



**COMUNE DI USSEAUX**  
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE  
DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE UNICA (IMU)**

**Ufficio Tecnico Comune di Usseaux**

tel.021 83909 fax 0121 83948

email: [tecnico.usseaux@ruparpiemonte.it](mailto:tecnico.usseaux@ruparpiemonte.it)

---

**DATA : DICEMBRE 2021**

---

## **PREMESSA**

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica istituita dal D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), di cui al D.Lgs. 30/12/1992 n. 504.

Questo Comune già con Deliberazione della Giunta Comunale n. 10 in data 03.03.2006, approvava la determinazione del valore da applicarsi alle aree edificabili ai fini ICI per fornire ai cittadini un valore di riferimento per il calcolo di detta imposta.

## **DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI**

L'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- ✓ alla zona territoriale di ubicazione;
- ✓ all'indice di edificabilità;
- ✓ alla destinazione d'uso consentita;
- ✓ agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ✓ ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

## ZONIZZAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme di attuazione del P.R.G.C. rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal P.R.G.C., nei seguenti gruppi:

- **Re e Rc (residenziale):** Le attività ammesse, oltre alla destinazione residenziale e turistico-ricettiva, sono quelle commerciali ed artigianali di servizio, e tutte quelle compatibili con la destinazione residenziale.
- **D e De (artigianale e commerciale):** Il P.R.G.C. individua aree da destinare ad attività produttive artigianali e attività commerciali

DENOMINAZIONE AREA	Zone di PRGC
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	Rc 1, Rc 2, Rc 3, Rc5, Rc 6, Rc 7 Rc 8, Rc 9, Rc 10
AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	Re 1, Re 2, Re 3, Re 6, Re 7, Re 8
AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI/COMMERCIALI ESISTENTI	De 1, De 2
AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI/COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO	D 1, D 2

Per ognuna delle tipologie di area edificabile le tabelle di zona indicano gli indici urbanistici applicabili per l'edificazione rappresentati dall'indice volumetrico territoriale per le zone a destinazione residenziale e dalla superficie coperta per le zone a destinazione artigianale/commerciale.

## RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per la determinazione del valore venale di mercato delle aree edificabili di cui trattasi si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, (O.M.I.), consultabili on line sul sito istituzionale dell'Agenzia medesima nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (<http://www.agenziaterritorio.it>).

Il territorio del Comune di Usseaux è storicamente caratterizzato dalla presenza, oltre al capoluogo, dalle frazioni di Balboutet, Laux, Pourrieres, Fraise e Inverso Fraise ,

Ai fini della presente valutazione, considerato che l’Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Usseaux un’unica fascia per tutto il territorio comunale denominata: **“B1 centrale/intero territorio comunale”**, si assegna ad ogni borgata un coefficiente correttivo di zona come dalla sottostante tabella:

<b>BORGATA</b>	<b>COEFFICIENTE DI ZONA</b>
Capoluogo	1,00
Balboutet	0,90
Laux	0,85
Pourrieres	0,80
Fraisse	0,70
Inverso Fraisse	0,65

### **CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE DELL’AREA**

Dato atto che non esiste un mercato di riferimento a cui attingere dati per comparare i prezzi medi di mercato dei terreni edificabili non è stato possibile reperire atti di compravendita utili allo scopo, per la stima del valore delle aree si procederà con il metodo sintetico-comparativo a costo di trasformazione, in pratica il valore dell’area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale dell’area (Va) sono stati individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso (valore fonte O.M.I. **ultimo dato disponibile 1 sem. 2021**) altri fattori correttivi per una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è il dato tratto dalla banca dati dell’O.M.I. dell’Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni sopra dette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni “Max” in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale dei terreni su cui verranno realizzati i fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare.

Per le aree residenziali si assumerà come riferimento la tipologia “abitazioni civili” e per le aree produttive la tipologia “laboratori” ritenute più rappresentative e attinenti alla presente valutazione.

