

ALLEGATO "A" : PROSPETTO PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE RICOMPRESSE NEI COMPARTI DI INTERVENTO "B" – "C" – "D"

La quantificazione del valore venale delle aree edificabili (V_v) ricomprese nei comparti di intervento "B" – "C" – "D" segue la metodologia sotto riportata assumendo come forbice dei prezzi quella risultante dalla sotto riportata tabella che individua i valori limiti minimi e massimi che prevarranno rispetto a qualsiasi valore di entità inferiore o superiore scaturente dalle successive operazioni di calcolo del valore finale (V_f)

TABELLA n° 1 - VALORI VENALI LIMITE

COMPARTI DI INTERVENTO	VALORE VENALE MINIMO AI FINI ICI (V_{min})	VALORE VENALE MASSIMO AI FINI ICI (V_{max})
	Euro /mq.	Euro /mq.
B (comparti consolidati saturi a prevalente funzione residenziale)	45,00	155,00
C (comparti di riqualificazione del tessuto urbano con destinazioni miste residenziali, artigianali, terziarie)	45,00	125,00
D (comparti specializzati del terziario e dell'industria)	30,00	55,00

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (V_f) DI RIFERIMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELL'IMPOSTA

1° Operazione - *calcolo valore di riferimento* (V_1)

Primo gruppo di parametri di cui all'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ICI:

- Zona territoriale di ubicazione
- Indice di edificabilità
- Destinazione d'uso consentita
- Condizioni di mercato

Assunto quale riferimento iniziale i seguenti valori unitari a mq. (V_0)

- Per i comparti (B1) e (B2) = € 85,00/mq (corrispondente ai comparti IEU)
- Per il comparto (B3) = € 100,00/mq (medio tra minimo e massimo)
- Per i comparti (C) = € 85,00 /mq (medio tra minimo e massimo)
- Per i comparti (D) = € 30,00 /mq (minimo)

Si determina il 1° valore di riferimento (V_1) applicando al valore (V_0) i coefficienti correttivi (K_a) e (K_b) con la seguente operazione:

$$(V_1) = (V_0) \times (K_a) \times (K_b)$$

- dove (K_a) è funzione della microzona catastale di riferimento e corrisponde:

MICROZONA 1 (parte a S-O di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	1,4
MICROZONA 1 (parte a N-E di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	1,2
MICROZONA 1 (parte a S di Via G. Vecchia)	1
MICROZONA 2 (parte a N di Via Pagno)	1,1
MICROZONA 2 (parte a S di Via Pagno)	1,4
MICROZONA 3	1,3
MICROZONA 4	1
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica sinistra del Rio Tagliata)	1,2
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica destra del Rio Tagliata)	1

Dove (K_b) è funzione dell'indice di edificabilità e deriva dal rapporto tra gli indici:

- fondiario effettivo per i comparti (B) e (C)
- di utilizzazione territoriale effettivo per i comparti (D)

ed i seguenti indici medi:

- a) Per i comparti (B) = 0,8 mc/mq
- b) Per i comparti (C) = 0,8 mc/mq
- c) Per i comparti (D) = 0,6 mq/mq

2° Operazione - calcolo del valore finale (V_f)

Secondo gruppo di parametri di cui all'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ICI:

- d) Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- f) Caratteristiche geomorfologiche

Assunto quale riferimento il valore (V_1) determinato con la prima operazione si calcola il valore finale (V_f) applicando i seguenti abbattimenti qualora ricorrano le corrispondenti sottoriportate condizioni:

Condizioni	Abbattimenti %
Presenza di fognatura pubblica comunale a distanza dal limite del lotto > 150 mt	5
Disagevole accessibilità al lotto da via pubblica	da 5 a 10
Fasce di rispetto varie:	
Interessanti superfici < 50%	5
Interessanti superfici > 50%	10

Detti abbattimenti del valore (V_1) dal quale scaturisce il valore finale (V_f) non potranno comunque in nessun caso superare il limite del 20% complessivo.

