



COMUNE DI BEINASCO
Città Metropolitana di Torino

Viale del Risorgimento 16 – 10092 Beinasco (TO)
Tel. 011/3989276 - Fax 011/3989382 - 011/3989385
E-mail: edilizia@comune.beinasco.to.it
P.E.C.: protocollo@comune.beinasco.legalmail.it

**Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree
fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili
Aree RR1-5, RR1-6, RN8a, PC, TT2, RC1-2**

1. PREMESSA

L'amministrazione comunale di Beinasco ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà offerta dal regolamento previsto dall'art. 59 del D. Leg.vo 446/1997, di determinare il valore venale per zone omogenee in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile nel calcolo dell'imposta.

Il Comune di Beinasco già nel 2007 aveva proceduto a determinare il valore venale delle aree fabbricabili individuate dal Piano regolatore con le sigle: RN5, RR1-4, RN8, RN9, PN2, PIP, TN3 approvando con determina dirigenziale n. 409 del 18/12/2007 la relativa stima.

Successivamente con deliberazione di Giunta comunale n. 64 del 27 aprile 2011 sono stati rideterminati i valori delle aree RN8, RN9, RN11, RN12, RN13, RR2-1, RR2-5, RR2-9, PN1, PN2, PN3, TNR-1;

Considerato che dal 2011 al 2017 si è osservata una stagnazione del mercato immobiliare con rallentamenti nelle transazioni, si è ritenuto opportuno provvedere ad una verifica dei valori di riferimento, soprattutto in considerazione del tempo di attuazione degli interventi immobiliari e della riduzione del prezzo degli immobili.

Si è pertanto provveduto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 30.05.2017 a verificare i valori di mercato di un certo numero di aree che rispetto agli anni di attuazioni previsti dal PRGC non risultano attuate.

Con deliberazione n. 16 del 25/03/2024 il Consiglio Comunale di Beinasco ha approvato la Variante Parziale n.1/2023 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'articolo 17 comma 5° della L.R.56/77 e s.m.i. con modifica della capacità edificatoria di alcune aree fabbricabili.

In tale contesto, rilevata la necessità di procedere ad una stima riferibile alle aree soggette a modifica di capacità edificatoria da parte della suddetta variante n. 1/2023 di P.R.G.C., ai fini dell'IMU, per le suddette aree edificabili è stato quantificato il valore venale nei seguenti termini:

1. in ragione della localizzazione delle aree individuate dal PRGC e disciplinate dalle specifiche procedure di NTA;
 2. l'eterogeneità della zonizzazione e delle caratteristiche delle aree edificabili (grado di attitudine alla edificazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona) rendono la valutazione economica di tali aree alquanto complessa, e, in tale contesto, al fine di conferire il massimo di obiettività e verificabilità, è stato assunto quale metodo di valutazione l'incidenza dell'area su ogni metro quadrato di costruito;
 3. in ragione dei valori di mercato dell'area, ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato, con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate, ultimo dato disponibile relativo al 2° semestre 2024 (valori OMI) e le quotazioni del Borsino Immobiliare , assumendo il valore massimo tra i due valori presenti in quanto la valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. In questo caso specifico, per le aree residenziali è stato assunto a riferimento la tipologia di "abitazioni civili" in "ottimo stato conservativo";
- a tale articolazione territoriale è stata attribuita una valutazione del valore venale di comune mercato riferito a fabbricati nuovi a destinazione residenziale, che

costituiscono la base di riferimento per il calcolo del valore venale dell'area edificabile.

a tale articolazione territoriale è stata attribuita una valutazione del valore venale di comune mercato riferito a fabbricati nuovi a destinazione residenziale, che costituiscono la base di riferimento per il calcolo del valore venale dell'area edificabile. In conclusione, il metodo di stima utilizzato per il calcolo del valore delle aree risulta il seguente, invariata la formula precedentemente approvata dall'Ente:

valore dell'area edificabile (€/mq) = [ST (opp. SF) x UT (opp. UF) x V x nn (%)] / ST (opp. SF)

ove:

ST (mq) = Superficie Territoriale che origina l'edificabilità **SF** (mq) = Superficie Fondiaria che origina l'edificabilità

UT (mq/mq) = Indice di utilizzazione Territoriale

UF (mq/mq) = Indice di utilizzazione fondiaria

V (€/mq) = valore di vendita della costruzione realizzabile per ogni mq in base alla localizzazione territoriale dell'area

nn (%) = % di incidenza dell'area sul valore "al finito" del fabbricato realizzabile (valore variabile tra 20 per le aree soggette a S.U.E. e 22).

