



CITTA' DI TORINO

ALLEGATO "1"

RISORSE FINANZIARIE
AREA TRIBUTI E CATASTO
UNITA' OPERATIVA
SERVIZI E CONSULENZE CATASTALI-
CARTOGRAFIA - PERIZIE IMMOBILIARI
FINI IMU - RSPP

VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI – ANNO 2022



RELAZIONE TECNICA A CURA DEL
GRUPPO DI LAVORO DELL'UNITA'
OPERATIVA

INDICE

Premessa	.....	Pag. 2
Introduzione	.....	Pag. 3
Fonti	.....	Pag. 5
Metodologia	.....	Pag. 11
Criteri di stima	.....	Pag. 12
Valore venale in comune commercio aree edificabili	.....	Pag. 14
Segmento Residenziale	.....	Pag. 15
Segmento Box e Posti auto	.....	Pag. 15
Segmento Esercizi di vicinato ed uffici	.....	Pag. 17
Nota generale per i segmenti Turistico-ricettivo, Grande distribuzione e Produttivo	.....	Pag. 20
Segmento Turistico ricettivo	.....	Pag. 20
Segmento Residenze Sanitarie Assistite (RSA)	.....	Pag. 22
Segmento Media e grande distribuzione	.....	Pag. 23
Segmento Produttivo tradizionale	.....	Pag. 23
Segmento Produttivo avanzato	.....	Pag. 24

PREMESSA

L'IMU si calcola applicando alla base imponibile, costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, l'aliquota fissata per la particolare fattispecie.

Per le aree fabbricabili [art. 1, comma 746, della legge n. 160 del 2019], la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, tenendo conto dei seguenti elementi:

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

I comuni, con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato [art. 1, comma 777, lett. d), della legge n. 160 del 2019].

A questo scopo, la Città è stata suddivisa in microzone omogenee.

E' bene sottolineare che, pur trattandosi di "aree edificabili", le indagini sul valore delle aree sono state condotte sul costruito, in quanto non esiste un mercato statisticamente attivo che riguardi le aree edificabili; occorre comunque precisare che esiste un legame fisiologico tra i segmenti di mercato delle aree edificabili e quello degli edifici di nuova costruzione con identica destinazione e ubicazione territoriale, poiché le potenzialità di valorizzazione dei suoli sono strettamente legate al valore degli edifici che su di essi si possono realizzare.

Pertanto di seguito, dopo una breve introduzione sulla storia e l'evoluzione delle microzone comunali, verrà descritto l'*iter* seguito per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili.

INTRODUZIONE

Con deliberazione del Consiglio Comunale¹ del 16 giugno 1999, sono state approvate le 40 microzone che compongono più fogli di mappa catastali aventi caratteri di omogeneità sul piano posizionale, urbanistico, storico-ambientale, socio-economico, nonché infrastrutturale.

Con la deliberazione Giunta Comunale² del 29 febbraio 2000 l'Amministrazione, successivamente allo studio riferito alle suddette microzone, ha individuato il Politecnico di Torino quale partner per l'istituzione di un osservatorio sul mercato immobiliare della Città. (OICT).

L'Amministrazione ha avviato la suddetta collaborazione al fine di attuare le indicazioni di legge sulla riforma delle rendite catastali e per poter perseguire una migliore perequazione dei tributi relativi alle aree edificabili. Il valore di queste ultime, ai fini fiscali, è stato definito dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. 504/1992 e, tra i fattori che lo influenzano, vi sono i prezzi medi rilevati sul mercato proprio dalla vendita di aree edificabili.

Pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale³ del 10 ottobre 2000, l'Amministrazione ha individuato, per la prima volta, i valori di riferimento delle aree edificabili nelle 40 Microzone della Città. A questa delibera, ne sono seguite diverse (2003, 2006, 2011, 2013 e 2016), tutte strutturate con la collaborazione con il gruppo dell'OICT⁴ del Politecnico di Torino.

In questi anni, il gruppo dell'OICT ha fornito semestralmente alla Città il monitoraggio del mercato immobiliare per il segmento residenziale (usato e nuovo/completamente ristrutturato) e lo ha pubblicato sul sito del Politecnico.

L'ultimo Accordo Quadro quadriennale con il Politecnico di Torino, definito con deliberazione di Giunta Comunale⁵ del 30 marzo 2016, si è concluso il 25 maggio 2020.

L'evoluzione del mercato dal 2016

Dall'ultima deliberazione relativa all'aggiornamento dei valori delle aree ai fini fiscali del 2016, il mercato immobiliare, oltre ad essere stato investito da altalenanti episodi di variabilità dei prezzi, ha subito la crisi delle compravendite, che ha provocato uno stallo nell'edificazione del nuovo, mantenendo purtroppo le stesse criticità che si citavano già cinque anni fa:

- forte riduzione dei prezzi di offerta e di vendita nella maggior parte delle Microzone della Città di Torino;
- allungamento dei tempi di permanenza degli immobili offerti sul mercato e la conseguente crescita del numero di unità immobiliari rimaste invendute;
- scarsa dinamicità del mercato, come si può desumere dalla pesante riduzione del numero di transazioni avvenute per i diversi segmenti funzionali.

¹ Deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 9904772/67) del 16 giugno 1999

² Deliberazione Giunta Comunale (mecc. 200001125/13) del 29 febbraio 2000

³ Deliberazione della Giunta Comunale, n. mecc. 2000 07799/13 del 10 ottobre 2000

⁴ OICT: Osservatorio Immobiliare della Città di Torino

⁵ Deliberazione Giunta Comunale (mecc. 2016 01172) del 30 marzo 2016

Aree fabbricabili ai fini IMU

Nel “Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) a decorrere dall'anno 2020” - N. 393⁶, l'articolo 8 - Valore imponibile delle aree fabbricabili”, recita quanto segue:

1. Per le aree fabbricabili, il valore 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

2. Per i terreni sui quali risultano edificati fabbricati censiti all'Agenzia delle Entrate in categoria F/2, F/3 ed F/4, sprovvisti di rendita, in considerazione del potenziale edificatorio che esprimono e del valore stesso dell'immobile, se lo strumento urbanistico ne prevede il recupero, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'area edificabile ai sensi dell'articolo 1, comma 746 della Legge n. 160/2019.

3. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale può approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. Non si procede ad accertamento qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato secondo i criteri di cui al periodo precedente. Non si procede altresì al rimborso qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di valori dichiarati superiori a quelli di cui al primo periodo del presente comma.

4. 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) e f), del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.

5. Il terreno che costituisce pertinenza di fabbricato già edificato ed iscritto o che deve essere iscritto nel catasto edilizio urbano è escluso da imposizione in presenza dei requisiti e condizioni di cui all'articolo 5, comma 2.

⁶ Deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 01327/013) del 28 settembre 2020

Le fonti da cui sono state attinte le informazioni per il presente studio sono le seguenti:

- Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e la relativa cartografia delle 41 Zone OMI;
- Banca dati delle offerte immobiliari desunte dalle più importanti Agenzie Immobiliari
- Il "Consulente Immobiliare" (N. 1011), gruppo editoriale de "il Sole 24 ore".
- *Statistiche regionali Piemonte 2021*
- *Registro di Pubblicità Immobiliare*

Come già accennato, la base per l'individuazione del valore delle aree è costituita dal valore di mercato del costruito.

Per avvicinarsi quanto più possibile all'andamento del mercato immobiliare, si è mediato tra i valori degli anni 2020 e 2021, confrontando due banche dati del costruito, per i diversi segmenti di mercato: la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, quotazioni pubblicate a marzo 2021 e marzo 2022, ed una banca dati creata *ad hoc*, dal gruppo di lavoro appositamente costituito interno alla U.O tecnica, che ha raccolto e analizzato le offerte immobiliari del 2020 e 2021, desunte dalle più importanti Agenzie Immobiliari.

