

## RELAZIONE DI PERIZIA



Verifica, secondo i disposti dell'art. 43 comma 1 L.R. 56/77e smi, della possibilità di presentazione S.U.E. in Orbassano, Area 1.5.5 – 1.5.5.1 del vigente PRGC, individuata al C.T. Fg. 26, particelle 106, 1235, 1236, 1237, 421, 422, 365, 1234 e 134 parte.

Il sottoscritto Carlo Pognante, nato a Bruino il 31.07.1948, C.F. PGNCRL48L31B216S, Geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 5252, con studio in Orbassano, Via 3° Reggimento Alpini n. 9, P.IVA 03078200015, su espresso incarico ricevuto dalla proprietà Plastic Gomma Srl – Torino, nella persona dell'Amministratore delegato Ing. G. FARINA, relaziona quanto segue.

### Premesso che

- il P.R.G.C. del Comune di Orbassano individua con la sigla 1.5.5 – 1.5.5.1 una zona del territorio con possibilità di edificazione R/T soggetta a Piano Edilizio;
- Nella perimetrazione di tale zona sono comprese le seguenti proprietà: Plastic Gomma Torino Srl – particelle C.T. n. 106, 1235, 1236; Bertenasco A. – Rabino E. – particella 1237; Orbassea Srl – particelle 421, 422; Quaglino R. – Grandi C. – particelle 365, 1234; Rolle D. - particella 134 parte.
- Per l'attuazione di tale Piano il PRGC consente di operare per comparti, in base ai disposti dell'art. 14 delle N.di A. del PRGC stesso, come previsto dalla L.R. n. 56/77 art. 43 comma 1.
- Le seguenti proprietà: Plastic Gomma Srl e Bertenasco A./Rabino E., costituenti proprio comparto, hanno presentato proposta di P.E., da attuare secondo i disposti di cui agli articoli di cui sopra.
- La L.R. 56/77 ART. 43 comma 1 definisce le modalità di attuazione del P.E. a



singoli comparti, in particolare ammette la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata a parte di proprietari singoli o associati *“che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno di due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo o da uno dei suoi comparti, ai sensi dell’art. 5 della l.r. 18/1996, possono presentare al comune progetti di piani esecutivi convenzionati, con l’impegno di attuarli, anche per parti”*.

Tutto ciò premesso

Con la presente viene illustrata la metodologia di verifica della condizione richiesta dall’art. 43 c. 1 della L.R. 56/77 e smi. Le modalità di verifica fanno riferimento sia all’intero P.E. che al singolo comparto, ai fini di una più consolidata conformità.

In merito all’intera perimetrazione del P.E. si fa osservare che i fabbricati di proprietà Plastic Gomma Srl ed Orbassea, alla data odierna, non sono correttamente censiti al Catasto Fabbricati, mentre le altre proprietà lo sono.

Per la proprietà Plastic Gomma Srl sono in corso le operazioni di accatastamento.

Il Comune di Orbassano, Ufficio Tributi, con lettera prot. 20733 del 22.07.2014, indirizzata a Plastic Gomma Srl, relativamente all’area in oggetto, precisa quanto segue: *“l’area di Prgc 1.5.5 – 1.5.5.1 rientra nella categoria G1 per la quale è previsto /art. 12 Nta e art. 34 Nta) il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso l’adozione di S.U.E., risulta essere compreso all’interno degli strumenti attuativi della pianificazione urbanistica. Per tale ragione segue di pari passo i concetti propri dell’Area Edificabile, secondo quanto previsto dall’art. 2, comma 1, lett. B) del D.lgs 504/92 per il quale l’edificazione prevista attraverso recupero del patrimonio edilizio è presupposto idoneo e sufficiente per assegnare alla stessa la natura di terreno edificabile ai fini ICI-IMU. E’ di tutta evidenza che il concetto di fabbricato esistente “lascia il posto a quello di area utilizzabile per finalità*



costruttive", infatti i manufatti sovrastanti, nella previsione di attuazione di un S.U.E. finiscono per perdere valore in quanto tali, mentre, tale valore, viene sostituito in maniera radicalmente diversa dal valore dell'area sulla quale insiste (Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 395 del 22/10/2008)."

Per tale motivo, per Plastic Gomma Srl ed Orbassea, la metodologia applicata ai fini del calcolo del valore imponibile catastale, si fa riferimento alla relazione di stima delle aree edificabili Comune di Orbassano (TO), approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 132 del 17.07.2013 che, per l'area in oggetto, individua un valore di € 127,91 al metro cubo. Considerato che l'area in questione ha un indice di 2 mc/mq, si avrà un valore di € 255,82 al metro quadro. Tale valore è da considerare sia per la proprietà Plastic Gomma che per la proprietà Orbassea, mentre per le altre proprietà, essendo correttamente censite al C.F., viene utilizzata la rendita catastale per la determinazione del valore imponibile.

Il risultato della verifica è contenuto nell'allegata tabella A. La verifica positiva conferma il rispetto dei disposti della L.R. 56/77 art. 43 comma 1.

Ulteriore verifica positiva, contenuta nell'allegata tabella B) la si ottiene uniformando il valore delle diverse proprietà, calcolato sulla superficie delle stesse, in base ai valori di cui alla delibera Giunta Comunale n. 132 del 17.07.2013 sopra citata.

Dalla verifica sulla base del singolo comparto, poiché lo stesso è costituito dalle sole due proprietà richiedenti (Plastic Gomma e Bertenasco/Rabino), queste rappresentano la totalità del comparto, quindi di fatto sono superiori al valore dei 2/3, ottenendo pertanto verifica positiva. Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto. In fede.

Orbassano, 02 Marzo 2018





6147

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### Verbale di asseverazione di perizia

In data 02 Marzo 2018, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Torino, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il/la signor/a **POGNANTE CARLO** identificato con documento Carta d'Identità n° 3868568AA rilasciato da Comune di Giaveno, il quale dichiara di essere iscritto nell'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 5252.

Esibisce la perizia da lui/lei effettuata in data 02 Marzo 2018 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
FRANCESCO RAZIANI

Nota bene:

**L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.**





Verifica della rendita catastale per la proposta del PECL - R.C. superiore a 2/3 - fabbricati entrostanti ad aree oggetto del SUE zona 1.5.5-1.5.5.1									
Facendo riferimento alla rendita catastale effettiva e/o presunta									
Proprietà partecipanti al SUE	Dati catastali C.T. Fg 26 particelle nn	Dati C.F.	Classe	Superficie mq	R.C.	coefficiente	Valore cat. Imponibile IMU	Valore catastale partecipanti al SUE	
Plastic Gomma	106	106 sub 2	D/7	4084	42202,43	65,00	2743157,95		
	1235			2946					
	1236			3693					
Bertenasco A. - Rabino E	1237	148 SUB 6	D/1	562	1698,00	65,00	110370,00	€ 2.853.527,95	

Proprietà NON partecipanti al SUE	Dati catastali C.T. Fg 26 particelle nn		Superficie mq	R.C.		Valore catastale NON partecipanti al SUE
Orbassesa Srl	421		1061			
	422		2033	12177,03	65,00	791506,95
Quagliano - Grandi	365	365 SUB 1	999	3340,00	65,00	217100,00
	1234	106 SUB 1	887	4570,64	65,00	297091,60
Rolle	134 -( parte )	134 SUB 4	162	652,59	140,00	91362,92
Valore catastale totale della superficie di piano						€ 1.397.061,47
						€ 4.250.589,42

Valore catastale minimo per la proposta di piano, pari a 2/3 del valore totale			€ 2.833.726,28
Valore catastale imponibile proposta di piano - Verifica positiva			€ 2.853.527,95

Superficie Plastic Gamma	10723,00
Valore attribuito da Tributi	2743157,86
Valore imponibile a mq	255,82
Rendita catastale	42202,43

Superficie Orbassea	3094
valore imponibile mq	255,82
Valore totale c.s.	791507,08
Rendita catastale	12177,032

01/03/2018

3

1921

LIBRERIA DEL GEOMETRI  
CARLO

1921



## TABELLA B

Comune di Orbassano - Verifica valore minimo proposta di piano

### SUE - Area 1.5.5 - 1.5.5.1

Facendo riferimento alla Relazione di Stima delle aree edificabili, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 132 del 17.07.2013

Proprietà partecipanti al SUE - Comparto 1	Dati catastali C.T. Fg 26 particelle nn.	Superficie mq	mq*i.f. 2 mc/mq = mc	valore/mc (delibera G.C. 132/13)	Valore stimato cad. area	Valore stimato cad. proprietà	Valore stimato partecipanti al SUE
Plastic Gomma	106	4084	8168	127,91	1.044.768,88	2.743.157,86	
	1235	2946	5892	127,91	753.645,72		
	1236	3693	7386	127,91	944.743,26		
Bertenasco A. - Rabino E	1237	562	1124	127,91	143.770,84	143.770,84	€ 2.886.928,70

Proprietà NON partecipanti al SUE	Dati catastali C.T. Fg 26 particelle nn	Superficie mq	mq*i.f. 2 mc/mq = mc	valore/mc (delibera G.C. 132/13)	Valore stimato cad. area	Valore stimato cad. proprietà	Valore stimato NON partecipanti al SUE
Orbassea Srl	421	1061	2122	127,91	271.425,02	791.507,08	
	422	2033	4066	127,91	520.082,06		
Quaglino - Grandi	365	989	1978	127,91	253.005,98	479.918,32	€ 1.271.425,40
	1234	887	1774	127,91	226.912,34		
ROLLE	134 parte	162	324	127,91	41.442,84	41.442,84	€ 41.442,84
valore totale della superficie di piano							€ 4.199.796,94

Valore minimo per la proposta di piano, pari a 2/3 del valore totale	€ 4199796,94/3x2	€ 2.799.864,63
	VERIFICA POSITIVA	< € 2.886.928,70

01/03/2018

*Sperto*

