d'imposta, consentano degli abbattimenti sui valori stimati. Tali abbattimenti saranno espressi in % (1%) sulla superficie territoriale/fondiaria effettivamente condizionata dal limite (Sfe).

Gli abbattimenti, dovuti ai parametri correttivi, non possono essere cumulabili, nel caso di aree con presenza di più limitazioni, deve essere considerato un unico abbattimento: il più favorevole al contribuente.

L'elenco che segue non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e valutate.

PARAMETRI CORRETTIVI	INDICE in % (%)
AREE IN FASCIA DI RISPETTO INEDIFICABILE Trattasi di aree incluse parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto inedificabili come le fasce cimiteriali, fluviali, pozzi di captazione, impianti di depurazione, ecc... <i>(Si applica sulla Sfe, se la zona di rispetto interessa parte del lotto. Si applica sulla Sf totale del lotto, se la sua superficie è interessata complessivamente)</i>	90
LOTTO MINIMO e/o IRREGOLARE Trattasi di aree, che per dimensioni o forma risultano oggettivamente di difficile fruizione edificatoria. <i>(Si applica sulla Sf totale del lotto)</i>	60
LOTTO CONFORMAZIONE STRETTA E LUNGA Trattasi di lotti che singolarmente risultano di fatto inedificabili in quanto non possono essere rispettati i parametri edilizi relativi ai distacchi dalle strade, dai confini, ecc...; <i>(Si applica sulla Sf totale del lotto)</i>	60
AREA CON SERVITU' Trattasi di aree soggette a servitù che condizionano pesantemente l'edificabilità, come la presenza di un traliccio d'alta tensione o di un'antenna, l'attraversamento di una fognatura pubblica, gasdotti, acquedotti, ecc.... <i>(Si applica sulla Sfe)</i>	30
AREA DEPREZZATA PER PRESENZA DI OPERE e/o MANUFATTI CHE DEPAUPERANO IL VALORE DEL BENE come cave, allevamenti intensivi, impianti di compostaggio, ecc... <i>(Si applica sulla Sf totale del lotto)</i>	30
LOTTO EDIFICABILE NON AUTONOMO Quando l'area è interclusa, priva di accesso alla via pubblica o alle altre infrastrutture (fognatura, acquedotto, ecc...) <i>(Si applica sulla Sf totale del lotto)</i>	20
SUPERFICIE TERRITORIALE EDIFICABILE NON AUTONOMA Si tratta di aree per le quali l'edificabilità è condizionata dall'obbligo di redazione di un piano esecutivo esteso a tutta la zona normativa o ad un determinato comparto. <i>(si applica sulla St)</i>	30

Ipc = I% x Sfe x Vm

se la Sfe = Sf

Ipc = I% x Sf x Vm

dove:

Ipc: incidenza dei parametri correttivi sulla base imponibile;

I%: indice del parametro correttivo;

Vm: valore medio unitario di mercato;

Sfe: superficie fondiaria dell'area edificabile effettiva, ovvero, realmente interessata al fattore di deprezzamento;

Sf: superficie fondiaria dell'area edificabile.

8.4 Valori riscontrati e fattori di determinazione

In sintesi, si evidenzia che nel percorso per arrivare al valore delle aree fabbricabili gli elementi guida della valutazione partono da alcune considerazioni a seguito riportate:

- i criteri di valutazione si riferiscono ai due metodi di stima consolidati, il metodo comparativo e il valore della trasformazione.
- le analisi svolte riportano le tendenze di un mercato immobiliare residenziale, descritto dai valori dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che dopo una sostanziale stabilità dal 2010 al 2017, sono diminuiti per poi stabilizzarsi a causa di un mercato per lunghi periodi stagnante con una richiesta esigua rispetto ad un'offerta ancora abbondante.
- gli elementi emersi dalla consultazione dei rogiti, che sicuramente forniscono dati più certi, devono comunque essere considerati in funzione della loro esiguità numerica e soprattutto riferiti unicamente a singole zone.
- i dati desunti a seguito di indagini locali e presso le agenzie immobiliari forniscono valori riferibili al mercato del costruito più che sulle aree fabbricabili e si collocano di fatto in linea con i valori OMI.
- i parametri percentuali della tabella del costo di trasformazione devono essere adeguati alle mutate condizioni del contesto edilizio, soprattutto legato ai maggiori costi di costruzione e dei materiali;

Tuttavia, la somma dei diversi fattori modificati si attesta comunque in un range del costo della trasformazione medio compreso tra circa il 70% e l'85%, si desume pertanto un valore di mercato medio statistico degli edifici residenziali di nuova costruzione che varia mediamente tra 2.000 a 2.400 euro/metro quadrato, e che fatte le opportune valutazioni sui diversi parametri in gioco, messi in evidenza dalla presente Relazione, porta ai valori riportati nelle tabelle.

Il valore delle aree edificabili che necessitano di un percorso di attuazione, in quanto, assoggettate a strumento urbanistico deve tenere conto dell'incertezza e dell'avanzamento della promozione urbanistica, deve assumere un valore progressivo, che varia in funzione dell'effettivo livello di trasformazione dell'area.

