



COMUNE DI GASSINO TORINESE

Città Metropolitana di Torino

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale N. 69 in data 15/07/2021

Oggetto: **APPROVAZIONE DELLA PERIZIA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI E DELLE AREE A SERVIZI.**

L'anno **duemilaventuno**, addì **quindici** del mese di **luglio** alle ore **17:45** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

N.	Cognome Nome	Carica	Presente
1	CUGINI Paolo	Sindaco	Sì
2	TROPEA Rosetta Maria	Vice Sindaco	Sì
3	MORELLI DI POPOLO E TICINETO Andrea	Assessore	Sì
4	AVALTRONI Carmen	Assessore	No
5	MOLINARI Giuseppe	Assessore	No
		<i>Totale presenti</i>	3
		<i>Totale assenti</i>	2

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Anna ANOBILE.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI E DELLE AREE A SERVIZI.

LA GIUNTA COMUNALE

– Premesso che:

- Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, la cui revisione generale è stata approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 17 – 3205 del 30.12.2011 – B.U.R. n. 2 del 12.01.2012, prevede, nell'ambito di diversi interventi edilizi, la possibilità di monetizzare le aree a servizi dovute in dismissione qualora sia constatata l'impossibilità all'effettivo reperimento delle aree stesse, ossia di pagarne il corrispettivo al Comune;
- Con l'effettiva applicazione della predetta norma si è riscontrata la necessità di determinare, attraverso puntuale perizia di stima, il valore da attribuirsi a queste aree, nonché alle aree edificabili, tenuto conto anche dell'utilità di tale perizia per lo svolgimento delle attività di controllo in materia di ICI / IMU in capo all'Ufficio Tributi;
- Con Determinazione n. 67 del 08.04.2013 è stato conseguentemente affidato l'incarico all'Ing. Fulio Merlo, con studio in Brandizzo – Via Torino 74, per la redazione di perizia di stima dei valori delle aree edificabili e valutazione delle aree destinate a servizi, ai fini della monetizzazione prevista dal P.R.G.C.;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 24.04.2013 è stata approvata la perizia di stima ad oggetto: "RELAZIONE DI PERIZIA PER LA VALUTAZIONE ALL'ATTUALITÀ DI AREE A SERVIZI E AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI GASSINO TORINESE", quale risultanza dell'incarico e degli studi affidati al precitato professionista;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 08.10.2020 ad oggetto: "monetizzazione aree a servizi in alternativa alla dismissione: approvazione modalità operative per gli anni 2020 – 2021" è stato fornito, da ultimo, specifico indirizzo operativo ai competenti uffici comunali, "... affinché nella determinazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle aree previste a servizi, in attuazione del vigente P.R.G.C, siano assunti a riferimento i valori indicati nella perizia ad oggetto: "Relazione di perizia per la valutazione all'attualità di aree a servizi e aree edificabili nel Comune di Gassino Torinese", approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 24.04.2013, ma applicati in misura ridotta del 30%, fino al 31.12.2021, per le motivazioni espresse in premessa";

In particolare, dette motivazioni sono state così formulate:

- *“Valutato, all'attualità, il perdurare di condizioni economiche non particolarmente favorevoli, ulteriormente aggravate dalle conseguenze correlate all'improvvisa emergenza sanitaria;*
- *Ritenuto pertanto, in analogia con le strategie dei provvedimenti già adottati dalla Regione Piemonte, al fine di favorire la ripresa economica e l'attività del settore edilizio, di fornire specifico indirizzo operativo ai competenti uffici comunali, affinché*

gli importi indicati nella perizia su richiamata, quali valori delle aree a servizi monetizzabili, siano applicati in misura ridotta del 30%, ossia nella misura già precedentemente stabilita, anche per l'anno in corso e per tutto il successivo anno 2021;”

