



*Settore Pianificazione Territoriale - Ambiente - Edilità
Settore Finanze*

RELAZIONE DI STIMA PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI, AD USO DELL'UFFICIO TRIBUTI, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (VALORI RIFERITI ALLA DATA DEL 1° GENNAIO 2011).

RELAZIONE

PREMESSA

L'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs 446/97 prevede che occorre "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

Considerato necessario per il calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili stabilire per l'ufficio tributi il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il potere di accertamento e con lo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso per l'anno 2011.

Considerato che i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili determinati hanno influenza solo sul piano delle limitazioni dei poteri di accertamento del Comune: in caso di versamento con riferimento a valori non inferiori a quelli determinati in base alla deliberazione di cui trattasi, non si farà luogo ad accertamento; in caso di versamento con riferimento a valori superiori a quelli determinati in base alla deliberazione di cui trattasi, non si darà luogo a rimborso.

I sottoscritti geometra Pietro Gentile Responsabile del Servizio Edilizia Privata, geometra Gontero Gilberto del Settore Finanze - Sezione Tributi, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli immobili ai sensi del D.L. n. 504/92 hanno proceduto alla valutazione economica finalizzata ad ottenere i valori venali in comune commercio delle aree edificabili riferite all'anno 2011

Si specifica, quindi, che tale valore venale non vuole influenzare la libera contrattazione tra le parti; esso è stato determinato in base ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche ed utilizzato al fine di determinare i valori delle aree edificabili per il calcolo della base imponibile I.C.I.;

Dirigenti e Funzionari competenti potranno quindi utilizzare tale relazione per fornire adeguate e tempestive informazioni a tutti i proprietari di aree fabbricabili che effettueranno il versamento ICI per l'anno 2011 entro il termine del 16 giugno prossimo ed al fine di predisporre i controlli inerenti l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Collegno.

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Oltre alle indagini di cui sopra, sono stati considerati i valori massimi, medi e minimi commerciali riferiti alla vendita di unità immobiliari a destinazione residenziale pubblicati a fine 2010 dalle riviste *"Il Consulente Immobiliare"*, *"Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa"*, *"Banca dati Agenzia del Territorio"*; la media dei valori raccolti a portato alle seguenti conclusioni:

valori medi zone centro e semicentro presi in analisi

01/01/2011: €/MQ. 3000 - €/MQ. 2.600 - €/MQ.2.350 - €/MQ.2.300

Nel caso specifico, trattandosi di valutazioni di aree edificabili relativamente all'applicazione delle singole aliquote, ai fini della quantificazione del versamento I.C.I. sulle singole aree edificabili, si è giunti alla determinazione di adottare i criteri stabiliti nella deliberazione della giunta regionale n. 714-6794 del 21.06.1984, relativi alla determinazione dei prezzi di prima cessione di immobili di Edilizia Residenziale Convenzionata.

Tale deliberazione prevede l'applicazione di una formula analitica finalizzata alla determinazione del costo di costruzione "c" attraverso il valore del prezzo di prima cessione "P" dell'edilizia residenziale pubblica, degli oneri di urbanizzazione "U" e del costo delle aree "A", la cui formula analitica è illustrata come segue:

$$x = [P - (U + A)] \times 0.884955752$$

x = costo di costruzione;

P = prezzo di prima cessione;

U = oneri di urbanizzazione;

A = costo delle aree.

Avendo però in questo caso la necessità di avere come incognita il valore dell'area edificabile rispetto alla superficie utile lorda di pavimento, si ritiene di recepire il valore del costo di costruzione individuato nella delibera di C.C. n. 14 del 28/01/2010, il valore dei contributi concessori dalle tabelle approvate dall'Amministrazione Comunale, mentre per il prezzo di prima cessione vengono presi in considerazione i prezzi di mercato di edilizia residenziale privata pubblicati a fine 2010 dalle riviste *"Il Consulente Immobiliare"*, *"Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa"*, *"Banca dati Agenzia del Territorio"*;

In conseguenza di quanto sopra, si è provveduto alla determinazione analitica, come di seguito viene illustrato nella formula:

$$X = P - (CC/OF) - OOUU$$

X = valore economico dell'area edificabile rispetto alla superficie utile lorda di pavimento;
P = valore commerciale di vendita prezzi indicati da riviste specializzate
OOUU = valore contributi concessori;
CC = valore indicizzato del costo di costruzione indicato nella delib. C.C. n. 14 del 28/01/2010 ;
OF = coefficiente relativo alla determinazione oneri finanziari,spese gen.,spese tecniche,allacciamenti e spese di commercializzazione,

