

Comune di CAMBIANO

Regione Piemonte

Città Metropolitana

**PERIZIA DI STIMA PER IL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI**

**INTEGRAZIONE E PUNTUALIZZAZIONE SUI CONTENUTI DELLA
PERIZIA DEL 28/09/2021**

Carmagnola, lì 31/12/2022

IL TECNICO



1. PREMESSA.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI NEL P.R.G.C. VIGENTE OGGETTO DI APPROFONDIMENTO.....	3
2.1 AREE DI COMPLETAMENTO Bi3 - Bi2 – Bi2.1 - Bi2.2	3
2.2 AREE DI COMPLETAMENTO DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE C	5
2.3 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE D	5
3. VALORI AREE EDIFICABILI.....	7
3.1. AREE DI COMPLETAMENTO Bi3	7
3.2. AREE DI COMPLETAMENTO DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE C	9
3.3. AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE D	15
4. CONCLUSIONI.....	23

1. PREMESSA

Il sottoscritto geometra Tesio Ilario nato a Pancalieri (TO) il 16/11/1958 (codice fiscale TSE LRI 58S16 G303 H) dello studio associato AGRI-GEO con sede a Carmagnola (TO) in via San Francesco di Sales n°56, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia con il n. 6572, ha ricevuto incarico dal Comune di Cambiano (TO) con Determinazione N.ro Registro Generale 63 del 12/03/2021 per la stesura della "*Perizia di stima per il valore delle aree fabbricabili*".

La presente costituisce integrazione e puntualizzazione sui contenuti della precedente perizia del 28/09/2021, a seguito di colloqui intercorsi con i responsabili e personale dell’Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica e dell’Ufficio Tributi, per meglio focalizzare e definire alcuni contenuti della perizia stessa al fine di integrare e puntualizzare il valore di alcune aree fabbricabili.

Il Comune di Cambiano nell’anno 2007 si era già dotato di perizia di stima delle aree fabbricabili, predisposta dal Geometra Giuseppe Oberto, che poi negli anni a seguire (2009 e 2014) è stata anche oggetto di approfondimenti e puntualizzazioni.

La presente perizia ha lo scopo di verificare la congruità e l’attualità dei valori riportati nella perizia del 2007 e suoi successivi approfondimenti (2009 e 2014), con la conseguente conferma o aggiornamento dei valori per alcune aree fabbricabili del Comune di Cambiano (TO).

2. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI NEL P.R.G.C. VIGENTE OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

Le aree edificabili, già individuate nella precedente perizia e/o per le quali non era stato espresso il valore, vengono individuate nella presente e sono descritte qui di seguito.

2.1 AREE DI COMPLETAMENTO Bi3 - Bi2 – Bi2.1 - Bi2.2

Trattasi di sub-area a destinazione prevalentemente artigianale commerciale e terziaria all’interno della quale il P.R.G.C. individua cellule edilizie ordinarie a destinazione residenziale e cellule edilizie speciali a destinazione produttiva commerciale agricola ovvero a destinazione mista coesistenza della residenza con attività produttive commerciali.

Per le cellule edilizie ordinarie il P.R.G.C. conferma la destinazione in atto, ammette il cambio di destinazione d’uso a favore delle attività produttive, commerciali e terziarie

e ammette altresì l'ampliamento delle sole strutture pertinenziali (autorimesse, cantine, locali di sgombero) nella misura max. di 1 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale esistente.

Nelle cellule edilizie ordinarie l'edificazione è soggetta alle norme seguenti:

a) sono ammesse, con intervento diretto, le categ. a), b), c) e d) anche con cambio di destinazione d'uso; le categ. e) e f) sono consentite su S.U.E. esteso almeno alla intera cellula e sempreché accompagnate dalla necessaria modifica di destinazione d'uso.

b) i parametri edilizi da rispettare sono:

- densità fonciaria per la residenza in categ. d) in atto
- rapporto max. di copertura: 1/3
- altezza massima per attività produttive, commerciali e terziarie: m 7,00, salvo diversa prescrizione prevalente contenuta nelle schede di area normativa.
- distacco dai confini: ½ H con un minimo di m 5,00, salvo diversa prescrizione prevalente del regolamento Edilizio (nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m. 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata).
- confrontanza pari all'altezza con minimo m 10,00.

Per tutti gli edifici residenziali di pertinenza delle attività produttive e no, ricadenti nelle aree, sono consentiti ampliamenti residenziali nella misura max di mq. 70, purché ricadenti all'interno del volume lordo esistente dell'edificio principale in locali con caratteristiche di abitabilità e regolarmente licenziati o concessi.

Per le cellule edilizie speciali il P.R.G.C. conferma la destinazione in atto e consente l'ampliamento delle attività produttive e terziarie. Il cambio di destinazione d'uso è consentito solo in favore delle attività commerciali e terziarie.

Nelle cellule edilizie speciali valgono le norme seguenti:

a) sono ammesse con intervento diretto le categ. a), b), c) e d) anche con cambio di destinazione d'uso.

È richiesto il S.U.E. esteso almeno alla intera cellula edilizia, per le categ. e) e f).

b) Per gli interventi di categ. d) dovrà essere rispettata la densità fonciaria in atto;

c) I parametri edilizi da rispettare in sede di S.U.E. sono:

- indice di utilizzazione fonciaria (per interventi di tipo terziario) mq/mq 0,75;
- **rapporto massimo di copertura: 1/2;**
- nell'ambito della superficie coperta è ammessa la residenza a servizio dell'attività produttiva o terziaria, in misura non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento

destinata all'attività. L'edificazione della residenza deve avvenire contestualmente a quella del fabbricato destinato all'attività produttiva o terziaria;

- dovranno essere dismesse al Comune (ovvero monetizzate) aree per servizi ed attrezzature pubbliche in misura non inferiore a quanto fissato al punto 8 dell'art.19. delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente. Sono escluse dalla monetizzazione le aree a parcheggio pubblico.

Per ogni altra prescrizione e/o specifica in merito all'area di completamento Bi3, si fa riferimento all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

2.2. AREE DI COMPLETAMENTO DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE C

Trattasi di area residenziale di nuovo impianto destinata ad accogliere nuovi insediamenti per la residenza e comprende due tipi di sub-aree:

- a) per insediamenti privati (in cartografia indicate con le sigle C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11),
- b) per insediamenti di edilizia economica e popolare sovvenzionata ai sensi della legge 167/62 ovvero convenzionata ai sensi degli art.7 e 8 della legge 10/77.

In entrambi i tipi di sub-aree sono consentiti interventi di categ. e) (nuovo impianto) da condursi soltanto su S.U.E. esteso alla superficie di ciascuna sub-area.

La densità territoriale massima ammessa è la seguente:

- **C10 e C11 mc/mq 0,40**
- **C2, C3, C6, C7, C8, C9 mc/mq 0,45**
- **C1, C4, C5 mc/mq 0,60**

La densità fondata che verifica sul lotto edificabile la densità territoriale ammessa non potrà superare 1,50 mc/mq.

Per ogni altra prescrizione e/o specifica in merito aree di completamento di nuovo impianto residenziale C, si fa riferimento all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

2.3 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE D

Il P.R.G.C. individua l'area per attività produttive (industriali, artigianali) e le suddivide in sub-aree dei seguenti tipi.

2.3.1 Aree per attività produttive esistenti (in cartografia D01, D02, D03, D04, D05). risultano per buona parte infrastrutturate; il P.R.G. prevede pertanto la conservazione

dei fabbricati esistenti ed il loro completamento nel quadro di un programma di riqualificazione ambientale.

I parametri edificatori sono i seguenti:

sub-area D01: rapporto di copertura max: 1/4;

sub-area D02, D03, D04: rapporto di copertura max 1/2;

sub-area D5: rapporto di copertura max 1/3.

Per ogni altra prescrizione e/o specifica in merito alle aree per attività produttive esistenti (D01, D02, D03, D04, D05), si fa riferimento all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

2.3.2 Aree di riordino per attività produttive (in cartografia Dr1, Dr2, Dr3), per attività produttive, a motivo della loro ubicazione, richiedono particolare cura nelle sistemazioni infrastrutturali relative alla viabilità di transito e di penetrazione interna.

I parametri edificatori da rispettare in presenza di S.U.E. sono i seguenti:

sub-area Dr1, Dr2: rapporto di copertura max. 1/2

sub-area Dr3: rapporto di copertura max. 1/3

Per ogni altra prescrizione e/o specifica in merito alle aree per attività produttive (Dr1, Dr2, Dr3), si fa riferimento all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

2.3.3 Aree di nuovo impianto per attività produttive (in cartografia De1, De2), sono destinate a consentire l'insediamento e lo sviluppo di attività produttive e terziarie attraverso unità di insediamento caratterizzate da specifiche destinazioni, complementari fra loro.

I parametri edificatori da rispettare sono i seguenti:

sub-area De1: rapporto di copertura max 1/3;

sub-area De2/1, De2/2, De2/3: indice densità fonciaria 0,66 mq/mq.

Per ogni altra prescrizione e/o specifica in merito alle aree di nuovo impianto per attività produttive (De1, De2), si fa riferimento all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

3. VALORI AREE EDIFICABILI

Per quanto riguarda i criteri di valutazione adottati dal sottoscritto per la determinazione dei valori delle aree edificabili individuate all'interno dello strumento urbanistico del Comune di Cambiano, sono già stati definiti nella mia perizia del 28/09/2021, in base ai quali sono stati sostanzialmente riconfermati i valori precedentemente espressi dal Geometra Giuseppe Oberto.