Tali valori per la zona a destinazione d’uso riferito a mq. di superficie lorda sono riassumibili nella tabella che segue:

Zona / Fascia catastale OMI	Residenziale	Produttivo
	Abitazioni civili	Laboratori
B1 centrale/intero territorio comunale	990,00	360,00

Pur nella complessità e difficoltà di prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio-lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area edificabile.

La seconda griglia di elementi di valutazione è data dai seguenti elementi:

- parametri urbanistici-territoriali definiti dall'indice di fabbricabilità che indica la capacità edificatoria dell'area che varia seconda della ubicazione, situazione urbanistica e destinazione;
- la media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito che rappresenta la percentuale di incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato realizzato;

I parametri urbanistico-edilizi sono indicati nelle tabelle di zona del vigente P.R.G. e l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che si ipotizza ai fini della presente valutazione compreso tra il 15% ed il 20% per i motivi di seguito esplicitati.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 come convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248 che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente valutazione si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno nelle aree residenziali pari al 15%, inferiore al limite sopra indicato in quanto trattasi di zone in cui per ubicazione ed elevata parcellizzazione risulta bassa la vocazione edificatoria.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la completa trasformazione edilizia che si articola in diverse fasi, dall'acquisto del terreno passando per la fase progettuale e autorizzativa per concludersi con le fasi di costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area , (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi) deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo medesimo.

Il numero di anni della durata delle fasi sopra dette, rappresentato dalla variabile “n” , può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 5, a seconda dei casi e cioè se l’edificazione si attua con strumento diretto o tramite un piano esecutivo .

L’altra variabile per l’attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso “r” di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all’indice EURIBOR 12 mesi (valore URIBOR 12 del 2/12/2021 pari a -0.50%), oltre ad uno spread del 1.29% per un valore totale pari al 1,29%, come da tabelle allegate (fonte Sole 24 ore) .

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE**

Come già detto, per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati dovremmo considerare i seguenti dati:

- Indice di fabbricabilità fondiario dell’area (I.f.)
- Superficie realizzabile del fabbricato; (SLcostr.)
- Valore del fabbricato finito a mq. (V.o.m.i.)

Una volta determinato il Valore della costruzione finita (V.o.m.i.) per stabilire il valore del terreno sarà sufficiente applicare la percentuale di incidenza stabilita e attualizzare il valore ottenuto. L’operazione descritta può essere riassunta secondo la seguente formula:

$$V_a = (SL_{cost} \times V.o.m.i. \times 15\%) / (1+r)^n$$

Dove:

$V_a$  = valore dell’area edificabile

$V.o.m.i.$  = valore del fabbricato finito

r = saggio di rendimento dei capitali

n = tempo, espresso in numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione.

## **ONERI E SITUAZIONI CONCRETE CHE INCIDONO SUL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI.**

Tra le situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell’area, determinando in maniera “oggettiva” una riduzione o diminuzione di valore, non vi sono solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come previsto dalla norma, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito illustrate.

In via generale per tutte le tipologie di aree:

- ✓ presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc);
- ✓ lotti interclusi;

- ✓ lotti per i quali l'edificazione è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo;
- ✓ Classificazione geologica art. 20 N.t.A. del vigente P.R.G.C.;
- ✓ oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.);
- ✓ presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che effettivamente incidono sul valore dell'area;
- ✓ comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

Al fine di esprimere una valutazione che tenga conto delle variabili sopra dette che influiscono sul valore proprio dell'area è ritenuto congruo applicare di volta in volta le seguenti riduzioni al valore unitario assegnato a ciascuna area che permetta di definire l'effettivo valore riferito alla annualità per la quale viene redatta la presente stima e evidenziato nell'ultima colonna della allegata tabella riepilogativa che forma parte integrante e sostanziale alla presente.

Le riduzioni applicate sono:

- a) In relazione alla conformazione, posizione, accessibilità e possibilità edificatoria del singolo appezzamento è possibile applicare un coefficiente di riduzione pari al 40% massimo;
- b) In relazione alla classificazione geologica di cui all'art. 20 delle N.t.A. è stato stabilito un coefficiente di riduzione in relazione al grado di pericolosità compreso tra il 40% e il 70%;

## **VALORI DI RIFERIMENTO CON DECORRENZA 01/01/2022**

Dalle analisi sopra effettuate, si ottengono i valori medi per le aree fabbricabili, con riferimento al 1° gennaio 2022, riportati nelle allegate tabelle riepilogative.

## **ALLEGATI**

Sono allegati alla seguente valutazione i seguenti elaborati:

- Tabella n. 1 - Calcolo valori aree edificabili;
- Tabella n. 2 - Valori aree residenziali Rc;
- Tabella n. 3 - Valori aree residenziali Re;
- Tabella n. 4 - Valori aree produttive D, De

**Il tecnico comunale**  
( ALISIO Massimo)

**Tabella 1 Valori OMI 1° semestre 2021 (fonte Agenzia del Territorio)**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: TORINO

Comune: USSEAUX

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	660	990	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	720	L	2	3	L
Box	Normale	470	700	L	2,1	3,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)





## Tabella 2 Valori OMI 1° semestre 2021 (fonte Agenzia del Territorio)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: USSEAUX

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	240	360	L	1,5	2,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Tabella 3 Valore Euribor 12 mesi (fonte Sole 24 Ore)

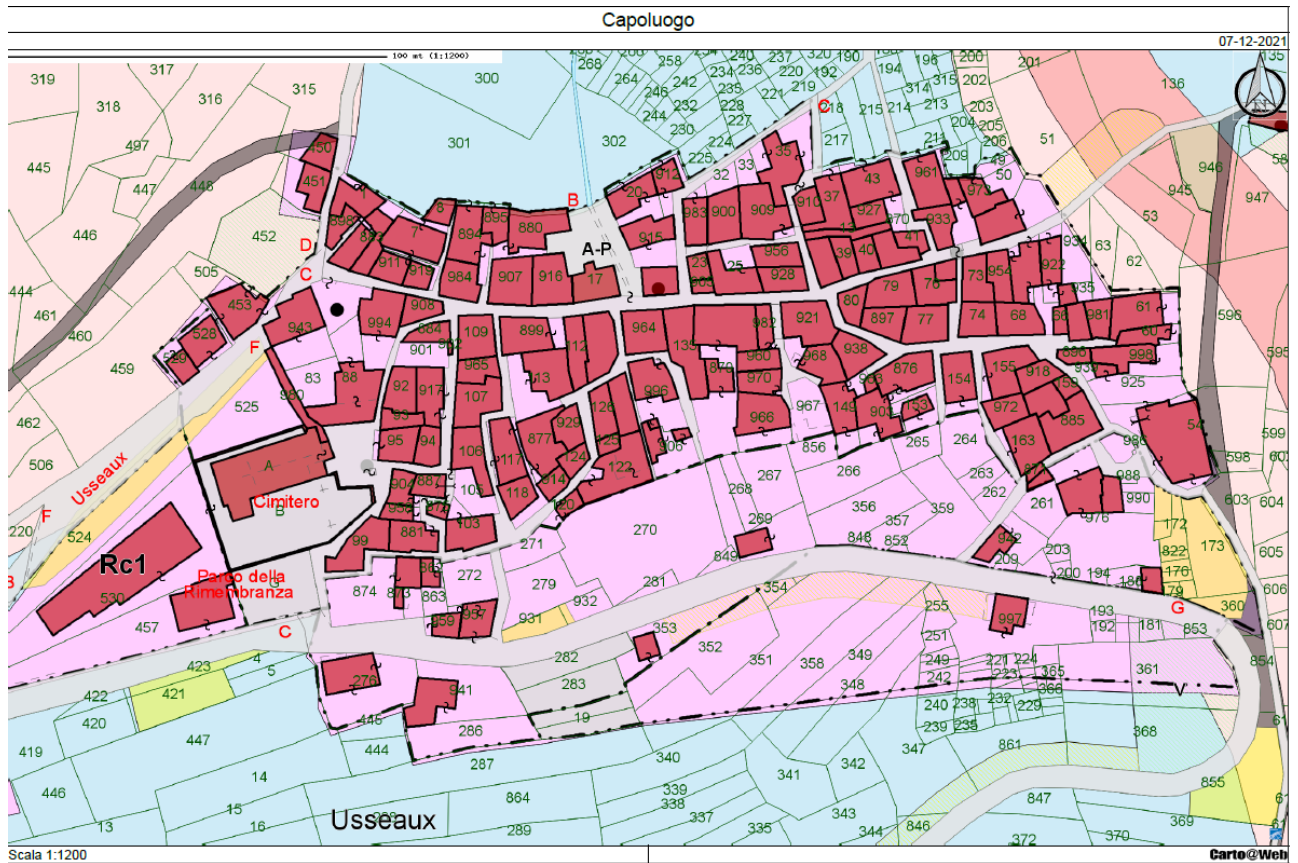
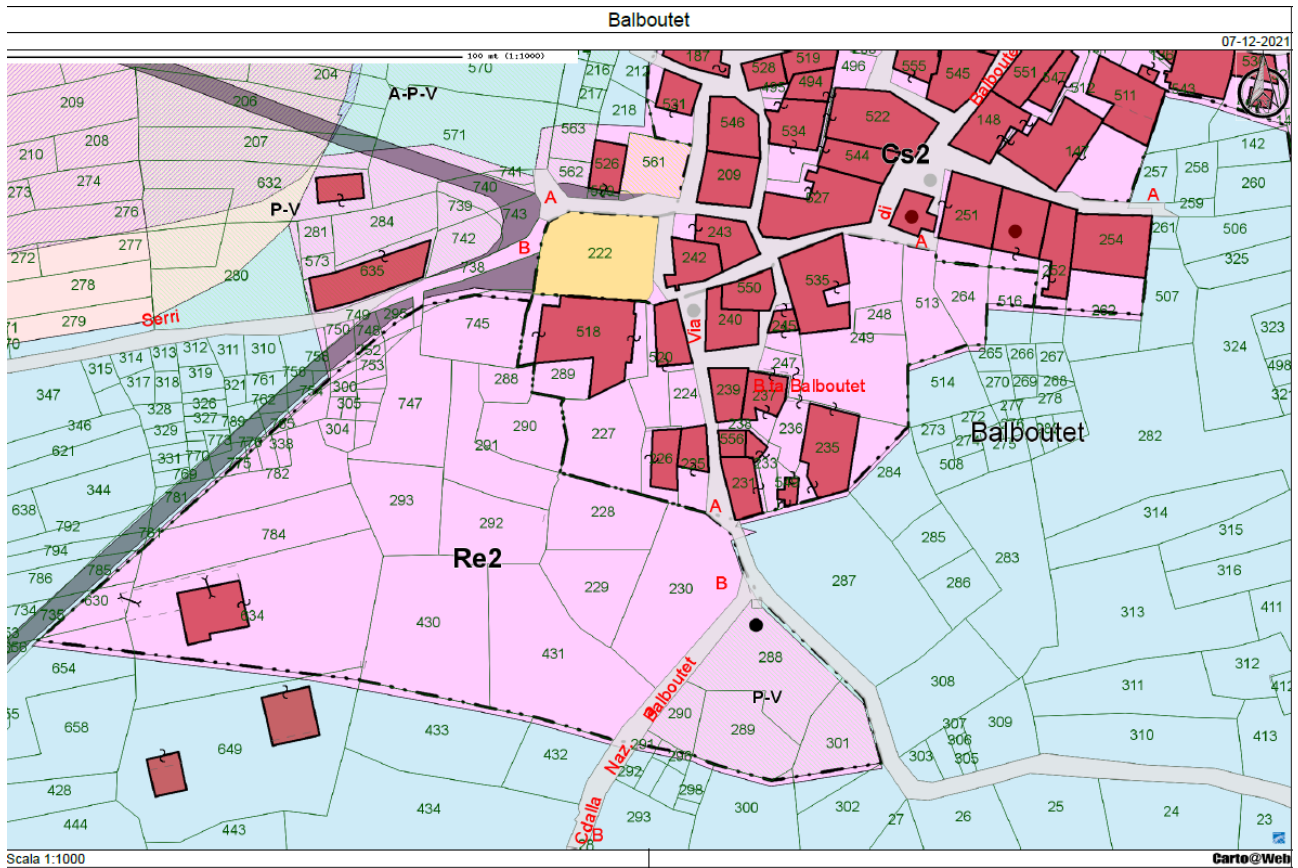
<b>Euribor</b>				
◀ ◀ Colonne ▶ ▶				
Nome	Fixing	Data Fixing	Fixing Prec	Data Fixing Prec
Eonia	-0.489	-	-0.489	02/12/2021
Euribor 1S	-0.573	-	-0.581	02/12/2021
Euribor 1M	-0.569	-	-0.568	02/12/2021
Euribor 3M	-0.563	-	-0.565	02/12/2021
Euribor 6M	-0.537	-	-0.541	02/12/2021
Euribor 1Y	-0.5	-	-0.498	02/12/2021

Tabella 4 Valore Spread 12 mesi (fonte Sole 24 Ore)

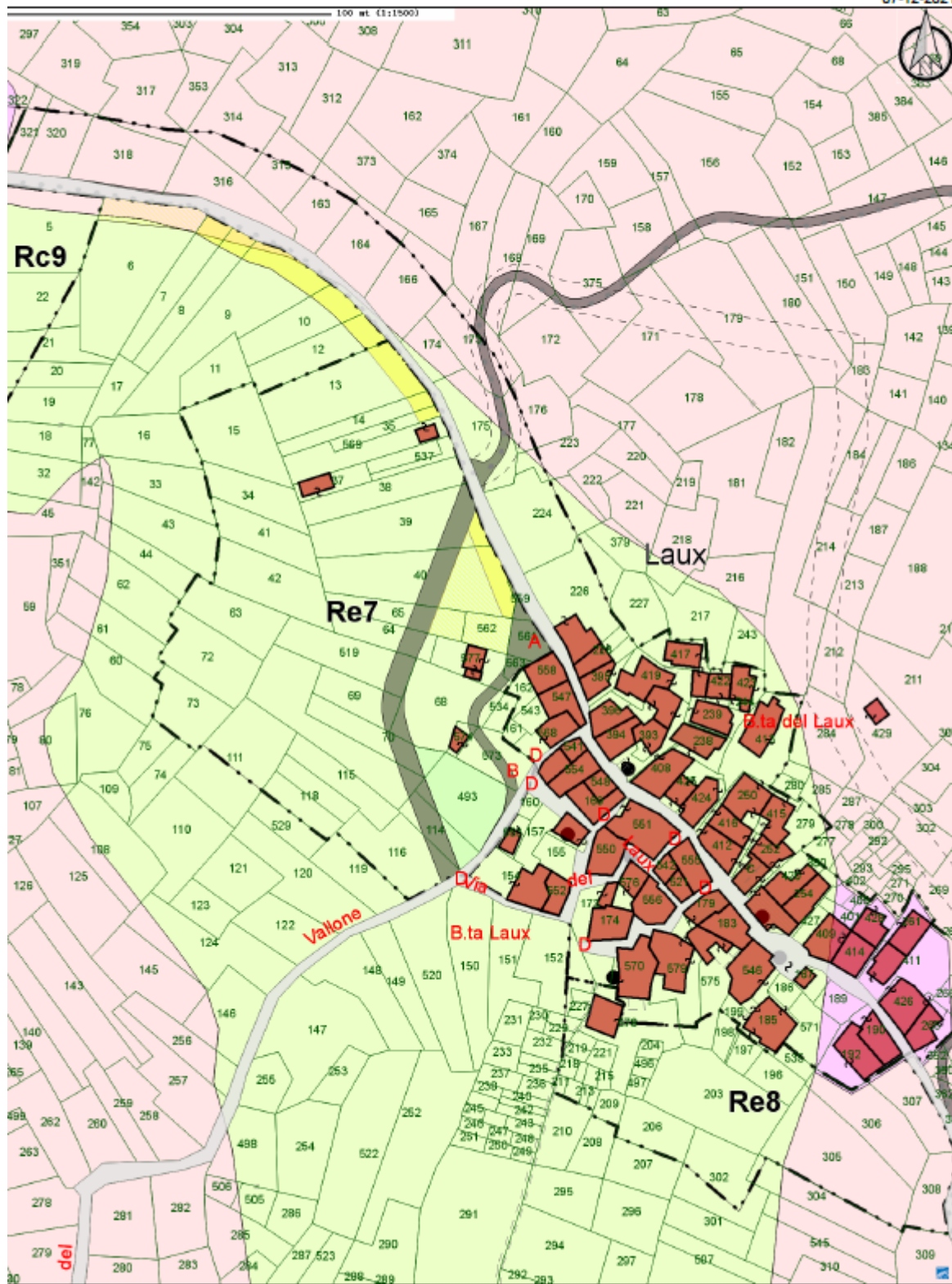


Tabella 5 Riepilogo Valori decorrenza 01.01.2022

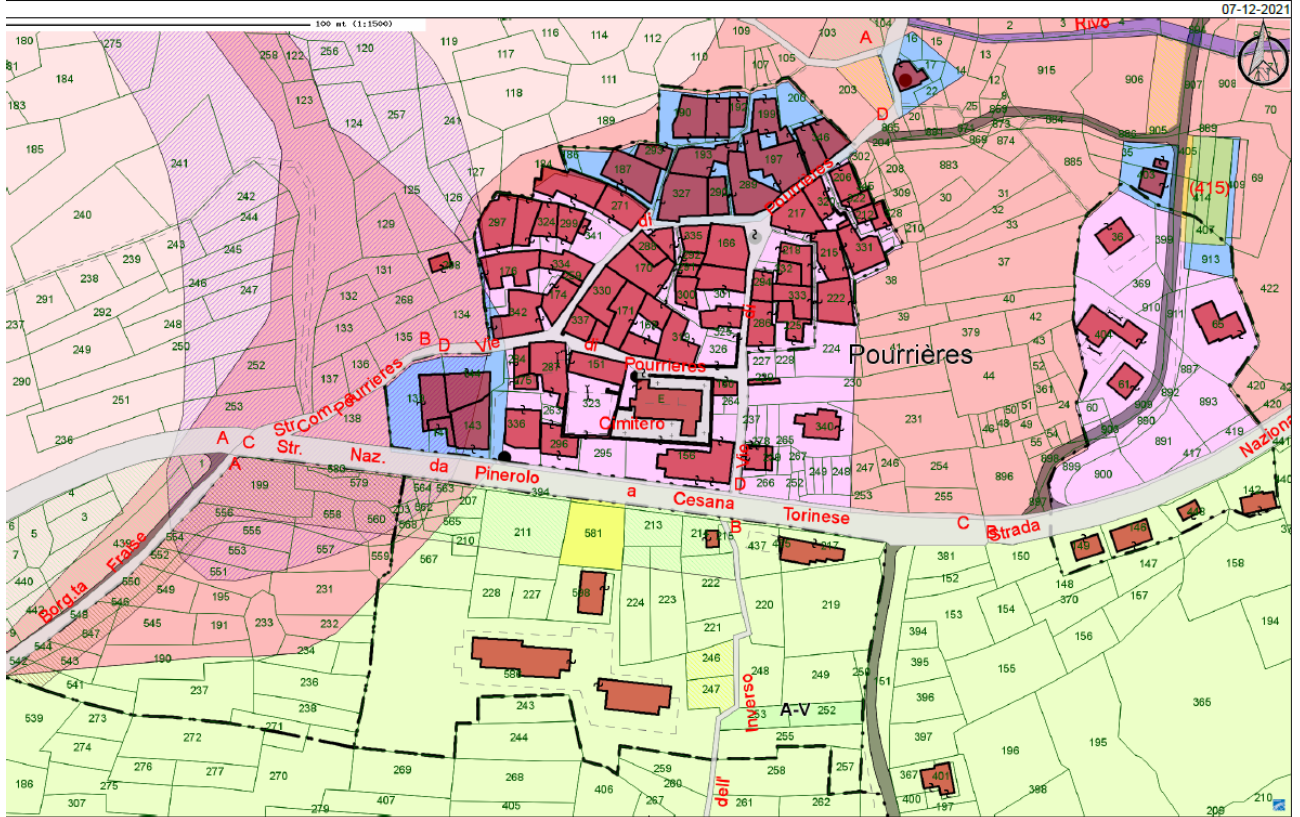
<b>VALORI AREE FABBRICABILI decorrenza 01.01.2022</b>			
<b>ZONA DI PRGC</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>CLASSE</b>	<b>VALORE €/MQ.</b>
<b>Rc1</b>	<b>USSEAUX</b>	<b>III</b>	<b>€ 11,00</b>
<b>Rc2</b>	<b>USSEAUX</b>	<b>III</b>	<b>€ 14,00</b>
<b>Rc3</b>	<b>BALBOUTET</b>	<b>III</b>	<b>€ 10,00</b>
<b>Rc5</b>	<b>POURRIERES</b>	<b>III</b>	<b>€ 6,00</b>
<b>Rc6</b>	<b>FRAISSE</b>	<b>II - III</b>	<b>€ 8,00</b>
<b>Rc7</b>	<b>FRAISSE</b>	<b>II-III</b>	<b>€ 8,00</b>
<b>Rc8</b>	<b>FRAISSE</b>	<b>III</b>	<b>€ 8,00</b>
<b>Rc9</b>	<b>LAUX</b>	<b>II</b>	<b>€ 12,00</b>
		<b>III</b>	<b>€ 5,00</b>
<b>Rc10</b>	<b>FRAISSE</b>	<b>III</b>	<b>€ 5,00</b>
<b>Re</b>			
<b>Re1</b>	<b>USSEAUX</b>	<b>III</b>	<b>€ 12,00</b>
<b>Re2</b>	<b>BALBOUTET</b>	<b>III</b>	<b>€ 12,00</b>
<b>Re3</b>	<b>POURRIERES</b>	<b>II</b>	<b>€ 25,00</b>
<b>Re5</b>	<b>INVERSO FRAISSE</b>	<b>II</b>	<b>€ 8,00</b>
		<b>III</b>	<b>€ 4,00</b>
<b>Re6</b>	<b>FRAISSE</b>	<b>II - III</b>	<b>€ 6,00</b>
<b>Re7</b>	<b>LAUX</b>	<b>II</b>	<b>€ 24,00</b>
<b>Re8</b>	<b>LAUX</b>	<b>II</b>	<b>€ 18,00</b>
		<b>III</b>	<b>€ 6,00</b>
<b>D</b>			
<b>D2</b>	<b>POURRIERES</b>	<b>II - III</b>	<b>€ 10,00</b>
<b>D3</b>	<b>FRAISSE</b>	<b>II</b>	<b>€ 18,00</b>
		<b>III</b>	<b>€ 7,00</b>
<b>De1</b>	<b>FRAISSE</b>	<b>II - III</b>	<b>€ 10,00</b>
<b>De2</b>	<b>FRAISSE</b>	<b>II - III</b>	<b>€ 6,00</b>







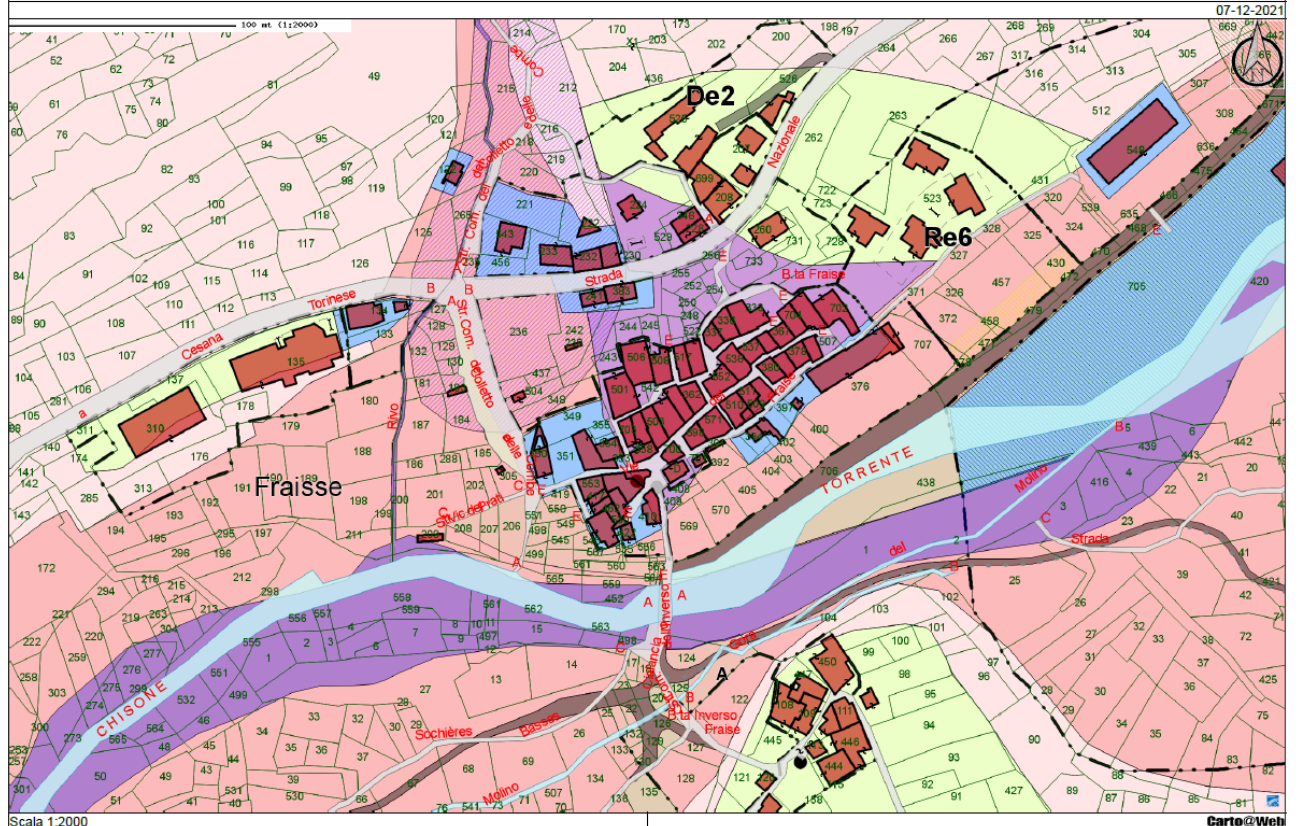
Pourrières



Scala 1:1500

Carto@Web

Fraise



Scala 1:2000

Carto@Web