In merito al valore di cui sopra indicato come P, si evidenziano, come già riportati, i seguenti dati:

valori medi zone centro e semicentro presi in analisi

01/01/2011: (€/MQ. 3000 + €/MQ. 2.600 + €/MQ.2.350 + €/MQ.2.300) : 4 = **€/MQ. 2.560**

Per quanto attiene al valore relativo al costo di costruzione indicato come CC, si evidenzia che viene calcolato utilizzando il valore del costo di costruzione al 31/12/2008 individuato nella delibera di C.C n. 14 del 28/01/2010 relativo ai prezzi di prima cessione di edilizia residenziale convenzionata nell'ambito del territorio del Comune di Collegno con valori indicizzati al 31/12/2010

C.C. per l'anno 2011:

€/mq. 1.437,52 x 2,80% = 1.477,77 €/mq arrotondato a €/mq. 1478,00

Per quanto attiene al valore di cui sopra indicato come OOUU, vengono indicati i seguenti dati, considerando un intervento edilizio medio indicato dal vigente PRGC, quale modificazione del tessuto urbano esistente

Oneri di urbanizzazione primaria = €/MQ. 36,88;
Oneri di urbanizzazione secondaria = €/MQ. 49,78;
Contributi integrativi = €/MQ. 30,91;
Standard aree a servizi: = €/MQ. 135,76;
Incidenza €/mq contributo sul c.c. = €/MQ. 30,00;

totale = **€/MQ. 283,33**

Per quanto attiene al valore del numero di coefficiente di cui sopra, come risulta dalla citata Deliberazione Regionale, lo stesso è pari a 0,884955752.

Effettuate le citate considerazioni, indicati i criteri ed i valori unitari base, di seguito si sono quantificati tutti i valori delle aree edificabili a destinazione residenziale riferite ai vari ambiti del vigente PRGC, si sono determinati i seguenti valori:

Quartiere Centro Storico anno 2011

Ambito case basse (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,75 mq/mq

$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$
Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.75 = €/MQ. 454,90

Quartiere Borgata Paradiso anno 2011

Ambito case e lavoro (valore riferito alla data del del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,8 mq/mq

$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$
Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.80 = €/MQ. 485,22

Ambito case su strada (valore riferito alla data del del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.1 mq/mq

$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$
Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Ambito case alte (valore riferito alla data del del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$
Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Ambito case alte su strada (valore riferito alla data del del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$
Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Ambito catenella di via Galvani (valore riferito alla data del del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.0 mq/mq

$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.00 = €/MQ. 606,53

Quartiere Oltredora anno 2011

Ambito case basse (valore riferito alla data del del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0.75 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.75 = €/MQ. 454,90

Ambito case e lavoro (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,8 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.80 = €/MQ. 485,22

Ambito case su strada (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.1 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Ambito palazzine (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.1 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Ambito case alte (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Quartiere Borgonuovo anno 2011

Ambito case basse (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0.75 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.75 = €/MQ. 454,90

Ambito case e lavoro (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,8 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.80 = €/MQ. 485,22

Ambito case su strada (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.1 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Ambito case alte (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Ambito palazzine (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.10 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Quartiere Terracorta Leumann anno 2011

Ambito case basse (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0.75 mq/mq

X = €/MQ. 2800,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 846,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 846,53 X MQ/MQ 0.75 = €/MQ. 634,90

Ambito case e lavoro (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,8 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.80 = €/MQ. 485,22

Ambito palazzine (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.1 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Ambito case su strada (valore riferito alla data del del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.1 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Ambito case alte (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Ambito case alte su strada (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Quartiere Santa Maria, Regina Margherita anno 2011

Ambito case basse (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,75 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.75 = €/MQ. 454,90

Ambito case e lavoro (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,8 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.80 = €/MQ. 485,22

Ambito case su strada (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.1 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Ambito case alte (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Ambito case alte su strada (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Quartiere Savonera anno 2011

Ambito case basse (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,50 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.50 = €/MQ. 303,27

Ambito case e lavoro (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,8 mq/mq

X = €/MQ. 2560,00 – (€/MQ. 1478/0.884955752) - €/MQ. 283,33 = €/MQ. 606,53

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.80 = €/MQ. 485,22

Ambito case su strada (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.1 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Ambito palazzine (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.1 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.10 = €/MQ. 667,18

Ambito case alte (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Ambito case alte su strada (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.3 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.30 = €/MQ. 788,49