La banca dati e l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

La Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate dispone di una propria zonizzazione, che si articola in 41 Zone Omogenee aggiornate nel 2014, nel 2019, nel 2020 e nel 2022 (**Figura 1**). Attualmente, a seguito di questi aggiornamenti, le Zone OMI non sono più tutte esattamente coincidenti con le 40 Microzone Censuarie approvate dalla Città nel 1999⁷ (**Figura 2**). Il disallineamento è frutto di analisi interne all'Agenzia delle Entrate – dipartimento Territorio. Pertanto, ad oggi, le Zone OMI perfettamente coincidenti alle Microzone censuarie sono rimaste 9 su 41. Le rimanenti sono variate, soprattutto nel quadrante nord e nella zona collinare. Infine sono state soppresse 2 Microzone, inglobate in quelle adiacenti. Allo scopo di visualizzare tale cambiamento è stata predisposta una Mappa con le sovrapposizioni delle due zonizzazioni (**Figura 3**). In questa mappa delle sovrapposizioni, sono state evidenziate le zone OMI con un tratto più spesso e le microzone OICT con un tratto più sottile ed ognuna colorata con un colore diverso. La corrispondenza tra zone OMI e Microzone è anche evidenziata nella Tab. 1 "Tabella con le corrispondenze tra Macroaree, zone OMI e Microzone OICT".

Chiaramente, le zone individuate dall'Agenzia delle Entrate sono oggetto di continuo monitoraggio e analisi da parte dell'Agenzia stessa, esse sono, quindi, in costante evoluzione. Al contrario i confini delle Microzone del Politecnico, realizzate nel 1999, non sono mai stati variati.

Dunque, per poter avere un confronto con studi sempre aggiornati, si è scelto di utilizzare, ai fini delle nostre analisi, la zonizzazione territoriale dell'Agenzia delle Entrate.

⁷ Deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 9904772/67) del 16 giugno 1999

Fig. 1 Mappa delle zone OMI - fonte Agenzia delle Entrate – Cartografia della zonizzazione

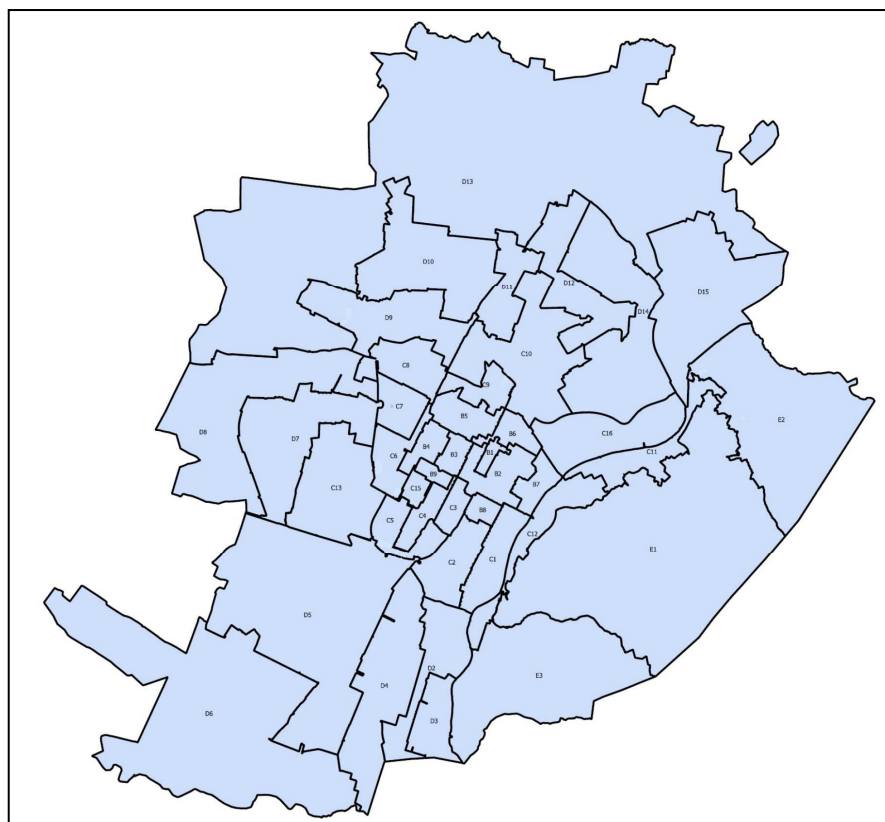


Fig. 2 Mappa delle Microzone OICT - Cartografia delle microzone censuarie

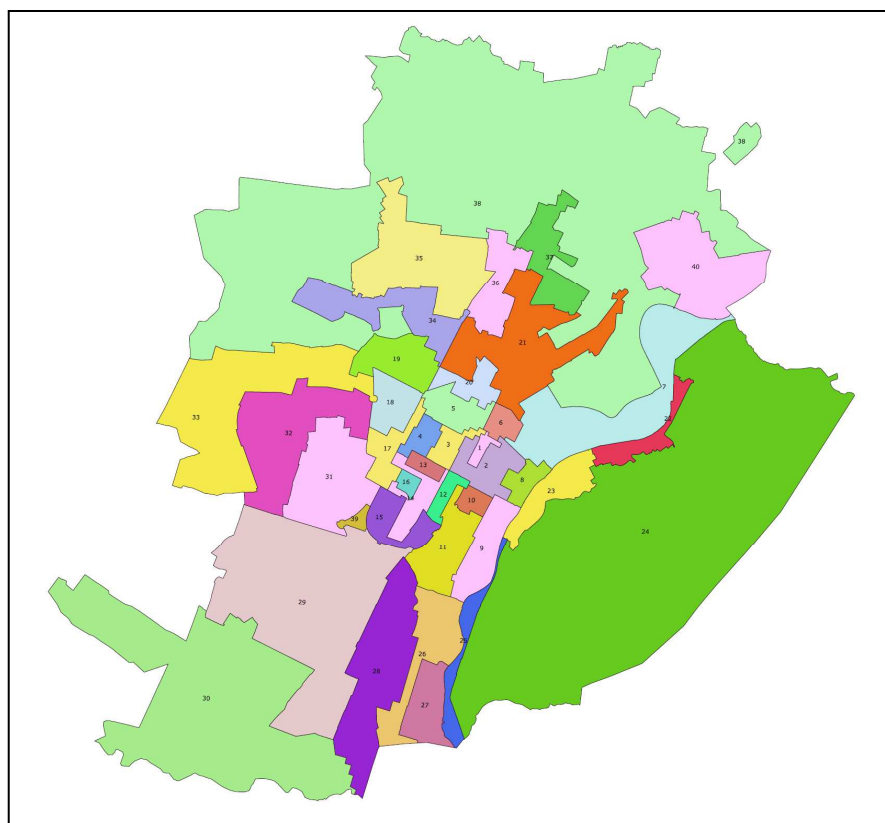
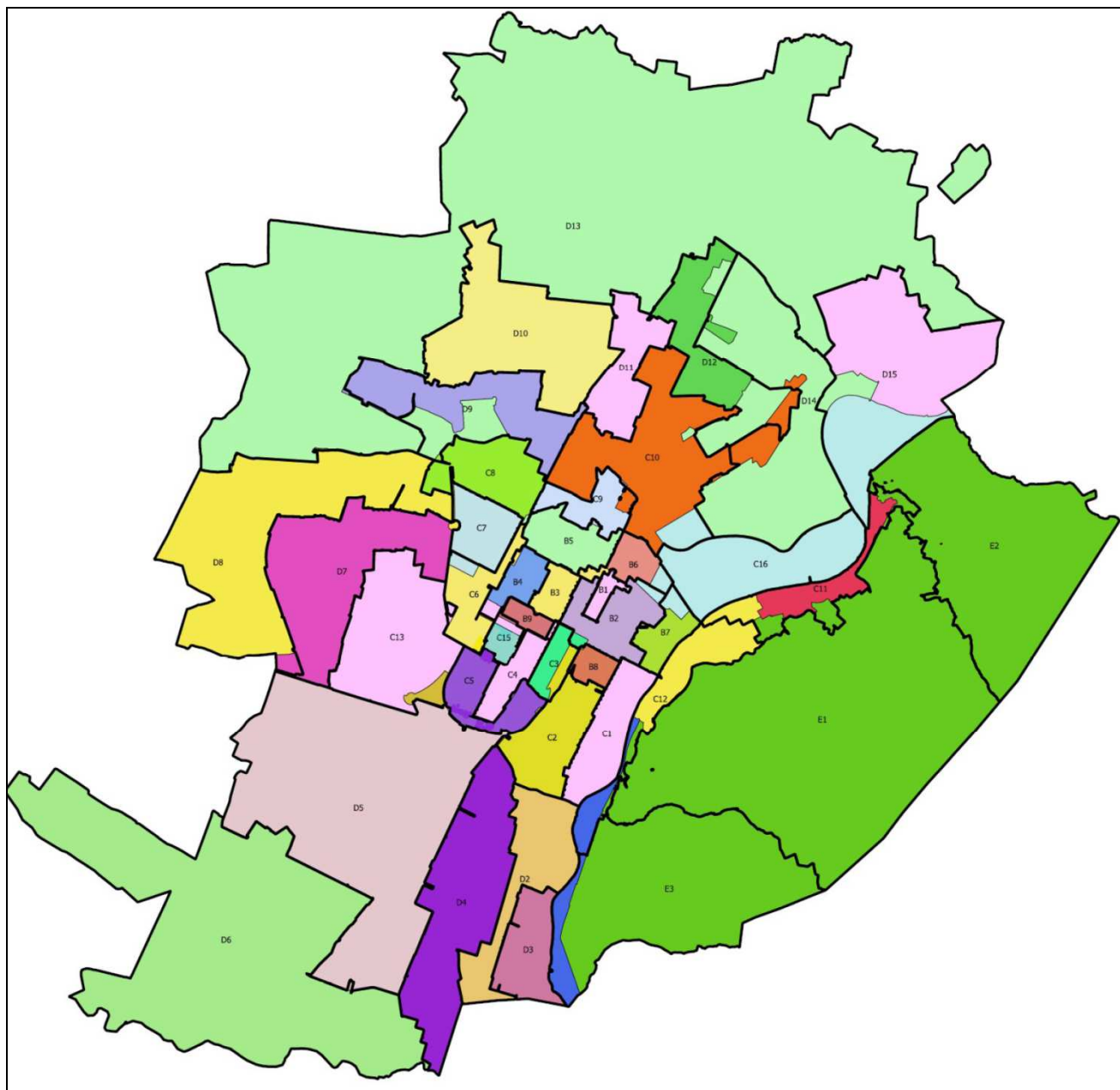