Analoghe considerazioni devono essere riferite anche ai valori di mercato delle aree destinate alle attività produttive; tuttavia, è necessaria una premessa relativamente al fatto che la nuova disciplina urbanistica, sia nazionale che regionale, favorisce percorsi dedicati e specifici per l'insediamento e l'ampliamento di attività produttive in funzione di esigenze localizzative e dimensionali che difficilmente trovano risposta all'interno dei consolidati percorsi di pianificazione urbanistica.

Nel caso delle aree produttive si registra che i valori dell'osservatorio immobiliare per tutto il Comune sono ad oggi in tendenziale calo, nell'ordine del 25 - 30% con un mercato estremamente ridotto.

Ancora più esiguo il numero dei dati recuperati direttamente dai rogiti di transazioni per aree a destinazione produttiva.

Da questi elementi e da comparazioni con altre situazioni analoghe si sono desunti i valori riportati nella tabella.

A differenza del caso delle aree residenziali, in forza della più agevole realizzazione e del fatto che il mercato oggi risulta molto contratto.

Da tale valutazione si rileva uno scostamento rispetto ai valori assunti per le aree a destinazione residenziale nella Relazione di stima del 2012 e nella successiva del 2014 mediamente in diminuzione di circa il 10%, mentre pare sostanzialmente stabile quelle delle aree a destinazione non residenziale. Per quanto riguarda le aree contrassegnate con gli acronimi IR e IN , la stima del valore deve tenere in conto che l'indice territoriale edificatorio è eccessivamente elevato (0.5 mq/mq), considerando che nell'ambito del piano esecutivo convenzionato devono essere cedute aree per servizi pari ad almeno il 20% della superficie territoriale, oltre all'indispensabile viabilità pubblica, risulta evidente che il totale sfruttamento delle capacità edificatorie è possibile solo rinunciando ad aree esterne per cortili e viabilità interna spesso indispensabili all'attività produttiva.

ZONA URBANISTICA	P.R.G.C.		
AREA NORMATIVA	ACRONIMO	INDICE	VALORE STIMATO (€)*
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "C"	C11	0,60	160,00
	C2	0,35	93,00
	C1, C1bis, C16, C6, C7	0,303	81,00
	C14, C15, C17	0,30	80,00
	C12a, C12b, C12c, C13a, C13b, C13c, C8, C10, C3, C4, C5, C9	0,248	66,00
ZONE URBANE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE "ZT" (* nella stima si è tenuto conto solo parzialmente delle aree previste in dismissione nella scheda perché suscettibili di modifiche nell'ambito del P.E.C.	ZT12	0,341	80,00
	ZT2	0,31	73,00
	ZT4, ZT11	0,25	59,00
	ZT9	0,23	54,00
	ZT1, ZT3, ZT6, ZT7.1, ZT7.2	0,20	47,00
AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO "IN"	IN4, IN5, IN6	0,50 (IT)	35,00
AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E/O COMMERCIALI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO "IR"	IR1, IR2	0,50 (IT)	35,00
IMPIANTI PRODUTTIVI E/O COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATI "IE" (da applicare solo su lotti liberi ineditati)	IE1, IE1.1, IE16, IE17, IE18, IE20, IE21, IE22, IE23, IE23.1, IE25.1, IE25.2, IE26	0,20 (IT)	20,00
	IE15	0,22 (IT)	22,00
	IE3, IE4, IE6, IE8, IE9, IE10, IE13, IE14, IE24, IE27, IE28	0,30 (IT)	28,00
AREE DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE TERZIARIO E COMMERCIALE "TC"	TC1	0,50	70,00
	TC2	0,45	65,00
AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SPECIALI CONTRASSEGNAE CON L'ACRONIMO EPS	EPS	0,20	20,00
AREE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO, CONTRASSEGNAE CON LA LETTERA "S" (da applicare solo su lotti liberi ineditati e ancora di proprietà privata)	S8, S13b, S21.1, S29, S32, S35, SC7, SC9b, SR1, SR2, SR3a	0,10	15,00
	S-ZT1.4	0,20	19,00
	S-ZT12	0,341	19,00
	S2, S3, S4, S5, S6, S7, S9a, S9b, S10, S11, S13a, S13c, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20, S21.2, S21.3, S22, S23, S24.1, S24.2, S25, S26, S27, S28, S31, S33.1, S33.2, S34, S36.1, S36.2, S37, S38, S39, S40, S41, SC1, SC2, SC3, SC4, SC5, SC6, SC8, SC9a, SC9c, SC10, SC11, SC12, SC13, SC14, SC15, SC16, SC17, SC18, SR3b		12,00

*N.B. Il valore stimato si applica solo ai lotti liberi ineditati di proprietà privata

9. Conclusione dell'incarico estimativo

Il compito di un perito è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica l'estimatore interviene a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" compresa tra il 5 e il 10%.

Per quanto esposto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una quotazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi. Impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto. Il Comune in fase di accertamento ai fini IMU, valutando le utilità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente ritoccare entro la tolleranza indicata, i valori della perizia di stima.

Osasco, 22/11/2022

Arch. Guido Geuna



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA TORINO", "Arch. GUIDO GEUNA", and "n° 1312". There is a small star at the bottom of the stamp.