Quartiere I bordi della città e le aree di via De Amicis anno 2011

Ambito case basse (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0,80 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 0.80 = €/MQ. 485,22

Ambito case alte su strada (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.20 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.20 = €/MQ. 728,84

Ambito case alte (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 1.2 mq/mq

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile €/MQ. 606,53 X MQ/MQ 1.20 = €/MQ. 728,84

Quartiere Il Parco agronaturale della Dora anno 2011

Ambito case e lavoro (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0 mq/mq

Valore come incidenza su solaio:

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile: /

Il Piano Regolatore Generale in questo ambito del Parco non prevede indici di edificabilità fondiaria ; sono comunque ammessi interventi di manutenzione straordinaria e interventi una tantum che potrebbero comportare la presenza di area edificabile.

Ambito i luoghi del agricoltura (valore riferito alla data del 01/01/2011)

Indice fondiario: IF = 0 mq/mq

Valore come incidenza su solaio:

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile: /

Il Piano Regolatore Generale in questo ambito non prevede indici di edificabilità fondiaria ; sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, aumento di s.l.p. all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti e interventi una tantum che potrebbero comportare la presenza di area edificabile.

Quartiere Il Territorio agricolo anno 2011

Ambito i luoghi del agricoltura (valore riferito alla data del 01/01/2007)

Indice fondiario: IF = 0 mq/mq

Valore come incidenza su solaio:

$$X = \text{€/MQ. } 2560,00 - (\text{€/MQ. } 1478/0.884955752) - \text{€/MQ. } 283,33 = \text{€/MQ. } 606,53$$

Valore unitario area edificabile: /

Il Piano Regolatore Generale in questo ambito non prevede indici di edificabilità fondiaria ; sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di s.l.p. all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti e interventi una tantum che potrebbero comportare la presenza di area edificabile.

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Per le aree aventi destinazione produttiva si ritiene opportuno provvedere ad un criterio estimativo impostato come quello relativo alle aree aventi destinazione residenziale, pertanto si sono individuati i valori relativi agli immobili "industriali" dalle pubblicazioni "*Il Consulente Immobiliare*", "*Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa*" , " *Banca dati Agenzia del Territorio* ";

la media dei valori raccolti, per le aree aventi destinazione produttiva, ha portato al seguente

valore medio al mq. di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per le compravendite immobiliari.

$$01/01/2011 \quad (\text{€/MQ. } 910,00 + \text{€/MQ. } 850,00 + \text{€/MQ. } 625,00) : 4 = \text{€/MQ. } 795,00$$

Per quanto attiene al valore relativo a contributi concessori, indicato come OOUU, si evidenzia che vengono indicati i seguenti dati che riguardano specificamente il comparto produttivo:

Oneri di urbanizzazione primaria	= €/MQ. 18,44;
Oneri di urbanizzazione secondaria	= €/MQ. 6,76;
Contributi integrativi	= €/MQ. 30,91;
Contr. x condotte imp. depuraz.	= €/MQ. 4,00;
totale	= €/MQ. 60,01.

Per quanto attiene al valore relativo al costo di costruzione indicato come CC, si evidenzia che da un'indagine di mercato estesa anche alle aziende che producono strutture di prefabbricato, è emerso il seguente valore sintetico:

01/01/2011 €/MQ. 450.00 , a tale costo si applica una maggiorazione del 5% quale maggior onere da sostenere per il soddisfacimento dei parametri in materia di efficienza energetica dei fabbricati , si ottiene pertanto : €/mq 450 x 5% = **€/MQ. 472,50**

Oltre a quanto sopra si è determinata l'incidenza della area a servizi da cedere/o monetizzare in base agli standard di legge,(10% della sup. fond.) , da applicarsi come ulteriore maggiorazione così come segue : valore medio standard , €/mq. 135,76 x 10% = **€/MQ. 13,58**

In conseguenza dei citati valori, si è ritenuto di provvedere semplicemente alla determinazione dell'incidenza dell'area edificabile quale differenza degli stessi, nonché tenendo conto del rapporto di copertura fondiario esteso a tutti gli ambiti normativi che è pari al 60% dell'area fondiaria, per cui si è determinato quanto segue:

01/01/2011

VALORE COMPRAVENDITA	= €/MQ. 795,00 –
VALORE ONERI URBANIZZAZIONE	= €/MQ. 60,00
VALORE COSTO DI COSTRUZIONE	= €/MQ. 472,50
OOFF = CC x 13%	= €/MQ. 60,00
MAGGIORAZ. AREA SERVIZI	= €/MQ. 13,58
VALORE AREA EDIFICABILE COME INCIDENZA SU SOLAIO	= €/MQ. 188,92
VALORE UNITARIO AREA EDIFICABILE	
€/MQ 188,92 x MQ/MQ 0,60	= €/MQ. 113,35

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Per le aree aventi destinazione commerciale si ritiene opportuno provvedere ad un criterio estimativo impostato come quello relativo alle aree aventi destinazione residenziale, pertanto si sono individuati i valori relativi agli immobili “negozi” dalle pubblicazioni “*Il Consulente Immobiliare*”, “*Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa*” ,” *Banca dati Agenzia del*

Territorio”;

la media dei valori raccolti, per le aree aventi destinazione commerciale, in zona **centro/semicentro** ha portato al seguente valore medio al mq. di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per le compravendite immobiliari.

$$01/01/2011 : (\text{€/MQ } 2700 + \text{€/MQ } 1900 + \text{€/MQ } 3500 + \text{€/MQ } 1650) = \text{€/MQ. } \mathbf{2437,00}$$

Per quanto attiene al valore relativo a contributi concessori, indicato come OOUU, si evidenzia che vengono indicati i seguenti dati che riguardano specificamente il comparto commerciale:

	SUP. < 200 mq.	SUP. 200/2000	SUP. > 2000 mq.
Oneri di urbanizzazione primaria	= €/MQ. 66,99;	= €/MQ. 76,91;	= €/MQ. 95,26;
Oneri di urbanizzazione secondaria	= €/MQ. 30,91;	= €/MQ. 30,91;	= €/MQ. 30,91;
Contributi integrativi	= €/MQ. 70,00;	= €/MQ. 70,00;	= €/MQ. 70,00;
Standard aree servizi	= €/MQ. 135,76	= €/MQ. 135,76	= €/MQ. 135,76
	= €/MQ. 303,66	= €/MQ. 312,88	= €/MQ. 331,93

$$\text{Oneri Finanziari :} \quad = \text{€/MQ. } 1478 \times 0,13 = \text{€/MQ. } \mathbf{186,94}$$

In conseguenza di quanto sopra, si è provveduto alla determinazione analitica, come di seguito viene illustrato nella formula:

$$X = P - (CC + OOUU + OOFF +)$$

$$\text{Sup.} < 200 \text{ mq.} \quad : \quad 2437 - (1478 + 303,66 + 186,94) \quad = \quad \text{€/MQ. } \mathbf{470,38}$$

$$\text{Sup. } 200/2000 \text{ mq.} : \quad 2437 - (1478 \times 0,80 + 312,88 + 186,94) = \text{€/MQ. } \mathbf{754,78}$$

$$\text{Sup. oltre } 2000 \text{ mq} : \quad 2437 - (1478 \times 0,70 + 196,17 + 186,94) = \text{€/MQ. } \mathbf{883,53}$$

Per il valore unitario dell'area edificabile si fa riferimento agli indici fondiari dei singoli ambiti normativi d'intervento

AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA

Per le aree a destinazione terziaria i borsini immobiliari riportano valori simili alla residenza, pertanto si utilizza il valore P identico a quello della residenza, e per gli oneri di urbanizzazione i valori specifici per la destinazione "Terziario"

Oneri di urbanizzazione primaria	= €/MQ. 76,21;
Oneri di urbanizzazione secondaria	= €/MQ. 30,91;
Contributi integrativi	= €/MQ. 70,00;

Standard aree servizi = €/MQ. 135,76
= €/MQ. **312,88**

Oneri Finanziari : = €/MQ. 1478 x 0,13 = €/MQ. **186,94**

In conseguenza di quanto sopra, si è provveduto alla determinazione analitica, come di seguito viene illustrato nella formula:

$$X = P - (CC + OO UU + OO FF)$$

$$\text{€/mq. } 2560 - (1478 + 312,88 + 186,54) = \text{€/MQ. } \mathbf{582,58}$$

Per il valore unitario dell'area edificabile si fa riferimento agli indici fondiari dei singoli ambiti normativi d'intervento

AREE DI RICUCITURA

Per le aree edificabili che il vigente P.R.G.C. classifica come “aree di ricucitura”, si evidenzia che verranno effettuate specifiche valutazioni riferite ad ogni area in quanto la potenzialità edificatoria è indicata da una specifica relazione prescrittiva.

Nella valutazione estimativa delle aree di ricucitura, verranno presi in considerazione i valori sintetici e coefficienti correttivi previsti nella presente relazione estimativa.