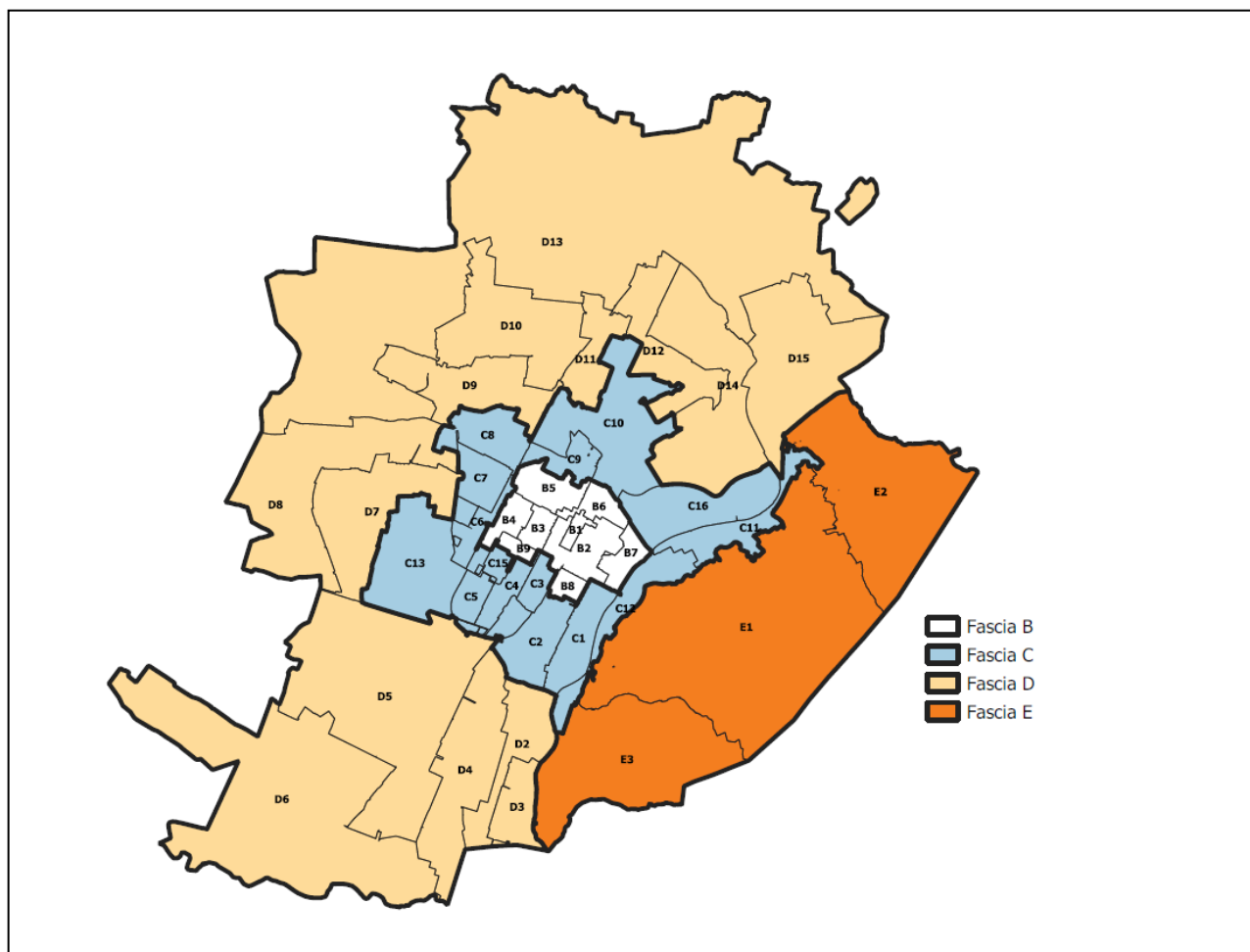
Fig. 3 Mappa delle sovrapposizioni per evidenziare le differenze tra Zone OMI e Microzone OICT

In questa mappa le Microzone OICT sono evidenziate con colori diversi e perimetrare con un tratto sottile in nero, mentre le Zone OMI sono denominate con lettera e numero (per un totale di 41 zone) e sono perimetrare con un tratto spesso.