3° Operazione - calcolo del valore venale (V_v)

Assunto quale riferimento il valore (V_f) determinato con la seconda operazione lo si confronta con la forbice riportante i valori limite minimi e massimi di cui alla "TABELLA 1" e si determina il valore venale (V_v) che risulta:

$(V_v) = (V_f)$ nel caso in cui risulti $(V_{min}) < (V_f) < (V_{max})$

$(V_v) = (V_{min})$ nel caso in cui risulti $(V_f) < (V_{min})$

$(V_v) = (V_{max})$ nel caso in cui risulti $(V_f) > (V_{max})$

4° Operazione - calcolo del valore venale 2020 ($V_v 2020$) (relativo ai comparti di intervento "B" e "C"),

Assunto quale valore (V_v) quello determinato con la terza operazione, per la quantificazione del valore venale 2020 ($V_v 2020$) dei comparti di intervento "B" e "C", lo si abbatte della percentuale secca del 25%;

ALLEGATO "B" : PROSPETTO PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE RICOMPRESSE NEI COMPARTI DI ESPANSIONE E DI RIDEFINIZIONE DEI LIMITI DELLA CITTA' (E), da CP-E1a CP-E12, da IEU-3 a IEU-6

La quantificazione del valore venale delle aree edificabili (V_v) ricomprese nei comparti di espansione e di ridefinizione dei limiti della città (E), da CP-E1a CP-E12, da IEU-3 a IEU-6 segue la metodologia sotto riportata assumendo come forbice dei prezzi quella risultante dalla sotto riportata tabella che individua i valori limiti minimi e massimi che prevarranno rispetto a qualsiasi valore di entità inferiore o superiore scaturente dalle successive operazioni di calcolo del valore finale (V_f)

TABELLA n° 1 - VALORI VENALI LIMITE

COMPARTI DI INTERVENTO	VALORE VENALE MINIMO AI FINI ICI (V_{min})	VALORE VENALE MASSIMO AI FINI ICI (V_{max})
	Euro /mq.	Euro /mq.
da CP-E1 a CP-E12 (comparti a prescrizione specifica)	40,00	120,00
da IEU-3 a IEU-6 (aree di completamento soggette a IEU)	45,00	125,00

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (V_f) DI RIFERIMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELL'IMPOSTA

1° Operazione - calcolo valore di riferimento (V_1)

Primo gruppo di parametri di cui all'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ICI:

- Zona territoriale di ubicazione
- Indice di edificabilità
- Destinazione d'uso consentita
- Condizioni di mercato

Assunto quale riferimento iniziale i seguenti valori unitari a mq. (V_0)

- Per i comparti da CP-E1 a CP-E12 = € 80,00/mq (medio tra minimo e massimo)
- Per le aree da IEU-3 a IEU-6 = € 85,00/mq (medio tra minimo e massimo)

Si determina il 1° valore di riferimento (V_1) applicando al valore (V_0) i coefficienti correttivi (K_a) e (K_b) con la seguente operazione:

$$(V_1) = (V_0) \times (K_a) \times (K_b)$$

- dove (K_a) è funzione della microzona catastale di riferimento e corrisponde:

MICROZONA 1 (parte a S-O di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	1,4
MICROZONA 1 (parte a N-E di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	1,2
MICROZONA 1 (parte a S di Via G. Vecchia)	1
MICROZONA 2 (parte a N di Via Pagno)	1,1
MICROZONA 2 (parte a S di Via Pagno)	1,4
MICROZONA 3	1,3
MICROZONA 4	1
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica sinistra del Rio Tagliata)	1,2
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica destra del Rio Tagliata)	1

Dove (K_b) è funzione dell'indice di edificabilità e deriva dal rapporto tra gli indici:

- di densità edilizia territoriale (I_t) effettivo dell'area
- ed i seguenti indici medi:
- Per i comparti da CP-E1 a CP-E12 = 0,6 mc/mq
 - Per le aree da IEU-3 a IEU-6 = 0,5 mc/mq

2° Operazione - calcolo del valore finale (V_f)

Secondo gruppo di parametri di cui all'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ICI:

- d) Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- f) Caratteristiche geomorfologiche

Assunto quale riferimento il valore (V_1) determinato con la prima operazione si calcola il valore finale (V_f) applicando i seguenti abbattimenti qualora ricorrano le corrispondenti sottoriportate condizioni:

Condizioni	Abbattimenti %
Presenza di fognatura pubblica comunale a distanza dal limite del lotto > 250 mt	5
Disagevole accessibilità al comparto da via pubblica	da 5 a 10
Fasce di rispetto varie:	
Interessanti superfici < 50%	5
Interessanti superfici > 50%	10
Obbligo di edilizia convenzionata:	
▪ minimo 20%	10
▪ minimo 30%	15
▪ minimo 40%	20
Obbligo di PEEP	45
Superficie territoriale del comparto:	
▪ tra 25.000 mq e 50.000 mq compresi	2,5
▪ maggiore di 50.000 mq	5

Detti abbattimenti del valore (V_1) dal quale scaturisce il valore finale (V_f) non potranno comunque in nessun caso superare il limite del 25% complessivo.