- Richiamata la propria deliberazione n. 114 del 29.10.2020 ad oggetto: “Stima dei valori dei terreni edificabili e delle aree a servizi. Atto di indirizzo” con la quale è stato fornito ai competenti uffici comunali specifico indirizzo operativo affinché provvedessero all’aggiornamento all’attualità della stima dei valori dei terreni edificabili e delle aree a servizi (poiché la perizia al momento disponibile potrebbe non essere più aderente alla realtà per quanto afferente i valori stimati, sia per l’evolversi del mercato immobiliare, sia per il lasso di tempo trascorso);
- Atteso che con Determinazione n. 61/STEU-336 del 16.11.2020 è stato conseguentemente affidato allo stesso Ing. Fulvio Merlo, con studio in Brandizzo – Via Torino 74, l’incarico per l’aggiornamento della perizia di stima dei valori dei terreni edificabili e delle aree a servizi con relativo impegno di spesa;
- Dato atto che il Professionista incaricato ha ottemperato all’incarico affidatogli, producendo la perizia di che trattasi in data 12.02.2021 prot. n. 2140, e ritenuta la stessa meritevole di approvazione;
- Valutato altresì che le condizioni economiche sfavorevoli aggravate dall’emergenza sanitaria, per le quali si era ritenuto opportuno applicare una riduzione del 30% degli importi stabiliti, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 08.10.2020, purtroppo permangono;
- Ritenuto, conseguentemente, di confermare quanto stabilito con propria deliberazione n. 107 del 08.10.2020, ossia fornire specifico indirizzo operativo ai competenti uffici comunali, affinché nella determinazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle aree previste a servizi, in attuazione del vigente P.R.G.C, siano assunti a riferimento i valori indicati nella perizia dell’Ing. Fulvio Merlo approvata con il presente provvedimento ma applicati in misura ridotta del 30% fino al 31.12.2021;
- Visto il bilancio di previsione 2021-2023, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 29 aprile 2021;
- Acquisiti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Competente e in ordine alla regolarità contabile del Responsabile del Servizio di Ragioneria, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Con voti unanimi favorevoli espressi a scrutinio palese,

DELIBERA

- Di approvare la “relazione di perizia per l’aggiornamento della stima 2013 per la valutazione all’attualità di aree a servizi e aree edificabili” redatta dal tecnico incaricato, Ing. Fulvio Merlo, in esecuzione dell’incarico affidato con Determinazione n. 61 del 16.11.2020, e protocollata al n. 2140 del 12.02.2021, che si allega alla presente deliberazione;
- Di dare atto che i valori indicati nella suddetta perizia saranno utilizzati per determinare la somma da corrispondere a titolo di monetizzazione delle aree dovute in dismissione, ai sensi del

vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ma in misura ridotta del 30% fino al 31.12.2021 per le motivazioni espresse in premessa;

- Di dare inoltre atto che le valutazioni riportate nella predetta perizia delle aree qualificate come fabbricabili dal vigente P.R.G.C., ed i criteri di riduzione in presenza di particolari condizioni, proposti nella anzi richiamata perizia approvata con deliberazione della G.C. n. 42 del 24/04/2013, saranno prese a riferimento dall'Ufficio Tributi ai fini dell'espletamento delle proprie attività di controllo in materia di tributi comunali.