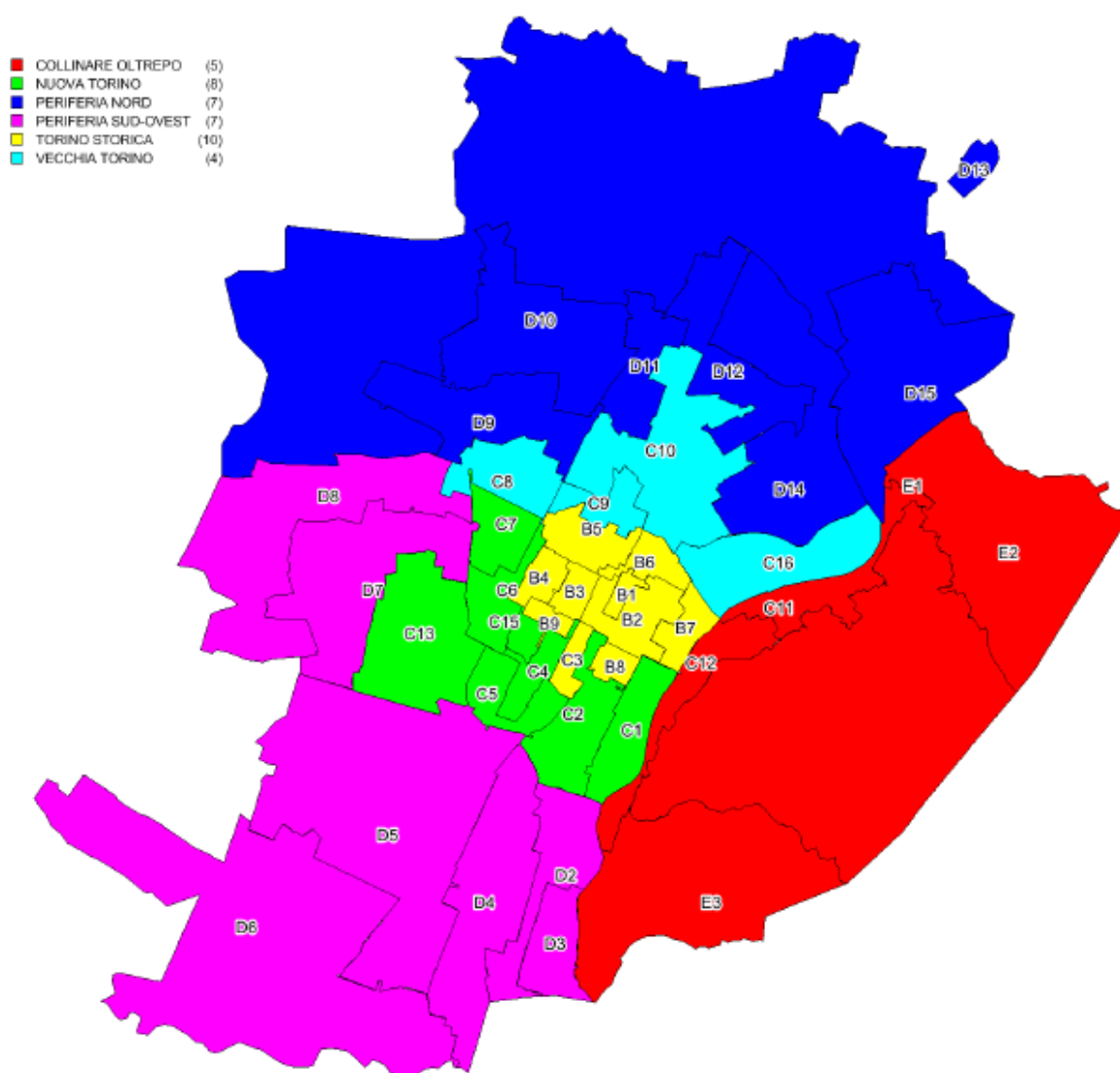
Nella **figura 4**, viene illustrata la divisione del territorio comunale nelle 4 Fasce OMI definite dall'Agenzia delle Entrate. Per la Città di Torino è presente l'area centrale "B" (in bianco), la fascia semiperiferica "C" (in azzurro) e due fasce esterne, la periferia che va da nord a sud "D" (in giallo ocra) e la collina "E" (in arancione scuro). Questa visione ricalca, con qualche aggiornamento, la suddivisione della Città nelle 4 Zone Censuarie adottata dal 1962 per il classamento, ancora vigente, delle Unità Urbane del Catasto Fabbricati.

Fig. 4 Atlante zone OMI – Visualizzazione per fasce



In fase di analisi delle fonti, si è notato che l'Agenzia delle Entrate, per gli studi statistici relativi al comparto estimativo di competenza, ha individuato 6 Macroaree, le quali rappresentano una recente ripartizione territoriale della Città, a cura della Direzione Regionale e degli Uffici Provinciali – Territorio⁸ come nella mappa sottostante (**Figura 5**).

Fig. 5 – Mappa Macroaree OMI – fonte Agenzia delle Entrate – pubblicata nelle Statistiche Regionali.



Le zone OMI oltre ad essere distribuite nelle 4 Fasce, sono collocate anche nelle 6 Macroaree. Dalla mappa si evince che le Zone sono state riaggregate con un perimetro diverso. Di conseguenza le Zone C3, C11 e C12 hanno trovato una differente localizzazione.

⁸ Le Statistiche Regionali, realizzate dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE, illustrano la composizione e la dinamica del mercato residenziale regionale, approfondendone i dati strutturali dei singoli mercati provinciali. L'ultimo aggiornamento è relativo all'anno 2020 pubblicato il 3 giugno 2021.

Tab. 1 Tabella con le corrispondenze tra Macroaree, zone OMI e Microzone OICT

n.	MACROAREA	FASCIA OMI	ZONA OMI	DENOMINAZIONE ZONA	MICROZONA (OICT)
1	I	B	B1	ROMA	1
2	I	B	B2	CARLO EMANUELE II	2
3	I	B	B3	SOLFERINO	3
4	I	B	B4	VINZAGLIO	4
5	I	B	B5	GARIBALDI	5
6	I	B	B6	CASTELLO	6
7	I	B	B7	ROCCA	8
8	I	B	B8	SAN SALVARIO	10
9	I	B	B9	STATI UNITI	13
10	II	C	C1	VALENTINO	9
11	II	C	C2	DANTE	11
12	I	C	C3	SAN SECONDO	12
13	II	C	C4	GALILEO FERRARIS	14
14	II	C	C5	DE GASPERI	15
15	II	C	C6	POLITECNICO	17
16	II	C	C7	DUCHESSA JOLANDA	18
17	III	C	C8	SAN DONATO	19
18	III	C	C9	PORTAPALAZZO	20
19	III	C	C10	PALERMO	21
20	VI	C	C11	MICHELOTTI	22
21	VI	C	C12	CRIMEA	23
22	II	C	C13	SAN PAOLO SPINA1 MARMOLADA	31
23	II	C	C15	DUCA D'AOSTA	16
24	III	C	C16	VANCHIGLIA CORSO BELGIOLUNGO PO ANTONELLI	7
25	IV	D	D2	CARDUCCI	26
26	IV	D	D3	UNITA' D'ITALIA	27
27	IV	D	D4	LINGOTTO	28
28	IV	D	D5	SANTA RITA-MIRAFIORI	29
29	IV	D	D6	MIRAFIORI SUD	30
30	IV	D	D7	POZZO STRADA	32
31	IV	D	D8	AERONAUTICA-PARELLA	33
32	V	D	D9	SPINA 3 - EUROTORINO	34
33	V	D	D10	MADONNA DI CAMPAGNA	35
34	V	D	D11	SPINA 4 - DOCKS DORA	36
35	V	D	D12	REBAUDENGO	37
36	V	D	D13	CORONA NORD-OVEST	38
37	V	D	D14	CIMITERO MONUMENTALE - BOTTICELLI	0
38	V	D	D15	BARCA - BERTOLLA	40
39	VI	E	E1	COLLINARE VILLA DELLA REGINA	24
40	VI	E	E2	COLLINARE SUPERGA	0
41	VI	E	E3	COLLINARE CAVORETTO	0

Il metodo utilizzato per l'individuazione del *valore venale in comune commercio* delle aree edificabili ai fini IMU viene descritto di seguito alle seguenti premesse:

- il valore delle aree fabbricabili è strettamente connesso al valore del costruito sulle aree stesse;
- il tipo di legame con cui sono connesse le due grandezze, il valore dell'area e il valore del costruito, si può rappresentare con una funzione matematica;
- è necessario individuare i valori dei diversi segmenti di mercato del costruito in tutte le zone cittadine omogenee.

