

Parte: CC2.1

Intervento CONVENZIONATO Tavole: D2.1

Obiettivi:

Parte di territorio inediticata su via Orbassano, soggetta a incrementare gli insediamenti residenziali e popolari e rafforzare i servizi pubblici e privati, anche in assolvimento di fabbisogni pregressi in Parti non soggette a trasformazioni urbanistiche.

Vincoli, indici ed altre specificazioni:

If $\leq 1,35$ mq/mq da verificare sulla Parte; Superficie Lorda Edificabile Massima \leq mq. 13.035.
Quota di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/2001 \geq 40% della capacità edificatoria residenziale, riducibile al 20% in presenza di edilizia destinata alla locazione
IUR = 100 mc/ab, D \geq Hf e D \geq 10 m; DC \geq 1/2 Hf; DC \geq 5 m; DS \geq 5 m; SPP \geq 2 mq/20 mc per rf;
SPP \geq 1mq/3 mq per altre attività;
SPV \geq 5mq/100 mc per rf.

Le destinazioni "dc2", "dc4", "dc8", "dc8" devono trovare sistemazione lungo i fronti stradali, anche in Parti non prossime all'area di intervento purchè destinate a servizi pubblici.

Le aree della parte possono ricadere:

- in classe II sottoclasse IIb di pericolosità idrogeologica come rappresentato nelle Tav. G7-G9-G10 di P.R.G.C. (%).
- Percentuale SLP per destinazione d'uso:
c1, dc2, dc4, dc8, max 20%; rf min 80%.

Tipo di convenzione: S.U.E. Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni

c1 nel rispetto dei disposti dell'art.6 della D.C.R. 59-10831 del 24-03-2006 e s.m.i.

	interventi								Note
	b	c	d	e	f	g	h		
dc2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dc4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dc8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
rf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



E-1300

I Particella 500



OGGETTO: Relazione di stima del terreno di proprietà comunale in zona soggetta a S.U.E. – P.E.C. CC2.1 del P.R.G.C. – Via Orbassano

Facendo seguito agli accordi intercorsi nella riunione del 14.09.2017, presenti gli Uffici Tecnici Comunali OO.PP. e Urbanistica e il progettista ed un rappresentante dei proponenti del P.E.C. in oggetto, si procede alla stima del terreno di proprietà comunale inserito nella perimetrazione della cartografia del P.R.G.C. come area soggetta a S.U.E. denominata CC2.1.

L'immobile di proprietà comunale, oggetto di stima, è individuato al Catasto terreni al foglio 31, mappali n° 500 e n° 501, per complessivi mq. 115,00

La stima sintetica del valore di mercato della superficie di 115,00 viene predisposta sulla base dei parametri edilizi di zona, dei valori di mercato attuali della S.L.P. che si riscontrano nell'ambito di interventi edilizi di recente edificazione nel territorio rivaltese, e sulla base delle seguenti considerazioni:

1. Gli immobili hanno una superficie complessiva di 115,00 mq. e sono contraddistinti al Fg. n° 31 mappali n° 500 e 501, all'interno della superficie territoriale di mq. 14.160,00.
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 in progetto, 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 CC2.1.
4. Se pur parte dell'immobile di proprietà comunale non è interessato dalle aree fondiari destinate all'edificazione, le stesse sono considerate aventi una capacità edificatoria legata all'applicazione di un indice di edificabilità territoriale.
5. In definitiva l'area di proprietà comunale di consistenza di 115,00 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.): = 14.160,00 mq.
 - superficie lorda di pavimento edificabile (S.L.P.): così come riportata nella scheda di P.R.G.C. per la zona in esame, di complessivi mq. 7.821,00 così ripartiti: mq. 4.692,60 di S.L.P. per edilizia privata libera, e 3.128,40 mq., per edilizia residenziale convenzionata (assumendo la possibilità di destinare un minimo del 40% della S.L.P. ad edilizia convenzionata – scheda "parte CC2.1" delle norme

tecniche di attuazione del P.R.G.C. così come modificata con la Variante 7);

- Indice di edificabilità territoriale (I.T.): ricavato dalla seguente operazione: (S.L.P. : S.T.) = 7.821,00 : 14.160,00 = **0,55 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 **20%** 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 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 alloggi in edifici pluripiano, con aree a giardino condominiale 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 2.200,00 €/mq.
- Abitazioni di edilizia convenzionata 1.800,00 €/mq.

Il valore di mercato dell'area di proprietà comunale inserita all'interno del P.E.C. in oggetto viene quindi stimato in € 25.900,00, così come si evince dalla tabella di seguito allegata:

DIMOSTRAZIONE VALORE VENALE DELL'AREA DI SUPERFICIE DI 115 mq	
superficie territoriale del PEC CC2.1	14.160,00 mq.
superficie di proprietà comunale Fg. 31, mapp. 500, 501	115,00 mq.
SUPERFICIE EDIFICABILE MASSIMA	7.821,00 mq.
S.L.P. edificabile (edilizia convenzionata)	3.128,40 mq.
S.L.P. edificabile (edilizia privata libera)	4.692,60 mq.
indice territoriale desunto I.T. 7.821,00 / 14.160,00	0,55 mq/mq
prezzo unitario edilizia convenzionata valore di mercato	1.800,00 €/mq
prezzo unitario residenza di libera iniziativa valore di mercato	2.200,00 €/mq
Valore di mercato complessivo della S.L.P. edificabile edilizia convenzionata 1.800,00 x 3.128,40	5.631.120,00 €
edilizia di libera iniziativa 2.200,00 x 4.692,60	10.323.720,00 €
TOTALE	15.954.840,00 €
Valore di mercato unitario della S.L.P. edificabile ponderato 15.954.840,00 / 7.821,00	2.040,00 €/mq
incidenza del costo del terreno per mq. di S.L.P.	20 %
valore venale unitario della superficie territoriale 2.040,00 x 0,2 x 0,55	225,35 €/mq
VALORE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE 225,35 x 115,00	25.915,35 €

Tanto si rassegna ad esperimento di quanto richiesto.

Rivalta di Torino, 20.09.2017

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