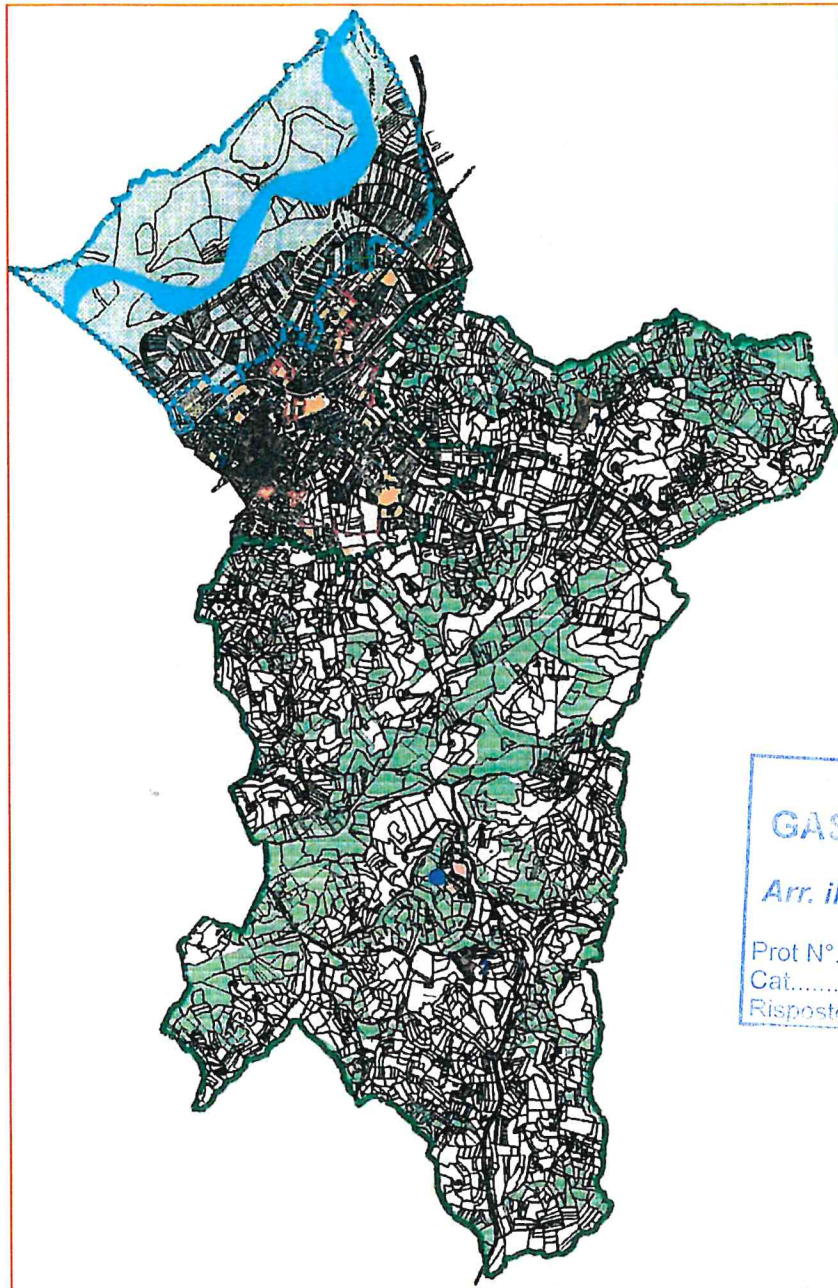
Con separata votazione in forma palese ed all'unanimità di voti favorevoli, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



Comune di Gassino Torinese

Città Metropolitana di Torino

**RELAZIONE DI PERIZIA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA 2013
PER LA VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA' DI AREE A SERVIZI E AREE EDIFICABILI**



Febbraio 2021

Ing. Fulvio Merlo
Via Torino, 170 – 10032 Brandizzo (TO)
Tel/fax 011 9139146

**RELAZIONE DI PERIZIA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA 22.04.2013 RELATIVA
ALLA VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA' DI AREE A SERVIZI E AREE EDIFICABILI NEL
COMUNE DI GASSINO TORINESE.**

Il sottoscritto MERLO Ing. Fulvio nato a Brandizzo il 04.01.1950, con studio professionale in Brandizzo, Via Torino n. 170, C.F. MRLFLU50A04B121Q, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n. 3910, riceveva incarico dal Comune di Gassino Torinese di presentare una relazione peritale avente per oggetto l'aggiornamento della perizia di stima, già redatta dal sottoscritto in data 22.04.2013, relativa ai valori dei terreni edificabili e delle aree a servizi del Comune di Gassino Torinese e così come da atto di indirizzo di cui alla D.G.C. n. 129 del 28.10.2020.

