



CITTÀ DI MONCALIERI

Settore Pianificazione Urbanistica

Servizio Urbanistica

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN
DIRITTO DI PROPRIETÀ'**

(DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 73 DEL 13 LUGLIO 2001 E
DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 1 DEL 19 GENNAIO
2010)

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI ESPROPRIO
DELLE AREE DEI LOTTI ASSEGNATI IN DIRITTO DI
SUPERFICIE INTERNE AI PEEP TESTONA - MAIOLE – S.
MARIA**

PREMESSA

Le aree oggetto della presente stima site in borgata Santa Maria e nelle borgate Testona-Maiole , sono occorse alla realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare attuati nel corso degli anni '80 in esecuzione del P.E.E.P. Testona-Maiole approvato con D.G.R. N. 38-27825 del 06/09/1983 e successive variazioni intervenute con D.C.C. N. 213 del 08/07/1988 e D.C.C. N. 210 del 04/07/1989 e del P.E.E.P. Santa Maria approvato con D.G.R. N. 1620 del 31.10.1973 e successive variazioni intervenute con D.C.C. n. 226 del 3.05.1974 .

Con la deliberazione n. 73 del 13 Luglio 2001 il Consiglio Comunale, in applicazione di quanto previsto dall'art. 31, commi dal 45 al 48 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ha autorizzato la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e la soppressione dei vincoli sulle aree già oggetto di cessione in diritto di proprietà nelle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) Testona-Maiole-Santa Maria. La deliberazione stabiliva altresì le linee di indirizzo adottate dall'Amministrazione Comunale in ordine all'applicazione della L. n. 448/98 .

Con la successiva deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 del 19 Gennaio 2010 sono stati stabiliti, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. n. 448/98, le modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà .

In particolare, il punto 2) del dispositivo della suddetta Deliberazione stabilisce che il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà quello conseguente alla sottrazione dal 60% dell'indennità di esproprio, calcolata ai sensi dell'art. 5bis della L. n. 359/1992 come modificato dall'art. 37 del D.P.R. n. 327/01 e s.m.i., determinata ai sensi della D.C.C. n. 107 del 29.11.1999 successivamente integrata con D.C.C. n. 77 del 29.05.2008 come stabilito al punto 10) del dispositivo della D.C.C. n. 73/01, degli oneri di concessione del diritto di superficie effettivamente versati rivalutati secondo gli indici ISTAT.

In applicazione alle sopra citate deliberazioni si rende necessario predisporre stima dei valori di esproprio di tutti i lotti a suo tempo concessi in diritto di superficie interni ai P.E.E.P. Testona-Maiole-S.Maria .

La suddetta stima costituirà la base per la quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per ogni singolo lotto edificato come individuati nelle allegate Tavole e distinte alle lettere "A", "B", "C" e "D".

I dati relativi al volume edificato ed all'area concessa in diritto di superficie di ogni singolo lotto utilizzati per la determinazione del valore di esproprio dei terreni sono stati desunti dagli

atti in possesso dell'Amministrazione Comunale e dovranno essere oggetto di puntuale verifica, conferma o aggiornamento in sede di determinazione del corrispettivo dovuto da ogni singolo lotto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

LE AREE OGGETTO DI STIMA

Le aree in esame sono situate in borgata Testona ed in borgata S. Maria, la localizzazione ed individuazione di massima delle aree risulta essere quella rappresentata nelle planimetrie allegate alla presente relazione e distinte alle lettere "A", "B", "C" e "D".

Ai fini valutativi le aree oggetto di stima sono state suddivise nei seguenti ambiti aventi caratteristiche sostanzialmente omogenee:

- 1) Ambito borgata Testona - piazza Argiroupoli e via Pasubio comprendente i lotti nn. 7, 8, 22, 23, 24 e 25;
- 2) Ambito borgata Maiole – str. Maiole comprendente i lotti nn. da 12 a 18, 20, 21, da 27 a 32;
- 3) Ambito borgata S. Maria - comprendente i lotti nn. da 1 a 13.

