

Prot. n. / 64
Rivalta di Torino, lì 22 MAR. 2017

spett. ufficio Patrimonio

p.c.
SINDACO Mauro Marinari
ASSESSORE Lucia Gallo

OGGETTO: P.E.C. IN ZONA B3.12 DI P.R.G.C. – VIA BELLINI

In data 23/12/2016 è stata protocollata istanza di accoglimento del PEC in zona B3.12 di PRGC.

In data 02/03/2017 è stata trasmessa una relazione al Sindaco e alla Giunta al fine di richiedere un atto di indirizzo in merito al coinvolgimento del Comune di Rivalta di Torino nel PEC in oggetto, in quanto proprietario di aree nell'ambito del PEC stesso.

In data 10/03/2017 a seguito di una riunione con il Sindaco, l'assessore all'urbanistica e il dirigente, si è prospettata l'opportunità di proporre ai Soggetti Attuatori la realizzazione di una attrezzatura di interesse sociale, cedendo in cambio la SLP di propria competenza.

Come riportato nella relazione sopracitata a firma del dirigente arch. M. Vitetta, si ritiene che la SLP da assegnare al Comune dovrebbe essere calcolata sulla base di un indice territoriale, anche perché le aree a servizi di proprietà del Comune sono necessarie al raggiungimento delle superfici a servizi previste dal PRGC. Considerando che le proprietà catastali del Comune ricomprese nel perimetro del PEC sono di 5.063 mq, pari al 13,48% delle superfici complessive, al Comune spetterebbero mq. 870 di SLP.

Con la presente si richiede una stima del valore economico di tale superficie, al fine di poter affrontare un contraddittorio con i soggetti attuatori ed addivenire a una negoziazione congrua per l'Ente.

La documentazione relativa al PEC presentato è agli atti dell'ufficio Urbanistica che è disponibile a ogni chiarimento si rendesse necessario.

Ringraziando per la collaborazione, si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE
il Segretario Generale
dott.ssa Iris IMBIMBO



Al Segretario Generale
Dott.ssa Iris Imbimbo

e p.c. Sindaco Mauro Marinari
Assessore Lucia Gallo

OGGETTO: Relazione di stima del terreno di proprietà comunale in zona soggetta a S.U.E. – P.E.C. B3.12 del P.R.G.C. – Via Bellini

In relazione alla Sua nota del 22.03.2017, prot. n° 8823/64, si trasmette la stima sintetica del valore di mercato della superficie di proprietà dell'Ente inserita all'interno della perimetrazione del P.E.C. B3.12 del P.R.G.C..

La stima sintetica del valore di mercato della superficie di 5.063,00 è stata predisposta sulla base delle seguenti considerazioni, parametri edilizi di zona e valori di mercato attuali della S.L.P. che si riscontrano nell'ambito di interventi edilizi di recente edificazione nel territorio rivaltese:

1. Gli immobili hanno una superficie complessiva di 5.063,00 mq. e sono contraddistinti al Fg. n° 23 mappali n° 93, 518, 519, 520, 534 e 1158, con un'area di 1.802 mq. all'interno della superficie fondiaria e 3.261 mq. all'interno delle aree destinate a servizi.
2. Le aree di cui al punto precedente sono strettamente correlate ed inscindibili dalle previsioni adottate con l'approvazione del P.R.G.C. e con lo strumento urbanistico esecutivo presentato, rientrando a far parte di un disegno urbanistico tendenzialmente completo della zona oggetto d'intervento.
3. La superficie di proprietà dell'Ente è funzionale quindi agli interventi edificatori, del reperimento degli standard urbanistici e alle relative opere di urbanizzazione dell'area B3.12. Contrariamente a quanto appena affermato non si perverrebbe all'obiettivo della pianificazione urbanistica, specie di dettaglio, che tende a conseguire la complessiva e coordinata sistemazione del territorio secondo scelte ed indirizzi formati in sede politico-amministrativa.
4. Ne deriva che gli immobili non interessati dalle aree fondiarie destinate all'edificazione, oggetto in parte della stima in questione, che non hanno una capacità edificatoria, strettamente correlata alla loro identificazione planimetrica, abbiano una valenza legata all'applicazione di un indice di edificabilità territoriale.
5. In definitiva l'area di proprietà comunale di consistenza di 5.063,00 mq., ai fini della valutazione del valore venale, si ritiene non possa essere equiparata ad un'area non avente del tutto o in parte capacità edificatoria.

6. Per la stima quindi vengono considerati i seguenti parametri edilizi:
- superficie territoriale (S.T.): = 37.022 mq.
 - superficie lorda di pavimento edificabile (S.L.P.): così come riportata nei conteggi contenuti nell'elaborato 3) del P.E.C., di complessivi **mq. 6.470,10** così ripartiti: mq. 5.499,59 di S.L.P. per edilizia privata libera, e 970,52 mq., per edilizia residenziale convenzionata (assumendo la possibilità di destinare un minimo del 15% della S.L.P. ad edilizia convenzionata – scheda “parte B3.12” delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.);
 - Indice di edificabilità territoriale (I.T.): ricavato dalla seguente operazione: $(S.L.P. : S.T.) = 6.470,10 : 37.022 = 0,17 \text{ mq/mq}$;
7. La percentuale d'incidenza del valore del terreno edificabile sul valore di mercato della superficie lorda di pavimento, come consuetudine consolidata nelle stime sintetiche, oscilla nell'intervallo compreso tra i seguenti valori: 15% - 25%. Nella seguente stima viene assunta una percentuale del **22%** per i seguenti motivi:
- se da un lato, in un intervento convenzionato la percentuale da assumere dovrebbe propendere verso valori più bassi poiché la complessità e durata delle procedure per giungere all'edificazione e alla vendita del prodotto edilizio possono dilatarsi rispetto ad un semplice intervento soggetto a permesso di costruire;
 - dall'altro, il valore percentuale può invece propendere verso i valori più alti dell'intervallo in quanto la zona del P.E.C. in oggetto si trova in posizione limitrofa all'edificato del capoluogo del Comune, si presenta come un'area pianeggiante, facilmente accessibile, con presenza di infrastrutture e sottoservizi nelle immediate vicinanze e servita da idonea rete viaria; situazione caratteristica delle aree inserite nelle zone omogenee di tipo B (ai sensi del D.M. 2.04.1968 n° 1444), quale il caso in esame.
8. L'ultimo dato necessario per la stima del valore venale dell'immobile è costituito dal valore di mercato della superficie lorda di pavimento. Da un'analisi del mercato per immobili simili, costituiti da edifici di tipo a schiera e da appartamenti in palazzine a 2 piani fuori terra più sottotetto, con aree a giardino e dotate di box al piano terra o nel sottosuolo; si fa riferimento ai seguenti valori di mercato di superficie lorda di pavimento:
- Abitazioni di edilizia privata libera 2.400,00 €/mq.
 - Abitazioni di edilizia convenzionata 1.850,00 €/mq.

Il valore di mercato dell'area di proprietà comunale inserita all'interno del P.E.C. in oggetto viene quindi stimato in € 451.000,00, così come si evince dalla tabella di seguito allegata:

DIMOSTRAZIONE VALORE VENALE DELL'AREA DI SUPERFICIE DI 5.063 mq

superficie territoriale PRIVATA	31.959,00	mq.
superficie territoriale del COMUNE	5.063,00	mq.
superficie territoriale del PEC B3.12	37.022,00	mq.
SUPERFICIE FONDIARIA	21.567,00	mq.
indice fondiario di zona	0,30	mq/mq
S.L.P. edificabile (edilizia convenzionata)	970,52	mq.
S.L.P. edificabile (edilizia privata libera)	5.499,59	mq.
	6.470,10	mq.
indice territoriale desunto I.T. $6.470 : 37.022,00 =$	0,17	mq/mq
prezzo unitario edilizia convenzionata valore di mercato	1.850,00	€/mq
prezzo unitario di mercato residenza di libera iniziativa valore di mercato	2.400,00	€/mq
Valore di mercato complessivo della S.L.P. edificabile		
edilizia convenzionata $1.850 \text{ €/mq} \times 970,52 \text{ mq.} =$	1.795.452,75	€
edilizia di libera iniziativa $2.400 \text{ €/mq} \times 5.499,59 \text{ mq.} =$	13.199.004,00	€
TOTALE	14.994.456,75	€
Valore unitario della S.L.P. edificabile ponderato $14.994.456,75 / 6.470,10$	2.317,50	€/mq
incidenza del costo del terreno per mq. di S.L.P.	22	%
valore venale unitario della superficie fondiaria $2.317,50 \text{ €/mq.} \times 22\% \times 0,30 \text{ mq./mq.} =$	152,96	€/mq
valore venale unitario della superficie territoriale $2.317,50 \text{ €/mq.} \times 22\% \times 0,17 \text{ mq./mq.} =$	89,10	€/mq
VALORE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE $89,10 \times 5.063,00 =$	451.129,75	€

Tanto si rassegna ad esperimento di quanto richiesto.

Rivalta di Torino, 28.03.2017

Il Capo Sezione
 Ufficio Manutenzione OO.PP.
 Patrimonio
 arch. Giovanni Ruffinatto