1. Funzioni per il calcolo del valore dell'area

E' stato utilizzato il valore dell'area ottenuto come percentuale del valore del costruito.

2. Individuazione dei valori del costruito

Per la determinazione di tali valori, è stato utilizzato il **PROCEDIMENTO DIRETTO COMPARATIVO**.

Per lo studio dei valori, come accennato poc'anzi, sono state utilizzate e confrontate due banche dati diverse attinenti al costruito:

- A) la banca dati delle quotazioni OMI
 - B) la banca dati delle offerte rilevate sul mercato dal gruppo di lavoro appositamente costituito interno alla U.O tecnica.
-
- A) Le quotazioni immobiliari presenti sull'OMI dell'Agenzia delle Entrate vengono pubblicate con cadenza semestrale. Esse sono individuate per ogni ambito territoriale omogeneo (ossia una zona OMI) e per ogni tipologia di immobile, in un intervallo di valori di mercato minimo oppure massimo (esclusi i casi non coerenti, i cosiddetti outliers⁹) per unità di superficie catastale¹⁰. Ci si riferisce ad unità immobiliari in condizioni ordinarie che sono ubicate nella stessa zona OMI. Dalla banca dati dell'OMI sono, per tanto, escluse le unità immobiliari di particolare pregio oppure degrado oltre a quelle che presentano caratteristiche non ordinarie rispetto alla zona di appartenenza.
 - B) La banca dati delle offerte consiste nell'insieme dei valori delle offerte immobiliari rilevate sul mercato. A tale scopo, sono state analizzate le pubblicazioni divulgate dalle più importanti Agenzie Immobiliare presenti sul territorio cittadino.

Le attività di analisi sono state condotte in due fasi distinte.

⁹ Valori fuori grandezza rispetto alla maggior parte dei valori osservati.

¹⁰ La superficie è calcolata secondo il D.P.R. 138/98 e, per le categorie catastali non ordinarie, quella calcolata secondo l'Allegato 5 del "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nella prima fase è stata costruita una banca dati di campioni, ripartiti territorialmente in base alle 41 Zone OMI, ed è stato impostato il lavoro di ricerca.

Nella seconda fase, ci si è concentrati sull'analisi delle dinamiche specifiche delle rilevazioni, la verifica e validazione delle stesse. I dati raccolti, aggregati nelle 41 Zone OMI, sono stati oggetto di analisi e descrizione di tipo statistico in forma tabellare e grafica. In questo modo è stato delineato lo stato e la dinamicità del mercato immobiliare per le 41 Zone OMI, nell'anno 2020-21 dal punto di vista delle offerte.

CRITERIO DI STIMA

In riferimento alla superficie da utilizzare per la determinazione della base imponibile ai fini IMU (valore venale in comune commercio), si stabilisce che, per le aree libere, dovrà essere utilizzata la SLP - Superficie Lorda di Pavimento. Nel caso in cui, per l'utilizzazione edificatoria dell'area, sia stata approvata una convenzione oppure siano stati approvati strumenti urbanistici esecutivi (in assenza di titoli abilitativi rilasciati), alla SLP dovrà essere aggiunta la superficie corrispondente alla dotazione accessoria obbligatoria (parcheggi), come da indicazioni del Piano Regolatore Generale.

Nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione o di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, laddove si sia già provveduto a presentare un documento di aggiornamento catastale (Doc.Fa), per la definizione della base imponibile ai fini IMU si prevede che venga assunta la superficie catastale ai sensi del D.P.R. 138/98. Per le categorie catastali non ordinarie, si prevede che venga utilizzata quella calcolata secondo l'Allegato 5 del "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In assenza di documentazione Do.C.Fa. con provvedimenti autorizzativi edilizi rilasciati, si prevede che venga assunta la superficie commerciale autorizzata, calcolata secondo il D.P.R. 138/98 e, per le categorie catastali non ordinarie, quella calcolata secondo l'Allegato 5 del "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Procedimento indiretto sintetico

Il procedimento di stima adottato, di tipo sintetico, consente la determinazione del valore dell'area edificabile attraverso l'applicazione della percentuale di incidenza dell'area nuda al valore di mercato del prodotto edilizio costruito. Nello specifico, tale procedimento prevede l'applicazione di una percentuale variabile sul costo-valore del fabbricato costruito che consente di determinare la quota parte di valore attribuibile all'area edificabile. Il valore del costruito è individuato sulla base delle quotazioni di mercato delle nuove costruzioni.

Tale procedimento è già stato utilizzato dal Politecnico di Torino per l'individuazione dei valori approvati fino all'anno 2016.

A seconda del segmento immobiliare considerato, il Politecnico ha determinato percentuali di incidenza del valore dell'area sul valore di mercato del costruito in funzione delle 40 Microzone o

dell'intero territorio cittadino, laddove i dati disponibili non consentivano la realizzazione di Cluster¹¹ di Microzona.

Come precisato in premessa, le Zone OMI non sono più esattamente coincidenti con le 40 Microzone Censuarie approvate dalla Città nel 1999. Le nuove Zone OMI individuate dall'Agenzia delle Entrate sono oggetto di continuo monitoraggio e analisi da parte dell'Agenzia stessa.

La scelta di utilizzare, ai fini delle analisi immobiliari, la zonizzazione territoriale dell'Agenzia delle Entrate ha comportato la necessità di rideterminare le percentuali di incidenza del valore delle aree legandole ai nuovi perimetri delle Zone OMI e all'andamento del mercato immobiliare.

La rivista specialistica il "Consulente Immobiliare" (N. 1011 del 15 dicembre 2016 - gruppo editoriale de "il Sole 24 ore"), fonte autorevole utilizzata dal comparto tecnico nel settore estimativo, fornisce le percentuali di incidenza del valore dell'area riferite a 4 zone del territorio comunale coincidenti proprio con le 4 Fasce individuate dall'OMI.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, per i segmenti:

- **Residenziale;**
- **Box e posti auto;**
- **Esercizio di vicinato;**
- **Uffici;**

sono state adottate le 4 percentuali di incidenza indicate dal Consulente Immobiliare per le zone centrale, semiperiferica, periferica e collina coincidenti con quelle delle 4 Fasce OMI.

Le percentuali indicate nella successiva **tabella 2** si delineano come percentuali di **incidenza dell'area nuda (I.A.)** sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Esse esplicitano il legame tra il prezzo del costruito e il valore dell'area.

Il Consulente Immobiliare stabilisce la metodologia di determinazione della percentuale di incidenza riferibile a ciascuna zona di localizzazione delle aree edificabili e ne definisce i parametri applicativi:

Incidenza dell'area nuda I.A. = I.C.A. x C.T.

I.C.A.: La percentuale di incidenza del **costo-valore** dell'area per la costruzione su un'area edificabile con una nuova costruzione rappresenta la parte di prezzo attribuibile a:

1. costo di acquisto dell'area;
2. oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire;
3. oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione;
4. utile proporzionale del costruttore-venditore.

C.T.: **coefficiente teorico**, rappresenta una riduzione sul valore d'area a costruzione ultimata, (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) equivalente allo **0,65** per tutte le aree edificabili ovunque situate ma legalmente edificabili in base agli strumenti urbanistici attuativi.

Pertanto

$$Va = Pm \times I.A.$$

¹¹ I sei Cluster di Microzone, definiti nel 2011 sulla base di criteri di omogeneità territoriale e di valori.

Dove

Va: Valore venale in comune commercio dell'area

Pm: prezzo di mercato del costruito

I.A.: Incidenza dell'area nuda

Si riassume nella **tabella 2** sottostante l'aggregazione delle Zone OMI in Fasce e relativi indici di incidenza dell'area prima della trasformazione.

Tabella 2: incidenza area nuda per fasce di zone OMI

Fasce zone OMI	ZONE OMI (Codice di Zona)	Incidenza area (I.A.)
B:centrale	B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, C3	0,33
C:semiperiferica	C1, C2, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C13, C15, C16	0,23
D:periferica	D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15	0,17
E:collinare	C11, C12, E1, E2, E3	0,33

Le Zone C3, C11 e C12 hanno trovato una differente localizzazione, come si evince dalla figura 3, che comporta un incremento del corrispondente parametro d'incidenza dell'area.

Per i segmenti:

- **Residenza Sanitaria Assistita (RSA)**
- **Media e grande distribuzione;**
- **Produttivo tradizionale;**
- **Produttivo avanzato;**

è stato utilizzato il procedimento sintetico precedentemente descritto applicando una percentuale di incidenza dell'area diversa da quelle indicate dal "Sole 24 ore".

Tali percentuali sono il risultato dei riscontri emersi sia in letteratura che nella prassi corrente praticata dagli operatori di settore.

Per il segmento **Turistico ricettivo** le compravendite non hanno raggiunto un numero di rilevazioni statisticamente significative per consentire l'aggiornamento dei valori. Pertanto, sono stati utilizzati i valori della Deliberazione di Giunta Comunale del 2016.

VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il prezzo di mercato del costruito (Pm) è il risultato della media fra i valori della banca dati OMI e la banca dati delle offerte rilevate sul mercato, dei due anni presi in considerazione. Si fa presente che nelle zone dove le offerte non hanno raggiunto un numero di rilevazioni statisticamente significative¹², tale da produrre un campione rilevante per il segmento in questione, sono stati

¹²Nell'ambito dei Protocolli e Accordi con il Politecnico di Torino, all'interno del "Progetto Qualità", e' stato stabilito che sette è il numero minimo di rilievi per poter ritenere il campione statisticamente valido.

utilizzati solamente i valori delle banca dati dell'OMI, oppure, in assenza di tali dati, sono stati calcolati i valori medi rilevati nella macroarea di appartenenza.

Di seguito sono illustrati i valori delle aree edificabili in base ai vari segmenti edilizi.

SEGMENTO RESIDENZIALE

Si è elaborato un **valore medio residenziale del costruito**, aggregando quotazioni OMI e rilevazioni delle offerte, in modo da sintetizzare le informazioni economiche di varie banche dati, distribuite per zone OMI, seguendo i principi di seguito illustrati.

- **Le quotazioni recuperate dalla banca dati OMI** appartengono alla tipologia prevalente per Zona (residenziale civile o signorile) per lo stato di conservazione “ottimo”.

Si precisa che l'OMI non rileva le nuove costruzioni, quindi lo stato di conservazione “**ottimo massimo**” è stato assimilato al “nuovo”. Tale dato non è presente in alcune zone OMI, pertanto è stata considerata la quotazione relativa allo stato di conservazione “**normale massimo**”, incrementata del **30%** per rapportarla al “nuovo”.

Questa percentuale è stata ottenuta come media degli scostamenti tra lo stato ottimo e lo stato normale dell'unità immobiliare nella banca dati dell'OMI e lo stato nuovo e lo stato ristrutturato della banca dati delle offerte rilevate sul mercato.

La banca dati delle offerte rilevate sul mercato è costituita dalle offerte di vendita di unità di recente costruzione e/o sottoposte ad una ristrutturazione totale con meno di dieci anni. Per alcune zone OMI non è presente un numero sufficiente di offerte di nuove costruzioni. In tali casi, si è applicata una rivalutazione del **30%** per rapportarla al valore del ristrutturato con meno di dieci anni, così da poterlo paragonare al “nuovo”. Si è infatti verificato che, mediamente, questo è lo scostamento del “nuovo” sul ristrutturato con più di dieci anni.

SEGMENTO BOX o POSTI AUTO

Nella banca dati OMI le quotazioni del segmento dei box sono valutate al metro quadrato di superficie. Le offerte di mercato rilevate sul territorio cittadino in questo segmento sono state rilevate sia a corpo che a metro quadrato di superficie.

Per ottenere valori omogenei e confrontabili, è stata operata un'armonizzazione dei prezzi delle due banche dati mediante un ragguaglio, considerando come misura standard 15 mq per il box singolo in modo da ricondurre il valore a corpo. Si è così trasformata la quotazione OMI al metro quadrato in un dato a corpo, e le offerte dei box, formulate al metro quadrato, sono state riproposte a corpo come box standard di 15 mq. Si è anche applicata una rivalutazione del **15%**¹³ ai valori, così da poterli paragonare al “nuovo”.

¹³ Questa percentuale è stata ottenuta come media degli scostamenti tra lo stato “ottimo” e lo stato “normale” nella banca dati dell'OMI e tra lo stato “nuovo” e lo stato “ristrutturato” della banca dati delle offerte rilevate sul mercato per il segmento box.

Per quanto riguarda i posti auto, dalle analisi relative alle rilevazioni del segmento parcheggi si è dedotto che il loro valore risulta essere pari al **60%** di quello dei box.

Si fa presente che nelle zone dove le offerte non hanno raggiunto un numero di rilevazioni statisticamente significative, tale da produrre un campione rilevante per il segmento in questione, sono stati utilizzati solamente i valori delle banca dati dell'OMI.

I valori medi delle aree edificabili per i segmenti box e posti auto sono esplicitati nella **Tabella A** sottostante nella quale sono inseriti per ogni Zona OMI i valori delle aree ritenuti indicativi ai fini fiscali.

Tab. A - TABELLA DEI VALORI DI AREA PER I SEGMENTI RESIDENZIALE E BOX AUTO

OMI MACROAREE	Zona OMI	Descrizione	Valore dell'area per Segmento residenziale €/mq	Valore dell'area per Segmento Box singolo €/mq
Torino storica	B1	Roma	1790	1.252
	B2	Carlo Emanuele II	1572	1.272
	B3	Solferino	1349	1.290
	B4	Vinzaglio	1279	1.157
	B5	Garibaldi	1264	1.132
	B6	Castello	1421	1.243
	B7	Rocca	1553	1.060
	B8	San Salvario	913	816
	B9	Stati Uniti	1416	966
	C3	San Secondo	1071	797
Nuova Torino	C1	Valentino	893	530
	C2	Dante	682	460
	C4	Galileo Ferraris	841	597
	C5	De Gasperi	717	494
	C6	Spina 2 - Politecnico	823	391
	C7	Duchessa Jolanda	779	560
	C13	San Paolo - Spina 1 Marmolada	717	411
	C15	Duca d'Aosta	1076	708
Vecchia Torino	C8	San Donato	533	391
	C9	Porta Palazzo	599	496

	C10	Palermo	580	312
	C16	Vanchiglia c. Belgio I.Po Antonelli	715	425
Periferia sud ovest	D2	Carducci	411	273
	D3	Unità D'Italia	440	285
	D4	Lingotto	402	252
	D5	Santa Rita - Mirafiori	429	261
	D6	Mirafiori Sud	353	181
	D7	Pozzo Strada	489	300
	D8	Aeronautica - Parella	447	249
Periferia nord	D9	Spina 3 - Eurotorino	406	193
	D10	Madonna di Campagna	362	200
	D11	Spina 4 - Docks Dora	373	228
	D12	Rebaudengo	308	211
	D13	Corona Nord Ovest	344	197
	D14	Cimitero monumentale-Botticelli	331	229
	D15	Barca Bertolla	348	190
Collinare Oltrepò	C11	Michelotti	1226	635
	C12	Crimea	1439	841
	E1	Collinare Villa della Regina	1323	484
	E2	Collinare Superga	1027	470
	E3	Collinare Cavour	1126	446

SEGMENTO ESERCIZI DI VICINATO ED UFFICI

Per gli **Esercizi di vicinato e gli Uffici legati alla residenza**, in alcune Zone, la quantità di offerte di mercato, relativamente al nuovo, non ha raggiunto un numero di rilevazioni statisticamente significativo tale da produrre un campione rilevante. In questi casi è stata applicata una rivalutazione del **30%** al valore del ristrutturato con più di dieci anni, così da poterlo paragonare al “nuovo”. Si è infatti verificato che, mediamente, questo è lo scostamento del “nuovo” sul ristrutturato con più di dieci anni.

A causa della mancata rilevazione, da parte dell'OMI, dei valori relativi alle nuove costruzioni, lo stato di conservazione “ottimo” del costruito “usato” è stato assimilato al “nuovo”. Per le Zone OMI in

cui non è presente lo stato “ottimo”, è stata considerata la quotazione relativa allo stato di conservazione “normale” incrementata del **30%**.

I valori medi del costruito, relativi ad entrambi i segmenti in esame, sono frutto di un’armonizzazione dei prezzi presenti nelle due banche dati, OMI e Rilevazioni, nei due anni presi in considerazione.

Si fa presente che nelle zone dove le offerte non hanno raggiunto un numero di rilevazioni statisticamente significative, tale da produrre un campione rilevante per il segmento in questione, sono stati utilizzati solamente i valori delle banca dati dell’OMI, oppure, in assenza di tali dati, sono stati calcolati i valori medi rilevati nella macroarea di appartenenza.

I valori medi delle aree edificabili per i segmenti esercizi di vicinato ed uffici sono esplicitati nella **tabella B**, nella quale sono inseriti, per ogni Zona, i valori delle aree ritenuti indicativi ai fini fiscali.

Tab.B TABELLA DEI VALORI DI AREA PER I SEGMENTI ESERCIZIO DI VICINATO ed UFFICI

OMI MACROAREE	Zona OMI	Descrizione	Segmento Esercizi di vicinato Valore Medio €/MQ	Segmento Uffici Valore Medio €/MQ
Torino storica	B1	Roma	2805	1266
	B2	Carlo Emanuele II	1189	1204
	B3	Solferino	944	1090
	B4	Vinzaglio	987	979
	B5	Garibaldi	1016	872
	B6	Castello	1007	1137
	B7	Rocca	901	987
	B8	San Salvario	602	858
	B9	Stati Uniti	876	1030
	C3	San Secondo	627	697
Nuova Torino	C1	Valentino	396	598
	C2	Dante	425	535
	C4	Galileo Ferraris	493	625
	C5	De Gasperi	461	550
	C6	Spina 2 - Politecnico	409	561
	C7	Duchessa Jolanda	439	638
	C13	San Paolo - Spina 1 Marmolada	392	467
	C15	Duca d'Aosta	409	733

Vecchia Torino	C8	San Donato	331	426
	C9	Porta Palazzo	401	389
	C10	Palermo	291	332
	C16	Vanchiglia c. Belgio I.Po Antonelli	372	434
Periferia sud ovest	D2	Carducci	274	298
	D3	Unità D'Italia	265	298
	D4	Lingotto	228	293
	D5	Santa Rita - Mirafiori	299	288
	D6	Mirafiori Sud	229	262
	D7	Pozzo Strada	289	363
	D8	Aeronautica - Parella	250	303
Periferia nord	D9	Spina 3 - Eurotorino	183	237
	D10	Madonna di Campagna	202	234
	D11	Spina 4 - Docks Dora	169	197
	D12	Rebaudengo	194	243
	D13	Corona Nord Ovest	200	234
	D14	Cimitero monumentale - Botticelli	232	286
	D15	Barca Bertolla	217	282
Collinare Oltrepò	C11	Michelotti	632	751
	C12	Crimea	677	922
	E1	Collinare Villa della Regina	781	827
	E2	Collinare Superga	781	827
	E3	Collinare Cavoretto	781	827

NOTA GENERALE PER I SEGMENTI TURISTICO RICETTIVO, RESIDENZE SANITARIE ASSISTITE, MEDIA E GRANDE DISTRIBUZIONE, E PRODUTTIVO TRADIZIONALE E AVANZATO

Per i segmenti Turistico ricettivo, Residenze Sanitarie Assistite, Media e grande distribuzione e Produttivo tradizionale le analisi effettuate sulle offerte e le vendite non hanno raggiunto un numero di rilevazioni statisticamente significativo, tale da produrre un campione rilevante per ogni zona OMI. Inoltre, nella fase di campionamento si sono riscontrate alcune difficoltà dovute principalmente alla disomogeneità dei dati inerenti i diversi segmenti, nonché alla scarsa trasparenza delle informazioni disponibili.

Pertanto, i valori di area medi indicati nelle successive tabelle sono unici e riferiti all'intero territorio comunale.

Si specifica che per il Produttivo avanzato¹⁴, sono stati utilizzati i dati OMI e le rilevazioni delle offerte per macroarea riferiti al segmento Uffici (valori minimi), pervenendo, così, ad un valore d'area medio per ognuna delle 6 Macroaree OMI della Città.

SEGMENTO TURISTICO RICETTIVO

L'articolo 8 del **Codice del Turismo** (D.Lgs. 79/2011), comma 2, recita che per “**attività ricettiva** si intende l'attività diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata nelle strutture ricettive.

Nell'ambito di tale attività rientra altresì, unitamente alla prestazione del servizio ricettivo, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva....” suddividendo le strutture ricettive in diverse categorie.

Di seguito sono state analizzate:

- strutture ricettive **alberghiere** e **paralberghiere**;
- strutture ricettive **extralberghiere**;

Nell'ambito delle strutture alberghiere/paralberghiere ed extralberghiere si sono prese in considerazione le tipologie esistenti all'interno del territorio comunale quali:

1. gli **alberghi** e le **pensioni**: esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione **unitaria**, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, secondo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile;
2. le **residenze turistico alberghiere** o **alberghi residenziali**: esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che offrono alloggio e servizi accessori in **unità abitative arredate**, costituite da uno o più locali, dotate di **servizio autonomo di cucina**;

¹⁴ Art.3 punto 3B delle NUEA del PRG, la tipologia produttivo avanzato rappresenta anche la produzione di servizio, “per attività di ricerca, anche a carattere innovativo, legata alla produzione di servizi tecnici ed informatici”.

3. le **residenze d'epoca alberghiere**: strutture ricettive alberghiere ubicate in complessi immobiliari di particolare **pregio storico–architettonico**, dotate di mobili e arredi d'epoca o di particolare livello artistico, idonee ad un'**accoglienza altamente qualificata**;
4. i **bed and breakfast**: strutture ricettive che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi condivisi;
5. gli **ostelli per la gioventù**: strutture ricettive per il soggiorno e il pernottamento, per periodi limitati, dei giovani e dei loro accompagnatori, gestite, in forma diretta o indiretta, da **enti, privati o associazioni**.

Per le strutture di cui ai punti 2),3),4), i valori considerati sono quelli del segmento residenziale (vedi tabelle precedenti specifiche), essendo tipologie similari.

Per gli alberghi e gli ostelli (punti 1 e 5), sono stati utilizzati i valori della Deliberazione di Giunta Comunale¹⁵ *“Individuazione dei valori ai fini IMU delle aree edificabili per zone territoriali della Città di Torino ed approvazione dei relativi criteri: attualizzazione”* del 2016, come indicati nella **tabella C**.

Tab.C TABELLA DEI VALORI DI AREA PER I SEGMENTO TURISTICO RICETTIVO (alberghi, pensioni e ostelli)

SEGMENTO TURISTICO RICETTIVO CARATTERISTICHE	VALORE di area edificabile a camera
Presenza di camere con sala/saletta colazione	€ 17.732
Presenza di servizio/i fruibile/i da utenza interna (sala colazione, sala meeting, zona relax, parcheggio riservato, ecc...)	€ 30.091

Per la valutazione di aree riferite a strutture turistico ricettivo complesse costituite da locali fruibili anche da utenza esterna e/o con destinazioni di vario genere, occorrerà procedere alla valutazione delle aree riferite alle singole unità commerciali che compongono la struttura, per poi sommarle in un unico valore.

¹⁵ Deliberazione di Giunta Comunale (mecc. 2016 01281/013) del 22 marzo 2016.

SEGMENTO RESIDENZE SANITARIE ASSISTITE - RSA

Negli ultimi anni il mercato immobiliare ha visto l'espandersi delle cosiddette "RSA". Le **Residenze Sanitarie Assistenziali** (RSA) accolgono persone fragili di età adulta, parzialmente o totalmente **non autosufficienti**. L'offerta delle RSA combina prestazioni di tipo sanitario e sociale, in quanto forniscono ospitalità giornaliera e notturna, assistenza alla persona, sorveglianza, ma anche cure mediche, servizi di riabilitazione e attività di socializzazione.

Esse si rivolgono a **persone anziane non assistibili al domicilio**, che non hanno bisogno di un ricovero in strutture di tipo ospedaliero o nei centri di riabilitazione, ma anche ad adulti **disabili fisici, psichici e sensoriali**.

La RSA si colloca in una posizione particolare e sostanzialmente diversa dalle unità operative ospedaliere geriatriche, e di riabilitazione. Le RSA sono pensate come strutture para-ospedaliere con la presenza costante di medici.

All'interno del segmento RSA, è possibile individuare due tipologie di nuclei di assistenza:

- **Nuclei di assistenza ordinari:** garantiscono trattamenti estensivi di cura e recupero funzionale, trattamenti di lungo assistenza, recupero e mantenimento funzionale, residenze alberghiere per anziani (R.A.A.).
- **Nuclei di assistenza complessi:** comprendono uno o più dei nuclei di assistenza definibili come N.A.C. - Nucleo Alta Complessità Neurologica, N.S.V. - Nucleo Stato Vegetativo e C.P.B. - Comunità Protetta di tipo "B" per pazienti psichiatrici.

I valori del prezzo di mercato del costruito (Pm) sono il risultato di indagini di mercato settoriali, che hanno portato all'indicazione di due valori di area medi per tutta la Città, come risulta nella **tabella D:**

Tab.D TABELLA DEI VALORI DI AREA PER I SEGMENTO RESIDENZE SANITARIE ASSISTITE

SEGMENTO RESIDENZE SANITARIE ASSISTITE (RSA) CARATTERISTICHE	VALORE di area edificabile A posto letto
RSA con Nuclei di assistenza ordinari	18.750
RSA con Nuclei di assistenza complessi	22.500

SEGMENTO MEDIA E GRANDE DISTRIBUZIONE

L'art. 3 dell'Allegato "C" delle N.U.E.A¹⁶ del Piano Regolatore Generale della Città di Torino, distingue le attività commerciali rispetto alle superfici di vendita come segue:

- esercizi di vicinato¹⁷ (superficie di vendita non superiore a 250 mq) ;
- medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 250 e 2500 mq) ;
- grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq);

I valori d'area medi indicati nella **tabella E** sono il risultato:

- di analisi di transazioni immobiliari di aree edificabili proprie di tale segmento;
- di indagini di mercato relative ai prezzi di compravendita del costruito.

Tab.E TABELLA DEI VALORI DI AREA PER IL SEGMENTO MEDIA E GRANDE DISTRIBUZIONE

SEGMENTO MEDIA E GRANDE DISTRIBUZIONE CARATTERISTICHE	VALORE di area edificabile €/mq
Sopra i 250 mq	1300

Per valutazioni di aree riferibili a ipermercati, cioè supermercati comprensivi di autonomi locali commerciali, occorrerà procedere con le valutazioni delle aree relative agli stessi per poi sommarle in un unico valore.

SEGMENTO PRODUTTIVO TRADIZIONALE

Nel segmento Produttivo tradizionale sono collocate le due tipologie di capannoni che l'OMI distingue in "capannone tipico" e "capannone industriale".

Nel Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si descrivono come segue:

"Capannone tipico", costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente,

Capannone industriale: costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. E' ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due

¹⁶ N.U.E.A.: Norme urbanistico edilizie di attuazione

¹⁷ Si fa presente che tale tipologia è già stata trattata nel "Segmento Esercizi di vicinato ed uffici" a pagina 17.

livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

L'andamento del mercato economico delle aree e dei fabbricati è soggetto a fluttuazioni nel medio e lungo termine legate ai fattori macroeconomici.

In tutta l'area torinese già a partire dagli anni 2006-2007, il mercato è stato caratterizzato dalla costante e progressiva riduzione dei prezzi unitari. Lo scenario attuale vede una rarefazione ulteriore di contrattazioni relative al segmento produttivo.

Pertanto, i valori d'area indicati nella **tabella F**, sono il risultato di una media delle quotazioni presenti nella banca dati OMI, per le tipologie capannoni tipici e capannoni industriali aumentati del 5% per ragguagliarli all'edificato "nuovo".

Quindi avremo:

Tab.F TABELLA DEI VALORI DI AREA PER I SEGMENTO PRODUTTIVO TRADIZIONALE

SEGMENTO PRODUTTIVO TRADIZIONALE TIPOLOGIA	Valore area edificabile €/mq
capannoni tipici e capannoni industriali	86

SEGMENTO PRODUTTIVO AVANZATO

Il **Produttivo avanzato** costituisce l'insieme delle attività appartenenti al settore produttivo nell'ambito delle nuove tecniche industriali, della ricerca in campo tecnologico ed informatico, dello sviluppo di nuovi modelli di produzione industriale.

L'evidente promiscuità tra la destinazione industriale e quella terziaria rilevabile per gli edifici destinati alle attività del Produttivo avanzato non permette di collocare tale segmento, all'interno del mercato immobiliare, in un'autonoma posizione a cui riferire specifici e significativi volumi di compravendite.

In assenza di un preciso segmento di mercato, anche all'interno dell'OMI, e considerata, per gli edifici destinati alle attività di questo settore, la prevalenza della componente Terziaria – Direzionale (Uffici) rispetto a quella Industriale tradizionale, per il segmento Produttivo avanzato è stato utilizzato, così come già indicato nella Relazione propedeutica redatta dal Politecnico di Torino a corredo della Deliberazione del 2016, il "valore minimo del campione di dati del Terziario minuto" – segmento Uffici.

La peculiarità dimensionale e localizzativa delle strutture ricadenti in questo segmento comporta la necessità di effettuare una valutazione non in ambito puntuale per ciascuna zona OMI, bensì su ambiti di maggiore estensione.

Per le ragioni sopra esposte, i valori d'area indicati nella **tabella G** sono stati determinati con riferimento alle 6 Macroaree della Città, così da poter disporre di un campione di dati più consistente e maggiormente omogenizzato.

Tali valori sono il risultato di una media tra i dati OMI disponibili e le rilevazioni delle offerte per ciascuna Macroarea riferiti al segmento Uffici (valori minimi), incrementati del 5% per raggiugarli all'edificato "di nuova costruzione":

Tab.G TABELLA DEI VALORI DI AREA PER I SEGMENTO PRODUTTIVO AVANZATO

N° MACRO AREA	MACROAREA	Valore area edificabile Segmento PRODUTTIVI AVANZATO €/mq
I	Torino storica	345
II	Nuova Torino	262
III	Vecchia Torino	124
IV	Periferia sud_ovest	164
V	Periferia nord	141
VI	Collinare Oltrepò	233