L'ambito borgata Testona – Piazza Argiroupoli e via Pasubio comprende gli interventi edificatori adiacenti alle vie e piazze citate, le aree sono intercluse nell'edificato compreso tra l'asse di strada Genova e la linea ferroviaria Torino-Genova e sono poste a Sud Sud-Est rispetto al centro della borgata.

L'ambito borgata Testona – str. Maiole comprende gli interventi edificatori adiacenti alla strada citata ed alle strade Miravalle, del Pesco, delle Margherite, delle Primule, le aree sono poste a Est Sud-Est rispetto al centro della borgata, in prossimità delle preesistenti aree edificate della pre-collina con ampie porzioni confinanti con ambiti agricoli collinari.

L'ambito borgata S.Maria comprende gli interventi edificatori adiacenti a via Juglaris, via Romita e via Saluzzo, in parte le aree sono poste ai margini dell'originario nucleo di edilizia costituente il centro della borgata, in parte sono poste a Nord Nord-Est, in posizione equidistanti rispetto al centro della borgata S.Maria ed al centro di borgo Mercato.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE E NORMATIVA APPLICABILE

Il Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000 individua le aree oggetto della presente stima come segue:

- Gli ambiti P.E.E.P. in borgata Testona-Maiole ricadono in parti del territorio destinate ad interventi di edilizia economica e popolare (area normativa Brep2, art. 28-2-6 delle N.T.A.) del distretto residenziale Dr4;

- L'ambito P.E.E.P. in borgata S.Maria ricade in parti del territorio destinate ad interventi di edilizia economica e popolare (area normativa Brep1, art. 28-2-6 delle N.T.A.) del distretto residenziale Dr2.

CRITERI DI STIMA

Come stabilito al punto 2) del dispositivo della successiva D.C.S. n. 1 del 19.01.2010 , per la determinazione del valore di esproprio delle aree di cui trattasi interessate dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'art. 31 commi 45-48 della L. n. 448/98, deve essere applicata la D.C.C. n. 77 del 29.05.2008 che definisce un valore di mercato unitario per ogni ambito territoriale omogeneo (n. 6 ambiti) in cui è stato suddiviso il territorio moncalierese .

Ai sensi del punto 19) della D.C.C. 77/2008 di cui trattasi, in sede di determinazione del valore di esproprio, i suddetti valori di mercato unitari relativi agli ambiti territoriali di riferimento potranno essere corretti con adeguati coefficienti correttivi che tengano conto delle specifiche caratteristiche delle aree oggetto di valutazione.

Scopo della presente stima è la valutazione del terreno e dei diritti edificatori che hanno reso possibile realizzare gli edifici residenziali e relative pertinenze nelle aree PEEP di cui trattasi. Pertanto, ai fini della presente valutazione, sono ininfluenti la qualità dei materiali, le tecniche costruttive ed il grado di manutenzione e conservazione dell'edificato e dei manufatti esistenti.

Per stimare il valore del singolo lotto sono stati presi in considerazione:

- l'estensione dell'area concessa in diritto di superficie;
- il volume edificato come attualmente risultante prescindendo dalla tipologia edilizia;
- la densità edificatoria del lotto;
- l'ambito e le caratteristiche dell'area e del suo intorno.

Nel caso di specie sulle aree da stimare sono presenti volumi edificati che si discostano anche fortemente dall'indice territoriale medio del P.E.E.P. .

Pertanto si è reso necessario, sulla base delle disposizioni della sopra citata deliberazione, determinare il valore di esproprio del lotto in parte in base all'estensione del terreno ed in parte in base alla capacità edificatoria utilizzata.

I valori di mercato unitari utilizzati nella presente stima, sono correntemente usati per la determinazione dell'ICI, del valore di esproprio e del valore delle monetizzazioni nell'ambito di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia.