Inoltre, alle aree di nuovo impianto in cui è prevista una quota di edificazione da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica, è stata applicata una riduzione pari al 30% sul valore dell'area come sopra determinato.

Per quanto sopra riportato, si è provveduto a redigere l'allegata Tabella che stabilisce il valore venale, nello specifico, per ogni area edificabile modificata nella capacità edificatoria con l'adozione della surrichiamata variante parziale n. 3 al P.R.G.C.

Considerato che l'Ufficio urbanistica ha provveduto a redigere specifica perizia di stima e le relative tabelle contenenti i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili modificate o aggiunte conseguenti all'approvazione della Variante parziale n.1/2023 al P.R.G.C., rimodulandone i valori unitari, sulla base della variabilità dei prezzi del mercato immobiliare attualizzato, mantenendo invariata la metodologia di calcolo in precedenza approvata.

4. RIFERIMENTI URBANISTICI

Il Comune di Beinasco ha la seguente situazione Urbanistica:

- Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 45-7000 del 18/03/1996, pubblicato estratto sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte n. 17 del 24/04/1996 e successiva variante parziale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 27 settembre 1999;
- La Prima variante strutturale è stata approvata con DGR n. 16-12669 del 07 giugno 2004, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 24 del 17 giugno 2004;
- La seconda variante strutturale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 18/10/2005, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 L.R. 56/77 nell'ambito dell'area normativa RC 1-1 (interno via Mirafiori) approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 14-8048 del 21 gennaio 2008, pubblicata

estratto sul bollettino ufficiale della regione Piemonte n. 05 del 31 gennaio 2008;

- La terza variante strutturale approvata ai sensi della L.R.1/2007 con deliberazione di CC n. 8 del 24/02/2010 pubblicata per estratto sul bollettino ufficiale della regione Piemonte n. 11 del 18 marzo 2010 nella quale sono state recepite le varianti, strutturali e non, precedentemente approvate;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27/06/2016 è stato approvato il progetto definitivo della 4^a variante strutturale al Piano Regolatore Vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 - Approfondimento geologico.

DATI DELLA VARIANTE PARZIALE 1/2023

Le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente individuano, per ogni tipologia di area classificata come edificabile, l'indice di utilizzazione territoriale o di utilizzazione fondiaria da utilizzare per il calcolo della potenzialità edificatoria dell'area.

Nel caso specifico, la variante 1/2023 al PRGC ha individuato le seguenti nuove aree quali edificabili e, pertanto, soggette al pagamento dell'IMU:

AREE VARIANTE 1/2023					
ZONA	LOCALIZZAZIONE	INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE MC/MQ	INDICE TERRITORIALE DI COPERTURA MQ/MQ	Estension e del lotto MQ	ALTRE PRESCRIZIONI
RR1-5	Borgo Melano	0,40	-	7942 mq.	Art. 27 N.T.A.
RR1-6	Strada Borgaretto	0,50	-	2.616 mq.	Art. 27 N.T.A.
RN 8a	Beinasco	1,30	0,12	3.630 mq.	Edificabilità mc. 1500
TT2	Beinasco	0,50	0,40	13.721 mq.	Art. 21 co. 9 Edificabilità mq. 2.000
Pc	Borgaretto	1,30	0,18	4.408 mq.	
RR 1-4a	Borgaretto - ex AA fascia cimitero	0,80		12.406 mq.	Terreno in vincolo cimiteriale

5. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per redigere la presente stima si è preso come riferimento la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (vedasi le schede allegate attualmente disponibili su sito dell'agenzia stessa). I valori sono stati opportunamente

verificati e mediati al fine di evitare scostamenti sostanziali con il mercato immobiliare, imprese di costruzioni, agenzie immobiliari nonché i servizi tecnici comunali, e sono stati individuati i valori di riferimento dell'anno 2024 semestre 2.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

ZONA	Destinazione	Tipologia	Valori Agenzia del territorio	Valore medio adottato
Centro storico Viale Cavour	RESIDENZIALE	Abitazioni civili	1100 min	
		Stato conservativo Normale	1550 max	
		Abitazioni civili	1500 min	
		Stato conservativo Ottimo	2250 max	
				1.600,00
		box	530 min 790 max	
Periferica residenziale via Mirafiori	RESIDENZIALE	Abitazioni civili	1000 min	
		Stato conservativo Normale	1500 max	
		Abitazioni civili	1400 min	
		Stato conservativo Ottimo	2100 max	
				1.500,00
		box	660 min 990 max	
Periferica residenziale via Orbassano	RESIDENZIALE	Abitazioni civili	930 min	
		Stato conservativo Normale	1400 max	

				1.165,00
Suburbana residenziale via Gorizia, Via Rondò Bernardo	RESIDENZIALE	Abitazioni civili Stato conservativo Normale	1600 min 2350 max	
		Abitazioni civili Stato conservativo Ottimo	1050 min 1500 max	
				1.625,00

6. CRITERIO DI STIMA: VALORE ATTUALE DELL'AREA

Si è applicato il procedimento sintetico comparativo mediante stima e costo di trasformazione.

Per la determinazione del Valore Venale ai fini IMU (VVI) sono stati ripresi i criteri di riferimento della precedente deliberazione del 2011 che rispondono ad esigenze di uniformità e correttezza.

Il primo elemento di calcolo è tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Piano regolatore generale comunale per ogni area normativa del mercato immobiliare ed in particolare:

- Dati urbanistico-territoriali: rappresentati dall'indice di fabbricabilità territoriale che indica la possibilità legale di edificazione e che varia a seconda della situazione urbanistica della zona nella quale si trova l'immobile.
- Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: la permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto diffuso. Secondo una stima del Censis la media nazionale del rapporto di permuta sarebbe pari al cambio del 24% dell'edificio da costruire. In relazione alla specificità delle aree e alle prescrizioni particolari previste per le singole aree normative, si ritiene necessario ridurre tale percentuale al 22%.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi attesi per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi e che prevede prima l'acquisto del terreno da parte del promotore immobiliare, la fase progettuale e autorizzativa, poi la costruzione del prodotto edilizio ed infine la vendita dell'immobile ricavato.

Il valore dell'area è pertanto pari alla differenza tra ricavi e costi ed, in quanto calcolato alla fine del ciclo, deve essere anticipato in rapporto alla durata del ciclo stesso (espresso in variabile n = numero di anni) con i seguenti valori:

n=1-2: terreno in zona completamente urbanizzata, edificabile con permesso di costruire già programmato o edifici in fase di realizzazione; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;

n= 3: terreno in zona urbanizzata, edificabile con permesso di costruire da programmare buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;

n= 5: terreno in zona non sufficientemente urbanizzata con obbligo di SUE; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti di intervento;

n= 7: terreno in zona non urbanizzata con obbligo di SUE; mercato locale debole; dimensione del terreno superiore ai lotti medi;

n= 10: terreno in zona non urbanizzata, priva di accessibilità ed infrastrutture, con obbligo di SUE; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi: proprietà molto parcellizzata;

L'altra variabile è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi, oltre ad uno spread del 3,3%; si assume pertanto il valore del 3,5%.

5. SCHEMA RIASSUNTIVO DEI NUOVI VALORI DELLE AREE AI FINI IMU

AREE VARIANTE 1/2023			
ZONA	LOCALIZZAZIONE	VALORI IMU ATTUALI	PROPOSTA NUOVI VALORI IMU
RR1-5	Borgo Melano	Area agricola	52,00
RR1-6	Strada Borgaretto	Area agricola	50,00
RN 8a	Beinasco	RN8 € 79	70,00
TT2	Beinasco	Area agricola	45,00
Pc	Borgaretto	Area agricola	35,00
RR 1-4a ora RC2	Borgaretto - ex AA fascia cimitero	RR1-4a € 70,00 RC2 € 116,91	42,00

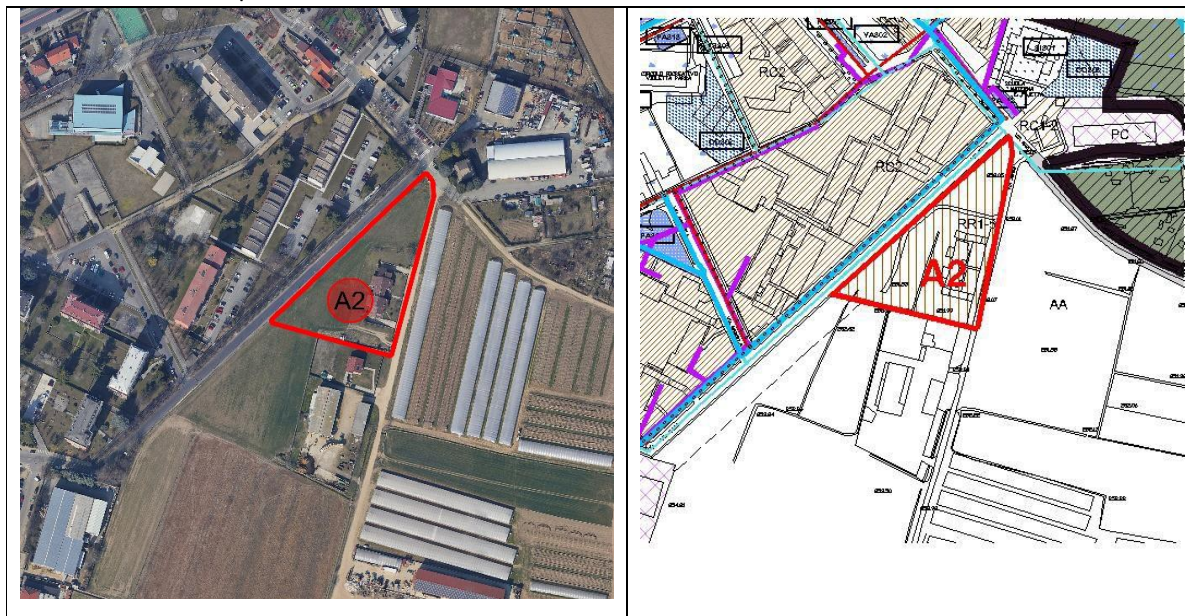
6. NUOVI VALORI DELLE AREE AI FINI IMU

Scheda di Variante A2 – Area RR1-5

L'area misura 7.942 mq ed è localizzata a Borgo Melano adiacente alla via Pietro Nenni.

Classificazione PRGC pre Variante Parziale 1/2023: "Area destinata ad uso agricolo" AA.

La variante parziale 1/2023 ha preso atto della situazione esistente e destinato l'area ad "Area residenziale di riordino con completamento" RR1-5.



AREA RR 1-5

Analisi di mercato

Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: 1.430,00
Pmv (€/mq) (1500 +1165 +1625)

Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq) (660 min-825 max) 825,00

Dati urbanistici territoriali

Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq) 0,40

Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc) 0,08

Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m) 3,00

Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:

1. edilizia abitativa

Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = €/mq di superficie territoriale 190,67

2. box

Coefficiente: 0,08 (1 mq/10mc)
Pmb * 0,08 = € ogni metro di superficie territoriale 66,00

TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq) 256,67

Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito 22%

Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (€/mq) 56,47

Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)

Tempo di attuazione in anni n = 3,00

Tasso di interesse r = 0,035

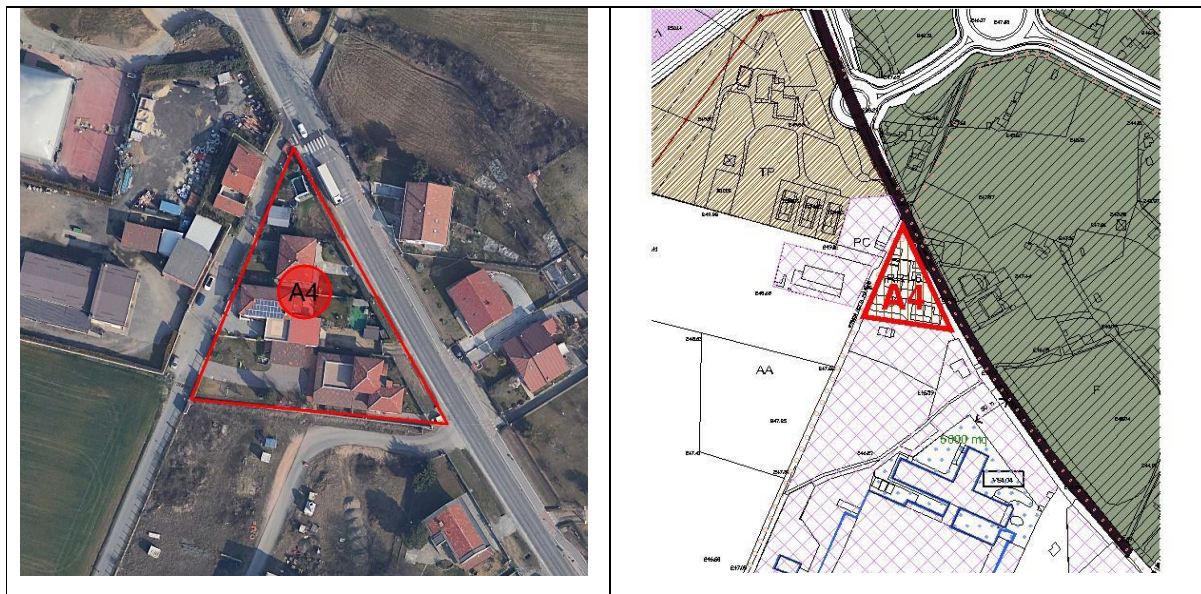
VVI = €/mq di superficie territoriale 51,17

VVI = €/mq di superficie territoriale(arrotondamento) 52,00

Scheda di Variante A4 – Area RR1-6

Il lotto misura 2.616 mq ed è situato nell'intersezione tra Strada Borgaretto e Strada Rotta Palmero.

Negli anni il lotto è stato edificato con la realizzazione di edifici ad uno o due piani fuori terra. Tale intervento risultava comunque legittimato da una volumetria agricola. La variante parziale 1/2023 ha preso atto della situazione esistente e ha ridefinito l'“Area residenziale di riordino con completamento” **RR1-6**.



AREA RR 1-6	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (€/mq) (1500 +1165 +1625)	1.430,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq) (660 min-825 max)	825,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,40
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,08
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	190,67
2. box	
Coefficiente: 0,08 (1 mq/10mc)	
Pmb * 0,08 = € ogni metro di superficie territoriale	66,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	256,67
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (€/mq)	56,47
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	6,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = €/mq di superficie territoriale	46,78
VVI = €/mq di superficie territoriale(arrotondamento)	50,00

Scheda di Variante A5 – Area RN8

Il lotto misura 3.630 mq ed è localizzato in un'area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC). L'area non è stata interamente costruita ed è oggetto di possibili Varianti. Secondo il PRG pre variante Parziale 1/2023 il lotto ricadeva contestualmente all'interno dell'Area residenziale di nuovo impianto" RN8 e dell'Area destinata a servizi ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale" ST401.

Con la variante 1/2023 l'area ST401 è stata modificata in RN8A, con la possibilità di edificare una volumetria residenziale di 1.500 mc.



AREA RN 8

Analisi di mercato

Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (€/mq)	1.650,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	970,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilizia residenziale pubblica Pmvep (€/mq)	-
Prezzo medio di vendita immobili commerciali terziari in Beinasco Pmvc (€/mq)	-

Dati urbanistici territoriali

Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,85
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,085
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: kc = (m)	4,00

Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:

1. <u>edilizia abitativa (70% dell' 80%)</u> Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift x 80% x 70% = €/mq di superficie territoriale	261,80
2. <u>box</u> Coefficiente: 0,04 (1 mq/10mc) Pmb * 0,085 = € ogni metro di superficie territoriale	82,45
3. <u>edilizia residenziale pubblica 30% dell' 80%</u> Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3 x 0,8/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	-
4. <u>edilizia commerciale e terziaria</u>	

Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: $P_{mvc}/k_c \times I_{ft} \times 20\% = \text{€/mq di superficie territoriale}$	-
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: V_p (€/mq)	344,25
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area $V_a = V_p \times 22\% =$ (€/mq)	75,74
Attualizzazione del valore dell'area: $VVI = V_a/(1+r)^n$	
Tempo di attuazione in anni $n =$	3,00
Tasso di interesse $r =$	0,035
$VVI = \text{€/mq di superficie territoriale}$	68,54
$VVI = \text{€/mq di superficie territoriale (arrotondamento)}$	70,00

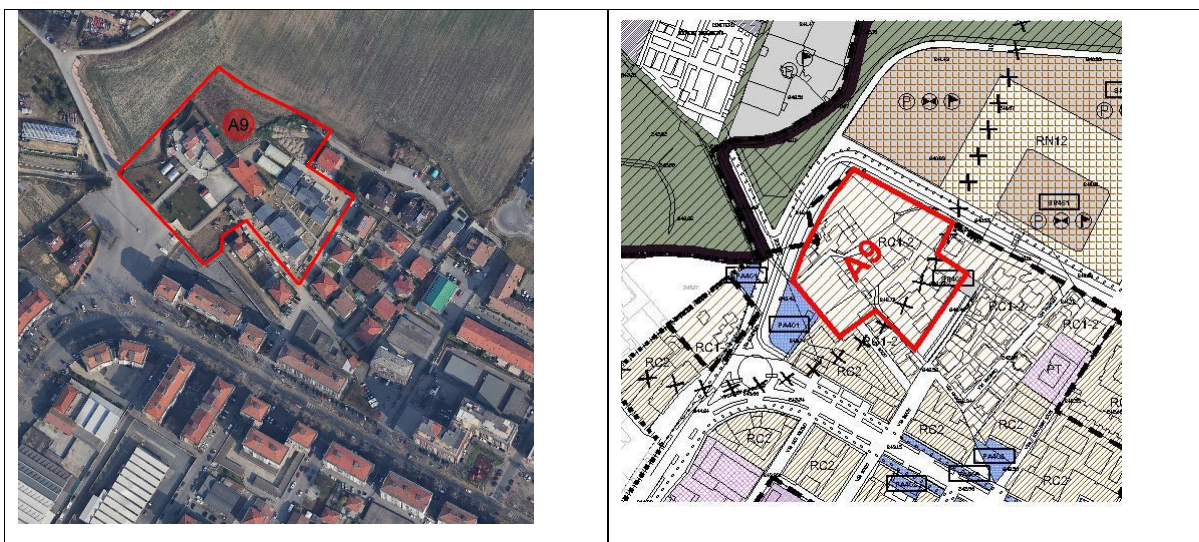
Il valore ai fini IMU dell'area RN8 corrispondeva ad euro 79,00 al mq. ed includeva interventi da realizzarsi con finanziamenti regionali per edilizia residenziale pubblica, il valore attuale dell'area è leggermente più basso in quanto non rientrano nei valori la quota degli immobili commerciali-terziari e la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Scheda di Variante A9 – Area RC1-2

A9. Il lotto misura 12.406 mq ed è localizzato a sud-est del cimitero di Borgaretto.

Secondo il PRGC pre-variante parziale 1/2023 ricadeva all'interno dell' "Area residenziale di riordino con completamento" RR1-4A.

Negli anni il lotto è stato edificato esaurendo la sua capacità edificatoria. Inoltre, suddetta area è gravata anche dal nuovo vincolo di 200 m cimiteriale. La variante parziale 1/2023 ha preso atto della situazione e ha modificato la classificazione da "Area residenziale di riordino con completamento" RR1-4A ad "Area residenziale consolidata di recente impianto a prevalente tipologia uni-bifamiliare" **RC1-2**. Tale modifica era giustificata anche dalla continuità territoriale: le aree limitrofe, con analoghe caratteristiche urbanistiche, sono normate nel medesimo modo.



L'area RR1-4A non ha subito variazioni relativamente all'indice di edificabilità ma ricade ex lege in vincolo cimiteriale, pertanto, il valore di € 70,00/mq, attualmente vigente per le aree limitrofe esterne al vincolo, potrà essere decurtato del 40% a causa dell'imposizione ex lege del vincolo cimiteriale.

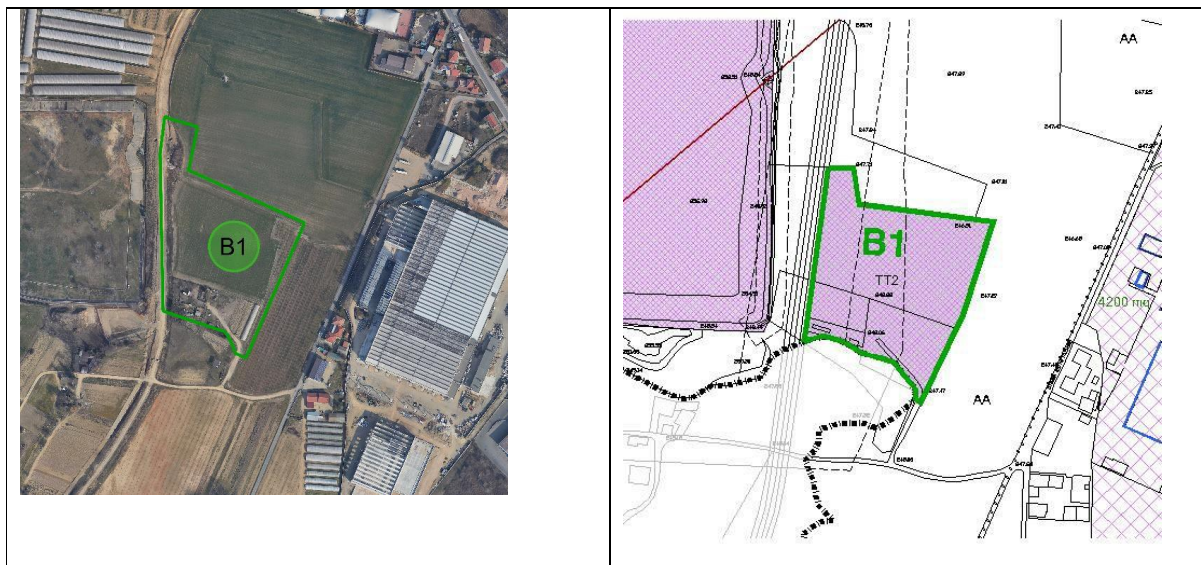
Il valore di riferimento è stimato, pertanto, in **€ 42,00 €/mq.**

Scheda di Variante B1 – Area TT2

Il lotto misura 13.721 mq e si trova a sud-ovest del Comune di Beinasco, posto a ridosso dell'ex discarica di Borgo Melano. Il PRG pre Variante Parziale 1/2023 classificava l'area come "Area attrezzata a servizio della residenza" SR354.

La Variante 1/2023 ha modificato la classificazione in "Area per impianti e attrezzature tecnologiche di interesse collettivo" TT-2, al fine di realizzare impianti e attrezzature tecnologiche per la costruzione e manutenzione di opere di urbanizzazione primaria.

Anche se il piano vigente classifica la nuova destinazione d'uso tra i servizi, trattandosi comunque di una attività produttiva è necessario quantificare il valore dell'area ai fini IMU.



Modifica Art. 21 comma 9:

[...] L'area TT2 posta a Borgaretto è finalizzata al recupero di rifiuti non pericolosi. È consentita la realizzazione di superficie coperta fino ad un massimo di 2000 mq e un'altezza massima fino a 6,5 m. Rientrano nella superficie massima consentita locali ad uso deposito, lavorazione, uffici e custodia. Gli impianti tecnologici potranno derogare l'altezza massima consentita. In tale area l'intervento può essere promosso sia da soggetti pubblici che da soggetti privati in regime di convenzione. L'accesso all'area avverrà tramite la viabilità comunale (strada Rota Palmero) e non saranno permessi accessi diretti privati alla nuova viabilità. Trattandosi di viabilità extra-urbana dovrà essere comunque garantita la fascia inedificabile di rispetto di 30 m. dal confine stradale (comprese le eventuali pertinenze). I servizi quantificati ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. verranno localizzati in sede di progettazione. L'intervento non dovrà interferire con i presidi ambientali (sottosuolo, acque sotterranee, ecc.) presenti nell'area attigua alla discarica. L'intervento è soggetto a compensazioni in relazione alle opere realizzate definite dal Comune in fase di progettazione.
pag. 41

AREA TT2

Analisi di mercato

Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	420,00
---	--------

Dati urbanistici territoriali

Indice di fabbricabilità territoriale*Ift = (mq/mq)	0,50
---	------

Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito

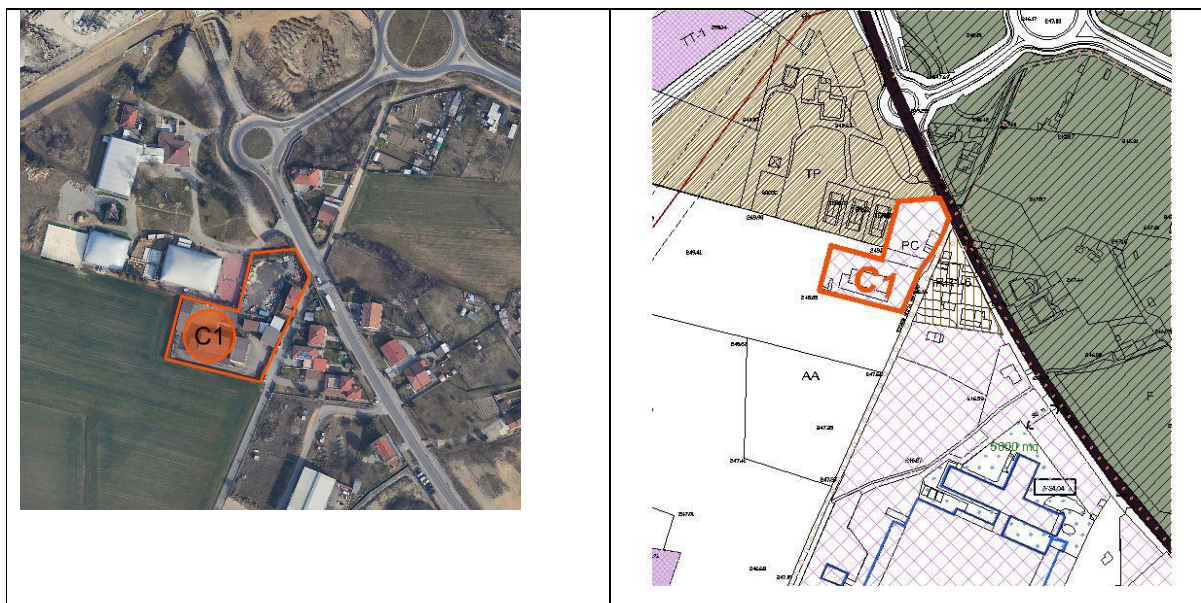
1. edilizia produttiva - capannoni	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	210,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	210,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	46,20
Attualizzazione del valore dell'area: $VVI = Va / (1 + r \cdot n)$	
Tempo di attuazione in anni n =	1,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	44,21
VVI = €/mq di superficie territoriale(arrotondamento)	45,00

Scheda di Variante C1 – Area PC

Il lotto misura 4.408 mq, si trova a Borgo Melano ed è attualmente utilizzato ad uso produttivo.

Classificazione pre-variante 1/2023: “Area destinata ad uso agricolo” AA.

Negli anni il lotto è stato edificato con la realizzazione di edifici a destinazione d’uso produttiva. La variante parziale 1/2023 ha preso atto della situazione esistente e modificato la classificazione da “Area destinata ad uso agricolo” (AA) ad “Area produttiva esistente consolidata” PC.



AREA PC	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	350,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale*Ift = (mq/mq)	0,50
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia produttiva - capannoni	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	175,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	175,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area $V_a = V_p * 22\% =$ (Euro/mq)	38,50
Attualizzazione del valore dell'area: $VVI = V_a / (1+r n)$	
Tempo di attuazione in anni n =	3,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	34,84
VVI = €/mq di superficie territoriale(arrotondamento)	35,00