Il sottoscritto dopo aver, in ottemperanza all'incarico ricevuto, effettuato un convegno preliminare con l'U.T. del Comune di Gassino al fine di verificare eventuali varianti al P.R.G.C. e alla Normativa Urbanistico-Edilizia; assunto informazioni sui valori dei terreni e dei fabbricati in zona, che normalmente vengono trasferiti in regime di libero mercato, consultato le quotazioni messe a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato, caratterizzato da una fase molto prudentiale, e di quanto tutto ciò possa influenzare la commerciabilità di tali beni, è in grado di riferire quanto segue.

Per il Comune di Gassino i valori O.M.I. attuali in €/mq sono così definiti:

a) Centro storico

- Abitazioni civili

in stato normale € 870,00 / € 1.300,00

in stato ottimo € 1.200,00 / € 1.800,00

- Abitazioni economiche

in stato normale € 630,00 / € 950,00

- Commerciale

in stato normale € 600,00 / € 1.200,00

- Terziario
 - in stato normale € 680,00 / € 1.350,00
- b) Prima cintura
 - Abitazioni civili € 870,00 / € 1.300,00
- c) Collinare
 - Abitazioni civili
 - in stato normale € 1.000,00 / € 1.500,00
 - Ville e villini
 - in stato normale € 1.050,00 / € 1.600,00

In base ai valori sopracitati, alle informazioni ricevute, ai valori di mercato e alle valutazioni attuali, si ritiene che il prezzo medio di vendita dei fabbricati nel Comune di Gassino possa variare tra i 1.450,00 e 1.650,00 €/mq, invece dei 1.800,00/2.000,00 €/mq. indicati nella Perizia effettuata in data 22.04.2013, con una diminuzione media dei valori di circa il 20%.

Inoltre, sempre rispetto alla precedente perizia, nel Novembre del 2017 è stato approvato dal Comune di Gassino il progetto definitivo della variante n. 2, che ha apportato modifiche urbanistiche per le zone R1/4 ambiti 1-2-3-4-5, e, con Delibera del C.C. n. 16/2019, modificazione specifica, ai sensi dell'art. 17 comma 12 L.R. 56/77, per la zona "T3".

In particolare, per la zona R1/4 (art. 22.2.4) è stata soppressa la condizione che il PdC convenzionato dovesse essere esteso a tutta l'area d'ambito, con un significativo miglioramento della possibilità edificatoria dei singoli lotti, per la zona T3 (art. 22.10.1) è stata invece prevista la trasformazione dell'intervento da iniziativa pubblica, a S.U.E. di iniziativa privata, con un reale vantaggio per la proprietà proponente il piano urbanistico.

Da tutto quanto sopra esposto e in forza dei dati elaborati, si può pertanto per ogni singola zona urbanistica, quantificare i valori richiesti dalla P.A. come segue:

1. RO/1 art. 22.1.1 N.T.A. – Centro storico capoluogo.

Area residenziale di antica formazione di conservazione e recupero.

Per tale area è richiesta la valutazione delle aree a servizi da monetizzare.

Il valore del terreno edificato è stimato in €/mq 200,00 e il prezzo delle aree a servizi da monetizzare in €/mq 100,00.

2. RO/2 art. 22.1.2 N.T.A. – Centro storico Bussolino.

Area residenziale di antica formazione di conservazione e recupero.

Per tale area è richiesta la valutazione delle aree a servizi da monetizzare.

Il valore del terreno edificato è stimato in €/mq 75,00 e il prezzo delle aree a servizi da monetizzare in €/mq 37,50.

3. RO/3 art. 22.1.3 N.T.A. – Centro storico Bardassano.

Area residenziale di antica formazione di conservazione e recupero.

Per tale area è richiesta la valutazione delle aree a servizi da monetizzare.

Il valore del terreno edificato è stimato in €/mq 95,00 e il prezzo delle aree a servizi da monetizzare in €/mq 47,50.