LA STIMA DEL VALORE VENALE

La stima del valore venale di esproprio di ogni singolo lotto viene effettuata sulla base dei seguenti criteri :

- 1) Determinazione del valore unitario del terreno (*cfr Colonna D Allegato E*) ;
- 2) Determinazione del valore unitario del volume edificato (*cfr Colonna D1 Allegato E*) ;
- 3) Individuazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche delle aree e del contesto urbano di riferimento (*cfr Colonna E Allegato E*) ;
- 4) Individuazione dei coefficienti correttivi in funzione delle densità fondiari (*cfr Colonna F Allegato E*) ;
- 5) Determinazione dell'incidenza dei valori relativi al terreno ed al volume edificato (*cfr Colonna G Allegato E*).

1) Determinazione del valore unitario del terreno (*cfr Colonna D Allegato E*)

Per determinare il valore venale unitario delle aree oggetto di stima è stata applicata (cfr. punto 18) della D.C.C. n. 77/2008) la seguente formula:

$(Vu * it * 0,60 * c * I) = \text{valore venale unitario terreni soggetti a vincolo preordinato all'esproprio (€/mq)}$

Dove :

Vu = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato

It = indice di edificabilità territoriale dell'area a P.E.E.P.

0,60 = coefficiente riduttivo di cui alla D.C.C. 77/2008;

c = 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq) ;

I = indice ISTAT .

Per le aree in esame ai sensi della D.C.C. N. 107/1999 come modificata dalla D.C.C. 77/2008 (cfr. punto 3) si applicano i seguenti valori unitari parametrici:

- $Vu = \text{€/mc } 182,00$ per le aree del distretto urbanistico Dr4 (ambito 2) in cui ricadono le aree PEEP Testona-Maiole;
- $Vu = \text{€/mc } 138,00$ per le aree del distretto urbanistico Dr2 (ambito 3) in cui ricade il PEEP Santa Maria .

Le aree in esame, in quanto ricadenti in aree a P.E.E.P., sono dotate dei seguenti indici territoriali di edificabilità:

- $it = \text{mc/mq } 1,110$ del PEEP Testona-Maiole ;
- $it = \text{mc/mq } 0,697$ del PEEP Santa Maria .

Il punto 4 del dispositivo della D.C.C. n. 77/2008 dispone che i valori unitari siano rivalutati con decorrenza dal mese successivo a quello di esecutività della deliberazione sopra citata, pertanto la rivalutazione ISTAT da applicarsi è la seguente :

- dal giugno 2008 al giugno 2010 : incremento del 1,7%.

Per quanto sopra, il valore venale unitario di terreno (Vv) al netto dei coefficienti di differenziazione e comprensivo della rivalutazione ISTAT fino a giugno 2010 risulta essere il seguente:

- per le aree ricadenti negli ambiti di borgate Testona-Maiole = $\text{€/mc } 182,00 * \text{mc/mq } 1,110 * 0,60 * 1,017 = \text{€/mq } 123,2726$ approssimato ad **€/mq 123,27** ;
- per le aree ricadenti negli ambiti di borgata S.Maria = $\text{€/mc } 138,00 * \text{mc/mq } 0,697 * 0,60 * 1,017 = \text{€/mq } 58,6927$ approssimato ad **€/mq 58.69** .

2) Determinazione del valore unitario del volume edificato (cfr Colonna D1 Allegato E)

Per determinare il valore venale unitario del volume edificato è stata applicata (cfr. punto 18) della D.C.C. n. 77/2008) la formula utilizzata al precedente punto 1) , escludendo l'indice territoriale .

Il valore venale unitario del volume edificato al netto dei coefficienti di differenziazione e comprensivo della rivalutazione ISTAT fino a giugno 2010 risulta essere il seguente:

- per le aree ricadenti negli ambiti di borgata Testona = $\text{€/mc } 182,00 * 0,60 * 1,017 = \text{€/mc } 111,0564$ approssimato ad **€/mc 111,06** ;
- per le aree ricadenti negli ambiti di borgata S.Maria = $\text{€/mc } 138,00 * 0,60 * 1,017 = \text{€/mc } 84,2076$ approssimato ad **€/mc 84,21** .

3) Individuazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche delle aree e del contesto urbano di riferimento (cfr Colonna E Allegato E)

Per l'Ambito borgata Testona - piazza Argiroupoli e via Pasubio (lotti nn. 7 ed 8 di Piazza Argiroupoli ed i lotti nn. 22, 23, 24 e 25 di via Pasubio), sono stati individuati due distinti coefficienti riduttivi rispetto ai valori unitari medi stabiliti dalla citata D.C.C. n. 77/2008.

Per i lotti di Piazza Argiroupoli è stato individuato un coefficiente riduttivo pari a 0,75 (ovvero riduzione del 25%) in ragione delle seguenti caratteristiche del contesto urbano in cui ricadono :

- sono collocati nella parte pianeggiante dell'abitato posto a Sud di Strada Genova in un contesto urbano di edilizia di tipo medio, con destinazioni d'uso quasi esclusivamente residenziali, caratterizzato da un tessuto edilizio disomogeneo e dall'alternanza di lotti edificati a bassa densità edilizia con limitato numero di piani (compreso tra 1 e 3 p.f.t.), con lotti ad alta densità edilizia su cui insistono condomini pluripiano. Pertanto, il suddetto contesto urbano non possiede le caratteristiche di pregio delle aree collinari e/o pedecollinari poste a monte dell'asse di Strada Genova ;

- sono interclusi tra strada Genova (caratterizzata da traffico intenso in particolare nelle ore di punta) e la linea ferroviaria Torino-Genova, subendone gli effetti indotti e cumulati in termini di inquinamento acustico, di qualità dell'aria ed ambientale. In particolare, gli effetti prodotti dalle suddette infrastrutture assumono rilievo ai fini valutativi in quanto proprio nelle aree in esame distano tra loro da un massimo di circa 300 m nella parte Ovest (piazza Argiroupoli) ad un minimo di circa 200 m nella parte Est (via Pasubio);
- ricadono interamente nella fascia di rispetto della linea ferroviaria Torino-Genova.

Per i lotti di via Pasubio è stato individuato un coefficiente riduttivo pari a 0,65 (ovvero riduzione del 35%) in quanto, rispetto ai lotti di Piazza Argiroupoli, si differenziano per le seguenti ulteriori caratteristiche:

- la viabilità di accesso alle aree da e per strada Genova non è ottimale e presenta modeste possibilità di potenziamento, stante i limiti posti dalle edificazioni preesistenti;
- nelle immediate vicinanze non sono presenti aree a verde pubblico attrezzato di quartiere. L'area più prossima risulta essere piazza Argiroupoli di cui beneficiano direttamente gli edifici al contorno (lotti 7-8);
- la posizione delle aree di via Pasubio, a differenza degli interventi di P.zza Argiroupoli, è più periferica rispetto al centro della borgata Testona. Ciò comporta l'incremento delle distanze per consentire ai residenti di raggiungere le attività commerciali, gli edifici scolastici, l'asilo e la chiesa S.Maria ed inoltre è mal servita da mezzi pubblici (le fermate più vicine distano oltre m. 200).

Per l'Ambito borgata Testona – str. Maiole (lotti nn. da 12 a 18, 20, 21, da 27 a 32), sono stati individuati quattro distinti coefficienti di incremento rispetto ai valori unitari medi stabiliti dalla citata D.C.C. n. 77/2008, rispettivamente un coefficiente 1,05, 1,10, 1,15 e 1,20 (ovvero incremento dal 5% al 20%), in quanto le aree in esame presentano le seguenti caratteristiche:

- sono poste nella parte bassa della collina Moncalierese, in un preesistente contesto urbano caratterizzato da edilizia di pregio con destinazioni d'uso esclusivamente residenziali a bassa densità edilizia, con numero di piani limitato, ed in parte confinano con aree agricole collinari;
- l'articolazione di spazi pubblici ed aree private derivanti dall'attuazione del P.E.E.P. garantisce un corretto inserimento ambientale ed urbanistico;
- il potenziamento delle preesistenti str. Maiole, str. Miravalle e la realizzazione di nuove vie garantiscono adeguata spazi pubblici al servizio dell'edificato;

- le aree non risentono degli effetti generati dalle sorgenti di inquinamento acustico ed atmosferico causate dal traffico veicolare di Strada Genova e ferroviario delle linee Torino-Genova ;
- per i lotti compresi tra str. Miravalle (a monte) e str. Vecchia del Moriondo (a valle) gli aspetti ambientali del contesto in cui si inseriscono gli interventi, oltre ad essere compensativi delle distanze dal centro della borgata (attività commerciali, edifici scolastici, ecc), determinano un incremento del 5% del valore unitario rispetto alla media dell'ambito;
- per i lotti compresi tra str. delle Primule (a monte) e str. Miravalle (a valle) gli aspetti ambientali e di pregio del contesto in cui si inseriscono gli interventi, oltre ad essere compensativi delle distanze dal centro della borgata, determinano un incremento del 10% del valore unitario rispetto alla media dell'ambito;
- per i lotti a monte di str. delle Primule (escluso il lotto n. 32) la posizione panoramica, gli aspetti ambientali e di pregio del contesto in cui si inseriscono gli interventi, oltre ad essere compensativi delle distanze dal centro della borgata, determinano un incremento del 15% del valore unitario rispetto alla media dell'ambito;
- per il lotto n. 32 a monte di str. Maiole la posizione sommitale di elevata panoramicità, gli aspetti ambientali e di pregio del contesto in cui si inserisce l'intervento, oltre ad essere compensativi delle distanze dal centro della borgata, determinano un incremento del 20% del valore unitario rispetto alla media dell'ambito.

Per l'Ambito borgata S. Maria (lotti nn. da 1 a 13) è stato individuato un coefficiente riduttivo rispetto ai valori unitari medi stabiliti dalla citata D.C.C. n. 77/2008, pari a 0,70 (ovvero riduzione del 30%) in quanto i lotti in esame presentano le seguenti caratteristiche:

- il contesto urbano è caratterizzato prevalentemente da lotti edificati ad alta densità edilizia, con caratteristiche economico-popolari e destinazione d'uso quasi esclusivamente residenziale ;
- rispetto all'ambito territoriale più ampio in cui ricadono (cfr Ambito 3 - Borgata San Pietro) rappresentano la porzione più periferica e con minore presenza di attività commerciali;
- sono in prossimità dei distretti industriali DI2 e DI3, con impianti produttivi esistenti, che rappresentano una sorgente di emissioni sonore ed atmosferiche per le aree circostanti;
- parte delle aree in esame, ed in particolare i lotti posti su via Romita ed a Nord di via Juglaris, presentano limitazioni alla trasformazione urbanistica derivanti dal rischio idrogeologico.

4) Individuazione dei coefficienti correttivi in funzione delle densità fondiariae (cfr Colonna F Allegato E)

Il valore dei terreni edificabili è influenzato sensibilmente dalla tipologia edilizia che è stata realizzata sul lotto.

Tralasciando le caratteristiche delle aree già esaminate al precedente punto 3), a parità di volume edificato, il valore unitario del volume edificato è massimo per le tipologie edilizie a bassa densità e limitato numero di piani e diminuisce all'aumentare della densità, del numero di piani e delle unità abitative che compongono la costruzione.

La densità fondiaria ha condizionato le tipologie edilizie realizzate nei diversi lotti.

A basse densità fondiariae corrisponde un'edilizia di maggior pregio caratterizzata da un limitato numero di piani fuori terra e di unità abitative, da più vaste aree di pertinenza e da maggiori locali accessori (Snr : giardini, terrazze, porticati, balconi, box, cantine). All'aumentare della densità fondiaria corrisponde un'edilizia di minor pregio (medio-economica) caratterizzata da un maggior numero di piani fuori terra e di unità abitative, da limitate aree di pertinenza e da minori locali accessori.

Per tenere conto degli aspetti di cui sopra sono stati individuati dei coefficienti correttivi progressivi tali per cui con l'aumentare della densità fondiaria il valore unitario del volume edificato.

Per le aree ricadenti nel P.E.E.P. Testona-Maiole (it =1,110 mc/mq) sono stati assunti i seguenti coefficienti in relazione al rapporto tra la densità del singolo lotto e la densità territoriale:

- per valori equivalenti/inferiori all'indice territoriale di riferimento, cioè fino a 1,10 mc/mq coefficiente 1,00 (ovvero nessuna riduzione) ;
- per valori compresi tra 1 e 2 volte l'indice territoriale, cioè da 1,11 mc/mq a 2,20 mc/mq coefficiente 0.95 (ovvero riduzione del 5%) ;
- per valori compresi tra 2 e 3 volte l'indice territoriale, cioè da 2,21 mc/mq a 3,30 mc/mq coefficiente 0.90 (ovvero riduzione del 10%) ;
- per valori compresi tra 3 e 4 volte l'indice territoriale, cioè da 3,31 mc/mq a 4,40 mc/mq coefficiente 0.85 (ovvero riduzione del 15%) ;
- per valori equivalenti/superiori a 4 volte l'indice territoriale di riferimento, cioè 4,41 mc/mq e superiori coefficiente 0,80 (ovvero riduzione del 20%) .

Per le aree ricadenti nel P.E.E.P. S.Maria (it =0,697 mc/mq) sono stati assunti i seguenti coefficienti in relazione al rapporto tra la densità del singolo lotto e la densità territoriale:

- per valori equivalenti/inferiori all'indice territoriale di riferimento, cioè fino a 0,70 mc/mq coefficiente 1,00 (ovvero nessuna riduzione) ;

- per valori compresi tra 1 e 2 volte l'indice territoriale, cioè da 0,71 mc/mq a 1,40 mc/mq coefficiente 0.95 (ovvero riduzione del 5%) ;
- per valori compresi tra 2 e 3 volte l'indice territoriale, cioè da 1,41 mc/mq a 2,10 mc/mq coefficiente 0.90 (ovvero riduzione del 10%);
- per valori compresi tra 3 e 4 volte l'indice territoriale, cioè da 2,11 mc/mq a 2,80 mc/mq coefficiente 0.85 (ovvero riduzione del 15%) ;
- per valori equivalenti/superiori a 4 volte l'indice territoriale di riferimento, cioè 2,81 mc/mq e superiori coefficiente 0,80 (ovvero riduzione del 20%).

5) Determinazione dell'incidenza dei valori relativi al terreno ed al volume edificato (cfr Colonna G Allegato E)

Il valore dei terreni edificabili aumenta proporzionalmente alla capacità edificatoria assegnata dal PRGC con gli indici di densità fondiaria e territoriale. Nelle aree di cui trattasi i P.E.E.P. hanno determinato solamente l'indice territoriale. Le effettive cubature da realizzare sono state poi suddivise dai P.E.E.P. in lotti edificabili a cui corrispondono indici fondiari effettivi che risultano diversi da lotto a lotto.

Nell'ipotesi in cui il valore del terreno venisse calcolato utilizzando l'indice territoriale del P.E.E.P., l'importo determinato risulterebbe sottostimato nei casi in cui gli edifici realizzati abbiano una volumetria superiore a quella consentita dall'indice territoriale, ovvero risulterebbe sovrastimato nei casi in cui gli edifici realizzati abbiano un volume inferiore a quello consentito dall'indice territoriale.

Per ovviare a quanto sopra esposto e rendere congrua la stima, è stato preso in considerazione sia il contributo del terreno , sia il contributo del volume edificato , stabilendo un rapporto tra i due parametri tale da rendere la stima del valore aderente alla situazione di fatto.

Pertanto, il valore complessivo di esproprio dell'area è stato determinato attribuendo al terreno l'incidenza del 40% ed al volume edificato l'incidenza del 60% in quanto il valore di un terreno edificabile è prevalentemente determinato in base alla quantità di edificazione che sul medesimo è consentito realizzare.

Il valore del terreno comunque non può prescindere dalla consistenza delle aree di pertinenza dell'edificato che, in funzione dell'effettiva funzione assolta (es. verde privato, parcheggio privato, allontanamento dell'edificato da possibili sorgenti di molestia o rumore, ecc.) contribuiscono in modo inscindibile alla determinazione del suo valore .

LA STIMA DEL VALORE DI ESPROPRIO

Sulle aree ricadenti nei P.E.E.P. Testona-Maiole-Santa Maria sono stati attuati programmi costruttivi di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata e Sovvenzionata finalizzati alla realizzazione di unità abitative a beneficio dei nuclei familiari aventi i requisiti soggettivi previsti dalla L. n. 457/78 e s.m.i. e dal Regolamento regionale approvato con D.G.R. n. 18-42607 del 26.03.1985 e s.m.i.

Per quanto sopra le aree PEEP sono state utilizzate per l'attuazione di interventi che possono essere definiti di riforma economico-sociale di cui all'art. 37 comma 1) del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. per i quali l'indennità di esproprio è pari al valore venale del bene ridotto del 25%.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI ESPROPRIO DEL SINGOLO LOTTO

(cfr Colonna G Allegato E)

Per determinare il valore di esproprio di ogni singolo lotto potenzialmente oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in conformità al criterio di stima sopra illustrato, è stata applicata la seguente formula:

$$\text{Valore del singolo lotto} = [(40\% \text{ vut} * \text{sup.} * \text{ct}) + (60 * \text{vud} * \text{vol.} * \text{ct} * \text{cd})] * \text{ce}$$

Dove :

40% = incidenza del valore del terreno di cui al precedente punto 5)

vut = valore unitario del terreno determinato al precedente punto 1) (€/mq) - (Allegato "E" colonna "D")

sup. = superficie concessa in diritto di superficie (mq) - (Allegato "E" colonna "B")

ct = coefficiente correttivo caratteristiche aree di cui al precedente punto 3) - (Allegato "E" colonna "E")

60% = incidenza del valore del volume edificato di cui al precedente punto 5)

vud = valore unitario del volume edificato determinato al precedente punto 2) (€/mc) - (Allegato "E" colonna "D1")

vol. = volume edificato insistente sul lotto (mc) - (Allegato "E" colonna "C")

cd = coefficiente correttivo densità fondiaria di cui al precedente punto 4) - (Allegato "E" colonna "F")

ce = coefficiente correttivo riduzione indennità di esproprio per interventi di riforma economica-sociale pari al 75% (corrispondente ad una riduzione del 25%)

Nella tabella allegato "E" sono compiutamente determinati i valori di esproprio di ogni singolo lotto ricadente nei PEEP Testona-Maiole – Santa Maria da applicare nel calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Nella colonna H della medesima tabella viene riportato anche il valore unitario di esproprio del terreno (€/mq) per ogni singolo lotto.

I suddetti valori saranno oggetto di eventuale aggiornamento in sede di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sulla base dell'esatta corrispondenza tra l'estensione delle superfici catastali assegnate in diritto di superficie con la convenzione edilizia originaria rispetto alla reale consistenza del singolo

lotto edilizio di riferimento nonché sulla base degli effettivi volumi edificati risultanti dai titoli abilitativi depositati agli atti del Comune.

Nel caso di successiva modifica/abrogazione delle fonti legislative e/o delle deliberazioni richiamate nella presente stima, i suddetti valori di esproprio, previa verifica, dovranno intendersi automaticamente aggiornati alle intervenute nuove disposizioni.

I suddetti valori, saranno oggetto di aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI, ai sensi e nei termini del combinato disposto della D.C.C. N. 77/2008 e dell'art. 31 della L. 448/1998 e s.m.i..

Moncalieri, 28/02/2011

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Nicola PALLA

Visto

Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Giuseppe POMERO

Allegati :
Allegati A, B, C, D, E.