AREE A SERVIZI

Per le aree con destinazione “I servizi”, quale standard necessario per l'attuazione di interventi edilizi, si precisa che le stesse in base agli atti di trasferimento tra proprietà private e poi cedute gratuitamente al Comune è emerso che hanno determinato i seguenti valori medi:

Mercato delle Aree destinate a servizi pubblici

Valore indicizzato alla data 01/01/2011 = €/mq. 52,00 x 2,8% = €/MQ. **53,46**

AREE DI SOPRAELEVAZIONE, AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E/O UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA

Per la determinazione delle aree edificabili relative agli interventi di sopraelevazione e/o di ampliamento, si evidenzia che la valutazione estimativa sarà effettuata tenendo conto della effettiva Superficie Lorda di Pavimento realizzata, applicando il valore unitario della S.L.P. indicata nella presente relazione per ogni localizzazione e anno di riferimento.

Anche in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1 lettere c), d) ed e), della Legge 5 agosto 1978, n.457 abrogato dal art. 3, comma 1, lettere c), d) ed e), del D.P.R. 380 del 2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.

Per chiarezza di quanto sopra, si precisa che i vari valori sintetici individuati per le aree edificabili, saranno utilizzati con gli stessi criteri anche per le aree su cui è prevista una sopraelevazione di un immobile, un ampliamento, una demolizione e/o interventi di recupero ed in ogni caso per le aree su cui è prevista un'utilizzazione edificatoria.

AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Per le aree comprese nel Piano Insempiamenti Produttivi del Comune di Collegno, si evidenzia che la valutazione estimativa delle stesse, è determinabile tenendo conto dei valori indicati negli atti di trasferimento del diritto di superficie e di proprietà alle singole ditte.

Dalla verifica di tali atti, che sono depositati presso il Comune di Collegno, sono emersi i seguenti valori:

aree di destinazione commerciale concesse in diritto di superficie: €/mq 52,51
aree di destinazione produttiva concesse in diritto di superficie: €/mq 25,82
aree di destinazione produttiva concesse in diritto di proprietà: €/mq 33,57

Tali valori vengono aumentati dell'importo di €/Mq. pari a 19,57=, quale maggiorazione relativa al maggior onere determinato a conclusione del contenzioso giudiziario instauratosi con i proprietari delle aree espropriate.

I predetti valori si riferiscono alla superficie territoriale, pertanto, per la determinazione del valore dell'area fondiaria (oggetto della cessione), in relazione all'indice territoriale pari 1,5935 sono stati determinati i seguenti valori :

aree di destinazione terziaria concesse in diritto di superficie:
€/mq 72,08 x 1,5935 = **€/mq 114,85**

aree di destinazione produttiva concesse in diritto di superficie:
€/mq 45,39 x 1,5935 = **€/mq 72,33**

aree di destinazione produttiva concesse in diritto di proprietà:
€/mq 53,14 x 1,5935 = **€/mq 84,68**

Per tale valore si precisa che nel caso di successiva cessione, il valore dell'area edificabile è quello indicato in atto qualora lo stesso risulti superiore al valore di cui sopra.

Come ultimo criterio di carattere generale, che può interessare l'intero scenario delle aree fabbricabili, al fine della determinazione dei conseguenti valori nella loro complessità e totalità di mercato, si ritiene indispensabile prevedere adeguati coefficienti correttivi in funzione delle difficoltà dell'iter burocratico relativo all'approvazione del progetto e conseguente rilascio del Permesso di costruire, secondo i seguenti coefficienti:

- STRUMENTO DIRETTO :coefficiente **1**
- CONVENZIONE ART.49 L.R. 56/77 :coefficiente **0,80**

- COMPARTO PRIVATO e/o P.E.C. ART.43 L.R. 56/77:coefficiente **0,70**
- COMPARTO PUBBLICO/PRIVATO e/o
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI PUBBLICA INIZIATIVA: ...coefficiente **0,60**

Oltre all'applicazione dei coefficienti di cui sopra e limitatamente ai casi in cui l'edificabilità dell'area è altresì temporaneamente preclusa da certificate cause indipendenti dalla volontà del proprietario dell'area stessa (es. occupazione temporanea dell'area per fini pubblici, tipologia dell'area che non consente lo sfruttamento dei parametri edilizi previsti dal P.R.G.C., vincoli specifici dell'area ecc.), si applica un ulteriore coefficiente pari a **0,70**.

Collegno lì 09/05/2011

**ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
SETTORE FINANZE
(Geom.Gilberto GONTERO)**

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
(Geom. Pietro GENTILE)**