4. R1/1 art. 22.2.1 N.T.A. – zona confinante con il centro storico.

Area residenziale consolidata a capacità insediativa esaurita.

La stima del terreno risulta pari a €/mq 120,00, con una minor riduzione del valore originario (15% ca.), in quanto in tale zona si ritiene che i terreni abbiano buona possibilità di mercato, mentre le aree a servizi eventualmente da monetizzare hanno un valore di €/mq 96,00.

5. R1/2-3-5 art. 22.2.2 – 22.2.3 – 22.2.5 N.T.A. – Aree esterne e periferiche.

Aree residenziali consolidate a capacità insediativa esaurita.

Il valore del terreno è stimato in €/mq 75,00 e il prezzo delle aree a servizi da dismettere in €/mq 60,00.

6. R1/4a ambiti 1-2-3-4

R1/4b – 5

Art. 22.2.4 N.T.A. – Aree adiacenti il centro storico.

Aree residenziali consolidate a capacità insediativa residua.

Come già osservato, in tali zone urbanistiche la variante n. 2 ha agevolato i PdC singoli con la soppressione della norma "PdC esteso a tutta l'area". Pertanto si ritiene che il valore delle aree non debba variare, in quanto la sua diminuzione è compensata da tale agevolazione. Di conseguenza, resta pari a €/mq 120,00 con la monetizzazione delle aree a servizi pari a €/mq 96,00.

6a. R1/4a ambito 7

R1/4b ambito 6

Art. 22.2.4 N.T.A. – Aree adiacenti il centro storico.

Aree residenziali consolidate a capacità insediativa residua.

In tali ambiti rimane l'obbligo del S.U.E. esteso a tutta l'area, per cui il valore del terreno è stimato in €/mq 96,00 e il prezzo delle aree a servizi da monetizzare in €/mq 75,00.

7. R1/7 art. 22.2.7 N.T.A. – Area esterna isolata.

Area residenziale consolidata in contesto agricolo-ambientale a capacità insediativa esaurita.

La stima del terreno risulta pari a €/mq 72,00 mentre le aree a servizi da monetizzare hanno un valore di €/mq 36,00.

8. R1/8-9 artt. 22.2.8 e 22.2.9 N.T.A.

Area residenziale consolidata a capacità insediativa esaurita (R1/8)

Area residenziale consolidata a capacità insediativa residua (R1/9)

Il valore di tali aree è stimato in €/mq 72,00 e il prezzo delle aree a servizi da monetizzare è di €/mq 36,00.

9. R2/1-2-3 art. 22.3.1 N.T.A. – Aree esterne di nuova costruzione in lotti interclusi.

Area residenziale di completamento urbanistico.

Il valore di tali aree è di €/mq 80,00 e il prezzo delle aree a servizi è di €/mq 64,00.

10. R3/1-2-3-4 artt. 22.4.1 - 22.4.2 – 22.4.3 N.T.A. – Aree esterne destinate a S.U.E.

Aree residenziali di nuovo impianto urbanistico.

Per tali aree si stima il valore del terreno in €/mq 76,00.

11. P1/1 – art. 22.6.1 N.T.A. – Area produttiva consolidata.

Il valore del terreno è stimato in €/mq 45,00 e il prezzo delle aree a servizi in €/mq 36,00.

12. P2/1-2-3 art. 22.7.1 N.T.A. – Aree produttive di riordino e completamento.

Per tali aree i valori vengono valutati pari a €/mq 55,00 per le aree con il rapporto di copertura di 0,50 mq/mq (P2/1-2) e a €/mq 50,00 per le aree con il rapporto di copertura di 0,40 mq/mq (P2/3).

In tali aree devono essere sempre garantite le aree a servizi, specialmente i parcheggi pubblici, per cui un'eventuale monetizzazione dovrebbe essere pari al 100% del valore delle aree stesse.

13. T3 art. 22.10.1 N.T.A. – Area terziario-commerciale di nuova formazione.

Questa zona urbanistica è stata variata, con “modificazione specifica”, di cui in premessa, da intervento pubblico a intervento privato.