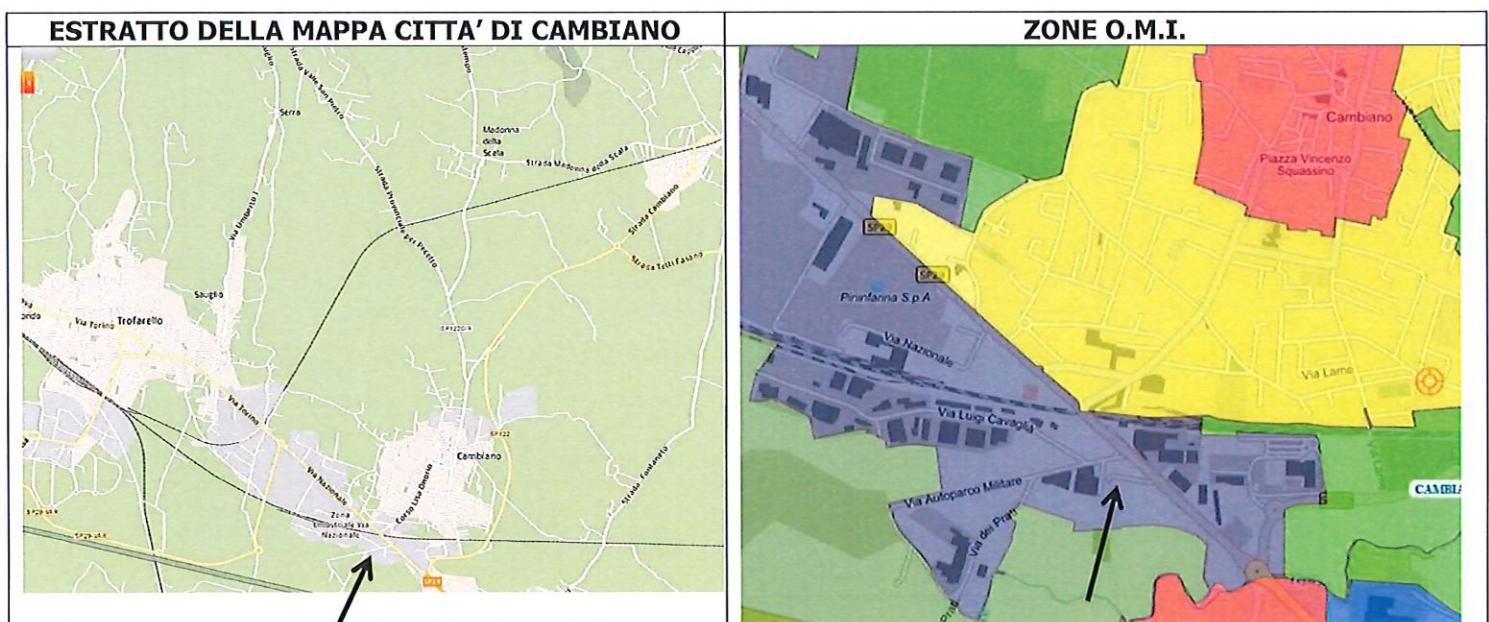
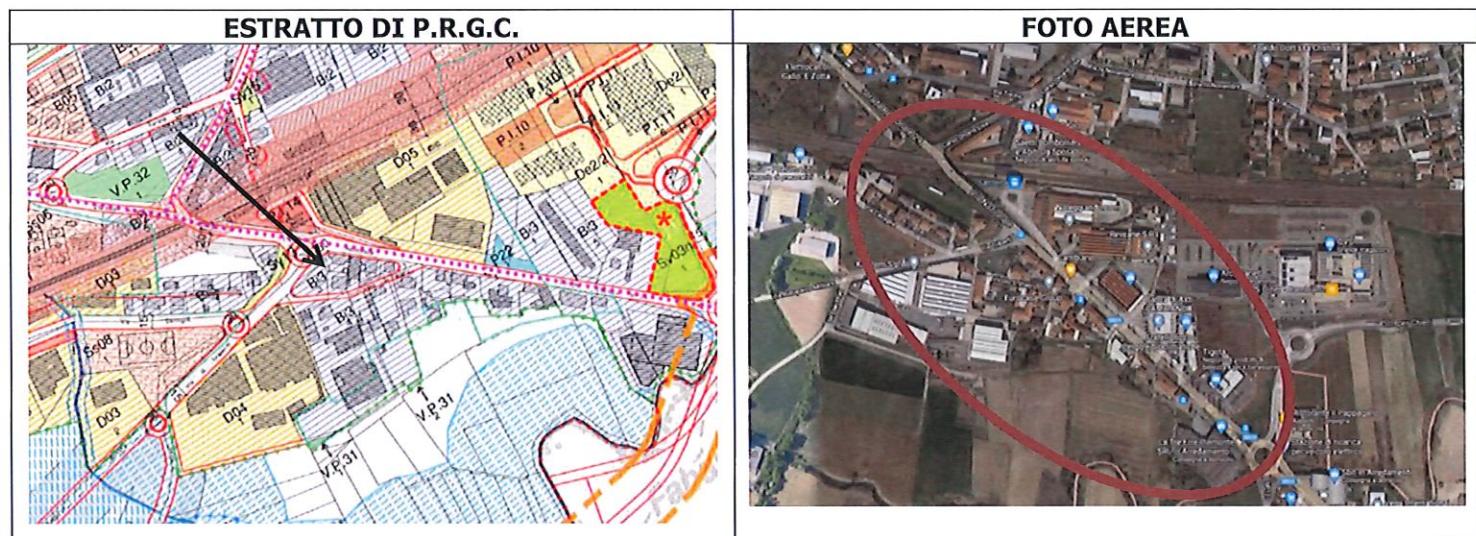
3.1. AREE DI COMPLETAMENTO Bi3

Nella precedente relazione è stata individuata l'area Bi3 per la quale è stato espresso un valore senza distinzione tra quella che è la destinazione artigianale commerciale e terziaria e quella residenziale. Trattandosi di un'area mista, è necessario distinguere i valori a seconda di quella che è la destinazione prevalente.

Per la destinazione residenziale si conferma il valore **€ 100,00/mq** considerando come parametro di riferimento il **rapporto di copertura massimo di 1/3** come indicato nell'articolo 25 delle N.D.A. del P.R.G.C. del Comune di Cambiano.

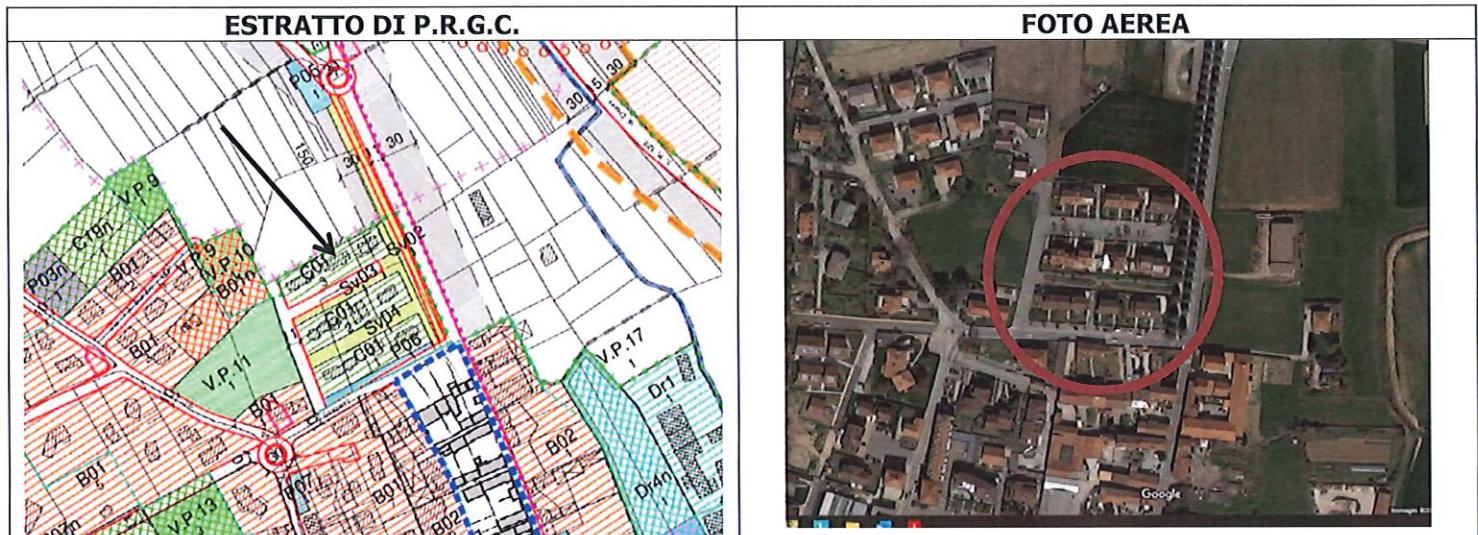
Per la destinazione artigianale commerciale terziaria il valore è pari a **€ 50,00/mq** considerando come parametro di riferimento il **rapporto di copertura massimo di 1/2** come indicato nell'articolo 25 delle N.D.A. del P.R.G.C. del Comune di Cambiano.

SCHEDA AREA NORMATIVA	Bi3
Tipologia area	Completamento – art. 25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Artigianale, commerciale, terziaria (speciale)
Cellule edilizie ordinarie (residenziale)	
Rapporto massimo di copertura	1/3
VALORE	€ 100,00
Cellule edilizie speciali (produttiva, commerciale, agricola, ovvero a destinazione mista)	
Rapporto massimo di copertura	1/2
VALORE	€ 50,00
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Destinazione prevalente in atto	Residenziale (ordinaria)

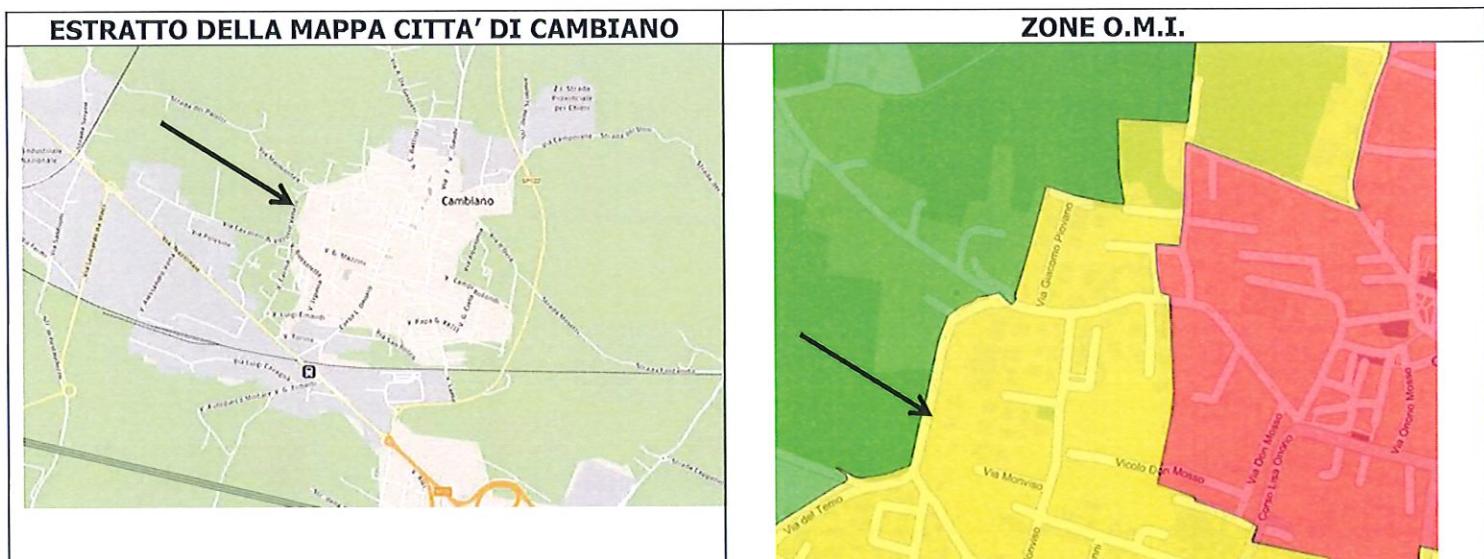
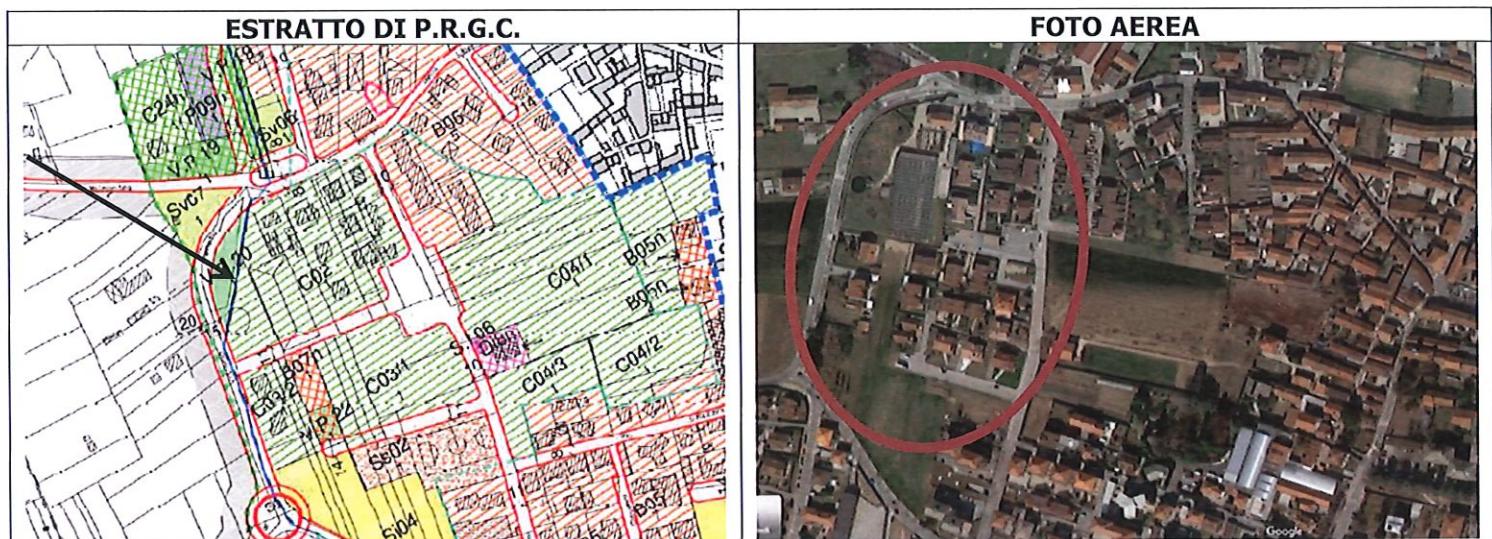


3.2. AREE DI COMPLETAMENTO DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE C

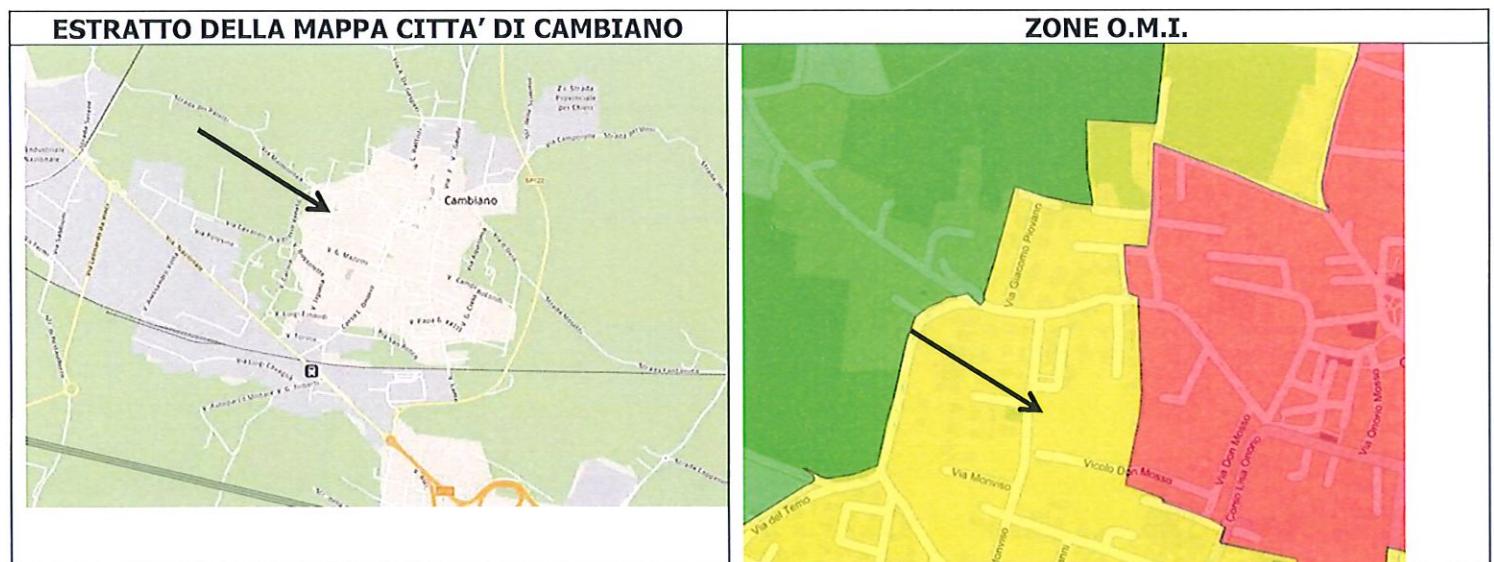
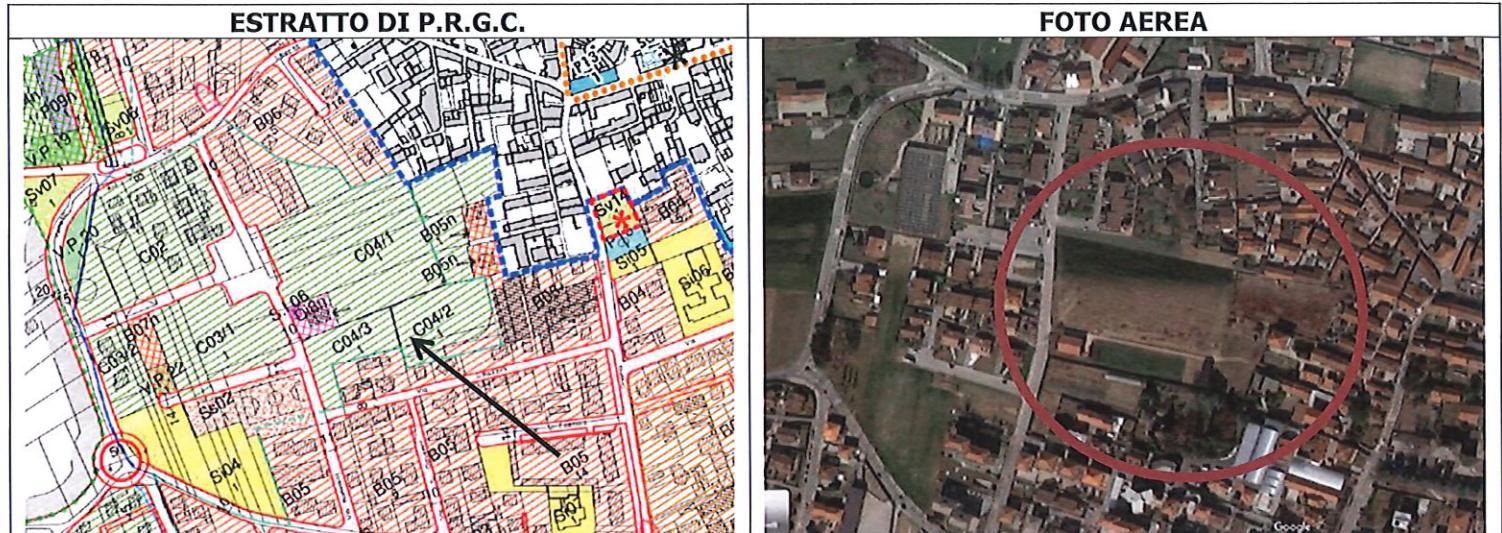
SCHEMA AREA NORMATIVA	C01
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale – art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Densità territoriale massima	0,60 mc/mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 120,00



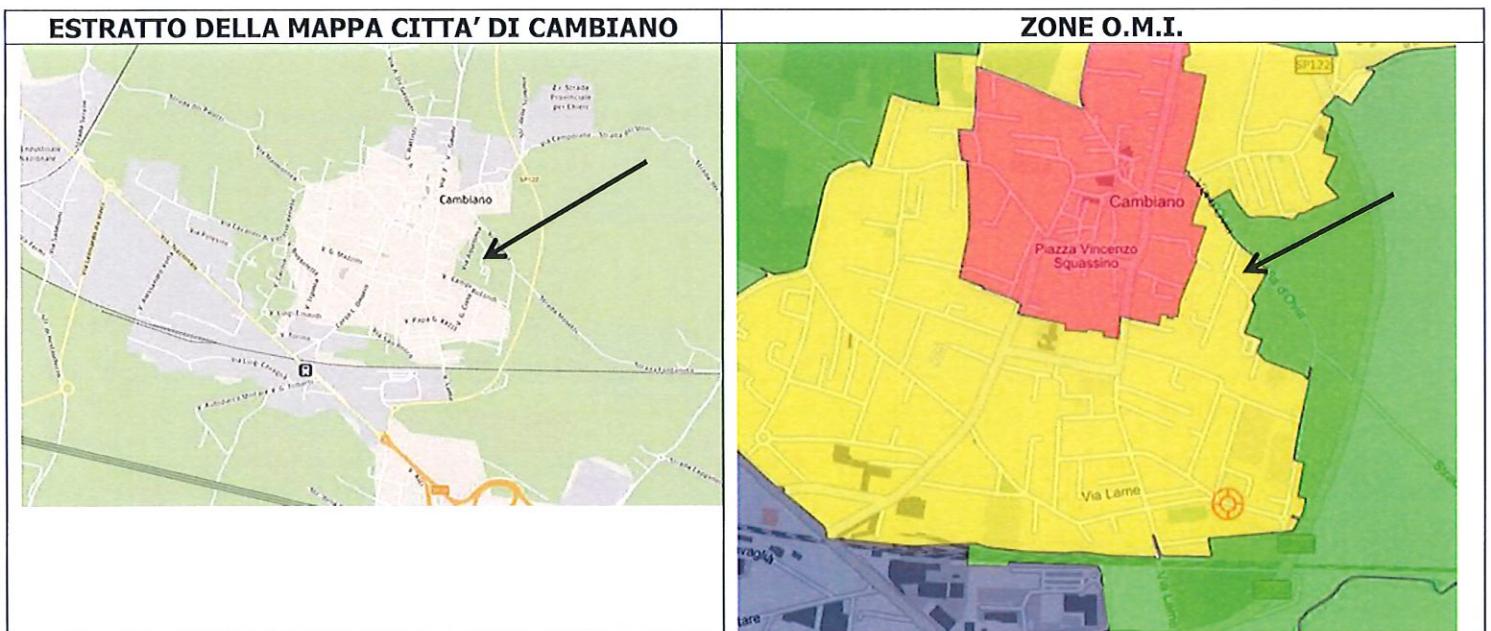
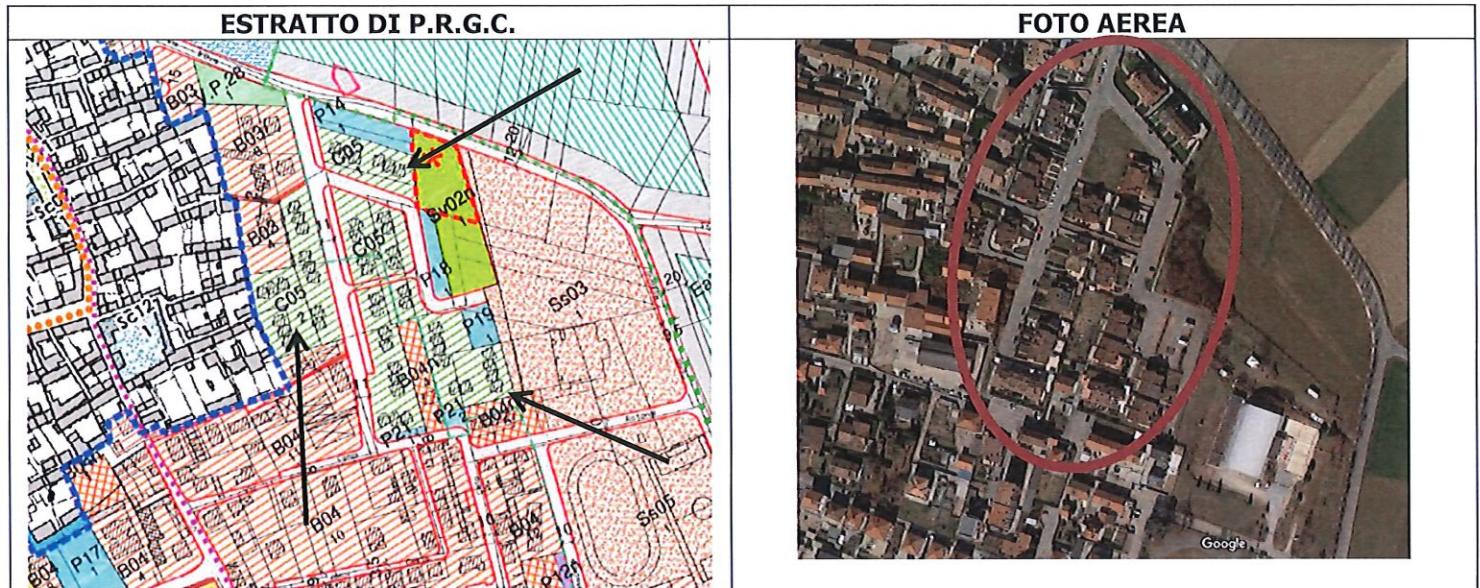
SCHEDA AREA NORMATIVA	C02 – C03/1 – C03/2
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale – art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Densità territoriale massima	0,45 mc/mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 110,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	C04/1 – C04/2 – C04/3
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale – art.26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Densità territoriale massima	0,60 mc/mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 120,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	C05
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale – art.26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Densità territoriale massima	0,60 mc/mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 120,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	C06 – C07 – C08 – C09
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale – art.26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Densità territoriale massima	0,45 mc/mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 110,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

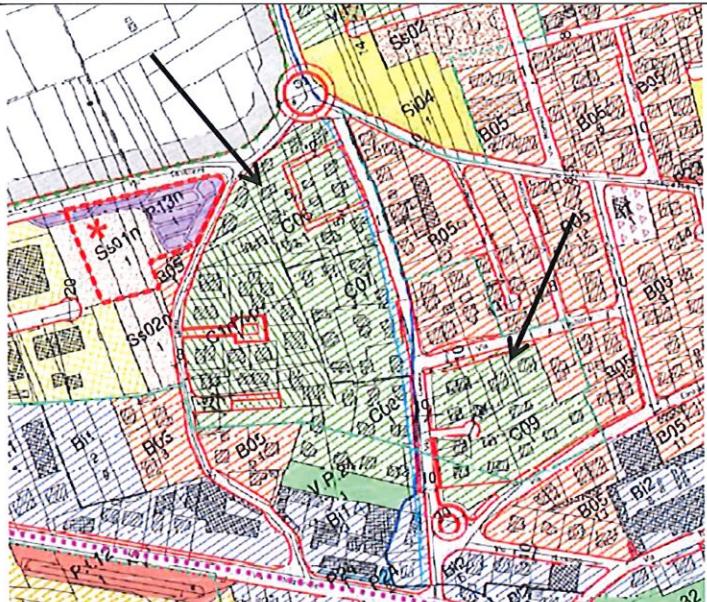
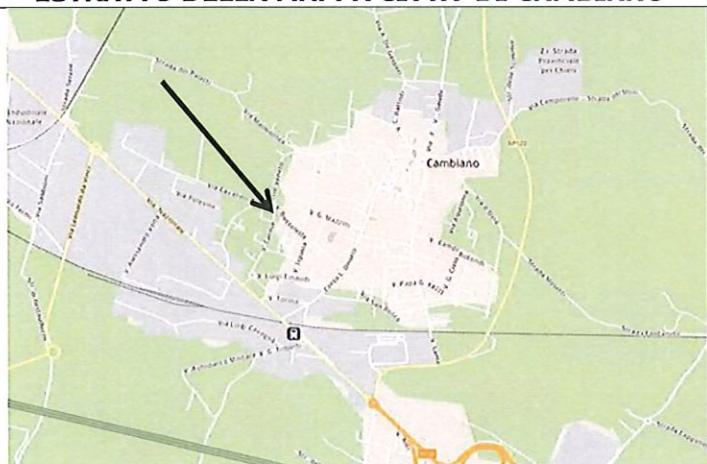


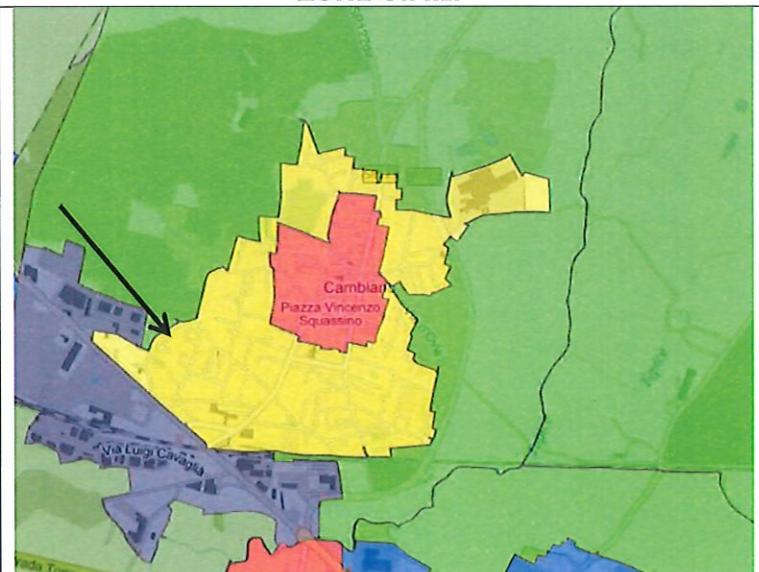
FOTO AEREA



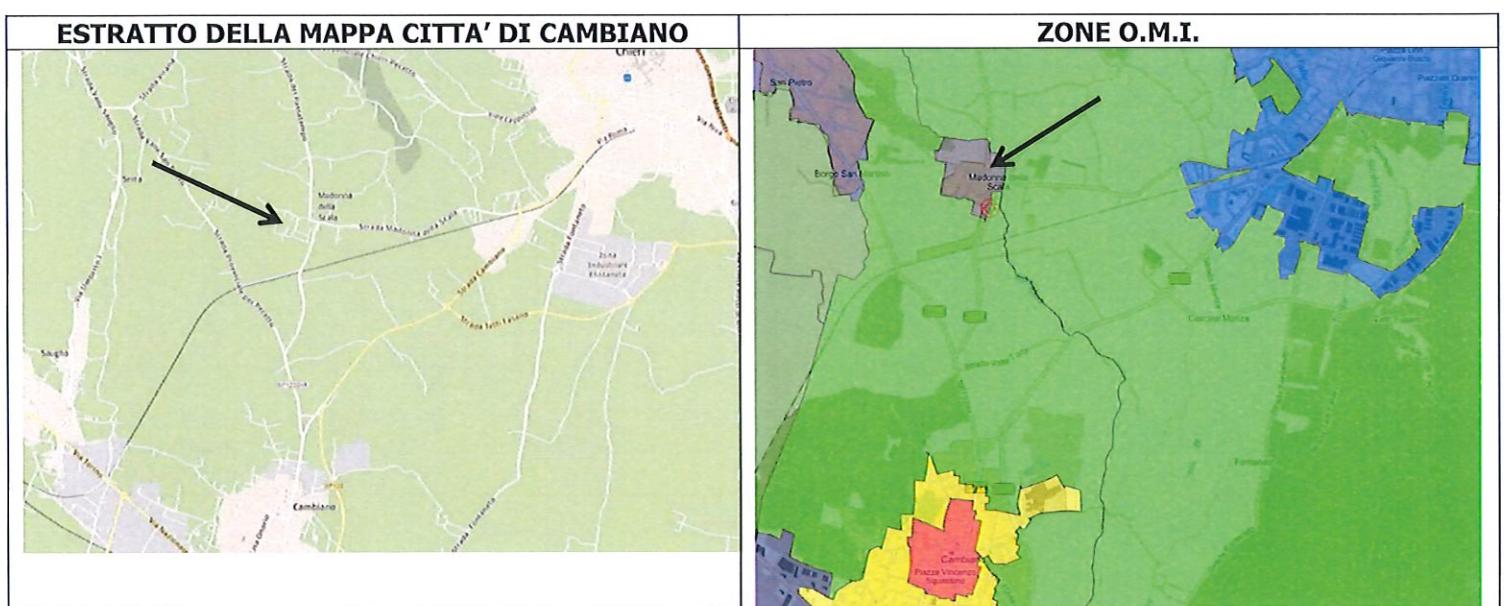
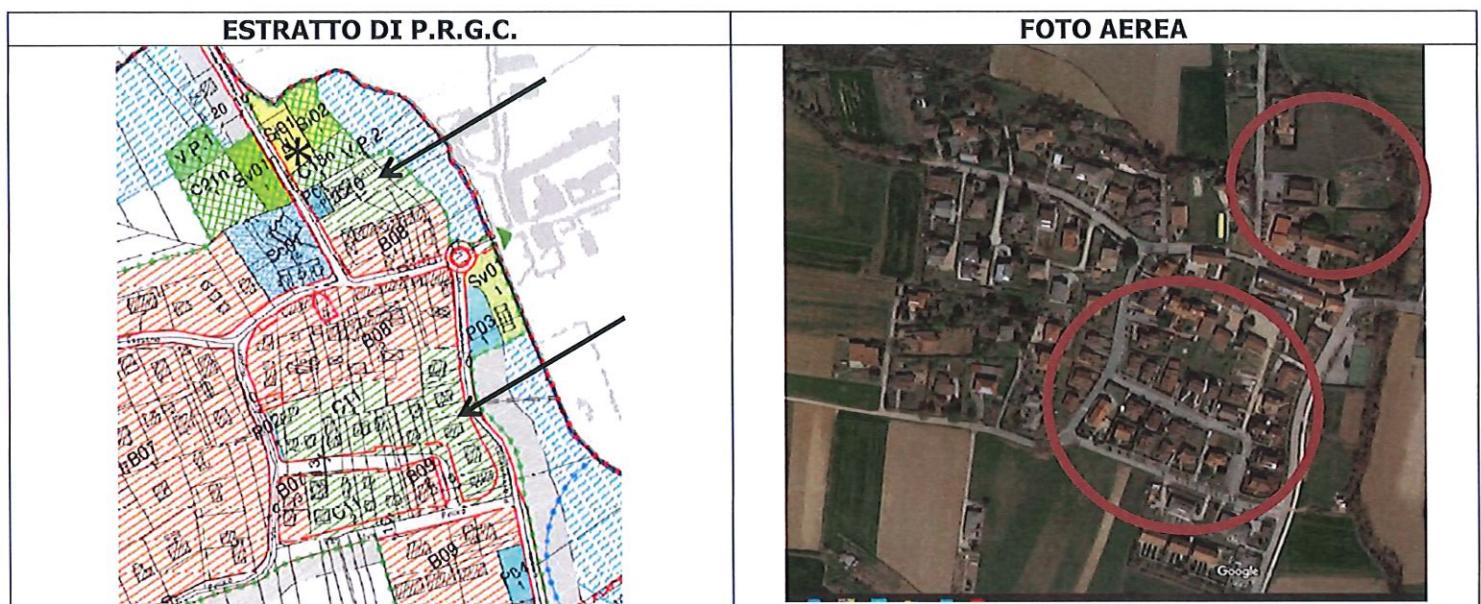
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.

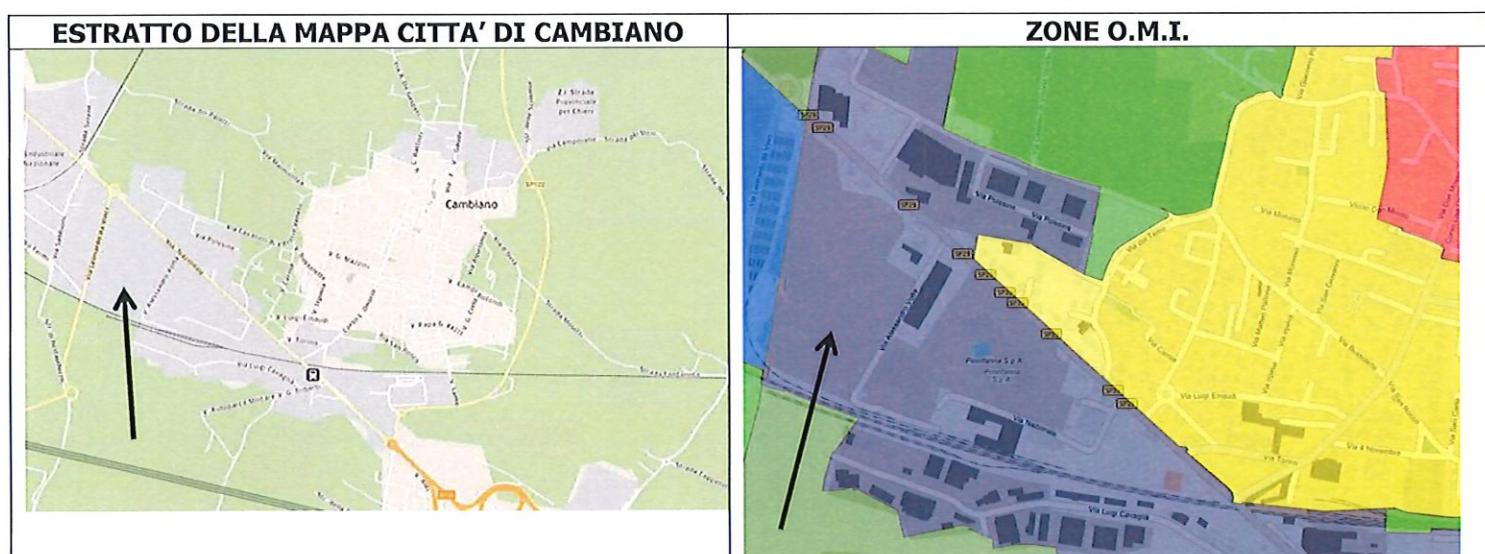
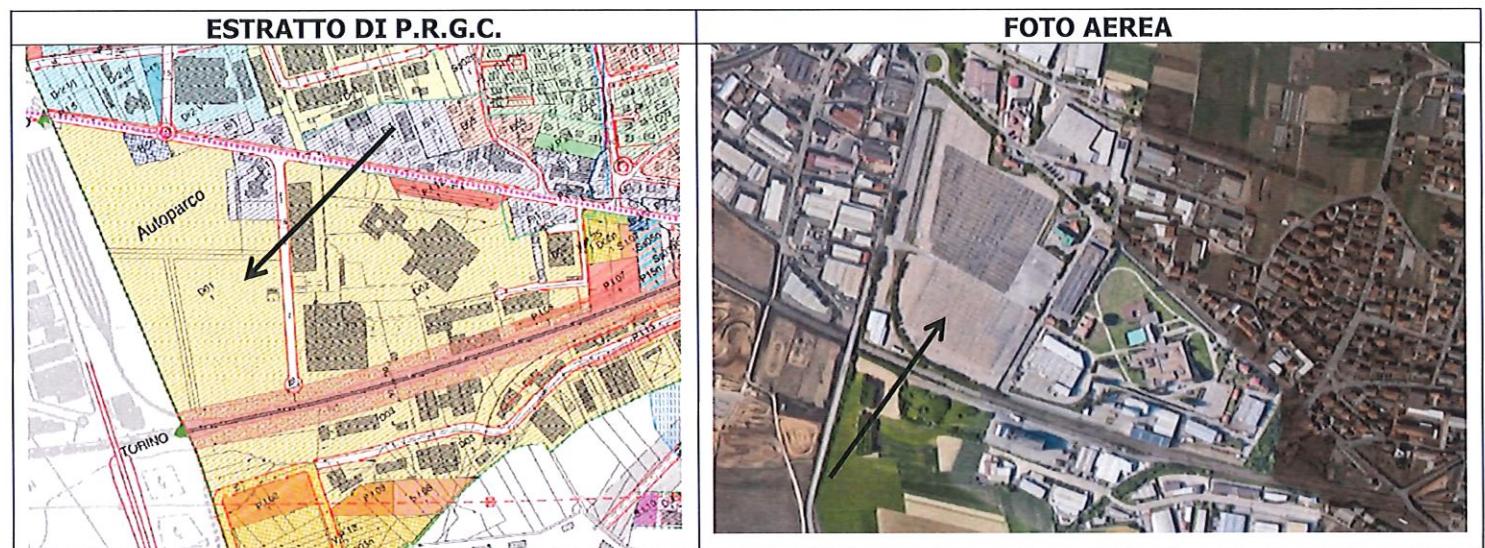


SCHEDA AREA NORMATIVA	C10 -C11 (Madonna della Scala)
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale – art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Densità territoriale massima	0,40 mc/mq
Zona O.M.I.	E1 - suburbana
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 100,00

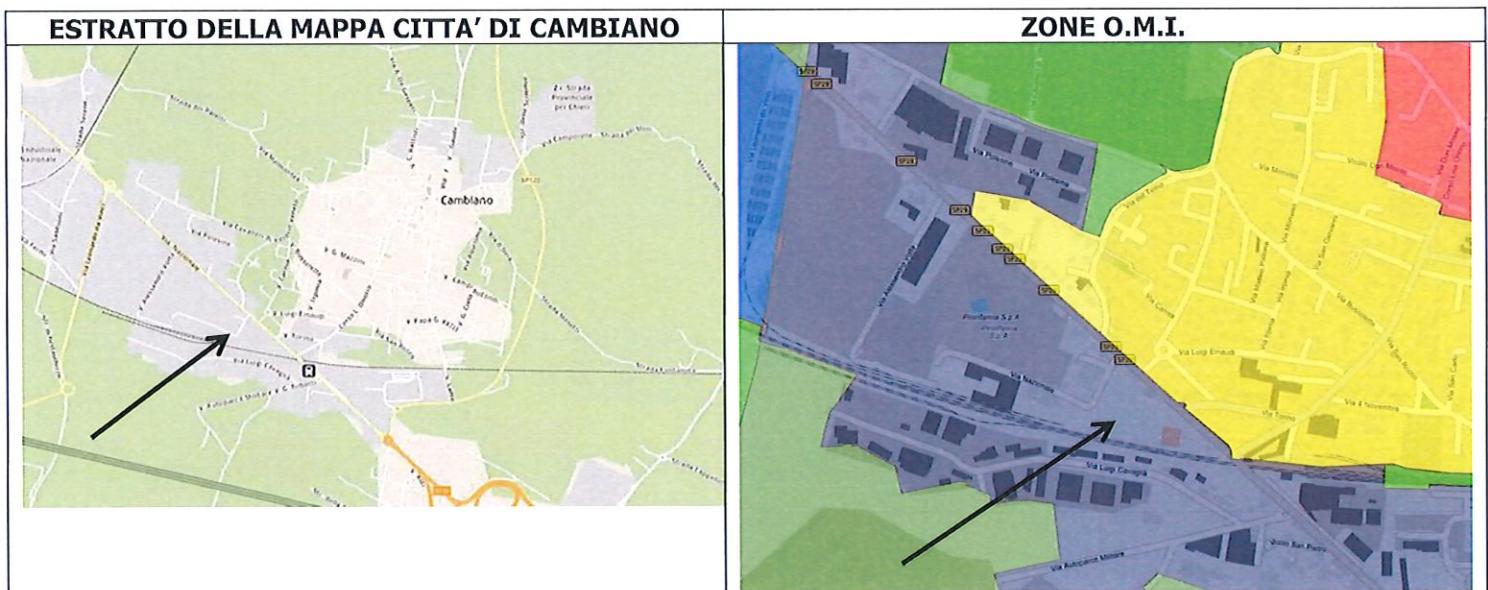
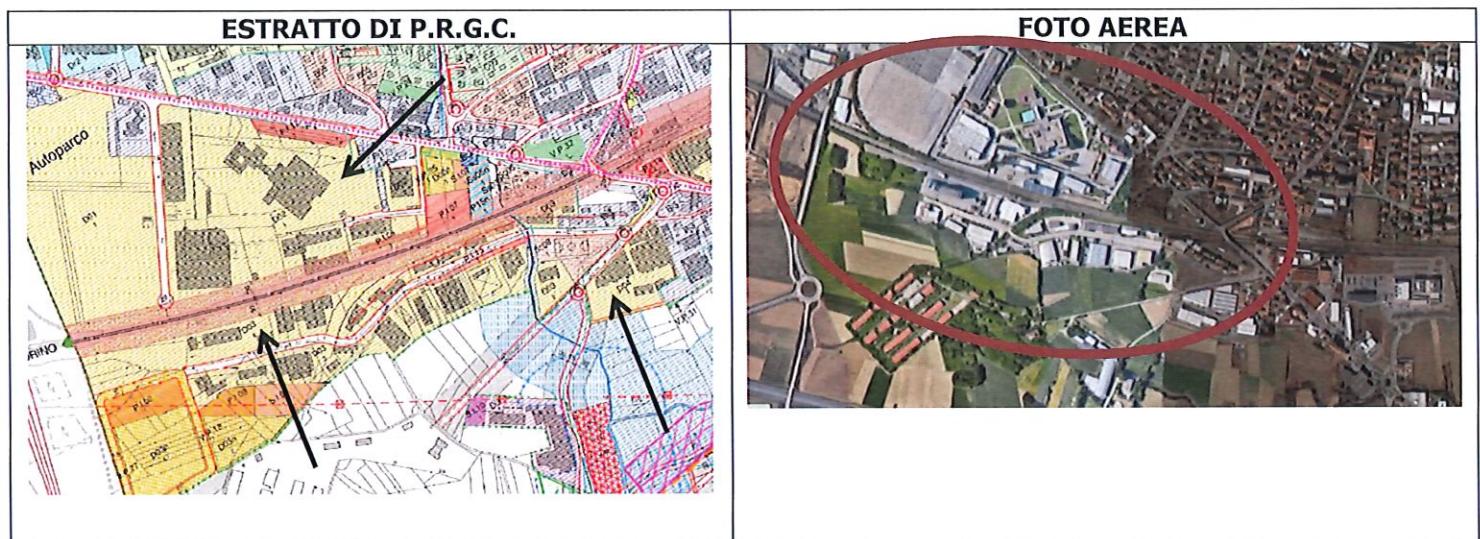


3.3. AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE D

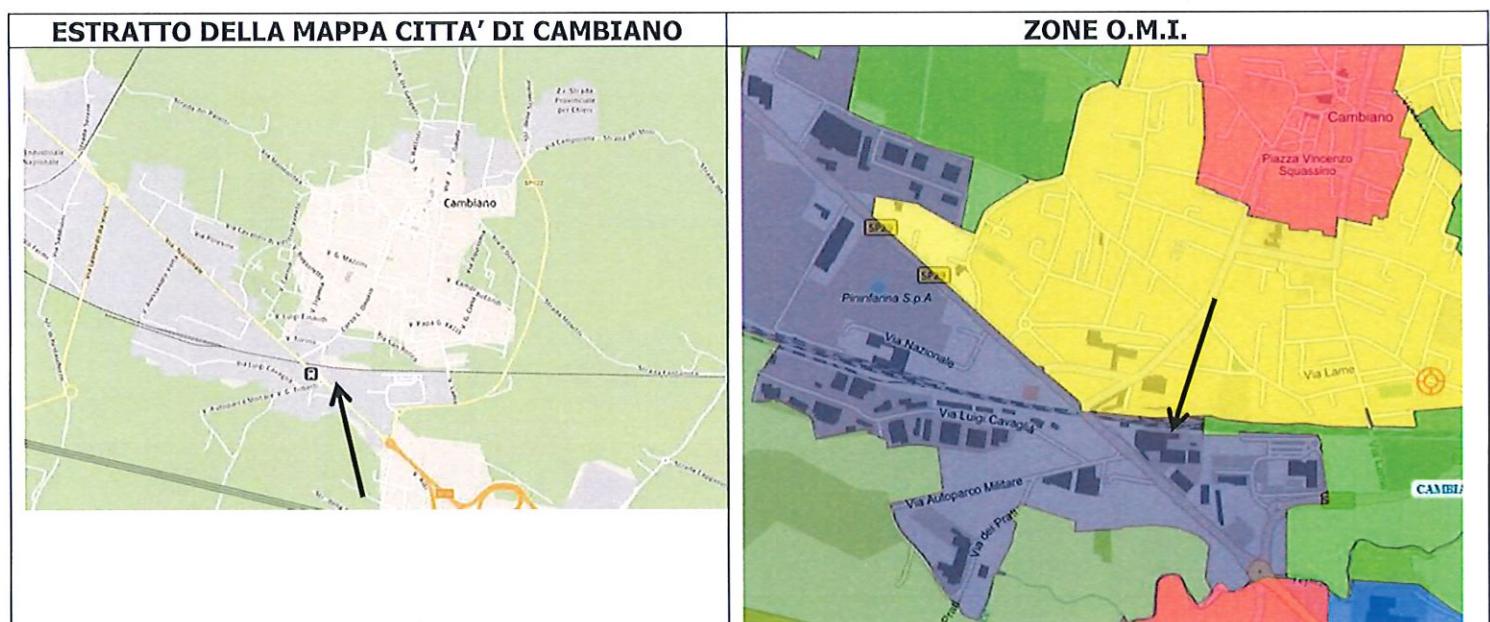
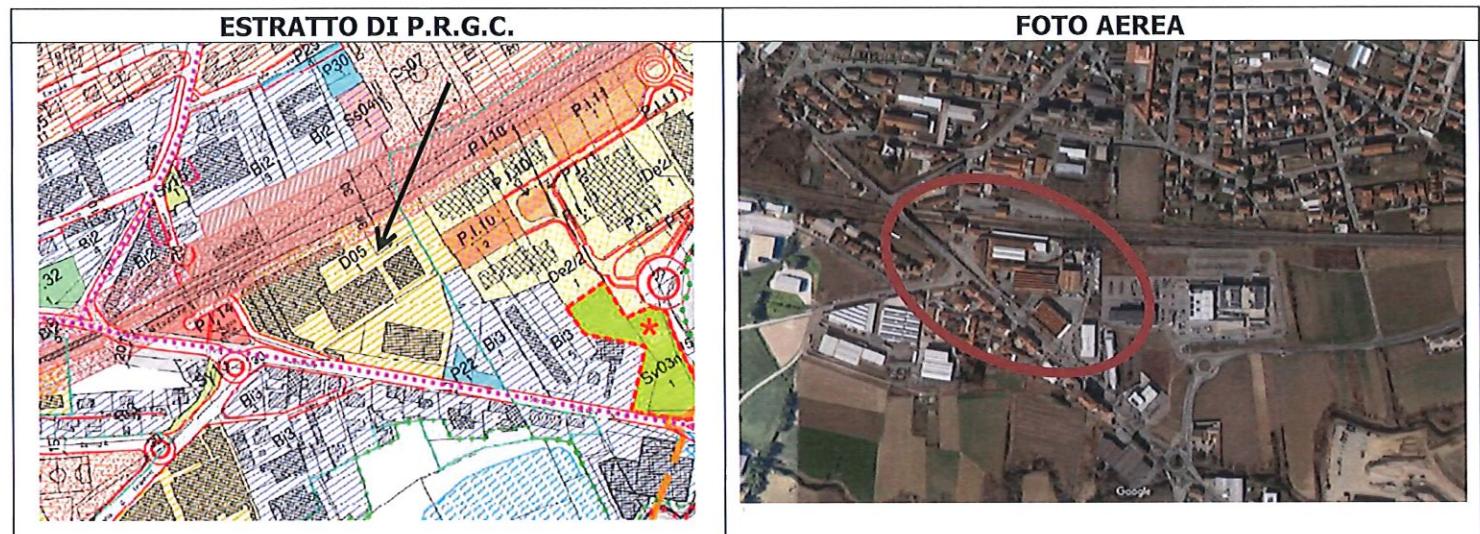
SCHEDA AREA NORMATIVA	D01
Tipologia area	Sub-aree per attività produttive esistenti – art. 28 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Rapporto di copertura	1/4
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 40,00



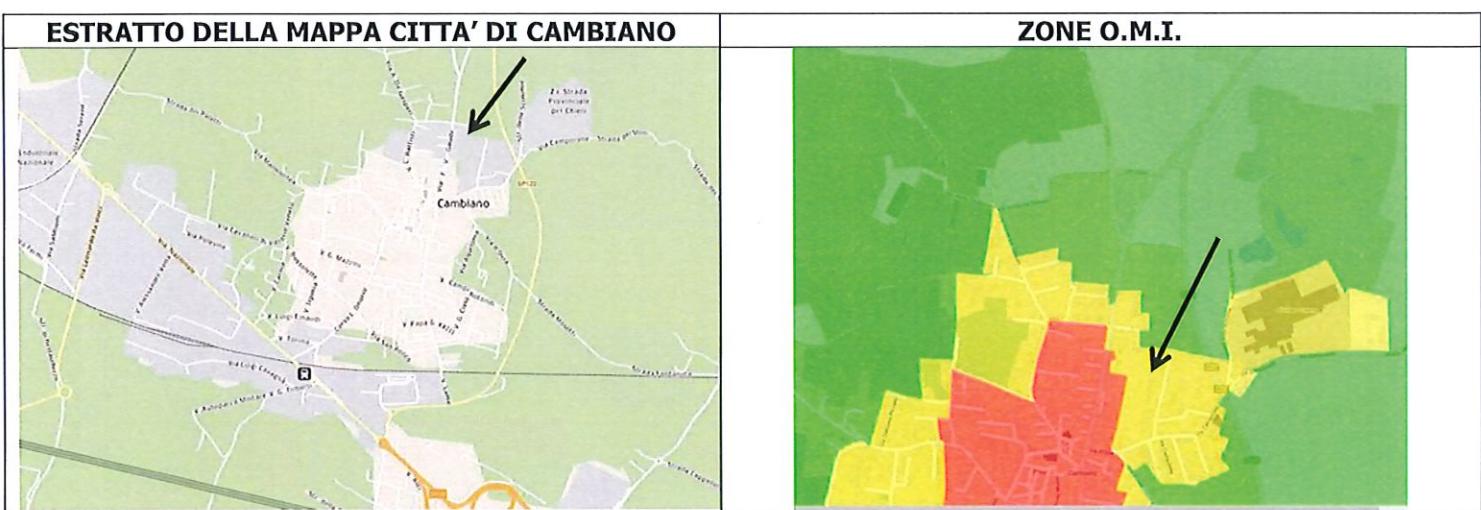
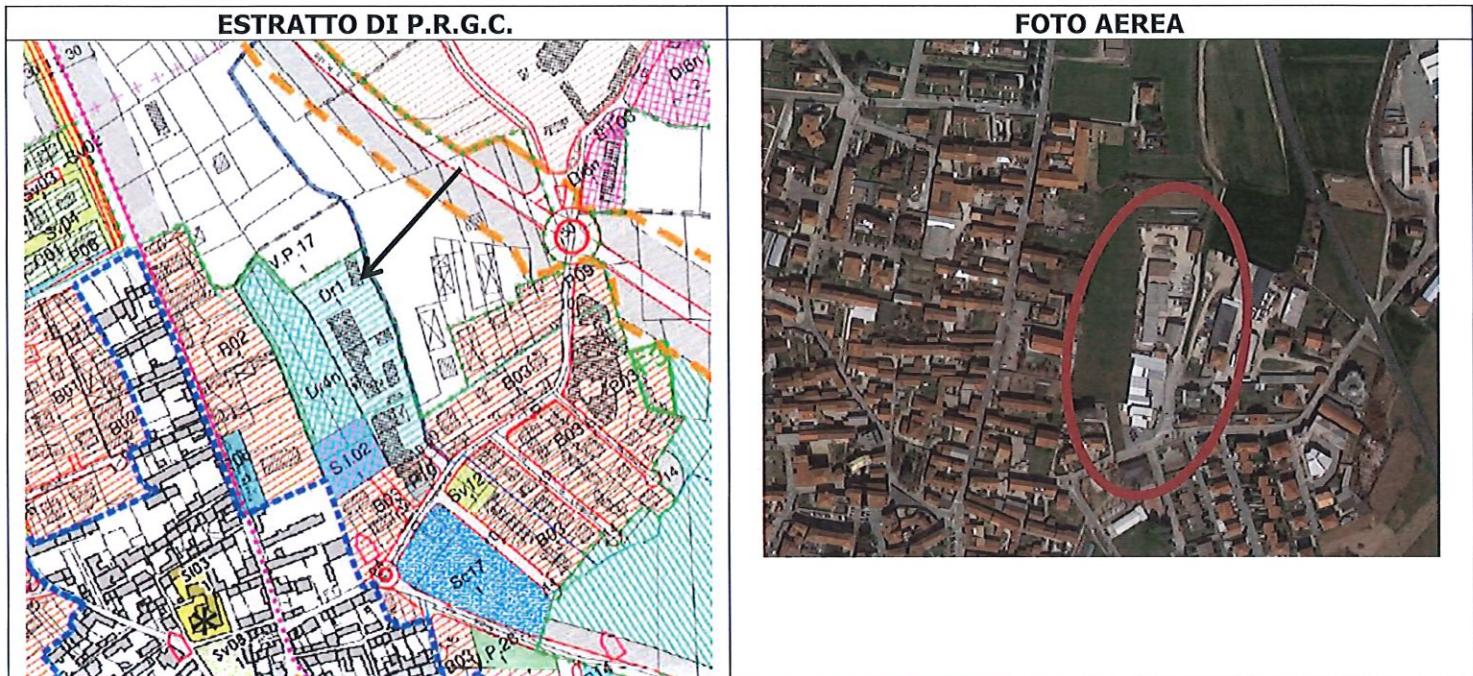
SCHEDA AREA NORMATIVA	D02 -D03 -D04
Tipologia area	Sub-area per attività produttive esistenti – art. 28 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Rapporto di copertura	1/2
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 50,00



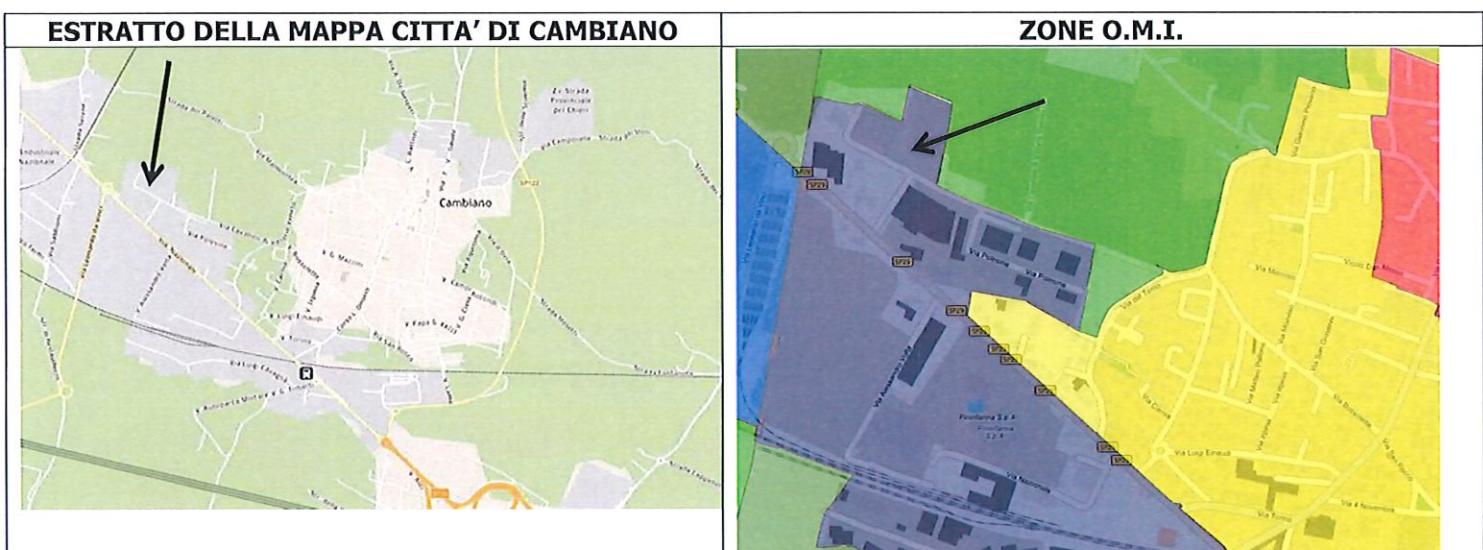
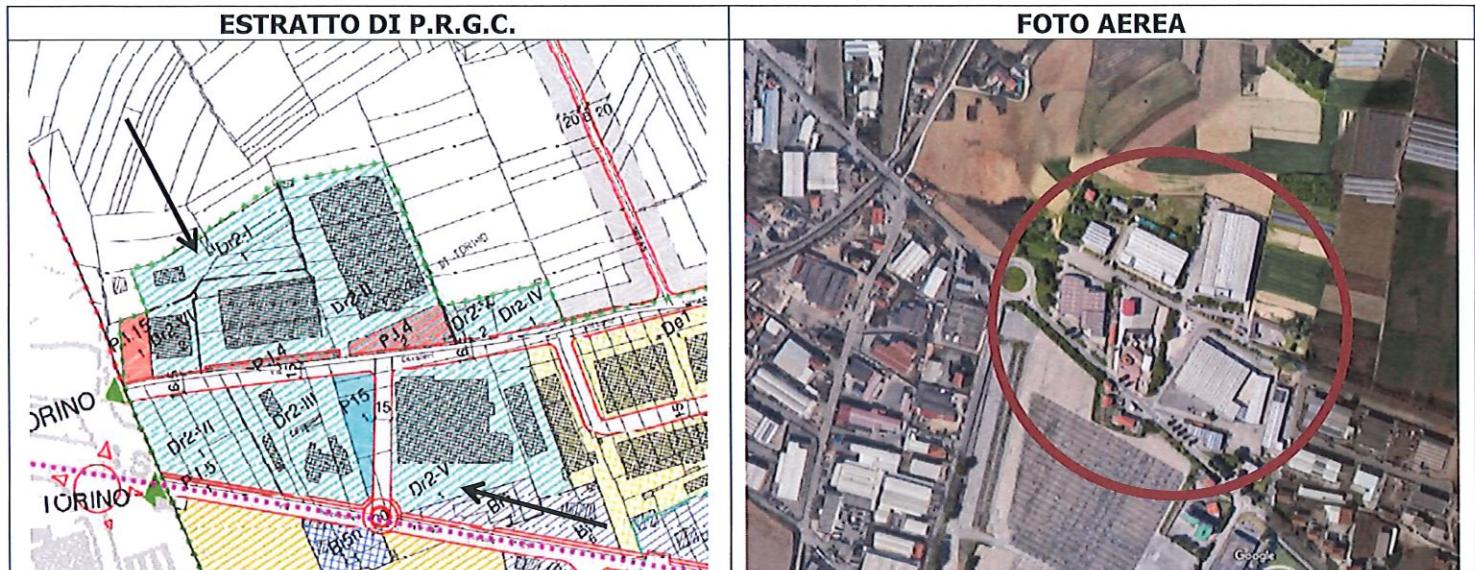
SCHEDA AREA NORMATIVA	D05
Tipologia area	Sub-area per attività produttive esistenti – art. 28 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Rapporto di copertura	1/3
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 45,00



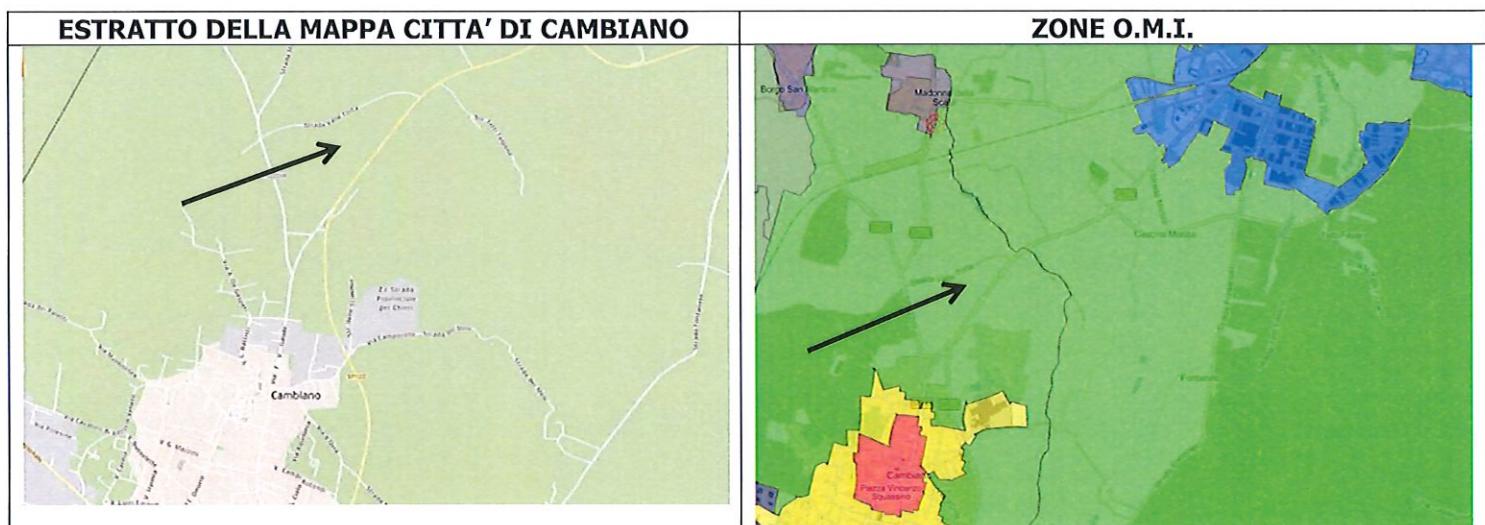
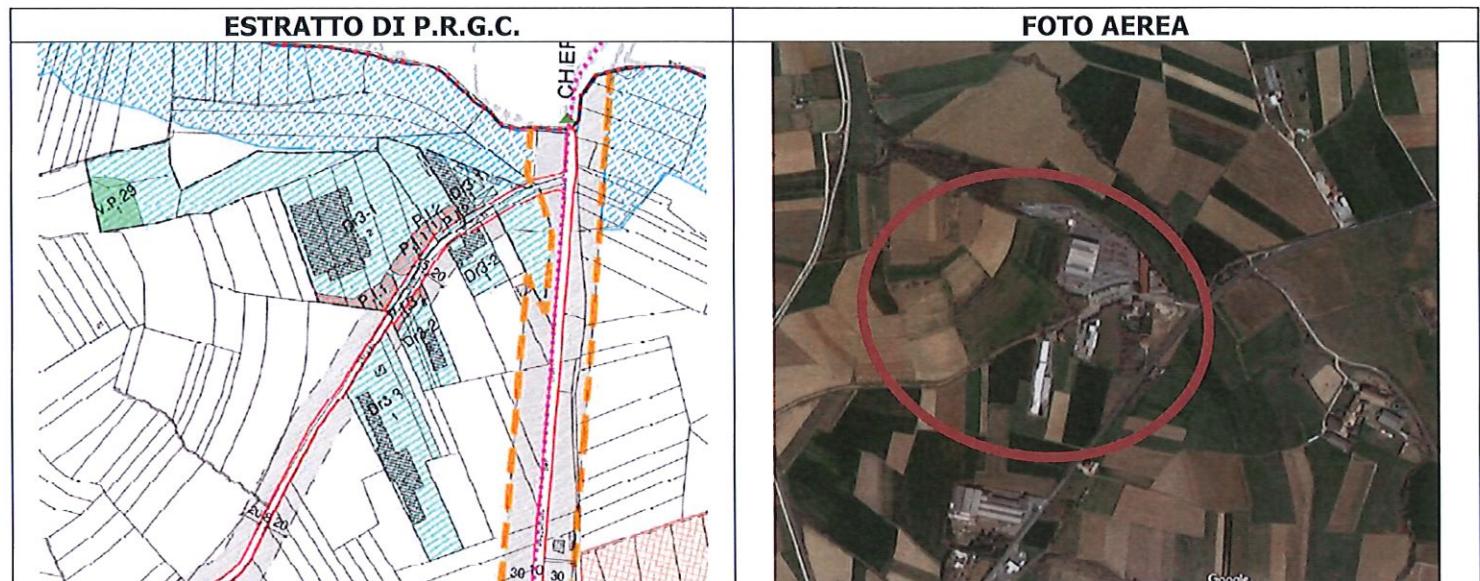
SCHEDA AREA NORMATIVA	Dr1
Tipologia area	Sub-aree per riordino per attività produttive – art. 29 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Rapporto di copertura	1/2
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 50,00



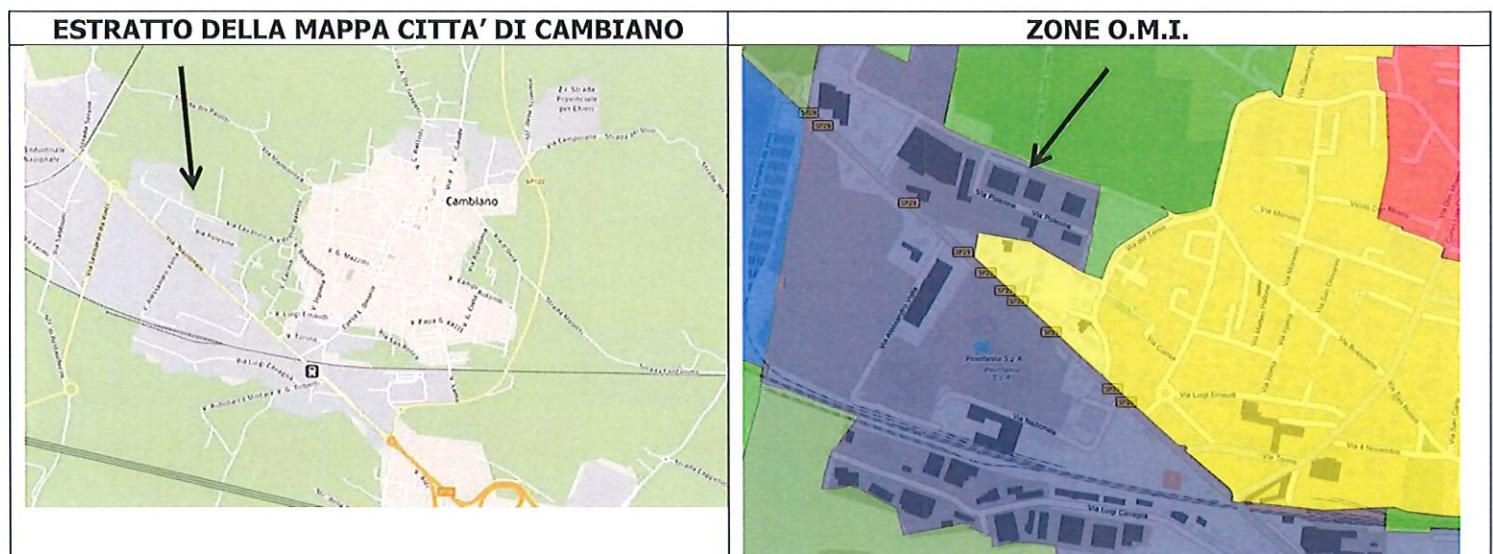
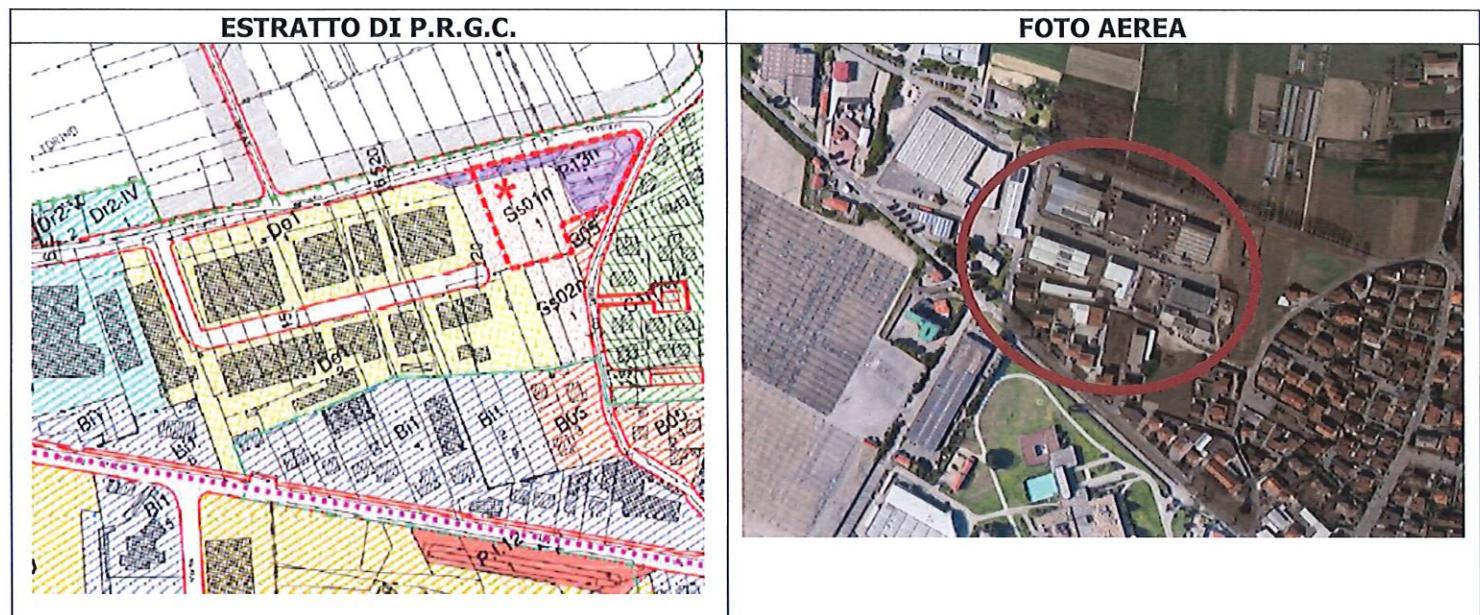
SCHEDA AREA NORMATIVA	Dr2-I, Dr2-II, Dr2-III, Dr2-IV, Dr2-V, Dr2-VI
Tipologia area	Sub-aree per riordino per attività produttive – art. 29 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Rapporto di copertura	1/2
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 50,00



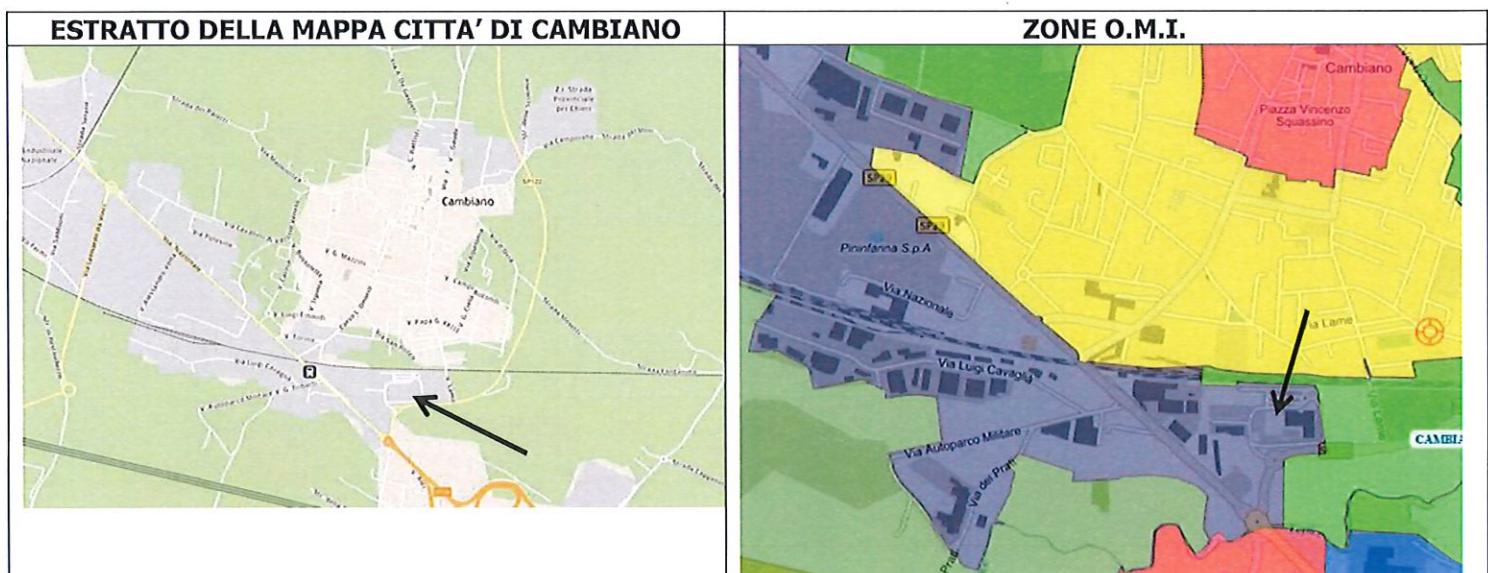
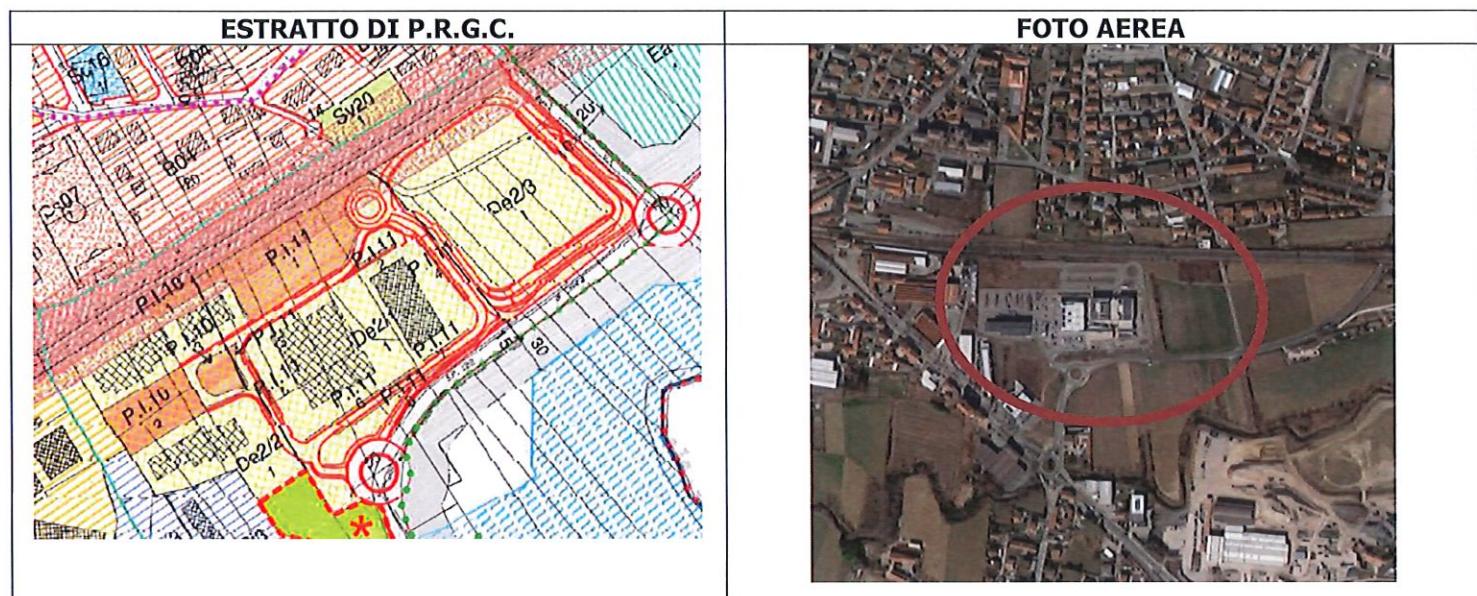
SCHEDA AREA NORMATIVA	Dr3.1-1 - Dr3.1-2 - Dr3.2
Tipologia area	Sub-aree per riordino per attività produttive – art. 29 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Rapporto di copertura	1/3
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 35,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	De1
Tipologia area	Sub-areae di nuovo impianto per attività produttive – art. 30 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Rapporto di copertura	1/3
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 45,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	De2/1 - De2/2 – De2/3
Tipologia area	Sub-aree di nuovo impianto per attività produttive – art. 30 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Densità fondiaria	0,66 mq/mq
Zona O.M.I.	D2 – periferica R1 - extraurbana
Destinazione prevalente	Residenziale
VALORE	€/mq 55,00



4. CONCLUSIONI

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa di tutte le aree normative con il corrispondente valore assegnato.

AREA	DESTINAZIONE	AREA NORMATIVA	VALORE (€/mq)
		B01 - B01n - B04n (B04n/1 - B04n/2 - B04n/3 - B04n/4 - B04n/5 - B04n/6 - B04n/7)	110,00
		B02 - B03 - B04 - B05 - B06 - B06n/1 - B06n/2 - B06n/3	115,00
		B07- B08 - B09	105,00
COMPLETAMENTO	RESIDENZIALE	B05n (B05n/1 - B05n/2)	150,00
		B07n	135,00
		B09n/1 - B09n/2	112,00
		Bi1,2	140,00
COMPLETAMENTO	ARTIGIANALE, COMMERCIALE, TERZIARIA	Bi2 - Bi2,1 - Bi2,2	100,00
		Bi3	50,00
	RESIDENZIALE	Bi3	100,00
COMPLETAMENTO		Bi4n - Bi5n	100,00
		C01	120,00
		C02 - C03/1 - C03/2 - C06 - C07 - C08 - C09	110,00
NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	C04/1 - C04/2 - C04/3 - C05	120,00
		C10 - C11 (Madonna della Scala) - C16n - C18n - C21n	100,00
		C12n (C12n/1 - C12n/2) - C13n - C14n - C19n - C20n (C20n/1 - C20n/2 - C20n/3) - C24n	105,00
SUB-AREE DI NUOVO IMPIANTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	PRODUTTIVA	De1	45,00
		D02n - D03n/1 - D03n/2	50,00
		De2/1 - De2/2 - De2/3	55,00
SUB-AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI	PRODUTTIVA	D01	40,00
		D05	45,00
		D02 - D03 - D04	50,00
SUB-AREE PER RIORDINO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	PRODUTTIVA	Dr3,1-1 - Dr3,1-2 - Dr3,2	35,00
		Dr4n	40,00
		Dr1 - Dr2-I - Dr2-II - Dr2-III - Dr2-IV - Dr2-V - Dr2-VI	50,00
NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE	RESIDENZIALE DI TIPO NON CONTINUATIVO E TEMPORANEO O COMPLEMENTARE ALL'ATTIVITÀ RICETTIVA E DI RIQUALIFICAZIO NE AMBIENTALE - FORNACE CARENA	CRA	15,00
	FORNACE CARENA	Di1	15,00
ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE	PRODUTTIVA	Di2 - Di7n - Di8n	45,00
		Di3 - Di4 - Di6n (Di6n/1 - Di6n/2)	50,00
		Di5	48,00
ATTIVITA' ESTRATTIVE	ESTRATTIVA	AAE, E, E*, Ea, F	7,00

Il sottoscritto, anche per le aree sopra riportate, ha preso in considerazione i valori dell'O.M.I., e conferma quanto già espresso nella precedente perizia, riscontrando una sostanziale tenuta del mercato immobiliare nel territorio del Comune di Cambiano.

Tanto dovevo a compimento del mandato ricevuto dal Comune di Cambiano con la Determinazione n° 63 del 12/03/2021.

Carmagnola, lì 31/12/2022