3° Operazione - calcolo del valore venale (V_v)

Assunto quale riferimento il valore (V_f) determinato con la seconda operazione lo si confronta con la forbice riportante i valori limite minimi e massimi di cui alla "TABELLA 1" e si determina il valore venale (V_v) che risulta:

$(V_v) = (V_f)$ nel caso in cui risulti $(V_{min}) < (V_f) < (V_{max})$

$(V_v) = (V_{min})$ nel caso in cui risulti $(V_f) < (V_{min})$

$(V_v) = (V_{max})$ nel caso in cui risulti $(V_f) > (V_{max})$

4° Operazione - calcolo del valore venale 2020 ($V_{v 2020}$) (relativo ai comparti di intervento da CP-E1 a CP-E12, da IEU-3 a IEU-6),

Assunto quale valore (V_v) quello determinato con la terza operazione, per la quantificazione del valore venale 2020 ($V_{v 2020}$) dei comparti di intervento da CP-E1 a CP-E12, da IEU-3 a IEU-6, lo si abbatte della percentuale secca del 25%;

ALLEGATO "C" : PROSPETTO PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE RICOMPRESSE NEI COMPARTI A PRESCRIZIONE SPECIFICA DEL TERZIARIO E DELL'INDUSTRIA, da CP-D1 a CP-D4

La quantificazione del valore venale delle aree edificabili (V_v) ricomprese nei comparti a prescrizione specifica del terziario e dell'industria, da CP-D1 a CP-D4 segue la metodologia sotto riportata assumendo come forbice dei prezzi quella risultante dalla sotto riportata tabella che individua i valori limiti minimi e massimi che prevarranno rispetto a qualsiasi valore di entità inferiore o superiore scaturente dalle successive operazioni di calcolo del valore finale (V_f)

TABELLA n° 1 - VALORI VENALI LIMITE

COMPARTI DI INTERVENTO	VALORE VENALE MINIMO AI FINI ICI (V_{min})	VALORE VENALE MASSIMO AI FINI ICI (V_{max})
	Euro /mq.	Euro /mq,
da CP-D1 a CP-D4 (comparti a prescrizione specifica del terziario e dell'industria)	30,00	55,00

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (V_f) DI RIFERIMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELL'IMPOSTA

1° Operazione - *calcolo valore di riferimento (V_1)*

Primo gruppo di parametri di cui all'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ICI:

- a) Zona territoriale di ubicazione
- b) Indice di edificabilità
- c) Destinazione d'uso consentita
- e) Condizioni di mercato

Assunto quale riferimento iniziale il seguente valore unitario a mq. (V_0)
per i comparti da CP-D1 a CP-D4 = € 30,00/mq (valore minimo)

Si determina il 1° valore di riferimento (V_1) applicando al valore (V_0) i coefficienti correttivi (K_a) e (K_b) con la seguente operazione:

$$(V_1) = (V_0) \times (K_a) \times (K_b)$$

- dove (K_a) è funzione della microzona catastale di riferimento e corrisponde:

MICROZONA 1 (parte a S-O di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	1,4
MICROZONA 1 (parte a N-E di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	1,2
MICROZONA 1 (parte a S di Via G. Vecchia)	1
MICROZONA 2 (parte a N di Via Pagno)	1,1
MICROZONA 2 (parte a S di Via Pagno)	1,4
MICROZONA 3	1,3
MICROZONA 4	1
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica sinistra del Rio Tagliata)	1,2
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica destra del Rio Tagliata)	1

Dove (K_b) è funzione dell'indice di utilizzazione territoriale e deriva dal rapporto tra l'indice di utilizzazione territoriale (U_t) effettivo dell'area e l'indice medio pari a 0,65 mq/mq

2° Operazione - calcolo del valore finale (V_f)

Secondo gruppo di parametri di cui all'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ICI:

- d) Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- f) Caratteristiche geomorfologiche

Assunto quale riferimento il valore (V_1) determinato con la prima operazione si calcola il valore finale (V_f) applicando i seguenti abbattimenti qualora ricorrano le corrispondenti sottoriportate condizioni:

Condizioni	Abbattimenti %
Presenza di fognatura pubblica comunale a distanza dal limite del lotto > 250 mt	5
Disagevole accessibilità al comparto da via pubblica	da 5 a 10
Fasce di rispetto varie:	
Interessanti superfici < 50%	5
Interessanti superfici > 50%	10
Superficie territoriale del comparto:	
▪ tra 25.000 mq e 50.000 mq compresi	2,5
▪ maggiore di 50.000 mq	5

Detti abbattimenti del valore (V_1) dal quale scaturisce il valore finale (V_f) non potranno comunque in nessun caso superare il limite del 25% complessivo.

3° Operazione - calcolo del valore venale (V_v)

Assunto quale riferimento il valore (V_f) determinato con la seconda operazione lo si confronta con la forbice riportante i valori limite minimi e massimi di cui alla "TABELLA 1" e si determina il valore venale (V_v) che risulta:

$$(V_v) = (V_f) \text{ nel caso in cui risulti } (V_{\min}) < (V_f) < (V_{\max})$$

$$(V_v) = (V_{\min}) \text{ nel caso in cui risulti } (V_f) < (V_{\min})$$

$$(V_v) = (V_{\max}) \text{ nel caso in cui risulti } (V_f) > (V_{\max})$$

ALLEGATO "D": PROSPETTO PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE RICOMPRESSE NEI COMPARTI AGRICOLI H2 ED A QUELLE PERIMETRATE "IEU-1" E "IEU-2" AFFERENTI AI NUCLEI FRAZIONALI

La quantificazione del valore venale delle aree edificabili (V_v) ricomprese nei comparti agricoli "H2" e nella zona perimetrata "IEU-1" segue la metodologia sotto riportata assumendo come forbice dei prezzi quella risultante dalla sotto riportata tabella che individua i valori limiti minimi e massimi che prevarranno rispetto a qualsiasi valore di entità inferiore o superiore scaturente dalle successive operazioni di calcolo del valore finale (V_f).

Per l'area "IEU-2" stante le differenti caratteristiche e le specificità di destinazione rispetto alla "IEU-1" si farà riferimento alla quantificazione riportata in calce al presente allegato

TABELLA n° 1 - VALORI VENALI LIMITE

COMPARTI DI INTERVENTO	VALORE VENALE MINIMO AI FINI ICI (V_{min})	VALORE VENALE MASSIMO AI FINI ICI (V_{max})
	Euro /mq.	Euro /mq.
H2 (comparti agricoli afferenti ai nuclei frazionali)	30,00	60,00
IEU1 (area perimetrata afferente ai nuclei frazionali)	30,00	60,00

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (V_f) DI RIFERIMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELL'IMPOSTA

1° Operazione - calcolo valore di riferimento (V_1)

Primo gruppo di parametri di cui all'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ICI:

- a) Zona territoriale di ubicazione
- b) Indice di edificabilità
- c) Destinazione d'uso consentita
- e) Condizioni di mercato

Assunto quale riferimento iniziale il seguente valore unitario a mq. (V_0) valido sia per il comparto "H2" che per l'area IEU1 corrispondente a € 45,00/mq (medio tra minimo e massimo)

Si determina il 1° valore di riferimento (V_1) applicando al valore (V_0) i coefficienti correttivi (K_a) e (K_b) con la seguente operazione:

$$(V_1) = (V_0) \times (K_a) \times (K_b)$$

- dove (K_a) è funzione del nucleo frazionale di riferimento e corrisponde:

F.ne Cervignasco	1,0
F.ne Via dei Romani	0,9

Dove (K_b) è funzione dell'indice di edificabilità e deriva dal rapporto tra gli indici:

- fondiario effettivo per i comparti (H2)
- di densità edilizia territoriale (I_t) effettivo dell'area per la zona IEU-1

ed i seguenti indici medi:

- d) Per i comparti (H2) = 0,48 mc/mq
- e) Per l'area IEU-1 = 0,48 mc/mq

2° Operazione - calcolo del valore finale (V_f)

Secondo gruppo di parametri di cui all'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ICI:

- d) Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- f) Caratteristiche geomorfologiche

Assunto quale riferimento il valore (V_1) determinato con la prima operazione si calcola il valore finale (V_f) applicando i seguenti abbattimenti qualora ricorrano le corrispondenti sottoriportate condizioni:

Condizioni	Abbattimenti %
Non confrontanza con viabilità pubblica (solo per H2)	5
Fasce di rispetto varie:	
Interessanti superfici < 50%	5
Interessanti superfici > 50%	10
Obbligo di edilizia convenzionata: minimo 20%	10

Detti abbattimenti del valore (V_1) dal quale scaturisce il valore finale (V_f) non potranno comunque in nessun caso superare il limite del 15% complessivo.

3° Operazione - calcolo del valore venale (V_v)

Assunto quale riferimento il valore (V_f) determinato con la seconda operazione lo si confronta con la forbice riportante i valori limite minimi e massimi di cui alla "TABELLA 1" e si determina il valore venale (V_v) che risulta:

$(V_v) = (V_f)$ nel caso in cui risulti $(V_{min}) < (V_f) < (V_{max})$

$(V_v) = (V_{min})$ nel caso in cui risulti $(V_f) < (V_{min})$

$(V_v) = (V_{max})$ nel caso in cui risulti $(V_f) > (V_{max})$

4° Operazione - calcolo del valore venale 2020 ($V_{v\ 2020}$) (relativo ai comparti di intervento "H2" e "IEU1"),

Assunto quale valore (V_v) quello determinato con la terza operazione, per la quantificazione del valore venale 2020 ($V_{v\ 2020}$) dei comparti di intervento "H2" e "IEU1", lo si abbatte della percentuale secca del 25%;

Quantificazione del valore venale per l'area "IEU-2"

In relazione alle specifiche caratteristiche di destinazione dell'area "IEU-2" ed in particolare alla parzialità di destinazione, residenziale (tipologia a bassa densità) e produttiva (rilocalizzazione di attività esistente) si determina con metodologia comparativa il valore sulla base delle seguenti operazioni:

- applicando alla superficie produttiva pari a 11.800 mq il valore di € 19,5/mq corrispondente a quello unitario del comparto CSI-2 deprezzato del 25% in relazione al fattore di posizione ed ai costi di demolizione e rilocalizzazione,
- applicando alla superficie pari a 3.500 mq il valore di € 48,0/mq corrispondente a quello medio unitario delle aree H2 afferenti al nucleo frazionale di Via dei Romani calcolato applicando la metodologia sopra riportata

si ricava:

$$11.800 \times 19,5\text{€/mq} + 3.500 \times 48 \text{ €/mq} = 398.100 \text{ €} / 15.300 \text{ mq} = 26,01 \text{ €/mq}$$

valore venale (V_v) arrotondato = 26,00 €/mq

Il valore venale di cui sopra è da abbattersi della percentuale secca del 25% ai fini del calcolo del "valore venale 2020 ($V_{v\ 2020}$)"

ALLEGATO "E": PROSPETTO RELATIVO AL VALORE VENALE DELLE AREE RICOMPRESSE NEI COMPARTI SPECIALI da CS-1 a CS-16, CSI-1 e CSI-2"

I comparti speciali da CS-1 a CS-16, CSI-1 e CSI-2" normano le trasformazioni di parti del tessuto urbano aventi specificità e problematiche differenti .

La quantificazione del valore venale delle aree edificabili (V_v) in essi ricomprese è stata determinata con procedimento estimativo analitico che tiene conto di ogni singola specificità dal quale derivano i valori unitari a mq risultanti dal sotto riportato prospetto:

Comparti di trasformazione urbana	Valore €/mq
CS-1 (ex Cardolle)	14,00
CS-2 (stabilimento Minerva Medica)	62,50
CS-3 (Piazza XX Settembre)	464,50
CS-4 (Via Pignari))	109,00
CS-5 (Via Torino – ex Silos Consorzio)	131,00
CS-6 (Vigna Ariaudo – Via Cuneo)	55,00
CS-7 (Via Monviso – Via della Croce)	Comparto edificato –saturo
CS-8 (Via Circonvallazione)	347,00
CS-9 (Via della Croce–discoteca)	Comparto edificato saturo
CS-10 (Via Barge)	59,00 <small>–per vol tot di comparto 4500mc mc</small>
CS-11 (Zona Via Torino-Via Pinerolo)	Pec approvato facoltà opzione per nuove prescrizioni
CS-12 (C.so Roma)	369,50
CS-13 (C.so Matteotti)	158,00
CS-14 (Via Don Soleri)	75,00
CS-15 (Via Savigliano ang. C.so Ancina)	Comparto edificato saturo
CS-16 (Via Don Soleri – Via Savigliano)	58,50

Comparti produttivi integrati	Valore €/mq
CSI-1 (Via Pignari)	45,50
CSI-2 (Via Torino) annullata sentenza C.S 22-10-2013	_____

Il valore venale dei comparti di trasformazione urbana CS-1, CS-2, CS-3, CS-4, CS-5, CS-8, CS-10, CS-12, CS-13, CS-14, CS-16 ,di cui sopra è da abbattersi della percentuale secca del 25% ai fini del calcolo del "valore venale 2020 (V_v 2020)"