L'eventuale riduzione del valore, per le considerazioni sopra citate, si ritiene possa essere compensata dalla modifica del piano, per cui si riconferma il valore della stima precedente pari a €/mq 50,00.

Anche in questo caso le aree a servizi dovrebbero essere previste tutte all'interno del perimetro del S.U.E..

Per le aree:

14. Sc1-2 art. 22.12.1 N.T.A. – Aree servizi.

15. Sc4 art. 22.12.1 N.T.A. – Aree a servizi.

16. Si4 art. 22.15.1 N.T.A. – Area per servizi privati.

Si confermano i valori della perizia di stima del 22.04.2013.

17. B-V artt. 22.16.1 e 22.16.2 N.T.A – Edifici vincolati.

Per tale area si stima un valore delle aree a servizi da monetizzare pari a €/mq 37,50.

18. Iir-p-t artt. 22.18.1 – 22.18.2 – 22.18.3 – Insediamenti residenziali, produttivi, terziari, in area impropria.

Per tali aree si ritiene di poter confermare i valori delle aree a servizi da monetizzare pari a quelli dell'area urbanistica di appartenenza.

TABELLA RIASSUNTIVA

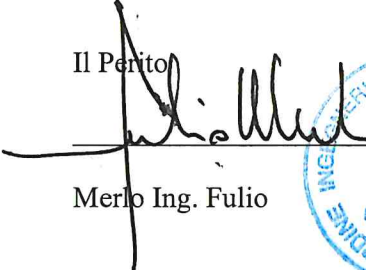
n.	Area di P.R.G.C.	TRIBUTI		U.T.C.	
		Valore area €/mq 2013	Valore area €/mq 2020	Monetizzazione servizi €/mq 2013	Monetizzazione servizi €/mq 2020
1	R0/1	250,00	200,00	125,00	100,00
2	R0/2	90,00	75,00	45,00	37,50
3	R0/3	120,00	95,00	60,00	47,50
4	R1/1	140,00	120,00	112,00	96,00
5	R1/2-3-5	90,00	75,00	72,00	60,00
6	R1/4a – 4b	120,00	120,00	96,00	96,00
6a	R1/4a/7	-	96,00	-	75,00
	R1/4B/6	-	96,00	-	75,00
7	R1/7	90,00	72,00	45,00	36,00
8	R1/8-9	90,00	72,00	45,00	36,00
9	R2/1-2-3	100,00	80,00	80,00	64,00
10	R3/1-2-3-4	95,00	76,00	-	-
11	P1/1	60,00	45,00	48,00	36,00
12	P2/1-2-3	70,00 ÷ 65,00	55,00 ÷ 50,00	70,00 ÷ 65,00	55,00 ÷ 50,00
13	T3	50,00	50,00	-	-
14	Sc1-2	12,00	12,00	-	-
15	Sc4	12,00	12,00	-	-
16	Si4	12,00	12,00	-	-
17	B – V	-	-	45,00	37,50
18	Iir-p-t	-	-	Come aree di appartenenza	Come aree di appartenenza


A conclusione, si può affermare che tutte le considerazioni finali della perizia originaria restano valide, con la ulteriore precisazione che le aree con capacità edificatoria propria, ancorchè attigue a fabbricati quali corte e giardini, non possono essere considerate pertinenza degli stessi, ma stimate con i valori determinati nella presente perizia.

Il sottoscritto ritiene quindi che la stima sopra determinata con gli eventuali coefficienti correttivi, rappresenta il più probabile valore medio di mercato attuale delle aree fabbricabili e delle aree a servizi del Comune di Gassino Torinese.

Lo scrivente ritiene con la presente di aver assolto il mandato ricevuto.

Brandizzo, 09.02.2021

Il Perito

Merlo Ing. Fulio



Dott. Ing.
FULIO
MERLO
n. 3910 X
ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO